

T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

ESKİŞEHİR İLİ ODUNPAZARI İLÇESİ YILDIZTEPE MAHALLESİ 1531 ADA 17 PARSEL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT -12.14-180

ARALIK,2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Yıldıztepe Mahallesi 1531 ada 17 no.lu parsel değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	24.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Yıldıztepe Mahallesi 1531 ada 17 no.lu parsel
İMAR DURUMU	Taşınmaz kısmen konut, kısmen yeşil alan, kısmen yol, kısmen ağaçlandırılacak alan ve fay hattında kalmaktadır. Konut alanı için yapılaşma koşulları Emsal:0,80, Hmaks:9,50 dir.
MEVCUT KULLANIM	Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺) (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ (MEVCUT DURUM)	4.908.057,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası	3
Rapor Türü	3
Şirket Bilgileri	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri	8
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkulün İmar Durumu	10
Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler	11
Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri	11
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	11
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	11
BÖLGESEL ANALİZLER	12
Eskişehir İli	12
Odunpazarı İlçesi	13
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	15
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	15
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	15
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	16
Gelir Yöntemi	16
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	17
Emsal Araştırması	17
Çevrede Konut Emsal Araştırması	17
Değer Takdiri	18
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	18
Gelir İndirgeme Yöntemi Göre Arsa Değer Takdiri	18
En Verimli Kullanım Analizi	20
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

24.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT– 12.14 –180

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Yıldıztepe Mahallesi 1531 ada 17 no.lu parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem YEDİKARDAŞLAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Yıldıztepe Mahallesi 1531 ada 17 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 22.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 11.12.2014 tarih 2014-107 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

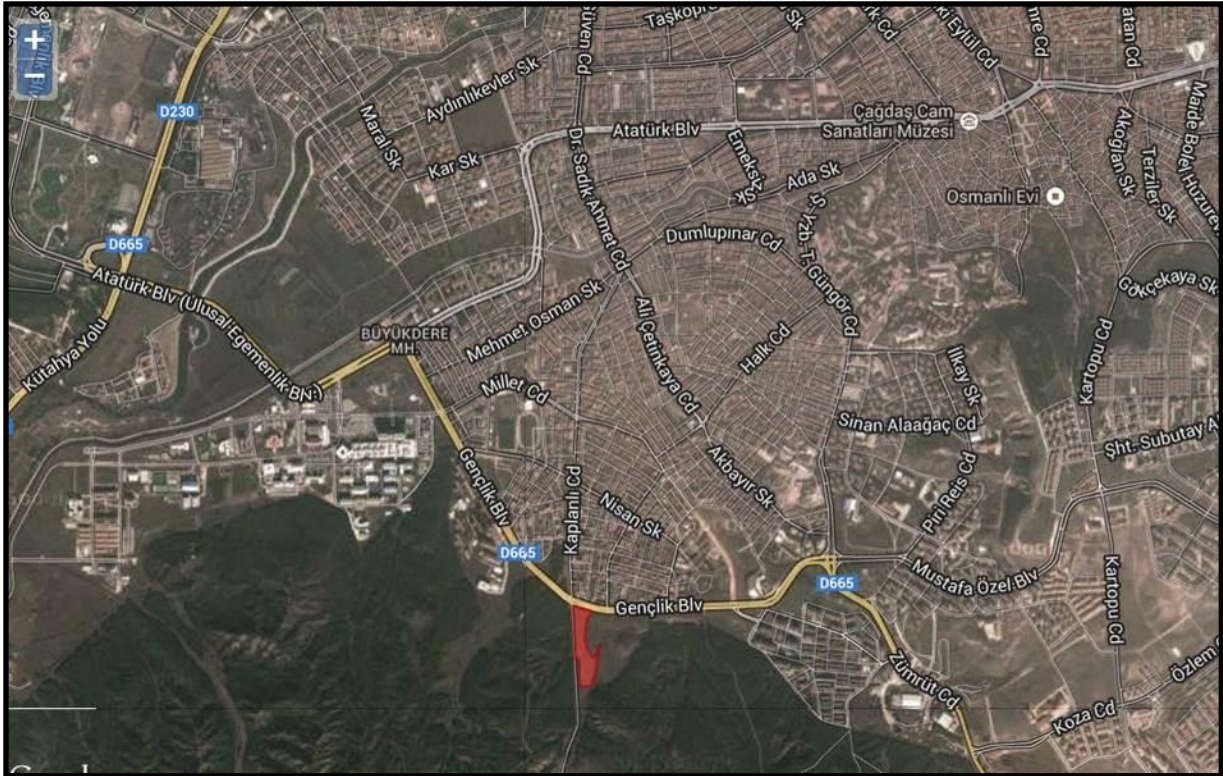
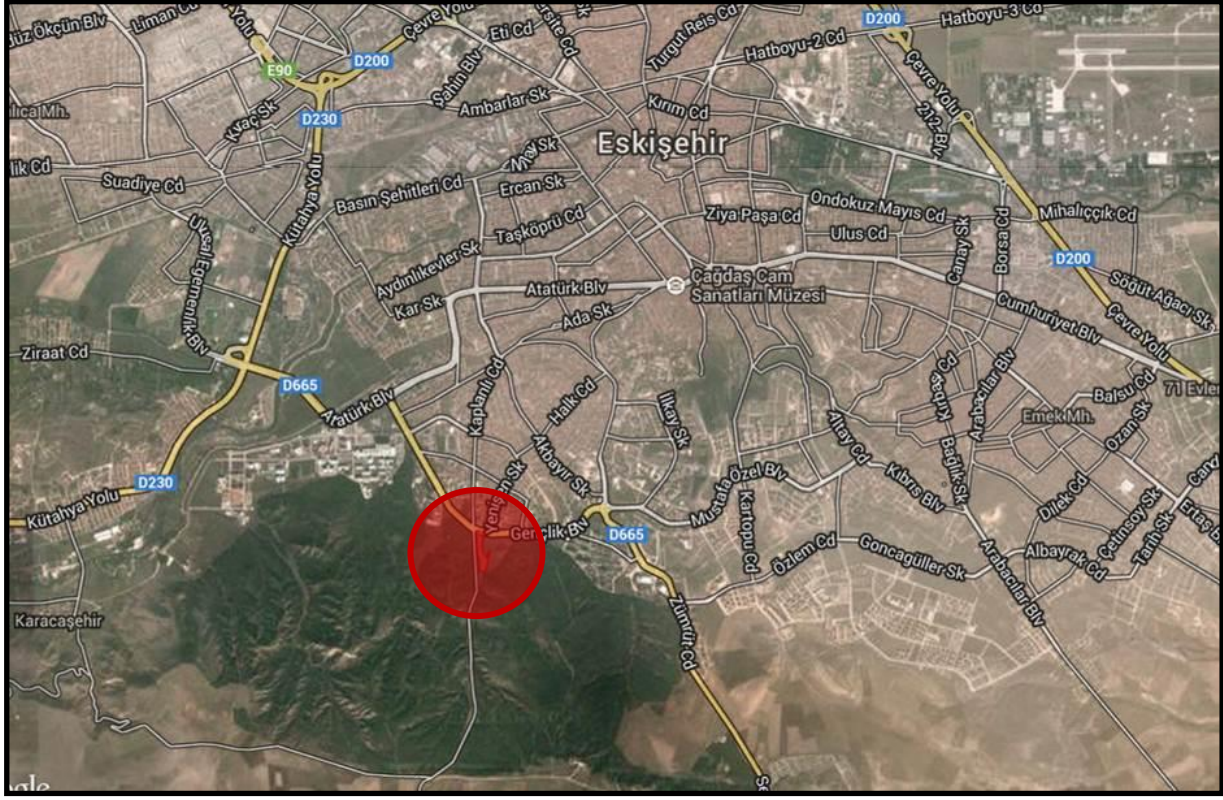
Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Ekonomist)
Lisans No: 402908

Sorumlu Değerleme Uzmanı

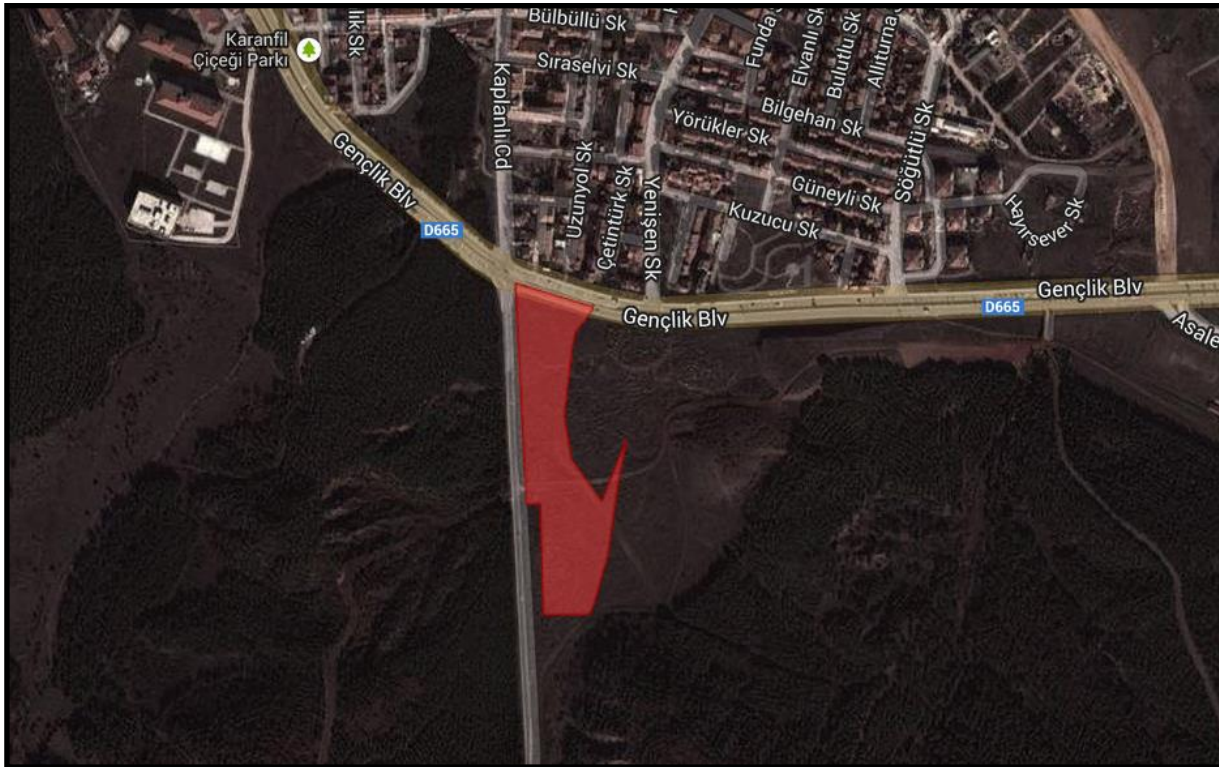
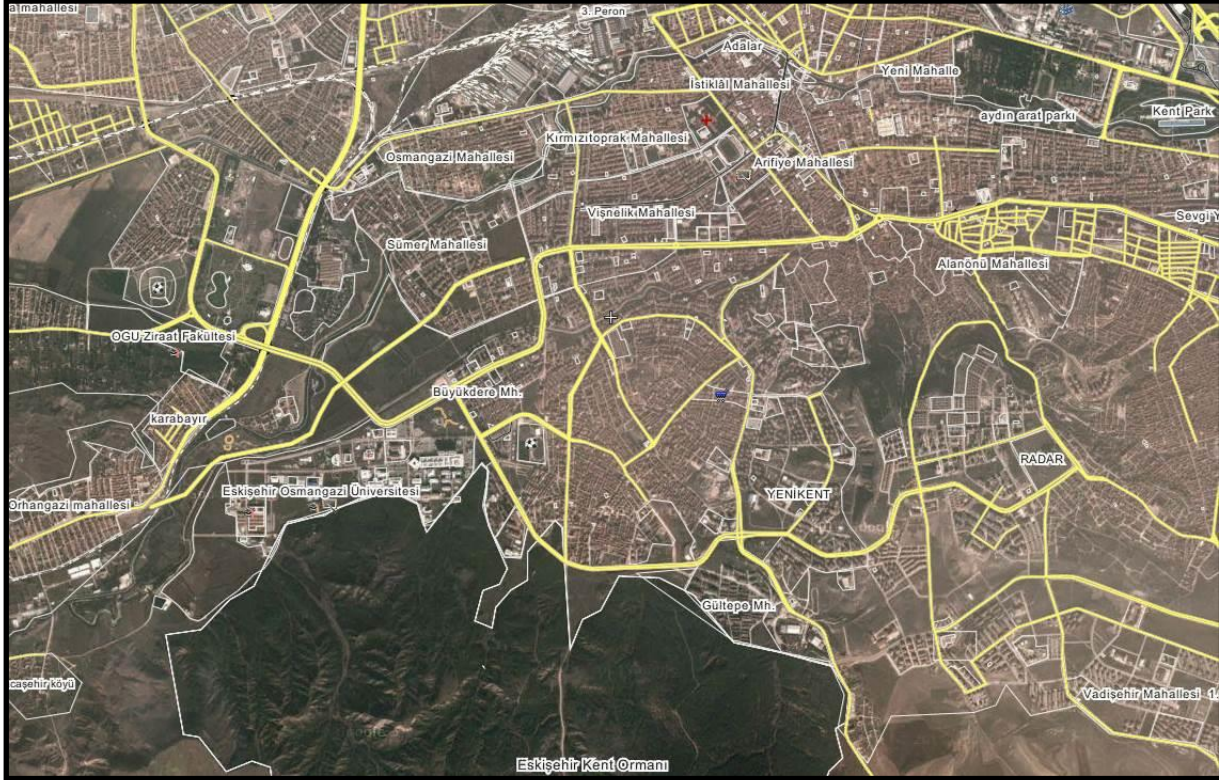
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

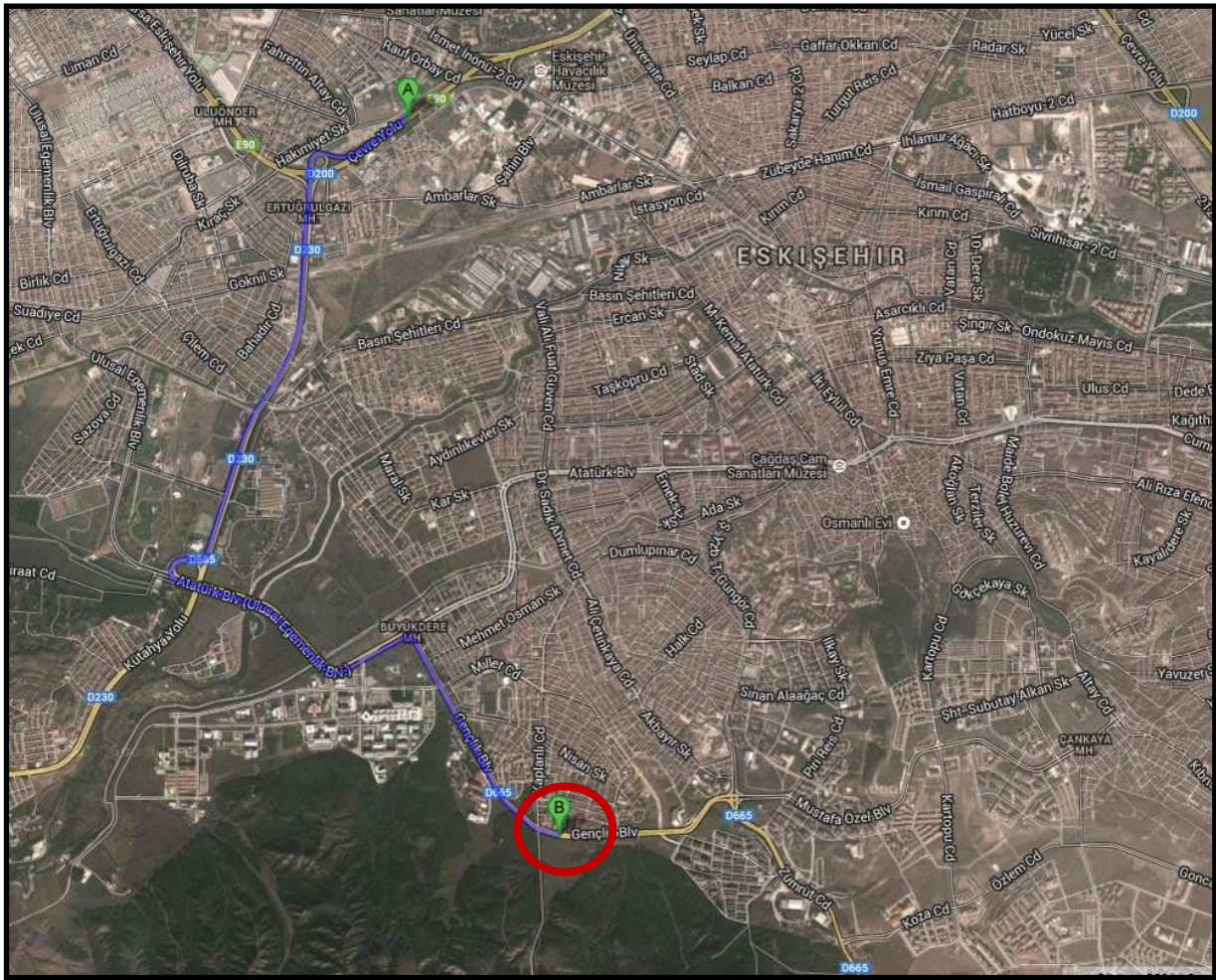


Değerleme konusu gayrimenkul Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Yıldıztepe Mahallesi içinde bulunan 1531 ada 17 no.lu parseldir. Parselin yüzölçümü 23.941,74 m² dir. Gayrimenkulün, Gençlik Caddesine cephesi olup, yakın çevresinde Eskişehir Kent Ormanı ve Eskişehir Osmangazi Üniversitesi bulunmaktadır.



2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu konuma ulaşım için; Çevre Yolu / D200 / E90 yönünden Kütahya Yoluna devam edilerek takribi 3 km ilerlenir ve sağdaki çataldan Atatürk Bulvarı (Ulusal Egemenlik Bulvarı) yönüne dönülür. Takribi 1,5 km sonra sağda bulunan Gençlik Bulvarına ulaşılarak, cadde boyunca takribi 1,5 km ilerlendiğinde sağda bulunan rapora konu gayrimenkule ulaşılmış olunur.



2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 11.12.2014 tarih ve 15.53 saatinde alınmıştır.

1531 ADA 17 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	ESKİŞEHİR	Ada	1531
İlçe	ODUNPAZARI	Parsel	17
Mahalle/Mevkii	YILDIZTEPE	Yüzölçümü (m ²)	23.941,74
Cilt/Sayfa	90 / 8813	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	25.06.2014 / 15851		
Edinme Sebebi	SATIŞ		
Şerh/Beyan/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	YOKTUR		

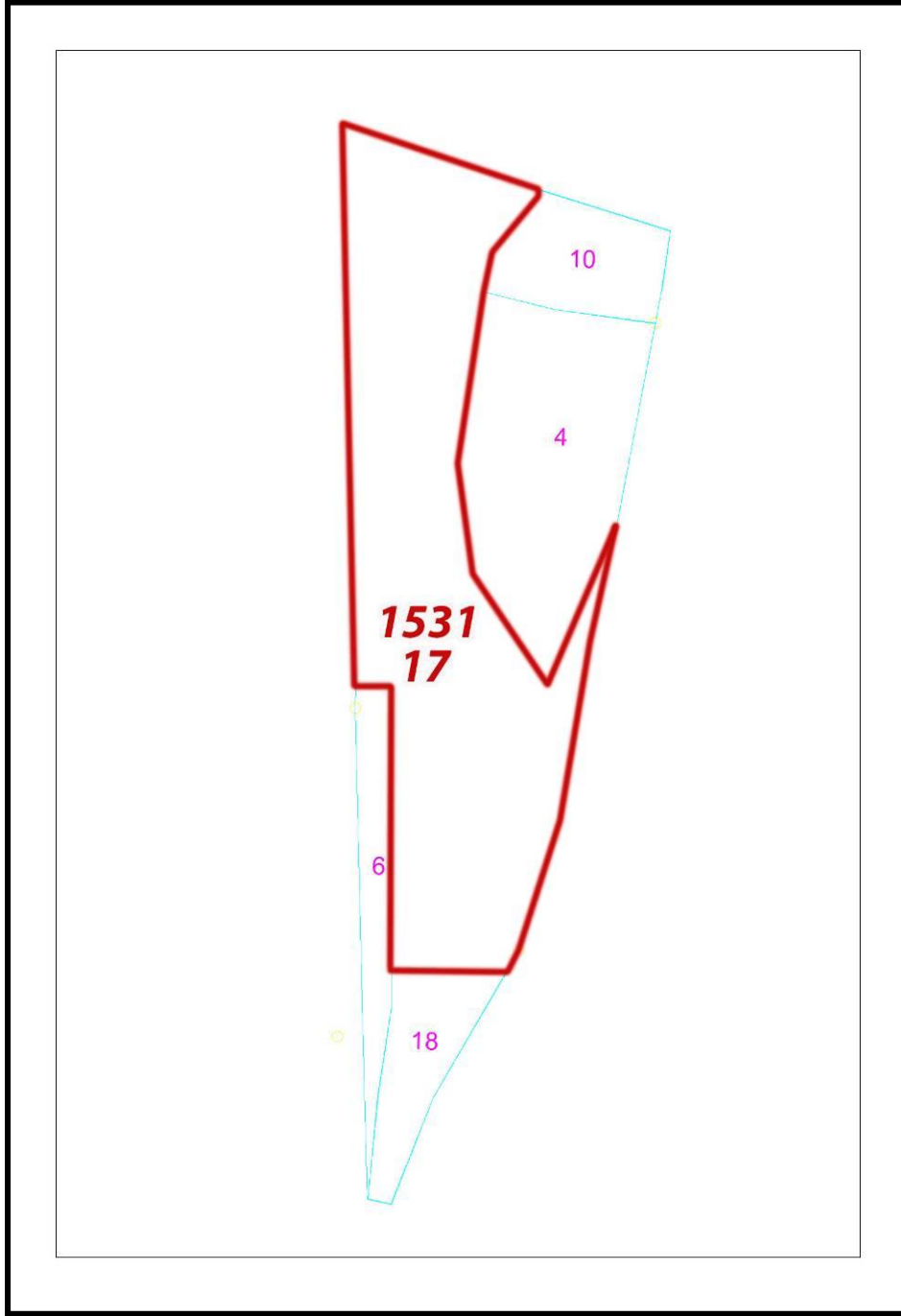
**Taşınmazın son 3 yıllık tapu hareketlerindeki değişiklikler şöyledir; Parsel Tapu Sicilinde 1531 ada 5 parsel olarak kayıtlı iken Milli emlak Müdürlüğüne ifraz edilerek 17 parselde tedavül görmüştür. 25.06.2014 tarih ve 15851 yevmiye ile TOKİ adına satış işleminden tescil edilmiştir.*

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

Eskişehir ili, Odunpazarı İlçesi, Yıldıztepe Mahallesi'nde yer alan 1531 ada 17 parsel no.lu 23.941,74 m² alanlı parselin kadastral durumu aşağıdaki gibidir.

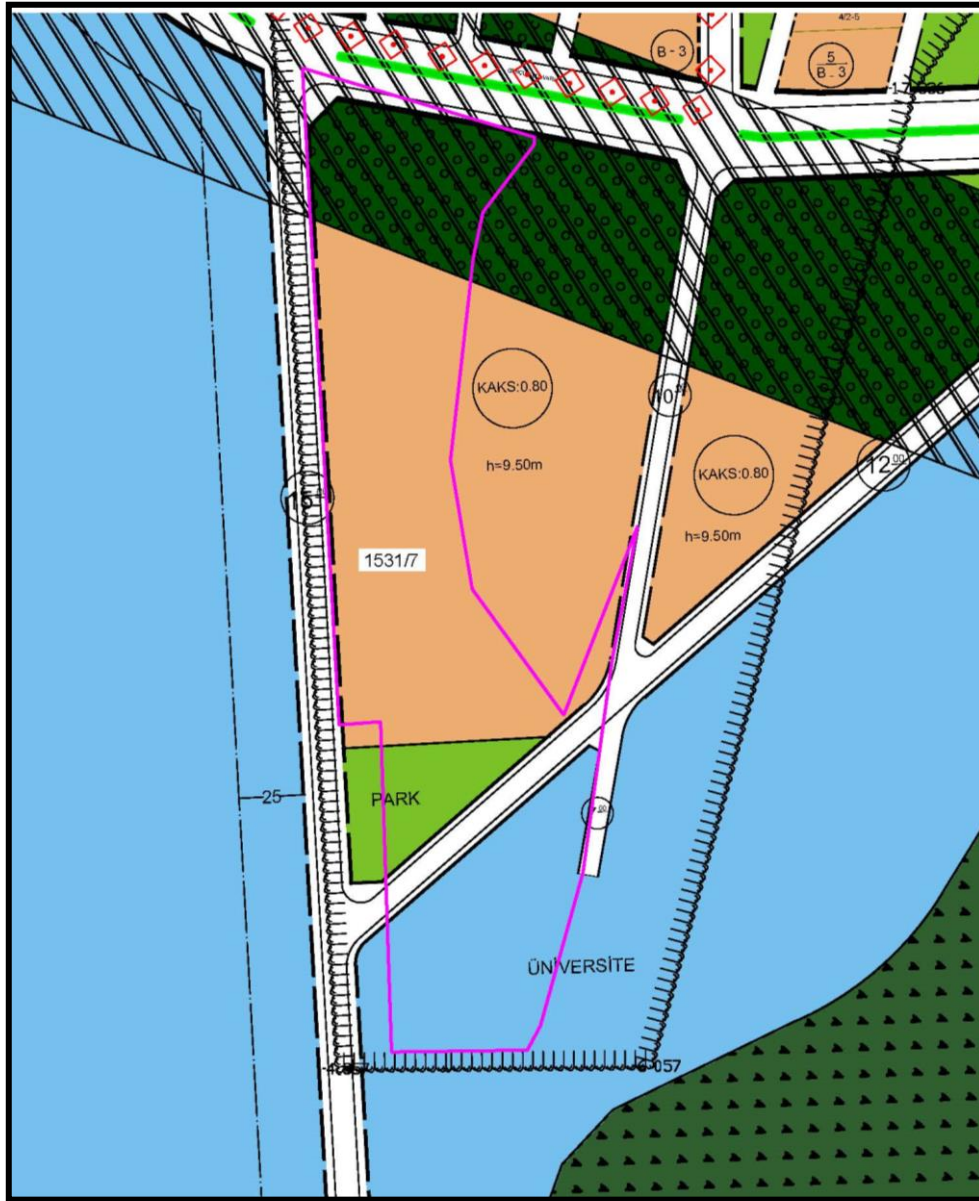
Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Nitelik	Mevki	Pafta
1531	17	23.941,74	Tarla	Çağlan yolu	225



2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Rapora konu gayrimenkul, 1988 onay tarihli, Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi 3. Grup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre; kısmen konut, kısmen yeşil alan, kısmen yol, kısmen ağaçlandırılacak alan ve fay hattında kalmaktadır.

Konut alanı; yaklaşık 10.990,00 m² olup, Emsal:0,80 ve Hmaks = 9.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel Tapu Sicilinde 1531 ada 5 parsel olarak kayıtlı iken Milli emlak Müdürlüğüne ifraz edilerek 17 parselde tedavül görmüştür. Yapılan ifraz işlemine rağmen parselin, yaklaşık 1.500 m² yola ve yaklaşık 1.600 m² parka terk edilmesi gerekli kısımları bulunmaktadır.



**Taşınmazın son 3 yıllık imar hareketlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.*

Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul için herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Gayrimenkul, Osmangazi Üniversitesine ve Eskişehir Kent Ormanına yakın konumdadır. Gençlik caddesine de cepheli olan taşınmaz, fay hattı nedeniyle bu cephesinden inşaat alanı olarak yararlanamayacaktır. Değerleme konusu gayrimenkulün güneyinde yer alan Kocakır bölgesi Kentsel Dönüşüm Rezerv alanı ilan edilmiştir.

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu 1531 ada 17 parsel üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Parselin mülkiyeti Maliye Hazinesine aittir.
- Meri imar planına göre gayrimenkul kısmen konut, yeşil alan, yol, ağaçlandırılacak alan ve fay hattında kalmaktadır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkulün Gençlik Bulvarına cepheli olması,
- Ulaşımın ana caddeler ile kolay olması

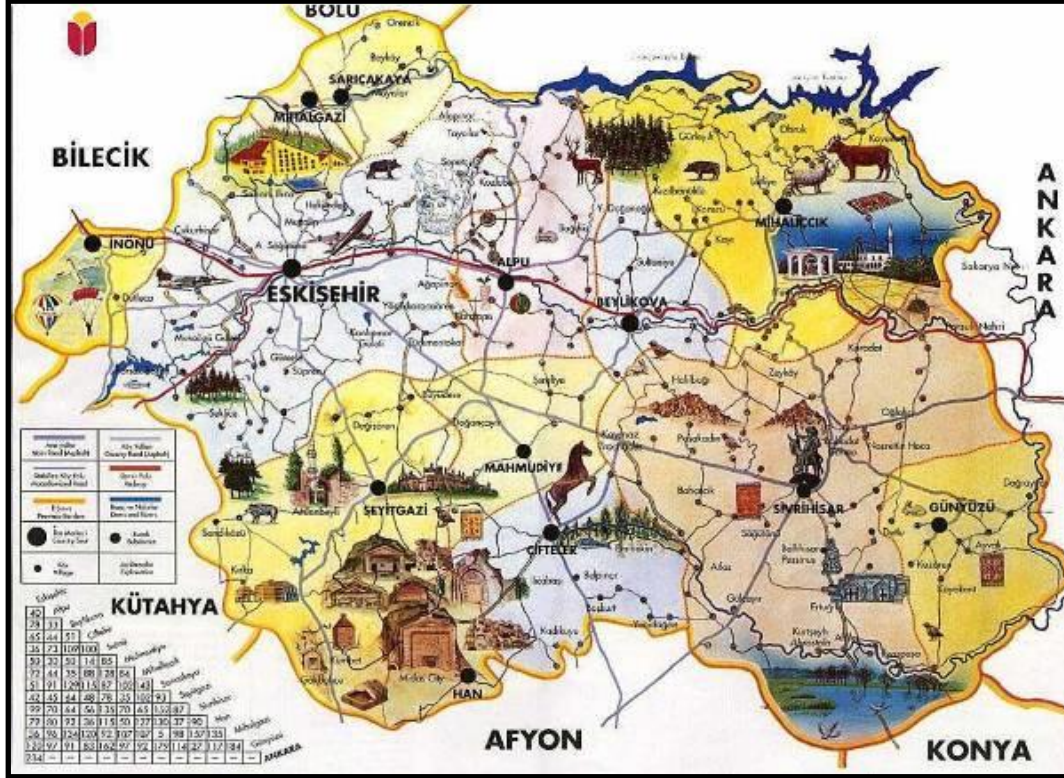
2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Gayrimenkulün kısmen yeşil alan, yol, ağaçlandırılacak alan ve fay hattında kalıyor olması

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Eskişehir İli

Doğusunda Ankara kuzeyinde Bolu, kuzeybatısında Bilecik, batısında Kütahya, güneyinde Afyon ve Konya illeri bulunmaktadır.



Büyük kesimi İç Anadolu Bölgesi'nin yukarı Sakarya bölümünde yer alan Eskişehir ilinin kuzeyde kalan küçük bir kesimi (Sakarya ve Mihalgazi ilçeleri) Karadeniz Bölgesi'ne girer. Eskişehir sanayisi, eğitim düzeyi, ekonomik seviyesi, mimari ve tarihi önemiyle çok farklılıklara ve zenginliklere sahip bir şehirdir. Ankara, İstanbul, Bursa, İzmir gibi büyük illerin Eskişehir'e yakın oluşunun yanında demiryolu ağının Eskişehir'den geçerek batı ve doğunun birleşmesinde bir kavşak olması Eskişehir'in coğrafi ve ekonomik yapısına katkı sağlayarak ayrı bir renk katar. Maden yataklarının ve işletmelerinin oldukça fazla olduğu söylenebilir. Türkiye'deki hatta Dünyadaki Bor rezervinin önemli bir bölümü Eskişehir de çıkartılmaktadır. Demiryollarının bel kemiğini oluşturan Türkiye Lokomotif ve Motor Sanayii, Askeri ana jet üssü, uçak bakım ve üretimi, Türkiye ve dünyada marka olmuş birçok firmanın fabrikası ve ana merkezi bulunan bir şehirdir. Porsuk nehri şehir merkezini

ortadan ikiye böler. Son yıllarda yapılan düzenleme ve projelerle şehrin sorunu olmaya başlayan nehir güzelleştirilerek, şehre ayrı bir çehre ve ulaşım yolu olarak ön plana çıkmıştır. Şehir toplu ulaşımında otobüs ve botların yanında oldukça modern olan tramvay sistemi önemli yer tutmaktadır. 13.652 km² genişliğindeki Eskişehir ili, bu genişliğiyle illerimiz arasında 18. sırayı alır. Eskişehir ili, büyük kesimiyle Sakarya Irmağı'nın geniş bükümünde içinde kalır. Bu alana bazı Batılı coğrafyacılar Sakarya Yarımadası adını vermişlerdir. Sakarya Yarımadası'ndaki en önemli engebeler, ilin kuzeyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan Sündiken Dağları'dır. Dağlar, doğuya doğru Mihaliççik Dağları'yla devam eder. Bu dağların güneyinde uzanan Eskişehir Ovası, Porsuk Çayı'nın çevresinde gelişir, hafif bir eşikten sonra, güneydoğuya doğru, Çifteler Ovası'na açılır. İlin güneydoğusu, "Sivrihisar kütlesi" diye bilinen dağlık bir alanla kaplıdır. Güneybatıda bulunan Türkmen Dağı'nın bir kesimi Kütahya iline taşar. Eskişehir'de sert bir iklim egemendir.

Şehirdeki sanayi yatırımlarının büyük bölümü 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 Galerileri) sitelerinde küçük ve orta boy işletmeler yer almaktadır.

Eskişehir eğitim seviyesi yüksek bir şehirdir. Okuma yazma oranı %95, ilköğretimde okullaşma oranı %100 dür. Kadın okur-yazar oranı ise %89 dur. Eskişehir'de, Anadolu ve Osmangazi Üniversiteleri bulunmaktadır.

3.2 Odunpazarı İlçesi

Şehrin ilk yerleşim yeridir. Eskişehir kent merkezinde yer alır ve diğer merkez ilçelere göre yükseltisi daha fazladır. Eskişehir'in Odunpazarı semti kentin güney kesimindeki tepelerin üzerine kurulmuştur. Bademlik denilen bölgeye uzanır. Odunpazarı'nın nüfusu 178,010 kadın, 173,913 erkek olmak üzere toplam 351,923 kişidir. Odunpazarı en fazla nüfusa sahip Eskişehir ilçesidir.



Odunpazarı Evleri, Eskişehir'in ilk yerleşim yerini oluşturan Odunpazarı semtindeki Osmanlı Dönemi'nden kalma tarihi evlerdir. Safranbolu, Beypazarı, Göynük gibi yerlerdeki mimari özellik ve motifleri taşırlar. Odunpazarı Meydanı'na bakan ve yoldan görünür bir bölgede Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından bir kültür merkezi projesi kapsamında evler aslına uygun olarak restore edilmiş ve bu kapsamda ilk olarak 1 Aralık 2007 tarihinde Eskişehir Çağdaş Cam Sanatları Müzesi faaliyete geçmiştir.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çoğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

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 bilmese 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.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Orku Emlak: (0555 803 63 50) Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede konut imarlı arsaların 400 - 500,00 ₺/m² aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal 2: Kent Emlak: (0532 734 78 51) Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Gençlik caddesine cepheli ilkokul yanı 3.900 m² arsa 950.000,00 ₺ bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (243,59 ₺ / m²)

Emsal 3: Adalı Emlak: (0532 272 17 56) Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Gençlik Caddesi cepheli ve Tıp Fakültesi civarı 240 m² arsa 40.000,00 ₺ bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (166,67 ₺ / m²)

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Arties Emlak (0551 708 33 34): Değerleme konusu gayrimenkule yakın Gençlik Bulvarı'na çıkan ara sokakta konumlu, 3+1, 140,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan daire 160.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (1.142,85 ₺/m²)

Emsal 2: Özlem İnşaat (0222 221 57 75) Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, Gençlik Bulvarı üzerinde, 1+1, 55,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan (apart) daire 105.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (1.909,09 ₺/m²)

Emsal 3: Göksel İnşaat (0222 234 40 50): Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, Kapanlı Caddesi üzerinde, 2+1, 80,-m² kapalı alanlı olarak pazarlanan (apart) daire 99.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (1.237,50 ₺/m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, gayrimenkulün konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri incelenmiştir. Bölgede yapılan konut imarlı arsa araştırmaları sonucunda arsa m² birim değerinin 205,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre arsa değerleri;

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

23.941,74 m² x 205,00 ₺/m² = **4.908.057,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Proje analizinde, toplam emsal inşaat alanı 8.792,00 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 10.550,40 m² dir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek, konut ünitelerin m² birim fiyatının ortalama 1.300,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **13.800.168,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Geliştirilecek projenin maliyeti; yapıların IV-A yapı sınıfında inşa edileceği ve %10 ortak alan inşaatının (çevre düzenleme, sosyal donatı vb.) maliyetleri eklenerek hesaplanmıştır. Satış hasılatından proje maliyetinin çıkarılması ile geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)	23.941,74		
TOPLAM ARSA ALANI (KONUT) (m ²)	10.990,00		
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	0,80	8.792,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)	10.550,40		
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut		
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	10.550,40		
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.300,00		
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.430,00		
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.573,00		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Satış Hızı	0,00%	65,00%	35,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	0	9.806.597	5.808.523
TOPLAM GELİRLER (₺)	0	9.806.597	5.808.523
İndirgenmiş Nakit Akışı	0	8.955.796	4.844.372
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)	13.800.168		
GİDERLER	2014	2015	2016
Alan (m ²)	Birim Maliyet (₺/m ²)	Birim Maliyet (₺/m ²)	Birim Maliyet (₺/m ²)
Konut IV-A			
10.550,40	700,00	721,00	742,63
1.055,04	650,00	669,50	689,59
	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Tamamlanma Oranı	0,00%	60,00%	40,00%
İnşaat Maliyeti	0	4.987.913	3.425.033
TOPLAM GİDERLER (₺)	0	4.987.913	3.425.033
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
İndirgenmiş Nakit Akışı	0	4.555.171	2.856.515
İNDİRGENMİŞ TOPLAM GİDER (₺)	7.411.687		
İndirgenmiş Net Nakit Akışı	0	4.400.625	1.987.856
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ (₺)	6.388.481		

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan geliştirilmiş arsa değeri 6.388.481,00 ₺ dir.

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “nitelikli bir konut projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yıldıztepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1531 ada 17 parsel no.lu gayrimenkuldür. Taşınmaz kısmen konut, kısmen yeşil alan, kısmen yol, kısmen ağaçlandırılacak alan ve fay hattında kalmaktadır. Konut alanı için yapılaşma koşulları Emsal:0,80, Hmaks:9,50 dir.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Sonuç olarak;

1531 ada 17 parselin Pazar değeri, 4.908.057,00 ₺ (Dörtmilyondokuzyüzsekizbinelliyedi TürkLirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-05.14-070
Rapor Tarihi	22.05.2014

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Ekonomist)
Lisans No: 402908

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

1. Gayrimenkule İlişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri