



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ESKİŞEHİR
TEPEBAŞI
2012_300_58**

**“BAHÇELİ KARGİR
ŞEKERLEME FABRİKASI”**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	10
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	10
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	10
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	11
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	11
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	11
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	11
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	12
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	13
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	14
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	20
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	20
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	20
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMAŞI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
8.	SONUÇ.....	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Bahçeli Kargir Şekerleme Fabrikası
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, 1452 ada, 205 pafta, 89 ve 90 parselde yer alan birbirine komşu 2 adet parsel üzerinde bulunan fabrika binasıdır. <ul style="list-style-type: none">• 89 parsel 10.950,00 m² ve• 90 parsel 4.360,00 m² büyüklüğündedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	7.2.2.3 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi
DEĞERLEMETARİHİ	:	21.12.2012
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Boş arsa değeri, KDV hariç; 5.687.640.-TL (Beş milyon altı yüz seksen yedi bin altı yüz kırk, Türk Lirası)

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 21.12.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_58
- DEĞERLEME TARİHİ** : 21.12.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 29.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012_300_58
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme raporu; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 205 pafta, 1452 ada 89 ve 90 parsellerde kayıtlı taşınmazların rayiç değerlerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Nazen TÖMEN**
SPK Lisans NO:400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce
- 09.12.2011/2011_300_09 tarih ve numaralı değerlendirme raporunda iki parselin arsa değeri toplamı 4.593.000 TL+ KDV olarak takdir edilmiştir.
 - 05.01.2011/2010_500_317 tarih ve numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4
Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : HALK Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ESKİŞEHİR İLİ



Eskişehir İli, İç Anadolu Bölgesi'nin Kuzeybatı bölgesinde yer alır. Kuzeyden Karadeniz, Kuzeybatıdan Marmara, Batı ve Güneybatıdan da Ege coğrafi bölgeleri ile komşudur. Eskişehir, Güneyden Afyon, Güneydoğudan Konya, Doğudan ve Kuzeyden Ankara, Kuzeybatıdan Bolu, Batıdan Bilecik ve Kütahya illeri tarafından çevrelenmiştir. Yüzölçümü 13.652 km² dir.

Merkez ilçe dahil 13 ilçesi, 3 bucağı, 2 si Büyükşehir alt Belediyesi olmak üzere 32 Belediyesi ve 369 köyü vardır. Belediye sınırları içerisindeki mahalle sayısı ise 182 ' dir. 2010 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre il nüfusu 764.584 kişidir. Şehir merkezi nüfusunun yaklaşık 650.000 kişi olduğu Eskişehir'de köy ve ilçelerdeki nüfus ise yaklaşık 125.000 civarındadır. Bu yüzdendir ki Eskişehir'deki şehir merkezi gelişimi ilçelere yansımamıştır.

Şehirdeki sanayi yatırımlarının büyük bölümü 32 milyon metrekarelik Organize Sanayi Bölgesinde planlı bir şekilde gerçekleşmiştir. 228 firma bu bölgede faaliyet göstermektedir. Ayrıca proje aşamasında 57 firma bulunmaktadır. OSB'nin dışında Muttalıp Bölgesinde, Bursa yolu üzerinde Baksan Sanayi Sitesinde ve Organize Sanayi Bölgesi karşısındaki (EMKO, Taksan, Oto Galerici) sitelerinde küçük ve orta boy işletmeler yer almaktadır.

Eskişehir eğitim seviyesi yüksek bir İl' dir. Okuma yazma oranı % 95, İlköğretimde okullaşma oranı % 100 dür. Kadın okur-yazar oranı ise % 89 dur. Ankara, İstanbul ve İzmir dışında 2 tane Üniversiteye sahip olan tek İl durumundadır. Eskişehir'de, Anadolu ve Osmangazi Üniversiteleri bulunmaktadır.

ODUNPAZARI İLÇESİ

Konumu: Odunpazarı İlçesi deniz seviyesinden 869 metre yüksektir. Coğrafi konumu 39.758888 enlem ve 30.525833 boylamdır.

Odunpazarı Kuzey ve Batıda Tepebaşı İlçesiyle, Güneyde Kütahya İli, Seyitgazi ve Mahmudiye İlçeleriyle, Doğuda ise Alpu İlçesiyle sınırlıdır.

İlçenin en önemli yeryüzü şekli Türkiye'nin de en önemli akarsularından biri olan Sakarya Nehri'nin kolu Porsuk Çayıdır.

Nüfus:

Odunpazarı İlçesi 2010 nüfus sayımına göre toplam nüfusu 358.713 kişidir.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı: Kasım ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,9** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	74,9
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	74,0
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finance risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırımı durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Konut Satış İstatistikleri(3. Dönem)

2012 yılı üçüncü döneminde, Türkiye genelinde 103.543 konut satış sonucu el değiştirdi ve bir önceki döneme göre %2,35 oranında düşüş gerçekleşti.

2012 yılı üçüncü döneminde (Temmuz-Ağustos-Eylül), konut satışlarında bir önceki döneme göre en yüksek düşüş %19,30 ile Zonguldak, Karabük, Bartın (TR81) bölgesinde gerçekleşti. Bir önceki döneme göre yüksek düşüş gösteren diğer bölgeler sırasıyla, %15,70 ile İstanbul (TR10), %15,66 ile Adana, Mersin (TR62), %13,19 ile Antalya, Isparta, Burdur (TR61) ve %11,35 ile İzmir (TR31) bölgeleridir. Aynı dönemde konut satışlarında bölge düzeyinde bir önceki döneme göre artış gösteren bölgeler ise sırasıyla, %39,11 ile Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir (TR71), %26,47 ile Kastamonu, Çankırı, Sinop (TR82), %19,83 ile Samsun, Tokat, Çorum, Amasya (TR83), %18,04 ile Bursa, Eskişehir, Bilecik (TR41) ve %17,49 ile Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak (TR33) bölgeleridir.

2012 yılı üçüncü döneminde, konut satışında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 oranında artış gerçekleşti.

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapuda Eskişehir İli Odunpazarı ilçesi, Osmangazi Mahallesi, 1452 ada 89 ve 90 parsellerde kayıtlı; Basın Şehitleri Caddesi, eski Erden Şekerleme Fabrikası No:331 posta adresinde yer almaktadırlar.

Eskişehir, Osmangazi Mahallesi şehir merkezinin batısında yer almaktadır. M.Kemal Atatürk Caddesi'nde Eskişehir Tren Garı istikametinde ilerlerken Kızılıklı Mahmut Pehlivan Caddesi ışıklı kavşağından sola doğru Porsuk Bulv. 'na dönlür. Bu yolun takibinde bir süre sonra Basın Şehitleri Caddesi ile birleşir ve bu isimle devam eder. Cadde üzerinde sırası ile Vali Ali Fuat Güven Caddesi ışıklı kavşağı, Fatih Anadolu Lisesi (sağda), Anadolu Üniversitesi Porsuk Meslek Yüksek Okulu (sağda) ve T.M.O. Siloları (sağda) geçildikten sonra, taşınmazlar solda Erden Şekerleme Fabrikası girişi ile bulunur.

Taşınmazın bulunduğu semt Eskişehir'in konut bölgelerindedir. Eskiden tek katlı bahçeli binaların bulunduğu mahallede son 10 yıl içerisinde arka sokaklarda 3-4 katlı konut, cadde üzerinde ise alt katları iş yeri olan 6-7 katlı apartmanlar yapılmıştır. Yapılaşma ayırık nizamda olduğundan, konut için tercih edilen ve çok sayıda okulun da yer aldığı bölgelerdedir. Ayrıca yeni açılan üst geçit sayesinde Basın Şehitleri Caddesi'nin Çevre Yolu bağlantısındaki trafik problemi de aşılmıştır.



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

Eskişehir Valiliği	2.500 m	Çevreyolu Kütahya-Bursa kavşağı	1.300 m
Kütahya Yolu	250 m	Atatürk Caddesi-Şair Fuzuli Caddesi birleşimi	2.400 m
Tren İstasyonu			2.200 m

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 205 pafta, 1452 ada 89 ve 90 parsel üzerinde kayıtlı tapudaki niteliği "Bahçeli Kargır Şekerleme Fabrikası ve tarla" olan gayrimenkullerdir.
- 89 ve 90 numaralı parseller üzerinde eski ve kullanılmaz vaziyette fabrika yapıları bulunmaktadır. Söz konusu yapılar fiziksel ömürlerini tamamlamış olduklarından değer tespitinde yapıların değeri dikkate alınmamıştır.
- İmar planına ilişkin gelişmeler aşağıda 5.3.2.3 bölümünde anlatılmaktadır.
- Parsel yüzölçümleri 89 parsel için 10.950 m², 90 parsel için 4.360 m² 'dir.
- Topografyaları düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 2. derece deprem bölgesinde konumlandıkları.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parseller üzerindeki yapılar fiziksel ömrünü tamamlanmış ve kullanılmaz durumdadırlar. Yapıların içerisine girilemediğinden yapısal inşaat özellikleri tespit edilmemiştir.

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ		
İLİ	: ESKİŞEHİR	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	: ODUNPAZARI	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	: OSMANGAZİ	OSMANGAZİ
KÖYÜ	: ---	---
SOKAĞI	: ---	---
MEVKİİ	: ---	---
SINIRI	: PAFTASINDA	PAFTASINDA
PAFTA NO	: 205	205
ADA NO	: 1452	1452
PARSEL NO	: 89	90
YÜZÖLÇÜMÜ	: 10.950,00 m ²	4.360,00 m ²
NİTELİĞİ	: BAHÇELİ KARGİR ŞEKERLEME FABRİKASI	TARLA
YEVMIYE NO	: 1820	1820
CİLT NO	: 10	10
SAHİFE NO	: 912	913
EDİNİM TARİHİ	: 24.01.2012	24.01.2012
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	HİSSESİ: TAM	HİSSESİ: TAM
TAPU CİNSİ	: BAHÇELİ KARGİR ŞEKERLEME FABRİKASI	TARLA

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre (30.11.2012 tarihli yazılı takyidat)değerleme konusu taşınmazlar üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

19.12.2012 tarihli yazılı belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgisi yazılı olarak ilgili Belediye'den alınmış olup, detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Odunpazarı Belediye arşivinde yapılan incelemelere göre parseller üzerinde bulunan yapıların bir kısmına ait 02.03.1979 tarihli yeni yapı ruhsatı ve 05.03.1978 tasdik tarihli mimari proje bulunmaktadır. Ancak yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Osmangazi Mahallesi, 205 pafta, 1452 ada, 89-90 parseller ile ilgili olarak 19.12.2012 tarihinde Odunpazarı Belediyesinden alınan yazılı belgeye göre ;

"205 pafta, 1452 ada 89-90 parsellerin bulunduğu alanda mahkeme kararları doğrultusunda Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.04.2012 tarih, 10/105 sayılı kararı ile E:1.60, Hmax: serbest olacak şekilde "ticaret alanı" olarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2012 tarih ve 200 sayılı kararı ile 1.60 olarak önerilen emsal değeri E:2 olarak değiştirilerek tadilen onaylanmıştır.

Askı süresi içinde plan değişikliğine itirazda bulunulmuş , itirazın değerlendirilmesi sonucunda mahkeme kararı ve mevcut durum dikkate alınarak Odunpazarı Belediye Meclisinin 05.07.2012 tarih 17/199 sayılı kararı ile söz konusu parseller üzerinde yer alan ticaret alanının yapılaşma koşulları E:1.6, Hmax: serbest olacak şekilde tekrar düzenlenmiştir. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2012 tarih ve 352 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak yapılan plan değişikliğine askı süresi içinde tekrar itiraz edilmiş, itiraz Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.11.2012 tarih 25/281 sayılı kararı ile red edilerek 27.11.2012 tarih 13867 sayılı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülmek üzere gönderilmiştir."

Söz konusu parselin imar planları ile ilgili Büyükşehir Belediye Meclisinin son kararı yukarıda belirtildiği gibi, 13.09.2012 tarih ve 352 sayılı karar olup buna göre Emsal 1.6 olduğundan, halen itirazların görüşme süreci devam etmekle birlikte, değerlemede, son karara göre hareket edilmiş, Emsal 1.6 olarak değerlendirilmiştir.

Konu ile ilgili olası neticeler arasında, itirazın Büyükşehir Belediyesince red edilmesi, bu durumda da itiraz sahibinin, konuyu yeniden idari mahkemeye taşımasıdır. Bu durumda mahkeme önceki kararına uygun olarak (Emsal 1.6) davranabileceği gibi farklı bir karara da varabilir. Farklı bir karar çıkması durumunda Emsalin 1.6 dan aşağı veya yukarı yapılaşma koşullarını barındırmasına göre değer daha aşağıda veya yukarıda olacak şekilde değişebilir..

Değerleme konusu 2 parselin, itiraza konu olan 16.04.2010 tasdik tarihli planda parselin terk alanı 6.060 m² olarak belirtilmiş olup, son hazırlanan ve mahkeme, büyükşehir belediyesi ve ilçe

belediyelerinin mutabık kaldığı ancak üzerinde itiraz bulunan, imar planında da aynı terk oranlarının geçerli olacağı kabul edilerek net parsel alanları 9.725 m² olarak kabul edilmiştir. Değer tespitinde bu net alan dikkate alınmıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu parseller üzerindeki eski fabrika yapısı 2001 yılı öncesi olması sebebiyle ve o tarihte yapı denetimi söz konusu olmadığından, yapı denetimi uygulanmamıştır. Halen taşınmaz, üzerindeki yapılandırmalar metruk olduğundan, boş parsel olarak değerlendirilmektedir. Yapı denetimi söz konusu değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir..

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>Taşınmazlar; 10.07.2007 tarihinde Halk BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken, 24.01.2012 tarihinde, 1820 yevmiye ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden edinilmiştir.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.</p> <p>Öncesine ilişkin bilgiler, 30 Kasım 2011 tarihli, Odunpazarı Belediyesinden alınmış yazılı imar durumu belgesine göre aşağıdaki gibi aktarılmaktadır.</p> <p>Osmangazi Mahallesi, 205 pafta, 1452 ada, 89-90 parsellerin bulunduğu alan önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 5 metre ön bahçe mesafeli A—6 nizamlı konut alanına, 5 metre ön bahçe mesafeli, A—3 nizamlı konut alanına ve park alanına isabet etmekte iken;</p> <p>1/5000 ölçekli nazım imar planında Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.11.2008 tarih 21/279 sayılı kararı ile "Parsel bazında zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir. İmar adası içinde konaklama tesisleri, turizm tesisleri, ticaret (alışveriş ve yaşam merkezi), konut birimleri ve rezidans birimleri yer alabilecektir." şeklindeki plan notu ile birlikte ticaret alanı olarak plan değişikliği onaylanmıştır.</p> <p>1/5000 ölçekli nazım imar planındaki ticaret alanı</p>

	<p>değişikliği esas alınmış, alandaki mevcut yapılaşma yoğunluğu da dikkate alınarak $E=1.60$, h_{max} serbest olacak şekilde Odunpazarı Belediye Meclisi'nin 5.06.2009 tarih ve 14/137 sayılı kararı ile uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2009 tarih ve 15/202 sayılı kararı ile 1.60 olarak önerilen emsal değeri $E=3.20$ olarak değiştirilerek tadilin onaylanmıştır. Plana yapılan itirazlar, belediye meclisinin 08.10.2009 tarih 22/234 sayılı kararı ile bölgedeki mevcut yapılaşma yoğunluğu dikkate alınarak $E=1.60$ H_{max}=serbest olacak şekilde düzeltilerek kabul edilmiş, ancak Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2010 tarih 8/125 sayılı kararı ile $E=3.20$,</p> <p>H_{max}=serbest olarak tekrar tadilen onaylanmıştır. (1452 ada 89 ve 90 nolu parsellerin -A- ile işaretli kısımlarının kamu eline geçtiği, ifrazen -B- ile işaretli yol fazlalarını alıp 89 ve 90 nolu parsellerle tevhit işleminden sonra çekme mesafelerini taşmamak $E:3,20$'yi aşmamak (H_{max}: serbest) kaydı ile inşaat yapılabilir. Odunpazarı Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre; konu 2 parselin yaklaşık olarak kullanılabilir alanının $9.725 m^2$ kaldığı öğrenilmiştir. Değer tespitinde bu net alan dikkate alınmıştır.)</p> <p>Yapılan plan değişikliğine ilişkin Eskişehir 1. İdare Mahkemesi'nde açılan davada 29.06.2010 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Ancak konu Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilmiştir.</p> <p>Temyiz sürecinden sonraki gelişmeler ise taşınmazın güncel imar durumu bilgilerinin aktarıldığı 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.</p>
--	---

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, detayları raporun 5.3.2.3 bölümünde anlatılan imar durumu dikkate alınarak yapılmıştır. Bu imar durumundaki değişiklik değere etki edebilecektir.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İmar yapılanma haklarının henüz yarı netleşmiş olması, (Bölüm 5.3.2.3.9
- Eskişehir gelişen bölgesinin BATIKENT tarafı olması ve taşınmazın bulunduğu merkez içerisinde yeni projelerin olmayışından kaynaklı sinerji eksikliği.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ana ulaşım yollarına yakın merkezi bir noktada yer alması,
- Sosyo-ekonomik olarak orta, orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği tercih edilen mahallede konumlu olması,
- Parsel alanlarının nitelikli konut projesi yapımına elverişli olması,
- Alt yapısının tam ve ulaşım imkânlarının iyi olması.

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değer tespitinde, taşınmaz boş parsel olarak değerlendirilmiş olup, emsal karşılaştırma ve gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak "gelir yöntemi (arsa artık yöntemi)" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların raporda detayları verilen yapılanma hakkı ve fonksiyon doğrultusunda üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından toplam yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Parsel üzerindeki yapılar fiziksel ömürlerini tamamlamış olduklarından nihai değere yapı değeri olarak alınmamış, yapıların enkaz bedeli (parsel üzerindeki yapıların yıkım maliyeti) tespit edilen arsa değerine yansıtılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ekspertizi yapılan gayrimenkul hariç herhangi bir sanayi tesisi bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan 89 ve 90 parseller, üzerlerinde yapılandırmaların metruk olması sebebiyle boş parseller olarak değerlendirilmiştir. Piyasa araştırmasında, yakın bölgedeki boş arsa değerleri ve proje geliştirmeye uygun arsa değerleri araştırılmıştır.

Değerlemesi yapılan söz konusu boş parseller üzerinde bir proje geliştirme söz konusu olacağından, olası projeden hareketle arsaya ödenebilecek boş arsa değeri, "arsa artık yöntemi kullanılarak" gelir yöntemi başlığı altında analiz edilmiştir. Bu hesaplamalarda, satış gelirlerini tahmin edebilmek amacıyla bölgedeki ticaret/perakende ve konut satış bedelleri incelenmiştir.

Ana cadde üzerinde konumlu olan 89-90 parsellerin çevresindeki yerleşik dokunun, bitişik nizam ve yapıların üst katlarında konut, zemin katlarında işyeri fonksiyonlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

İŞYERİ EMSALLEİ:

EMSAL 1 ERDEM İNŞAAT 0222 240 66 60 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 65 m² zemin 30 m² bodrum bulunan işyeri için 200.000 TL istenilmektedir. (2.105 TL/m²)

EMSAL 2 RETÜRK ESKİŞEHİR 0222 225 11 92 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 40 m² zemin kat işyeri için 92.000 TL istenilmektedir. (2.300 TL/m²)

EMSAL 3 ESTÜRK GAYRİMENKUL 0222 226 24 44 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 125 m² zemin 80 m² bodrum bulunan işyeri için 460.000 TL istenilmektedir. (2.244 TL/m²)

EMSAL 4 GÜLŞAH TİRYAKİ GAYRİMENKUL 0222 225 25 75 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 65 m² zemin 35 m² bodrum bulunan işyeri için 200.000 TL istenilmektedir. (2.000 TL/m²)

Değerlendirme:

Yakın bölgedeki, konut apartmanların zemin katlarında yer alan perakende amaçlı ticari ünitelerin , bedellerinin 2.000 TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Gelir yönteminde, arsa artık yöntemi hesaplamalarında kullanılmıştır.

KONUT EMSALLERİ

EMSAL 5 RETÜRK ESKİŞEHİR 0222 225 11 92 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde 3+1 115m² kombili, son katta bulunan, sıfır daire için 170.000TL istenilmektedir. (1.478TL/m²)

EMSAL 6 HÜSEYİN ULUTAŞ 0536 934 21 41 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 2+1 100m² kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 150.000TL istenilmektedir. (1.500TL/m²)

EMSAL 7 SEDAT ŞENTÜRK İNŞAAT 0222 222 03 00 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 1+1 40 m² kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 60.000TL istenilmektedir. (1.500TL/m²)

EMSAL 8 MONOPOL EMLAK 0222 322 57 57 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 2+1 95 m² kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 145.000TL istenilmektedir. (1.526TL/m²)

Değerlendirme:

Yakın bölgedeki, site olmayan , münferit apartmanlarda yer alan, sıfır, yan,i yeni hiç kullanılmamış konut bedelleri 1.500 TL/m² civarındadır. Gelir yönteminde, arsa artık yöntemi hesaplamalarında kullanılmıştır.

ARSA EMSALLERİ

EMSAL 10 ENGİN İNŞAAT: 0222 234 80 77 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 534 m² Ayırık Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 450.000 TL (843 TL/m²) bedelle satılık olduğu,

EMSAL 11 ESKİDJİ GAYRİMENKUL: 0222 231 34 00 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 244 m² Bitişik Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 185.000 TL (758 TL/m²) bedelle satılık olduğu,

EMSAL 12 ZÜMRÜT EMLAK: 0530 146 20 60 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 489 m² çift cepheli 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 350.000 TL (716 TL/m²) bedelle satılık olduğu,

EMSAL 13 FİGEN ZEREN EMLAK: 0222 400 00 26 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 310 m² Ayrık Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 270.000 TL (870 TL/m²) bedelle satılık olduğu,

Bilgileri alınmıştır.

ESKİŞEHİR'in büyüme/gelişim şekli ve gayrimenkul değerleri:

Eskişehir gelişim açısından Eskişehir çevre yolu tarafında Batıkent mahallesine doğru gelişim göstermektedir. Özellikle son 5 yıl içerisinde bu bölgede site tarzında havuzlu ve havuzsuz yapılar bulunmaktadır. Bu bölgedeki arsa birim fiyatları **600 TL/m²-700 TL/m²** arasında değişmektedir. Bölgedeki mesken fiyatları **1.500 TL/m²- 2.000 TL/m²** arasında değişmektedir.

Son yıllarda, Eskişehir'de öğrenci potansiyeli fazla olduğu için, Üniversiteye yakın noktalarda 1+1 apart tarzı yapılaşmaların arttığı ve 35 m²- 50 m² arasındaki apart meskenlerin birim fiyatlarının 1.800 TL/m² ile 2.000 TL/m² arasında gerçekleştiği gözlemlenmektedir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede site tarzı yapılaşmalar bulunmamakla beraber, daha çok ayrık nizamda yapılmış 3-6 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Bu bölgedeki meskenlerin birim fiyatları 1.400 TL/m²-1.700 TL/m² arasında satıldığı gözlemlenmektedir.

Değerlendirme:

Rapor'un 5.3.2.3. başlığı altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu taşınmazların değeri; Mahkeme, Büyükşehir Belediyesi ve Odunpazarı Belediyelerinin ortak kararını yansıtan Emsal 1.6'ya göre takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede değerlemesi yapılan taşınmaza benzer **büyükükte** herhangi bir satılık/satılmış arsa bulunamamıştır. Halen piyasadaki mevcut satılık arsalar değerlendirme yapılan taşınmazlara göre oldukça küçük olup istenen bedeller **700-850 TL/m²** aralığındadır, değerlendirme yapılan taşınmaza büyüklük açısından benzer özellikler göstermemektedir. Değerlemesi yapılan taşınmazın, alansal büyüklüğü nedeniyle, toplamda büyük bir rakam oluşacağından birim değerinin, bu değerlerden daha düşük olması gerektiği düşünülmektedir.

Değerleme konusu parseller şehrin merkezi sayılabilecek bir bölgesinde, site tarzı proje geliştirmeye uygun büyüklüğe sahip olması gibi unsurları düşünülerek; sitelerin/projelerin bulunduğu ve nispeten daha büyük araziler sunan, merkezi olmamakla birlikte yeni bir merkez sayılması ve talebin buraya yoğunlaşması nedenleriyle Batıkent Bölgesindeki arazi fiyatları da incelenmiş ve nihai değer takdirinde, buradaki piyasa bilgileri de dikkate alınmıştır. Batıkent Bölgesinde 3-10 dönüm büyüklüğündeki arazilerin **600-700 TL/m²** bedellerle satış gördüğü öğrenilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazların Batıkent bölgesindeki arazilerle benzer büyüklüklere sahip olması ve Batıkent'in, site tarzı gelişim talep edenlerin tercih ettiği bir bölge

olması (değerlemesi yapılan taşınmazlar da daha merkezi olmaları, nedeniyle talep görecektir), nedeniyle arazi değerlerinin benzer seviyelerde olabileceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerinin; yukarıdaki analizler ve imar durumundaki gelişmeler dikkate alınarak **600 TL/m² olarak** belirlenmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında verilen emsaller aynı başlık altında değerlendirilmiş ve değerlendirme konusu taşınmazlar bir bütün olarak düşünülerek (5.3.2.3. başlığı altında belirtilen sebeplerle), net yüzölçümleri üzerinden 600 TL/m² değer takdir edilmiştir. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	
89 ve 90 numaralı parseller brüt arsa alanı,m ²	15.310
89 ve 90 numaralı parseller net arsa alanı, m ²	9.250
Birim Fiyat, TL/m ²	600
∑ Arsa Değeri, TL	5.550.000

Değerleme konusu 2 parselin, itiraza konu olan 16.04.2010 tasdik tarihli planda parselin terk alanı 6.060 m² olarak belirtilmiş olup, son hazırlanan ve mahkeme, büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyelerinin mutabık kaldığı ancak üzerinde itiraz bulunan, imar planında da aynı terk oranlarının geçerli olacağı kabul edilerek net parsel alanları 9.725 m² olarak kabul edilmiştir. Değer tespitinde bu net alan dikkate alınmıştır. Nihai değer brüt parsel alanı üzerinden ifade edilmiştir.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalarda yatırım maliyetinin tespitine yönelik dolaylı olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal satış fiyatları doğrultusunda, değerlendirme konusu parseller üzerinde Emsal: 1,6 yapılaşma şartlarının kesinlik kazanması durumunda; parseller üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından yatırım maliyeti ve bölgedeki girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan varsayım ve hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde, zemin katların perakende ticarete yönelik, üst katların ise konut amaçlı bir kullanıma sahip olacağı düşünülmüştür.

Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; bu olası projedeki, zemin katlarında yer alacak ticaret fonksiyonlu yapılar için **2.000 TL/m²**, konut fonksiyonlu kısımlar için ise **1.500 TL/m²** satış rakamı öngörülmüştür. Batıkent'te sitelerde de konut satış bedellerinin 1.500-1.700 TL/m² aralığında tespit edilmiş olması nedeniyle site tarzı bir yapılaşma öngörülmekle birlikte şimdilik, satış değerleri daha yüksek tutulmamıştır.

Arazi yapılandırma koşulları, sanki tevhid yapılmış gibi hareket edilerek bir bütün projeymiş gibi değerlendirilmiştir.

ARSA ARTIK YÖNTEMİ			
YAPILAŞMA MİKTARLARI			
	Katsayı	Yüzölçümü (m ²)	
Yüzölçümü (m ²)		9.250	m ²
Emsal Alanı (m ²)	1,60	14.800	m ²
İnşaat Artırma Oranı	0,20	2.960	m ²
Toplam İnşaat Alanı (m ²)		17.760	m ²
SATIŞ CİROSU			
Satılabilir Ticari Alan (m ²)		2.960	
Ticari Alan Birim Satış değeri (TL/m ²)		2.000	
Ticari Alan Satış Cirosu (TL)		5.920.000	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)		11.840	m ²
Konut Alanı Birim Satış değeri (TL/m ²)		1.500	TL/m ²
Konut Satış Cirosu TL		17.760.000	TL
Σ Satış Cirosu (TL)		23.680.000	
MALİYETLER			
Toplam İnşaat alanı		17.760	m ²
Yapı maliyeti, 3B yapı sınıfı		560	TL/m ²
İnşaat maliyeti		9.945.600	TL
Proje olmaktan kaynaklı ek maliyetler		20%	
Ek maliyet		1.989.120	TL
Toplam Geliştirme Maliyeti		11.934.720	TL
ARSA ARTIK DEĞERİ			
Satış Cirosu		23.680.000	TL
Toplam Geliştirme Maliyeti		11.934.720	TL
Geliştirici kar beklentisi (ciro üzerinden)	25%	5.920.000	TL
Arsaya kalan değer		5.825.280	TL
Arsa Birim değeri		630	TL/M ²
Arsa brüt alanına göre birim değer		380	

Yukarıdaki varsayımlardan elde edilen sonuçlardan hareketle, parsellerin değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır. Bu varsayımlar, arazi üzerinde gerçekleşen bir proje oluşuncaya kadar sadece varsayım olarak ele alınmaktadır. Ticaret/konut oranları tamamen bir varsayımdır. Emsalin %20 sini TAKS olacağı ve bu mekanların ticaret olarak kullanılacağı varsayılmıştır. Varsayımlar ortalama bir proje gibi yapılmıştır. Boş arazi değeri tespitine yardımcı olunmaya çalışılmaktadır.

	Alan M ²	Birim değer TL/m ²	Değer TL
1452 ADA 89 PASREL	10.950	380	4.161.000
1452 ADA 90 PARSEL	4.360	380	1.656.800
TOPLAM	15.310		5.817.800

Değerleme konusu 2 parselin, itiraza konu olan 16.04.2010 tasdik tarihli planda parselin terk alanı 6.060 m² olarak belirtilmiş olup, son hazırlanan ve mahkeme, büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyelerinin mutabık kaldığı ancak üzerinde itiraz bulunan, imar planında da aynı terk oranlarının geçerli olacağı kabul edilerek net parsel alanları 9.725 m² olarak kabul edilmiştir. Değer tespitinde bu net alan dikkate alınmıştır. Nihai değer brüt parsel alanı üzerinden ifade edilmiştir.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde kira getirici yapı bulunmadığından kira değeri analizi kullanılmamıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların her ikisi üzerinde de sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değer her hangi bir projeye istinaden takdir edilmemiştir.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; konut + ticaret fonksiyonudur. Mevcut yapılandırmalar fabrika nitelikli, atıl binalar olup taşınmazın en etkin ve verimli kullanımını vermemektedir. Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı boş arsa olarak kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti arsa için yapılmış olup, bağımsız ve bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu parsellerin toplam arsa değeri **~5.550.000,- TL**, gelir yöntemi ile ise **~5.825.280,-TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal karşılaştırma yönteminde taşınmazın bulunduğu bölgede benzer büyüklükteki arazi arzındaki kısıtlılık, bu yöntem ile elde edilen değeri kısıtlarken, imar durumundaki belirsizlikten dolayı da arsa artık yöntemindeki varsayımlar temkinli olarak ele alınmasına sebep vermiştir.

Bu sebeple her iki yöntemin bir ortalaması olarak nihai değer verilmiştir.

	Alan M ²	EMSAL KARŞILA. YÖNTEMİ (TL)	GELİR YÖNTEMİ (TL)	ORTALAMA (TL)
1452 ADA 89 PASREL	10.950	3.969.464	4.166.350	4.067.907
1452 ADA 90 PARSEL	4.360	1.580.536	1.658.930	1.619.733
TOPLAM	15.310	5.550.000	5.825.280	5.687.640

Her iki yöntemde de, değerlendirme konusu 2 parselin, itiraza konu olan 16.04.2010 tasdik tarihli planda parselin terk alanı 6.060 m² olarak belirtilmiş olup, son hazırlanan ve mahkeme, büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyelerinin mutabık kaldığı ancak üzerinde itiraz bulunan, imar planında da aynı terk oranlarının geçerli olacağı kabul edilerek net parsel alanları 9.725 m² olarak kabul edilmiştir. Değer tespitinde bu net alanlar dikkate alınmıştır. Nihai değer brüt parsel alanı üzerinden ifade edilmiştir.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde, 02.03.1979 tarihli yapı ruhsatı ile 05.03.1978 tasdik tarihli mimari projesi bulunan, ancak projesi ve ruhsatına göre çok daha büyük olduğu uydu fotoğraflarından anlaşılan ve iskan olmayan eski bir fabrika binası mevcut olup, metruk bir halde ve kullanılmamaktadır. Taşınmazın mevcut hali ile iskan alması değişen imar nedeniyle mümkün değildir. Değerlemesi yapılan taşınmazın imar durumu raporun 5.3.2.3 bölümünde anlatıldığı gibi olup, taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı artık boş arsa olarak kullanılmalıdır. Arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarının başlaması esnasında üzerindeki yapıların yıkılarak taşınmazın tapudaki cins tashihi arsa olarak düzenlenmelidir.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların, en etkin ve verimli kullanımları boş arsa olarak belirlenmiş olup, GYO portföyüne arsa olarak alınabileceği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazların nihai değeri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

ESKİŞEHİR-ODUNPAZARI	ALAN	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ
OSMANGAZİ	M ²	TL	TL	USD
1452 ADA 89 PARSEL	10.950	4.067.907	4.800.130	2.279.067
1452ADA 90 PARSEL	4.360	1.619.733	1.911.285	907.464
TOPLAM	15.310	5.687.640	6.711.415	3.186.531

Değer, KDV hariç; 5.687.640.-TL (Beşmilyonaltıyüzseksenyedibinaltıyüzkırk, TürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

*(21.12.2012 tarihi, itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,7849.-TL olarak alınmıştır.).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür