



# **TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU**

**ESKİŞEHİR  
ODUNPAZARI  
2011\_300\_09**

**“BAHÇELİ KARGİR  
ŞEKERLEME FABRİKASI”**

**İÇİNDEKİLER**

|          |   |    |
|----------|---|----|
| 1.       | RAPOR ÖZETİ .....   | 3  |
| 2.       | RAPOR BİLGİLERİ.....  | 4  |
| 3.       | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....   | 4  |
| 4.       | GENEL ANALİZ VE VERİLER .....   | 5  |
| 4.1.     | GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....  | 5  |
| 4.2.     | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT<br>TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....   | 6  |
| 5.       | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....   | 8  |
| 5.1.     | GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, .....   | 8  |
| 5.2.     | GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ .....  | 9  |
| 5.2.1.   | GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....   | 9  |
| 5.2.2.   | GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ .....  | 9  |
| 5.3.     | GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ .....  | 9  |
| 5.3.1.   | TAPU İNCELEMELERİ.....  | 9  |
| 5.3.1.1. | TAPU KAYITLARI .....  | 9  |
| 5.3.1.2. | TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR .....   | 10 |
| 5.3.2.   | BELEDİYE İNCELEMESİ.....  | 10 |
| 5.3.2.1. | İMAR DURUMU.....  | 10 |
| 5.3.2.2. | İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....  | 10 |
| 5.3.2.3. | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER<br>KONULAR .....   | 10 |
| 5.3.2.4. | YAPI DENETİM FİRMASI .....  | 11 |
| 5.3.3.   | SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM .....   | 11 |
| 5.4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....  | 11 |
| 6.       | DEĞERLEME ÇALIŞMALARI .....   | 12 |
| 6.1.     | DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....  | 12 |
| 6.2.     | DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....   | 12 |
| 6.3.     | TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....  | 13 |
| 6.4.     | DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE<br>BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....  | 13 |
| 6.5.     | DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI .....   | 13 |
| 6.6.     | SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ .....  | 16 |
| 6.6.1.   | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....  | 16 |
| 6.6.2.   | MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....   | 17 |
| 6.6.3.   | GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ .....   | 17 |
| 6.7.     | KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....   | 18 |
| 6.8.     | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....   | 18 |
| 6.9.     | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE<br>VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....   | 18 |
| 6.10.    | EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....  | 18 |
| 6.11.    | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....  | 18 |
| 6.12.    | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL<br>PAY ORANLARI .....  | 18 |
| 7.       | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....   | 19 |
| 7.1.     | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE<br>BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....  | 19 |
| 7.2.     | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ<br>GEREKÇELERİ .....  | 19 |
| 7.3.     | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA<br>ALINMAŞI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP<br>OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....         | 19 |
| 7.4.     | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI<br>PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL<br>OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | 19 |
| 8.       | SONUÇ.....  | 20 |
| 8.1.     | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....   | 20 |
| 8.2.     | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....  | 20 |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>        | : | Bahçeli Kargir Şekerleme Fabrikası  |
| <b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI</b> | : | 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"><li>• 89 parsel 10.950,00 m<sup>2</sup> ve</li><li>• 90 parsel 4.360,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.</li></ul> |
| <b>TAŞINMAZIN İMAR DURUMU</b>            | : | 7.2.2.3 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.  |
| <b>KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>   | : | Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi  |
| <b>DEĞERLEMETARİHİ</b>                   | : | 05.12.2011  |
| <b>TESPİT EDİLEN DEĞER</b>               | : | Arsa değeri: <b>4.593.000 .-TL</b>  |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 09.12.2011
- RAPORUN NUMARASI** : 2011\_300\_09
- DEĞERLEME TARİHİ** : 05.12.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 28.11.2011
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2011\_300\_09
- 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 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 km<sup>2</sup> 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 Mutlalıp 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 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi. OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur.

TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu.

Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

### İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

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

### Yapı Ruhsatı,

#### Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düştü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 23,6, bina sayısında % 8,4, değerinde % 30,8, daire sayısında %29,1 oranında artış olmuştur.

2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı % 9,8 artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m<sup>2</sup> iken % 26,1 artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.

**Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı**

|  |             | Bina Sayısı | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | Değer (TL)     | Daire sayısı |
|--|-------------|-------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| <b>Y I L L A R</b>                                     | <b>2010</b> | 52.647      | 63.700.800                  | 36.177.590.130 | 322.030      |
|  | <b>2009</b> | 48.556      | 51.555.147                  | 27.663.432.648 | 249.373      |
|  | <b>2008</b> | 49.188      | 54.857.680                  | 32.073.772.419 | 269.749      |
| Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre Değişim Oranı (%) | <b>2010</b> | 8,4         | 23,6                        | 30,8           | 29,1         |
|  | <b>2009</b> | -1,3        | -6,0                        | -13,8          | -7,6         |

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibarıyla ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

## 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.

Ağırlıklı konut fonksiyonlu gelişmiş olup, orta ve üst gelir grubuna hitap eden, araç trafiğinin yoğun olduğu bölgedir. Taşınmazlar Basın Şehitleri Caddesi'ne cepheli konumda olup, yakın çevresinde, Enveriye Tren İstasyonu, Eskişehir- Kütahya Karayolu, TMO'nun çelik siloları ve Tülomsaş yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle konut fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlandığı Basın Şehitleri Caddesi yada eski adıyla Kütahya Caddesi şehrin en eski caddelerinden birisidir. Bu nedenle cadde üzerinde çok sayıda 2 ve 3 katlı eski evler var iken son yıllarda müteahhitlerin bölgeyi tercih etmeleri nedeniyle yıkılarak daha yüksek katlı yeni binaların yapıldığı gözlemlenmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde çoğunlukla zemin katları dükkan, üst katları mesken olarak kullanılan 4-6 katlı yapılar bulunmakta olup, arka kısmında şehrin en gözde mahallelerinden olan Sümer Mahallesi yer almaktadır.

Basın Şehitleri Caddesi; Şehir merkezini 2'ye bölen demir yolunu geçmek için kullanılan ana arterlerden birisidir.



#### TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

|                           |         |  |         |
|---------------------------|---------|--|---------|
| <b>Eskişehir Valiliği</b> | 2.500 m | <b>Çevreyolu Kütahya-Bursa kavşağı</b>               | 1.300 m |
| <b>Kütahya Yolu</b>       | 250 m   | <b>Atatürk Caddesi-Şair Fuzuli Caddesi birleşimi</b> | 2.400 m |
| <b>Tren İstasyonu</b>     |         |  | 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.
- Söz konusu yapıların içine girilememiştir. Uydu fotoğrafı ve kadastral pafta üzerinden yapılan yaklaşık hesaplamalara göre yapıların taban alanı 4.500 m<sup>2</sup> civarındadır.
- Parsel yüzölçümleri 89 parsel için 10.950 m<sup>2</sup>, 90 parsel için 4.360 m<sup>2</sup> '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 <sup>2</sup>           | 4.360,00 m <sup>2</sup>   |
| NİTELİĞİ             | : BAHÇELİ KARGİR ŞEKERLEME FABRİKASI | TARLA                     |
| YEVİMİYE NO          | : 14009                              | 14009                     |
| CİLT NO              | : 10                                 | 10                        |
| SAHİFE NO            | : 912                                | 913                       |
| EDİNİM TARİHİ        | : 10.07.2007                         | 10.07.2007                |
| MALİK                | : TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.          | TÜRKİYE HALK BANKASI 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 (29/11/2011 tarihli yazılı takyidat)değerleme konusu taşınmazlar üzerinde her hangi bir takyidat bulunmamaktadır. 89 nolu parsel üzerinde kayıtlı teferruat listesi mevcuttur.

#### EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

### 5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

#### 5.3.2.1. İMAR DURUMU

30 Kasım 2011 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 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; 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.

1/5000 ölçekli nazım imar planındaki ticaret alanı 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  $E=3.20$ ,  $H_{max}$ =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  $9.250 m^2$  kaldığı öğrenilmiştir. Değer tespitinde bu net alan dikkate alınmıştır.)

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 edilmiş olup, henüz sonuçlanmamıştır.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu taşınmazların imar ile ilgili yargı sürecinin devam etmesinden dolayı oluşan belirsizlikler nedeniyle söz konusu taşınmazların değeri; İdare Mahkemesi'nin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Emsal: 3,2)'ndeki değişikliğe iptal kararı verilmesi de dikkate alınarak

onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılanma fonksiyonu ve şartlarına göre belirlenmiştir. (Emsal: 1,6)

### 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.

### 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 imar süreci ait imar durumundaki değişiklikler 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b><br>(Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)                       | : | Taşınmazlar; 10.07.2007 tarihinde satış işleminden tescil edilmiş olup, son üç yıl içerisinde alım-satım işlemine konu olmamıştır. |
| <b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b><br>(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler) | : | İmar durumuna ilişkin detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.  |

### 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 belli olmaması,
  - Parselin kesintilerinin olması.
- **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 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.

Değerleme konusu taşınmazların imar ile ilgili yargı sürecinin devam etmesinden dolayı oluşan belirsizlikler nedeniyle söz konusu taşınmazların değeri; İdare Mahkemesi'nin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Emsal: 3,2)'ndeki değişikliğe iptal kararı verilmesi de dikkate alınarak onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılanma fonksiyonu ve şartlarına göre belirlenmiştir. 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. Cadde üzerinde konumlu olan gayrimenkullerin çevresi yoğun olarak konut fonksiyonlu gelişme göstermiştir. Cadde üzerindeki yapıların zemin katlarında ise ticaret fonksiyonu bulunmaktadır.

Bölgede 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 237 63 65 SATILIK İŞYERİ**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 65 m<sup>2</sup> zemin 65 m<sup>2</sup> bodrum bulunan ilk bahar ayında teslim edileceği söylenen işyeri için 220.000 TL istenilmektedir. (1.692 TL/m<sup>2</sup>)

**EMSAL 2 ÇUHADAR İNŞAAT 0532 331 26 31 SATILIK İŞYERİ**

Konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan, ocak 2012 teslim, elinde 2 adet işyeri bulunduğu söylenen köşe konumlu 125m<sup>2</sup> zemin, 75m<sup>2</sup> deposu bulunan işyerinin m<sup>2</sup> si 3.500TL den, zemin katı 68m<sup>2</sup>, bodrum katı 55m<sup>2</sup> olan işyerinin m<sup>2</sup> si 3.000TL den satılıktır. (3.500-3.000TL/m<sup>2</sup>)

**EMSAL 3 ATABİR İNŞAAT 0222 230 67 20 SATILIK İŞYERİ**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan, 3 ay sonra teslim edileceği söylenen, 110m<sup>2</sup> zemin 120m<sup>2</sup> bodrum katı bulunan işyeri için 450.000TL istenilmektedir. (1.956TL/m<sup>2</sup>)

**EMSAL 4 ERDEM İNŞAAT 0222 237 63 65 SATILIK DAİRE**

Konu mülkler ile aynı cadde üzerinde yer alan 1+1 55 m<sup>2</sup> kombili ilk bahar teslim daire için 65.000 TL istenilmektedir. (1.181TL/m<sup>2</sup>)

**EMSAL 6 GÜLERYÜZ EMLAK 0542 601 43 72 SATILIK İŞYERİ**

Konu mülkler ile aynı cadde üzerinde yer alan 156m<sup>2</sup> zemin 165m<sup>2</sup> bodrum katı bulunan kombili sıfır işyeri için 350.000TL istenilmektedir. (1.090TL/m<sup>2</sup>)

**EMSAL 6TÜR-EV İNŞAAT 0532 304 83 36**

Konu mülk ile aynı cadde üzerinde şehir merkezine daha yakın konumlu 135 m<sup>2</sup> zemin 115 m<sup>2</sup> bodrum katı bulunan sıfır kombili işyeri için 300.000 TL istenilmektedir. (1.153TLm<sup>2</sup>)

**KONUT EMSALLERİ**

**EMSAL 7 ÇUHADAR İNŞAAT 0532 331 26 31 SATILIK DAİRE**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde 2+1 87m<sup>2</sup> kombili, Ocak 2012 teslim daire için 110.000TL istenilmektedir. (1.264TL/m<sup>2</sup>)

**EMSAL 8 ATABİR İNŞAAT 0222 230 67 20 SATILIK DAİRE**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 3+1 170m<sup>2</sup> kombili 3 ay sonra teslim edileceği söylenen daire için 225.000TL istenilmektedir. (1.323TL/m<sup>2</sup>)

**EMSAL 9 ÇİZGİ 26 İNŞAAT 0530 541 46 18 SATILIK DAİRE**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan kombili, 2012 mart ayı teslim 2+1 98 m<sup>2</sup> daire için 105.000TL, 2+1 88m<sup>2</sup> için 95.000TL istenilmektedir. (1.071-1.079TL/m<sup>2</sup>)

**EMSAL 10 ESKİDJİ GAYRİMENKUL 0222 231 34 00 SATILIK DAİRE**

Konu mülkler ile aynı cadde üzerinde yer alan 2+1 100 m<sup>2</sup> merkezi sistem ile ısınan 10 yıllık yapıda bulunan daire için 62.000TL istenilmektedir. (620TL/m<sup>2</sup>)

**EMSAL 11 ATABİR; İNŞAAT EMLAK: 0222 230 67 20:** yapılan görüşmede, Basın Şehitleri Caddesi üzerindeki kendi yaptıkları binada 170 m<sup>2</sup> dairenin 225.000 TL bedelle satılık olduğu (1.325 TL/m<sup>2</sup>)

**EMSAL 12 : Haydar Çelik: 0 532 566 42 69**

Eskişehir'in, Batıda, Bursa Yolu Çıkışı tarafında, BATIKENT Bölgesinde gelişim gösterdiğini, burada havuzlu siteler yanı sıra havuzu olmayan siteler de bulunduğunu belirtmiştir. Batikent'in Eskişehir'in en lüks sitelerini sunan bölgesi olduğunu belirtmiştir. Havuzu olmayan sitelerde 150 m<sup>2</sup> civarındaki konutlar, 225.000-250.000 TL civarında bulunduğunu belirtmiştir. Sitelerde m<sup>2</sup> si 1250-1500 TL/m<sup>2</sup> arsında bulunuyor. Havuz yok. Bitişik nizam ama düzgün siteler.

Eskişehirin Doğu tarafında, IHLAMURKENT Bölgesinde ise, TOKİ nin yapmış olduğu siteler bulunmakta olup bunlar orta kesime hitap etmektedir. 125 m<sup>2</sup>lik brüt alana sahip daireler vadeli 170.000-180.000TL civarında satış görüyor. (ort. 1400 TL/m<sup>2</sup> vadeli fiyat). Bu bölgede çok lüks siteler yok. Ancak TOKİ'nin kurduğu altyapı imkanlarından faydalanarak gelişmiş çok sayıda konut vardır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın olarak, VIŞNE EVLERİ Sitesinden bahsetmek mümkündür. Bu site 13-14 yıllık olup, 7-8 adaya yayılmış durumdadır. Her bir sitede yaklaşık 6-12 adet blok (3 katlı bloklar) ve her blokta 6 adet daire bulunmaktadır. Kaba bir hesap ile yaklaşık 320 adet daire söz konusudur. Daireler Açık sitedir. (Etrafı kapalı değil). Kapalı otoparkları mevcuttur. Daireler kapalı otoparkları dahil 270 m<sup>2</sup> civarındadır. 400.000 TL'den satış görmekte olup, boşluk oranı yoktur. Yer bulunmamaktadır. (1481 TL/m<sup>2</sup> brüt)

### **ARSA EMSALLERİ**

**EMSAL 13** ATABİR; İNŞAAT EMLAK: 0222 230 67 20: yapılan görüşmede;

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 300 m<sup>2</sup> Taks: 0,40 4 kat (E: 1,60) yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 250.000 TL (833 TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılık olduğu,

Sümer Mahallesi'nde 161 m<sup>2</sup> konut fonksiyonlu, taban alanı arsa alanı kadar olmak üzere 4 kat yapılaşma hakkına sahip (~E:4) arsanın 225.000 TL bedelinde satılık olduğu (1.400 TL/m<sup>2</sup>)

Bilgileri alınmıştır.

**EMSAL 14** ÇELİK EMLAK OFİSİ 0222 234 21 09

Değerleme konusu taşınmazların çok yakınında konumlu Kırmızıtoprak Mahallesi'nde yer alan 164 m<sup>2</sup> alanlı parsel alanı kadar taban oturumu ve 4 kat (~E:4) imar hakkına sahip konut fonksiyonlu arsa 335.000 TL bedelle satılıktır. (2.000 TL/m<sup>2</sup>) İyi bir inşaat durumunda 200.000 TL 245.000 TLye kadar satılabilir 150 m<sup>2</sup>lik daireler.

### **Haydar Çelik: 0 532 566 42 69**

A.Eskişehir'in, Batıda, Bursa Yolu Çıkışı tarafında, BATIKENT Bölgesinde gelişim gösterdiğini, burada havuzlu siteler yanı sıra havuzu olmayan siteler de bulunduğunu belirtmiştir. Batıkent'in Eskişehir'in en lüks sitelerini sunan bölgesi olduğunu belirtmiştir. Bu bölgede arsarların dönümünün 400.000 TL civarında olduğu (400 TL/m<sup>2</sup>), çok büyük arazilerin genelde 2-3-5 dönüm civarlarında olduğu, yan yana bulunabilecek en büyük arazinin ise 10 dönümü aşmayacağını belirtmiştir. İmarın genelde %30 oturuma sahip, 2-3-4 kat imarlı yerler olduğunu ve arazilerin bulunduğu adaya göre farklılaştığını belirtmiştir.

B.Eskişehir'in Doğu tarafında, İHLAMURKENT Bölgesinde ise, TOKİ nin yapmış olduğu siteler bulunmakta olup TOKİ'nin oluşturduğu altyapı nedeniyle yapılaşmanın yoğun olduğu belirtilmiştir. Bu bölgede 10-20 dönüm büyüklüğünde araziler bulmak mümkündür. İmar genelde, %20-, %30 civarında otum üzerine 4 katlı yapılaşma sözkonusu olmaktadır. Dönümü **200 TL/m<sup>2</sup>** civarında arsa bedelleri oluşmuştur.

- 5 dönüm arazi için 1.000.000 TL isteniyor. (200 TL/m<sup>2</sup>) Pazarlık yapılabilir. Ve 150 TL/m<sup>2</sup> ye kadar fiyat inebilir.
- 19 dönüm arazi bedeli için 1.500.000 TL, sıkışık bir satış için istenmektedir. 78 TL/m<sup>2</sup>. Bu satışta fiyatın bu kadar düşmesinin sebebi, belediye emlak vergi rayiç bedellerinin yüksek olmasıdır. Eskişehirin genelinde emlak vergi rayiç değerleri arsa değerlerinin 3 katı civarında olduğunu söylemiştir. Bu taşınmazın emlak vergi rayiç değer 4.200.000 TL civarında olduğundan ve bu bedel üzerinden vergi ödemek , mirasçılara zor geldiğinden taşınmazı yukarıda belirtilen bedelden satılabileceklerini belirtmektedirler. Bu arazi için TAKS:020 VE 0,3 olarak yer yer değişkenlik göstermiş olup, 4 kata kadar imar hakkı vardır.
- Ihlamurkentte 10 dönüm arazi, kat karşılığı %25-30 civarında verilmek istenmektedir, iyi bir firmaya. 100 m<sup>2</sup> lik 125 adet daire yapılabilmektedir. E:1,25, taks:0,3. Arsa değeri 450 TL/m<sup>2</sup> olarak hesap edilmiştir. (Dairelerin satışı 150.000 TL den öngörüsüne göre arsa değeri 750 TL/m<sup>2</sup> çıkmaktadır)

C.Şehir merkezine 3 km mesafede, şehir çii sayılabilecek bir bölge olan Tepebaşı mevkiinde, 8000 m<sup>2</sup> alan sahip, imarı bitişik nizam, 3 kat yapılmaya uygun arazi 2.700.000 TL bedel ile satılıktır. 80 tane 125 m<sup>2</sup> lik daire (yak. 100.000-125.000 TL/adt.=1000-1250 TL/m<sup>2</sup>) yapımına uygundur. Veya, 80-85 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 2+1 tipi 100 adet daire (85.00- 90.000 TL adet, (1000-1250 TL/m<sup>2</sup>) yapılabilir. Arsa m<sup>2</sup> bedeli 337 TL/m<sup>2</sup>.

### **Değerlendirme:**

Rapor'un 5.3.2.3. başlığı altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu taşınmazların değeri; İdare Mahkemesi'nin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Emsal: 3,2)'ndaki değişikliğe iptal kararı verilmesi de dikkate alınarak onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılanma fonksiyonu ve şartlarına göre belirlenmiştir. (Emsal: 1,6)

Söz konusu parseller üzerindeki fabrika nitelikli eski yapılar; fiziksel ömürlerini tamamlamış olduklarından ve dava konusu plan (dava emsal ile ilgilidir, fonksiyon değil) yapılanma fonksiyonuna (konut) uygun olmadığından değer tespitinde dikkate alınmamıştır. Söz konusu parsellerin arsa değerinin tespitine ilişkin olarak bölgede piyasa ve emsal araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge gelişimini tamamlamış olup, yerleşik dokuda sanayi fonksiyonu yok denecek kadar azdır. Ayrıca söz konusu taşınmazlar kadar büyük ölçekte bir arsa bulunmamaktadır. (Sadece Emsal 14, C maddesi) Bölgedeki konut fonksiyonlu arsalar küçük yüz ölçüme sahip olup, konut yapılaşması genellikle 2-6 katlı bitişik nizamlıdır. Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ve yakın çevre mahallerindeki bölgelerde de arsa rakamları tespit edilmeye çalışılmıştır. Söz konusu plan şartlarının E: 1,6 olarak kesinleşmesi durumunda parseller üzerinde geliştirilmesi olası projeden hareketle arsa değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan emsal araştırma sonuçlarına göre; bu olası projedeki yapıların zemin katlarında yer alacak ticaret fonksiyonlu yapılar için **2.000 TL/m<sup>2</sup>**, konut fonksiyonlu yapılar için ise **1.400 TL/m<sup>2</sup>** satış rakamı öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların arsa değerinin ise; yukarıda detayları verilen emsallerin değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla sahip oldukları küçük yüzölçümünün birim değerini yükseltmesi, pazarlık payları ve söz konusu emsal arsaların inşaat hakları karşılaştırılarak **400-600 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

## **6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ**

### **6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ**

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlar bir bütün olarak düşünülerek (5.3.2.3. başlığı altında belirtilen sebeplerle) net yüzölçümleri üzerinden 450 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

| KONUT  |           |
|--|-----------|
| 89 ve 90 numaralı parseller brüt arsa alanı,m <sup>2</sup> | 15.310    |
| 89 ve 90 numaralı parseller net arsa alanı, m <sup>2</sup> | 9.250     |
| Birim Fiyat, TL/m <sup>2</sup>                             | 450       |
| ∑ Arsa Değeri, TL  | 4.162.500 |



### 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 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılanma fonksiyonu ve şartlarına göre 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın (Emsal: 1,6) onanması 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.

|  |           |
|--|-----------|
| 89 ve 90 numaralı parseller brüt arsa alanı,m <sup>2</sup>   | 15.310    |
| 89 ve 90 numaralı parseller net arsa alanı, m <sup>2</sup>   | 9.250     |
| Emsal  | 1,60      |
| Emsale Dahil Σ İnşaat Alanı (Net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır.)                                 | 14.800,00 |
| Emsale Dahil Olmayan Bodrum Kat İnşaat Alanı (Emsale dahil inşaat alanının %20'si olarak öngörülmüştür.) | 2.960     |

| SATIŞ HASILATI VARSAYIMI                            |            |
|---|------------|
| Satılabilir Ticari Alan (m <sup>2</sup> )           | 2.960      |
| Ticari Alan Birim Satış değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | 2.000      |
| Ticari Alan Satış Cirosu (TL)                       | 5.920.000  |
| Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> )           | 11.840     |
| Konut Alanı Birim Satış değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | 1.500      |
| Konut Satış Cirosu TL                               | 17.760.000 |
| Σ Satış Cirosu (TL)                                 | 23.680.000 |

| Maliyet Varsayımları, TL   |                |                             |                                    |                       |
|--|----------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|  | Katsayı Değeri | Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | M <sup>2</sup> Birim Maliyeti (TL) | Σ Maliyet Bedeli (TL) |
| Yapı Maliyeti  |                | 14.800                      | 600                                | 8.880.000             |
| Otopark ve diğer alt teknik mekanlar   |                | 2.960                       | 350                                | 1.036.000             |
| <b>Toplam inşaat maliyeti</b>  |                | <b>17.760</b>               |                                    | <b>9.916.000</b>      |
| <b>Diğer Maliyetler (Proje, ruhsat, çevre düzenlemesi, yönetim giderleri...vs..(Yapı maliyetinin %20'si olarak öngörülmüştür.)</b> |                |                             |                                    | <b>1.983.200</b>      |
| <b>MALİYETİ TOPLAMI</b>  |                |                             |                                    | <b>11.899.200</b>     |
| Σ Girişimci Karı + >Finansman 30%  | 203.205.600    | 30%                         |                                    | 7.104.000             |
| <b>Toplam Maliyet (İnşaat mal.+finans.mal+kar)</b>   |                |                             |                                    | <b>19.003.200</b>     |
| Arsaya Kalan Değer (Ciro-Top.Mal.)   |                |                             |                                    | 4.676.800             |
| Net alan üzerinden Arsa birim değeri (TL/M <sup>2</sup> )net   |                |                             |                                    | 506                   |
| Brüt alan üzerinden Arsa birim değeri (TL/M <sup>2</sup> ) brüt  |                |                             |                                    | 305                   |

Yukarıdaki varsayımlardan elde edilen sonuçlardan hareketle, brüt parsel üzerinden değer yuvarlatılmış olarak 300 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu durumda parsellerin değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

| Parseller          | Alan   | Birim değer TL/m <sup>2</sup> | Değer TL  |
|--------------------|--------|-------------------------------|-----------|
| 1452 ADA 89 PARSEL | 10.950 | 300                           | 3.285.000 |
| 1452ADA 90 PARSEL  | 4.360  | 300                           | 1.308.000 |
| Toplam             | 15.310 |                               | 4.593.000 |

### 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 kullanılmalıdır.

### 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 **~4.160.000,- TL**, gelir yöntemi ile ise **4.593.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölgede satışa konu arsa arzının çok sınırlı sayıda olması ve yakın çevresinde değerlendirme konusu parsellerin yüzölçümlerine yakın arsa bulunmaması sebebiyle nihai değer olarak taşınmazın yarar (gelir) üretme potansiyelini dikkate alan gelir yönteminde kullanılan arsa artık değeri üzerinden verilmesi uygun bulunmuştur. Her iki parselin toplam değeri olarak **4.593.000 .-TL** olarak nihai değer verilmiştir.

### 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 imar ile ilgili yargı sürecinin devam etmesinden dolayı oluşan belirsizlikler nedeniyle; İdare Mahkemesi'nin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Emsal: 3,2)'ndaki değişikliğe iptal kararı verilmesi de dikkate alınarak, değerlemede, onaylı 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılanma fonksiyonu ve 1.6 emsal yapılanma şartları dikkate alınmıştır.

| ESKİŞEHİR-ODUNPAZARI<br>OSMANGAZİ | ALAN<br>M <sup>2</sup> | SATIŞ DEĞERİ<br>KDV HARIÇ<br>TL | SATIŞ DEĞERİ<br>KDV DAHİL<br>TL | SATIŞ DEĞERİ<br>KDV HARIÇ USD |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 1452 ADA 89 PARSEL                | 10.950                 | 3.285.000                       | 3.876.300                       | 1.804.945                     |
| 1452ADA 90 PARSEL                 | 4.360                  | 1.308.000                       | 1.543.440                       | 718.681                       |
| TOPLAM                            | 15.310                 | <b>4.593.000</b>                | <b>5.419.740</b>                | 2.523.626                     |

**~4.593.000,-TL (DörtMilyonBeşyüzdoksanüçbinTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.**

\*(Değerleme tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,82.-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



**EK 1 - FOTOĞRAFLAR**



**89 PARSEL**



**90 PARSEL**

**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER**

**TAPU TAKYİDATLARI**

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ |                        |                  |                                      |  |  |  |
|--------------------|------------------------|------------------|--------------------------------------|--|--|--|
| Zemin Tipi         | : Ana Taşınmaz         | Ada/Parsel       | : 1452/89                            |  |  |  |
| Zemin No           | : 4824463              | Yüzölçüm         | : 10.950,00 m2                       |  |  |  |
| İl / İlçe          | : ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI | Ana Tap. Nitelik | : BAHÇELİ KARGİR ŞEKERLEME FABRİKASI |  |  |  |
| Kurum Adı          | : Odunpazarı TM        |                  |                                      |  |  |  |
| Mahalle / Köy Adı  | : OSMANGAZI Mah.       |                  |                                      |  |  |  |
| Mevki              | :                      |                  |                                      |  |  |  |
| Çift / Sayfa No    | : 10 / 912             |                  |                                      |  |  |  |
| Kayıt Durum        | : Aktif                |                  |                                      |  |  |  |

| TEFERRUAT BİLGİLERİ |       |   |       |            |                   |  |
|---------------------|-------|---|-------|------------|-------------------|--|
| Sistem No           | Tip   | Tanım   | Adet  | Değeri     | Tarih / Yevmiye   |  |
| 16464               | DIĞER | DIKTİP ÇAPRAZ BORULU BUHAR KAZANI 8 ATÜ TÖM TESİSATI İLE BİRLİKTE KOMPLE 25000  | 1adet | 25000 ETL  | 19/08/1994 - 7693 |  |
| 16465               | DIĞER | SKOÇ TİPİ BUHAR KAZANI 50M2 12 ATM TÖM TESİSATI İLE BİRLİKTE KOMPLE             | 1adet | 50000 ETL  | -                 |  |
| 16466               | DIĞER | BONBON ŞEKER MAKİNASI KOMPLE (HANSELLA 3 H.P.                                   | 1adet | 60000 ETL  | -                 |  |
| 16467               | DIĞER | KOMPLE OTOMATİK KAREMELA AMBLAJ MAKİNESİ (ROSE)                                 | 1adet | 25000 ETL  | -                 |  |
| 16468               | DIĞER | GD 2650 TİP OTOMATİK KREMELA MAK.   | 1adet | 75000 ETL  | -                 |  |
| 16469               | DIĞER | VAKUMLU PIŞİRME KAZANI (111 A HANSELLA) KOMPLE TESİSATI İLE BİRLİKTE 8 ATM 4 HP | 3adet | 60000 ETL  | -                 |  |
| 16470               | DIĞER | GD 2400 TİP OTOMATİK AMBLAJ MAKİNASI  | 2adet | 140000 ETL | -                 |  |
| 16471               | DIĞER | OTOMATİK BONBON MAKİNASI (ÜNİPLAST 160 A TİP HANSELLA)                          | 1adet | 75000 ETL  | -                 |  |
| 16472               | DIĞER | OTOMATİK AMBLAJ MAKİNASI (A3 ROSE OLYMİA)                                       | 1adet | 40000 ETL  | -                 |  |
| 16473               | DIĞER | GD 5000 TİP AMBLAJ MAKİNASI OTOMATİK  | 1adet | 100000 ETL | -                 |  |
| 16474               | DIĞER | KOMPLE ELEKTROEN 275 KVA TESİSATLARI İLE BİRLİKTE                               | 1adet | 100000 ETL | -                 |  |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                     |              |                 |           |                              |                              |
|--------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| Sistem No          | Malik                               | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 43004569           | TÜRKİYE HALK BANKASI ANONİM ŞİRKETİ | TAM          |                 | 10.950,00 | Satış - 10/07/2007 - 14009-  | -                            |

Rapor Tarihi / Saati : 25.11.2011 15:42

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ |                        |                  |               |  |  |  |
|--------------------|------------------------|------------------|---------------|--|--|--|
| Zemin Tipi         | : Ana Taşınmaz         | Ada/Parsel       | : 1452/90     |  |  |  |
| Zemin No           | : 4824464              | Yüzölçüm         | : 4.360,00 m2 |  |  |  |
| İl / İlçe          | : ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI | Ana Tap. Nitelik | : TARLA       |  |  |  |
| Kurum Adı          | : Odunpazarı TM        |                  |               |  |  |  |
| Mahalle / Köy Adı  | : OSMANGAZI Mah.       |                  |               |  |  |  |
| Mevki              | :                      |                  |               |  |  |  |
| Çift / Sayfa No    | : 10 / 913             |                  |               |  |  |  |
| Kayıt Durum        | : Aktif                |                  |               |  |  |  |

| MÜLKİYET BİLGİLERİ |                                     |              |                 |           |                              |                              |
|--------------------|-------------------------------------|--------------|-----------------|-----------|------------------------------|------------------------------|
| Sistem No          | Malik                               | Elbirliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Edinme Sebebi - Tarih - Yev. | Terkin Sebebi - Tarih - Yev. |
| 43004571           | TÜRKİYE HALK BANKASI ANONİM ŞİRKETİ | TAM          |                 | 4.360,00  | Satış - 10/07/2007 - 14009-  | -                            |

Raporlayan: 20820-İbrahim DOĞAN  
Kaydına Uygundur.  
25.11.2011

Rapor Tarihi / Saati : 25.11.2011 15:43

**EMLAK RAYİÇ DEĞER TABLOSU**



**T.C.  
ODUNPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ  
ESKİŞEHİR**

**Sayı : 2007 /  
Konu : Rayiç Bedel**

01/11/2011

**İLGİLİ MAKAMA**

Müdürlüğümüzde ..... sicilde kayıtlı Emlak Vergisi Mükelleflerinden ..... doğumlu  
..... oğlu/kızı Ali Kemal Halk Bankası A.Ş. nin mükellef bilgileri aşağıda  
çıkarılmıştır. Gereğini bilgilerinize arz / rica ederim.

**GAYRİMENKULÜN :**

|                |            |             |
|----------------|------------|-------------|
| Cinsi          | : Bina     | Bina        |
| Mahalle        | : Osmaniye |             |
| Ada / Parsel   | : 1452/89  | 1452/90     |
| m <sup>2</sup> | :          |             |
| Hisse Oranı    | : 10950    | 4360        |
| Yılı           | : 2011     | 2011        |
| Rayiç Bedeli   | : 2011     | 2011        |
| Arsa           | ( )        | 11535000 TL |
| Bina           | ( )        | 4370000 TL  |
| Arazi          | ( )        |             |



2009 yılında yapılan çalışmalarından doğan tahakkuklar için satıcı sorumludur.

**İmar durumu bilgisi**



T.C.  
ESKİŞEHİR  
ODUNPAZARI BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Planlama Servisi



Sayı : M.26.6.ODU.0.13/5334 - 12/09  
Konu : İmar durumu talebi

30 Kasım 2011

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
İhlamur Mh. Aytaşı Sk. No:4  
Ümraniye / İSTANBUL

İLGİ: 28.11.2011 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde belirtilen 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; 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.

1/5000 ölçekli nazım imar planındaki ticaret alanı değişikliği esas alınmış, alandaki mevcut yapılaşma yoğunluğu da dikkate alınarak E=1.60, h max=serbest olacak şekilde Odunpazarı Belediye Meclisinin 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 tadilen onaylanmıştır.

Plana yapılan itirazlar, belediye meclisimiz 08.10.2009 tarih 22/234 sayılı kararı ile bölgedeki mevcut yapılaşma yoğunluğu dikkate alınarak E=1.60 hmax=serbest olacak şekilde düzeltilerek kabul edilmiş, ancak Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2010 tarih 8/125 sayılı kararı ile E=3.20, hmax=serbest olarak tekrar tadilen onaylanmıştır.

Yapılan plan değişikliğine ilişkin Eskişehir 1. İdare Mahkemesinde açılan davada 29.06.2010 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Ancak konu Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilmiş olup, henüz sonuçlanmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

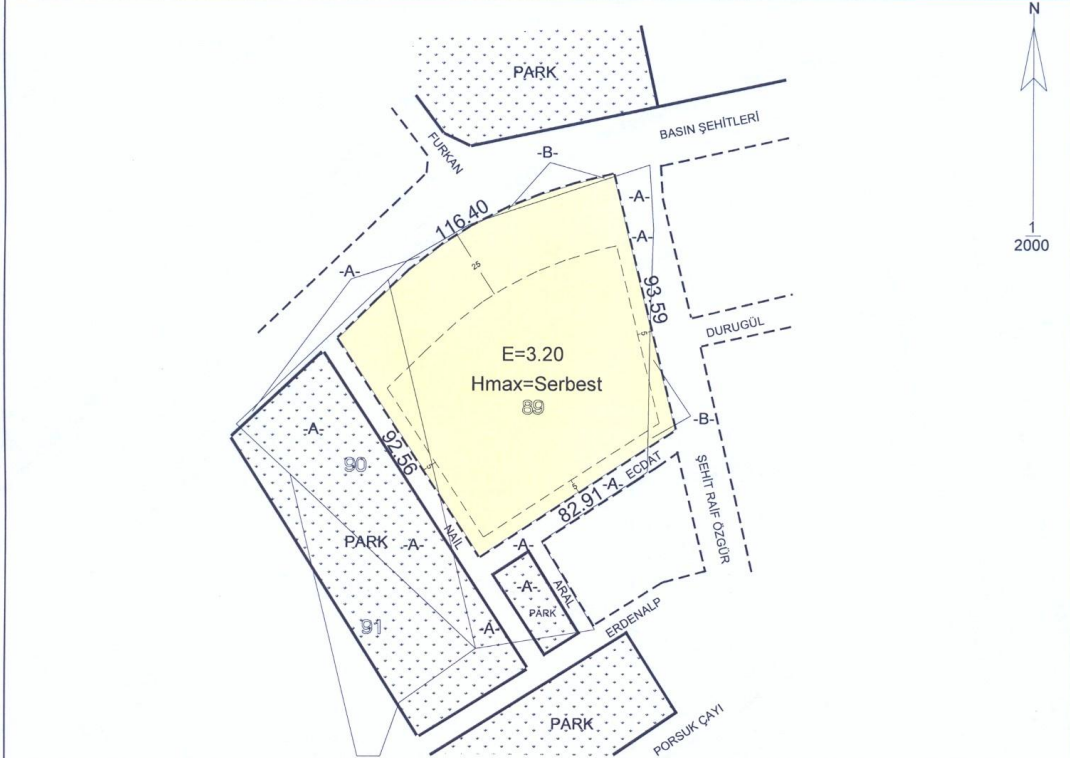
M. Süleyman EKŞİ  
Başkan.  
Belediye Başkan Yardımcısı



**İMAR BİLGİ FORMU**

|   |                         |            |                |              |
|---|-------------------------|------------|----------------|--------------|
| <p>T.C.<br/>ESKİŞEHİR İLİ<br/>ODUNPAZARI BELEDİYESİ<br/>İMAR VE ŞEHİRCİLİK<br/>MÜDÜRLÜĞÜ</p> <p><b>İMAR BİLGİ FORMU</b></p> | Mahallesi               | OSMANGAZI  | İsim           | CENGİZ ERDEN |
|   | Evrak No                | 279        |                |              |
|   | Tarih                   | 07-05-2010 |                |              |
|   | <b>BELEDİYE NÜSHASI</b> |            | İmar Pafta No: | 20.M.4.A     |

|       |      |        |                        |                 |            |
|-------|------|--------|------------------------|-----------------|------------|
| Pafta | Ada  | Parsel | Yüz ölç.m <sup>2</sup> | Bina Yüksekliği | Ön Bahçe   |
| 205   | 1452 | 89-90  | 15310.00m <sup>2</sup> | Bina Derinliği  | Yan Bahçe  |
|       |      |        |                        | Bina Cephesi    | Arka Bahçe |
|       |      |        |                        | İnşaat Tarzı    | İnş.Emsali |



NOT:1452 ADA 89 VE 90 NOLU PARSELLERİN -A- İLE İŞARETLİ KISIMLARI KAMU ELİNE GEÇİP İFRAZEN ; -B- İLE İŞARETLİ YOL FAZLALARINI ALIP 89 VE 90 NOLU PARSELLERLE TEVHİDİNDEN SONRA ÇEKME MESAFELERİNE TAŞMAMAK E=3.20' YI AŞMAMAK ( Hmax=Serbest ) KAYDI İLE İNŞAAT YAPILABİLİR.

TİCARET BÖLGESİDİR.

|  |  |   |
|--|--|---|
| TANZİM EDEN  | KONTROL EDEN   | İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ  |
| <br>MEHMET AKYILDIZ<br>Topoğraf | <br>U. HALUK DURDAĞ<br>Harita Mühendisi | <br>HÜSNÜ KAPTAN<br>İmar ve Şehircilik Müdürü |

- AÇIKLAMALAR**
- 1-Bu belge boş arsaların imar plan ve mevzuatına göre inşaat müsadnesini belirlemek için verilmiştir. İmar formülü aşamasında zemin yapılaşmasına göre çıkabilecek değişiklikler için hak iddia edilemez. BU BELGE İLE PROJE TANZİM EDİLEMEZ.
  - 2-Otopark girişi yasak yollardan cephe alan parsellerde otopark bedeli yatırılacak, diğer yerlerde otopark ihtiyacı kendi parseline çözümlenecektir.
  - 3-Yeni deprem yönetmeliklerine uyulacaktır.



**EK 3 - LİSANSLAR**

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlky ARİKAN  
GENEL SEKRETER

*Fevik Meris AYŞEK*  
FEVİK MERİS AYŞEK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008 No : 400645

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Nazen TÖMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlky ARİKAN  
GENEL SEKRETER

*N. N. ÖZTANGUT*  
N. N. ÖZTANGUT  
BAŞKAN