



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.



DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ESKİŞEHİR - TEPEBAŞI - ESKİBAĞLAR

3903 ADA - 1 PARSEL

9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

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



ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-202200082
Rapor Tarihi	23.12.2018
Değerleme Tarihi	20.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Fatih ÖZER - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Eyup AYKUT
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	27.01.2022 / 05
Değerleme Raporu, SPK Formatında mıdır?	Evet

Taşınmazın Adresi	Hoşnudiye Mahallesi, İsmet İnönü 1 Caddesi, B Blok, No: 151/B, Tepebaşı/Eskişehir
Taşınmaz ID	-
Tapu Kayıt Bilgileri	Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 Ada, 1 Parsel, 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 ve 9 No'lu Bağımsız Bölümler
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Depolu İşyeri – İşyeri - Otel
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	İki ve Üçüncü Derece Kentsel İş Merkezi, KAKS: 3,50 (Kat Sayısı: Parselin Batı Kanadında 13 Kat, Orta Bölümünde 1 Kat ve Doğu Kanadında 9 Kat)
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Otel ve İşyeri

Rapor Tarihinin Göre Taşınmazın;	Yasal Durum Değeri	KDV Hariç	185.816.000.- TL
		KDV Dahil	219.262.880.- TL
Mevcut Durum Değeri		KDV Hariç	185.816.000.- TL
		KDV Dahil	219.262.880.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

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

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada, 1 parsel sayılı, 3.297,35 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” olan ana taşınmaz içinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan, B Blok 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 ve 9 bağımsız bölüm no’lu, “Depolu İşyeri”, “İşyeri” ve “Otel” nitelikli bağımsız bölümlerin piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

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

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

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

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

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

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler
Bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

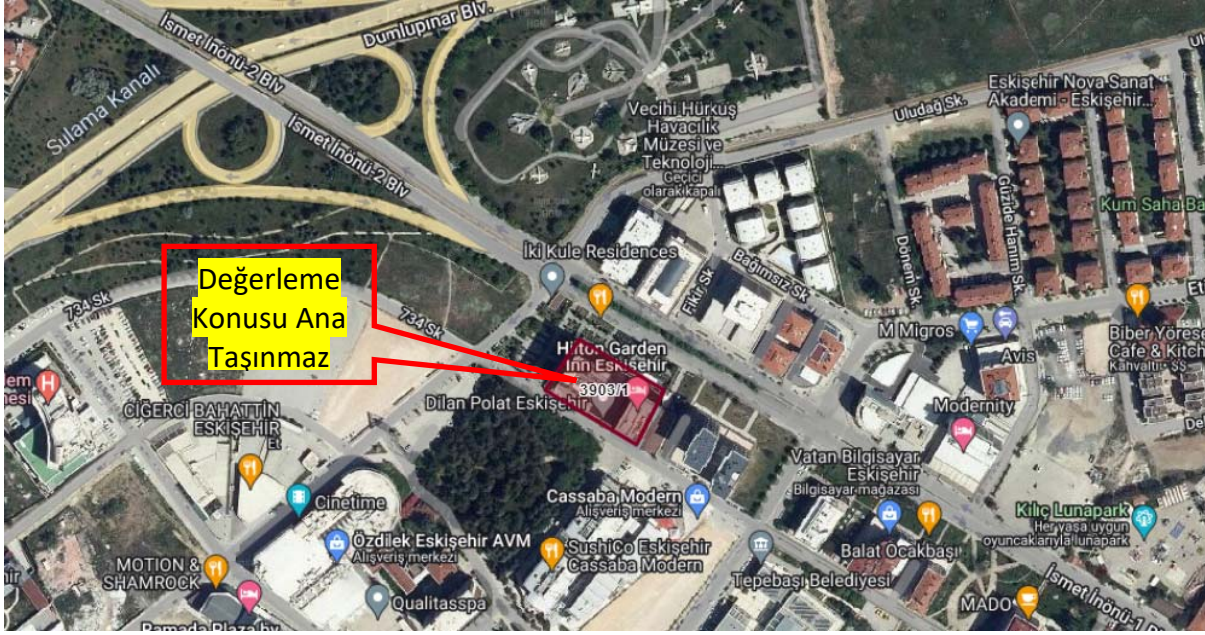
2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

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

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

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

Ana taşınmazın parseli, geometrik olarak dikdörtgenimsi biçimli olup topografik olarak kuzeybatıdan güneydoğuya doğru hafifi eğimli bir yapıdadır. Kuzeydoğusundaki İsmet İnönü 1 Caddesi’ne yaklaşık 75 m, güneybatısındaki 734 Sokak’a yaklaşık 72 m cephesi bulunan parselin öteki sınırları komşu parsellere bitişiktir. Koordinatları; *“39.7849, 30.5001”* biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Eskişehir	Ada No	3903
İlçesi	Tepebaşı	Parsel No	1
Mahallesi	Eskibağlar	Yüzölçümü (m2)	3.297,35
Köyü	-	Yevmiye No	1645
Sokağı	-	Cilt No	150
Mevkii	-	Sayfa No	14959
Pafta No	I24-B-25-B-3-B	Tapu Tarihi	20.01.2015
Niteliği	A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası		

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN;							
Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kat	Tapu Kütüğü Cilt No	Tapu Kütüğü Sayfa No	Arsa Payı Oranı	Arsa Payı Alanı (m2)
B	1	Depolu İşyeri	Zemin ve 1. Bodrum	48	4737	323 / 31410	33,91
B	2	Depolu İşyeri	Zemin ve 1. Bodrum	48	4737	315 / 31410	33,07
B	3	İşyeri	Zemin	48	4737	158 / 31410	16,59
B	4	İşyeri	Zemin	48	4737	163 / 31410	17,11
B	5	İşyeri	Zemin	48	4737	50 / 31410	5,25
B	6	İşyeri	Zemin	48	4737	45 / 31410	4,72
B	7	İşyeri	Zemin	48	4737	144 / 31410	15,12
B	8	İşyeri	Zemin	48	4737	157 / 31410	16,48
B	9	Otel	Zemin + 8 Normal Kat + Çatı Katı	48	4737	11365 / 31410	1.193,07
						12720 / 31411	1.335,32

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktılarına göre, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tümünün tapu kütüklerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- 08.07.2014 tarihli Yönetim Planı (11.07.2014 - 21305).
- Kat mülkiyetine geçirilmiştir (10.11.2016 – 38266).

(!) **Kat Mülkiyetine Geçiş İle İlgili Açıklama:** B Blok'ta yer alan değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin olarak, 27.06.2016 günü alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Ana taşınmaza ilişkin kat mülkiyetine geçirme (cins değişikliği) işlemi 10.11.2016 gününde yapılmıştır. Kat mülkiyetine geçirme işlemi, "A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" biçiminde yapılmış olup B Blok'un kat mülkiyetine geçirilmediği izlenimi yaratmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra yapılmış olan kat mülkiyetine geçirme (cins değişikliği) ile ilgili tanımlamada B Blok'un da belirtilmesi gerekirdi. Düzelttirilmesinde yarar vardır.

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. derecede, 110.000.000.- TL zincirleme ipotek (26.02.2020 - 9475).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Tepebaşı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin güncel imar durumu; Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 14.07.2011 gün ve 249 sayılı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Fabrikalar Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, "İkinci ve Üçüncü Derece Kentsel İş Merkezi, KAKS: 3,50 (Kat Sayısı: Parselin Batı Kanadında 13 Kat, Orta Bölümünde 1 Kat ve Doğu Kanadında 9 Kat)" biçimindedir.

Tepebaşı Belediyesi Tapu Müdürlüğü'nde, değerlendirme konusu B Blok'a ilişkin 08.07.2014 onay tarihli mimari proje incelenmiş; B Blok'a ilişkin 01.07.2014 gün ve 840 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 27.09.2016 gün ve 0677 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 4-C yapı sınıfında; 12 kat (yol kotu altında 3 kat, yol kotu üstünde 9 kat) 1 otel, 2 ofis ve işyeri ve ortak alan olmak üzere, toplam 12.718 m² yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Ana Taşınmaz: 3.297,35 m² yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 3. bodrum kat, 2. bodrum kat, 1. bodrum kat ve zemin katta bitişik, 1. normal kattan sonra A ve B olarak ayrılan 2 bloklu yapıdan oluşmaktadır. Parselin kuzeybatısında A Blok, güneydoğusunda B Blok yer almaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler B Blok'ta yer almaktadır.

Ana Yapı (B Blok): 3 bodrum kat + zemin kat, 7 normal kat ve çatı katı olmak üzere, toplam 12 katlıdır. Onaylı mimari projesine göre; 3. bodrum katta otopark, pompa dairesi, su deposu ve sığınak, 2. bodrum katta otopark, 1. bodrum katta rezerv alanı, 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu işyerlerinin depoları, zemin katta 9 bağımsız bölüm no'lu otelin girişi ile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 bağımsız bölüm no'lu işyerleri bulunmaktadır.

B Blok'un dış cephesi ahşap görünümlü alüminyum giydirme, pencereleri alüminyum doğramalı ve ısıcamlıdır.

1 Bağımsız Bölüm No'lu Depolu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta 122 m² yapı inşaat alanı olup 1. bodrum katta 122 m² deposu bulunmaktadır. Bloğun en batısında ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır. Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Zemin katının yaklaşık 46 m²'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 76 m²'lik bölümünün 2, 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüştür.

2 Bağımsız Bölüm No'lu Depolu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta 119 m² yapı inşaat alanı olup 1. bodrum katta 119 m² deposu bulunmaktadır. 1 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır. Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Zemin katının yaklaşık 45 m²'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 74 m²'lik bölümünün 1, 3, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüştür.

3 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 119 m² yapı inşaat alanıdır. 2 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır. Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Yaklaşık 45 m²'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 74 m²'lik bölümünün 1, 2, 4, 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüştür.

4 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 123 m² yapı inşaat alanıdır. 3 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve çift cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi ve güneyde 734 Sokak'a bakmaktadır. Dış cepheleri alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Yaklaşık 46,5 m²'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 76,5 m²'lik bölümünün 1, 2, 3, 5 ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüştür.

5 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 37 m² yapı inşaat alanıdır. 4 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. 1, 2, 3, 4 ve 6 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüştür.

6 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 34 m² yapı inşaat alanıdır. 5 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet

İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. 1, 2, 3, 4 ve 5 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanlarıyla birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüştür.

7 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 109 m2 yapı inşaat alanıdır. 6 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Yaklaşık 25 m2'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 84 m2'lik bölümünün 8 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanıyla birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüştür.

8 Bağımsız Bölüm No'lu İşyeri: Mimari projesine göre; zemin katta ve 118,50 m2 yapı inşaat alanıdır. 7 bağımsız bölüm no'lu işyerinin doğu bitişiğinde ve bloğun en doğusunda yer almaktadır. Tek cepheli olup kuzeyde İsmet İnönü 1 Caddesi'ne bakmaktadır. Dış cephesi alüminyum çerçeveli ve ısıcamlıdır. Yaklaşık 27,5 m2'lik kuzey bölümünün 9 no'lu ve "otel" nitelikli bağımsız bölümün resepsiyon alanı içine katıldığı, güneyde kalan yaklaşık 91 m2'lik bölümünün 7 bağımsız bölüm no'lu dükkan alanıyla birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüştür.

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

- Zemin Kat: Mimari projesine göre, 75 m2 yapı inşaat alanı olup giriş holü, resepsiyon, servis holü ve asansör alanından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; B Blok'un zemin katında yer alan 1, 2, 3, 4, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümlerden alınan toplam yaklaşık 235 m2'lik alanın birleştirilmesi yoluyla yaklaşık 310 m2'lik zemin kat alanın otel lobisi olarak düzenlendiği görülmüştür.
- Tesisat Katı: Mimari projesine göre, 1.024 m2 yapı inşaat alanı olup tesisat alanından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; bu bölümün otelin toplantı salonları ve garden gril alanı olarak düzenlendiği görülmüştür.
- 1. Normal Kat: Mimari projesine göre, yaklaşık 637 m2 yapı inşaat alanı olup 8 otel odası, oturma alanı, kat tesisat odası ve galerisi, hol, tesisat terası ve 2 teknik balkondan oluşmaktadır. Batı cephesinde 473 m2 alanlı teras bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; doğu cephesindeki tesisat terası ile kat tesisat odası alanlarına, mimari projede olmayan 4 otel odası daha yapıldığı görülmüştür. Ayrıca teras alanının üzeri kapatılarak restoran olarak düzenlendiği görülmüştür. Kat güncel durumda 946 m2 yapı inşaat alanıdır.
- 2 – 7. Normal Katlar: Mimari projesine göre, her bir kat yaklaşık 795 m2 yapı inşaat alanı olup 13 otel odası, kat tesisat odası ve galerisi, hol, tesisat terası ve 2 teknik balkondan oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; her bir katın doğu cephelerindeki tesisat terası ile kat tesisat odası alanlarına, mimari projede olmayan 4'er otel odası daha yapıldığı görülmüştür. Katlar güncel durumda 805 m2 yapı inşaat alanıdır.
- 8. Normal Kat: Mimari projesine göre, yaklaşık 795 m2 yapı inşaat alanı olup 13 otel odası, kat tesisat odası ve galerisi, hol, tesisat terası ve 2 teknik balkondan oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; 13 odanın yerine suit odalar ve kral odası yapılarak, oda sayısının 7'ye düşürüldüğü görülmüştür.
- Çatı Arası Katı: Mimari projesine göre, yaklaşık 230 m2 yapı inşaat alanı olup tesisat odası, tesisat galerisi ve holden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede; bu alan içerisinde yemek salonu oluşturulduğu görülmüştür.

Yerinde yapılan incelemelerde; otel nitelikli 9 no'lu bağımsız bölüm içerisinde toplam 126 adet otel odası bulunduğu belirlenmiştir. Otel odalarının hepsinde banyo + wc ve balkon bulunmaktadır. Otelin kullanım alanlarına göre zeminler seramik, mermer ve halı kaplı, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. B Blok içerisinde 3 adet asansör bulunmaktadır. Zemin katta yaklaşık yaklaşık 173 m² ve 373,5 m²'lik yan yana 2 ayrı alanın dükkan olarak düzenlendiği görülmüştür. B Blok yapımında kaliteli malzeme kullanılmıştır.

B Blok'un;

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 5-C
Binanın Kat Sayısı	: 12
Yapı İnşaat Alanı (m²)	: 12.718
Yaşı	: 6
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Var
Hidrofor	: Var
Isıtma Sistemi	: Klima
Jeneratör	: Var
Asansör	: 3 Adet
Kapı ve Pencereler	: Alüminyum Doğrama
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Tonoz Çatı
Dış Cephe	: Alüminyum Kaplama
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: -
Manzarası	: Cadde
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 2. Derece

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Buna İlişkin Yapılmış İşlemler ve Alınmış Kararlar

Değerleme konusu 9 bağımsız bölüm no'lu otelin, 1. normal kattan başlayarak 8. normal kata değin tüm katlarında, doğu cephelerindeki tesisat terası ile kat tesisat odası alanlarına mimari projede olmayan 4'er otel odası daha yapılmıştır. 8. normal katta ise tesisat terası ile kat tesisat odası alanları yine otel odası alanlarına katılmış ve öteki katlardan farklı olarak odaların birleştirilmesi yoluyla suit odalar ve kral odası yapılmıştır. Mimari projesine göre, otel nitelikli

9 no'lu bağımsız bölüm içerisinde, her katta 13 adet oda olmak üzere, toplam 104 oda olması gerekirken, fazladan 22 adet otel odası oluşturulmuştur. 1. bodrum kattaki ortak (*değerleme konusu bağımsız bölümlere bağlı olmayan*) alanda mimari projede yer almayan fitness salonu ve çamaşırhane oluşturulmuştur. 1. normal katta, projesinde teras alanı olarak gösterilen alanın kapatılarak restoran olarak düzenlendiği görülmüştür. Mimari proje dışı söz konusu düzenlemeler, maliyetine katlanılarak mimari projeye uygun duruma getirilebilir niteliktedir.

Mimari proje iç dışı düzenlemeler için herhangi bir yapı tatil tutanağı ve alınmış encümen kararına rastlanılmamıştır.

2.6. Riskli Yapı Kaydı

-

2.7. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.7.1. Olumlu Faktörler

- İş merkezi olarak gelişen bölgede bulunmaları,
- Kaliteli işçilik ve malzeme ile yapılmış olmaları.

2.7.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

Taşınmazın değerlemesinde karşılaştırma (*emsal*), maliyet ve gelir yöntemleri kullanılmıştır.

3.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi

3.1.1. Karşılaştırma (*Emsal*) Yöntemi Açıklaması

Bu yöntemde, değerlendirme konusu taşınmazın değeri, benzer nitelikli taşınmazlarla karşılaştırmalar (benzer konum, imar durumu, yüzölçümü, yapı sınıfı, yapı gereçleri, yapı yaşı, ulaşım, manzara vb.) yapılarak belirlenir. Bu yöntem, arsa ve arazi değerlerinin belirlenmesinde kullanılan başlıca yöntemdir.

3.1.2. Karşılaştırma (*Emsal*) Yönteminin Uygulanması

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

- **Satılık Arsa (Özgür Çakmak Gayrimenkul ve Proje Danışmanlık / 533 – 603 57 74):** Değerleme konusu ana taşınmaza oldukça yakın, Eskişehir Acıbadem Hastanesi yanında, ikinci ve üçüncü derece kentsel iş merkezi (KAKS: 2,00) imarlı, Eskibağlar Mahallesi, 3898 ada 1 parsel sayılı, 5.660,44 m2 yüzölçümlü arsa 180.000.000.-TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 31.800.- TL*]

- **Satılık Arsa (Tolga Örküp Real Estate / 532 – 565 66 20):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın, Ambarlar Sokak cepheli, ikinci ve üçüncü derece kentsel iş merkezi imarlı, üzerinde eski tuğla fabrikasından kalma tescilli bacalar ve yıkık binalar bulunan, Eskibağlar Mahallesi, 3889 ada 3 parsel sayılı, 9.603,86 m² yüzölçümlü arsa 275.000.000.-TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 28.634.- TL]
- **Satılık Arsa (AFP Proje / 532 – 427 17 94):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın, Uludağ Sokak cepheli, konut + ticaret alanı (KAKS:2,00) imarlı, Yenibağlar Mahallesi, 22984 ada 1 parsel sayılı, 2.045,24 m² yüzölçümlü arsa 65.000.000.-TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 31.781.- TL]
- **Satılık Arsa (Realty World Life Gayrimenkul / 532 – 392 46 26):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, Cengiz Topel Caddesi cepheli, konut + ticaret alanı (blok düzen – 8 kat) imarlı, Hoşnudiye Mahallesi, 454 ada 41 parsel sayılı, 135 m² yüzölçümlü arsa 5.000.000.-TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 37.037.- TL]
- **Satılık Arsa (S Filo Emlak / 532 – 064 57 72):** Değerleme konusu ana taşınmaza yakın bölgede, Gaffar Okan Caddesi ve Yenibağlar Sokak'a cepheli, konut + ticaret alanı (blok düzen – 6 kat) imarlı, Ömerağa Mahallesi, 1068 ada 95 parsel sayılı, 120,31 m² yüzölçümlü arsa 4.000.000.-TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 33.247.- TL]
- **Piyasa Araştırması (Edu Gayrimenkul / 222 – 320 53 20):** Yapılan görüşmede; değerlendirme konusu ana taşınmazın yer aldığı caddede, benzer konum ve imar durumuna sahip arsaların satış fiyatının 35.000 TL/m²'den az olamayacağı bilgisi edinilmiştir. [Metrekare satış fiyatı: 35.000.- TL]



Karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalar ve değerlendirmeler sonucunda; konumu ve özellikle imar durumu (KAKS: 3,50) göz önünde bulundurularak,

değerleme konusu taşınmazların arsa piyasa metrekare satış fiyatının 35.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmazların arsa payları toplamının değeri; (1.335,32 m² x 35.000.- TL) = ~ **46.736.000.- TL** bulunmuştur.

3.2. Maliyet Yöntemi

3.2.1. Maliyet Yöntemi Açıklaması

Maliyet yöntemi; ekonominin ana kavramlarından olan yerine koyma (*ikame*) ilkesinden yola çıkarak, taşınmazın değerlendirme günündeki maliyet tutarına ulaşmayı amaçlar. Taşınmaz; arsa, yapı ve özel işletme donatıları olarak bileşenlere ayrılır. Arsa ya da arazi değeri, genellikle karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ve ayrıca belirlenir. Belirlenen yapı maliyetinden yapı yıpranma payı (*amortisman*) tutarı düşülür ve elde edilen tutara arsa ya da arazi için belirlenen değer eklenerek taşınmazın değerine ulaşılır. Bu yöntem, gereksinimlere yönelik ve kendine özgü yapılaşma farklılıkları taşıyan sanayi, depolama, eğitim, sağlık yapılarında özellikle kullanılır.

3.2.2. Maliyet Yönteminin Uygulanması

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

Bağımsız Bölüm No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kat	Yapı Sınıfı	Yapım Yılı	Yaş	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Metrekare Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Tutarı	Yıpranmalı Maliyet Değeri (TL)	Arsa Payı Alanı (m ²)	Arsa Metrekare Fiyatı (TL)	Maliyet Yöntemi İle Değer (TL)
1	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-A	2016	6	122,00	7.700	% 10,00	219.600	1.976.400	33,91	35.000	3.163.000
		Zemin	5-C			122,00	10.300						
2	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-A	2016	6	119,00	7.700	% 10,00	214.200	1.927.800	33,07	35.000	3.085.000
		Zemin	5-C			119,00	10.300						
3	İşyeri	Zemin	5-C	2016	6	119,00	10.300	% 10,00	122.570	1.103.130	16,59	35.000	1.684.000
4	İşyeri	Zemin	5-C	2016	6	123,00	10.300	% 10,00	126.690	1.140.210	17,11	35.000	1.739.000
5	İşyeri	Zemin	5-C	2016	6	37,00	10.300	% 10,00	38.110	342.990	5,25	35.000	527.000
6	İşyeri	Zemin	5-C	2016	6	34,00	10.300	% 10,00	35.020	315.180	4,72	35.000	481.000
7	İşyeri	Zemin	5-C	2016	6	109,00	10.300	% 10,00	112.270	1.010.430	15,12	35.000	1.540.000
8	İşyeri	Zemin	5-C	2016	6	118,50	10.300	% 10,00	122.055	1.098.495	16,48	35.000	1.675.000
9	Otel	Zemin + 8 Normal Kat + Çatı Katı	5-C	2016	6	7.531,00	10.300	% 10,00	7.756.930	69.812.370	1.193,07	35.000	111.570.000
Ortak Alanlar		3. Bodrum + 2 Bodrum + 1. Bodrum	5-A	2016	6	4.164,50	7.700	% 10,00	3.206.665	28.859.985	-	-	28.860.000
						12.718,00				11.954.110	107.586.990	1.335,32	154.323.000

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

bağımsız bölümler üzerinden değil, bağımsız bölümleri içinde barındıran ana yapı (*B Blok*) üzerinden yapılmasının uygun olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

B Blok'un Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 46.736.000.- TL'lik arsa payı değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 107.587.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **154.323.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemleri

Gelir yöntemlerinde bir taşınmazın değeri, doğrudan o taşınmazın sağlayacağı gelirler ile ilişkilendirilmektedir. Gelir yöntemleri, genel olarak gelir getiren ya da gelir getirme yeteneği olan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılırlar.

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden "*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*" uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

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

Taşınmaz Değeri Formülü:

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

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

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

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

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

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

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

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

Değerleme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler, otel nitelikli 9 bağımsız bölüme bağlı ve nitelikli bir şehir otelinde bulunması gereken lobi, cafe gibi bölümler olarak ele alınmış, gelirlerinin asıl olarak otel müşterilerinden elde edildiği ve ortalama oda satış tutarlarına yansıdığı öngörülmüştür.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki otelin yıllık gelir ve gider durumunun belirlenmesinde Türkiye Otelciler Birliği'nin Haziran 2022 STR raporundan yararlanılmıştır. Türkiye Otelciler Birliği'nin yayınladığı Haziran 2022 STR raporunda Anadolu (İstanbul, Antalya Bölgesi ve Ankara dışında) günlük ortalama oda satış tutarı 39,23.- EUR, odabaşı elde edilen gelir 19,95.- EUR olarak saptanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapılabilecek otel için, Türkiye Otelciler Birliği'nin Haziran 2018 STR raporundan elde edilebilen bilgilerin geçerli olacağı ve öte yandan yıllık doluluk oranının % 80 dolayında olabileceği öngörülmüştür.

Buna göre, değerlendirme konusu parsel üzerinde yapılabilecek otelin gelir ve gider durumu aşağıdaki tablodaki gibi olacaktır:

Oda Sayısı	Günlük Ortalama Oda Satış Tutarı (EUR)	Rapor Tarihindeki EUR Kuru (TL)	Ortalama Doluluk Oranı	Yıllık Ciro (TL)	Oda Başı Elde Edilen Ortalama Gelir (EUR)	Yıllık Gider (TL)
126	39,23	18,2123	% 80,00	26.287.000	19,95	12.919.000

Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin uygulanmasında aşağıdaki veri ve varsayımlar kullanılmıştır.

Veriler:

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,00
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 25,00
- Genel Anaparaya Dönüş (*Kapitalizasyon*) Oranı : ~ % 5,80

Varsayımlar:

- Gelirler yılsonlarında elde edilecek;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürleri (*yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan*) 20 yıl olacak;
- Gerçek (*real*) gelirler oransal olarak yıllara göre % 1 büyüyecektir.

Yukarıda verilen gelir ve gider rakamları ile yukarıdaki veri ve varsayımlar ışığında; aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi'ne göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin toplam değeri yaklaşık 185.816.000.- TL olarak bulunmuştur.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi" ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı" Tablosu		
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)		Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl)	[Yy]	20
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)		26.287.000
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)		~ 12.919.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı		% 23,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL)	[Hg]	10.293.360
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)		~ 46.736.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)		~ 107.587.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)		154.323.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı	[Yo]	~ % 69,72
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	[Ya]	~ % 3,49
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı		~ % 96,51
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)		3.117.296
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)		7.176.064
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı	[Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı	[Rp]	% 3,00
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı	[Bo]	% 28,00
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı	[Eo]	% 25,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı		% 2,40
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı	[Ao]	% 5,80
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı	[b]	% 1,00
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL)	[Ud]	105.377.223
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL)	[Td]	185.815.743

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Güncel ekonomik koşullar, kurumlar vergisi ve işletmeci karı da göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tümü için aylık 750.000.- TL dolayında kira değeri uygundur.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Parsel üzerinde; 3. bodrum kat, 2. bodrum kat, 1. bodrum kat ve zemin katta bitişik, 1. normal kattan sonra A ve B olarak ayrılan 2 bloklu bir yapı bulunmaktadır. Parselin batısında A Blok, doğusunda B Blok yer almaktadır. Değerleme konusu bağımsız bölümler B Blok'u oluşturmaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projeye göre; B Blok'un 3. bodrum katında otopark, pompa dairesi, su deposu ve sığınak, 2. bodrum katında otopark, 1. bodrum katında rezerv alanı bulunmaktadır. Bodrum katlardaki bu alanlar, B Blok'ta yer alan tüm bağımsız bölümlere özgülenmiş "ortak alan" niteliğindedir. Kat irtifakı kurulmuş olması dolayısıyla söz konusu ortak alanların değeri, yapım maliyeti üzerinden göz önüne alınmış, bir bütün (otel ve dükkanları) olarak ve tek amaca yönelik biçimde düzenlenip mülkiyetleri tek elde bulunan 9 bağımsız bölümden oluşan B Blok'un değerine yansıtılmıştır.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

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

Bağımsız Bölüm No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kat	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
1	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-A	122,00	7.700	2.196.000
		Zemin	5-C	122,00	10.300	
2	Depolu İşyeri	1. Bodrum	5-A	119,00	7.700	2.142.000
		Zemin	5-C	119,00	10.300	
3	İşyeri	Zemin	5-C	119,00	10.300	1.225.700
4	İşyeri	Zemin	5-C	123,00	10.300	1.266.900
5	İşyeri	Zemin	5-C	37,00	10.300	381.100
6	İşyeri	Zemin	5-C	34,00	10.300	350.200
7	İşyeri	Zemin	5-C	109,00	10.300	1.122.700
8	İşyeri	Zemin	5-C	118,50	10.300	1.220.550
9	Otel	Zemin + 8 Normal Kat + Çatı Katı	5-C	7.531,00	10.300	77.569.300
Ortak Alanlar		3. Bodrum + 2 Bodrum + 1. Bodrum	5-A	4.164,50	7.700	32.066.650
				12.718,00		119.541.100

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

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

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

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

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

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

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

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

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların parselinin “*kentsel iş merkezi*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazların; mülkiyet, nitelik, imar ve yapılaşma durumlarının son üç yıl içerisinde değişmediği anlaşılmaktadır.

4.4. Yasal Gerekler, İzin ve Belgelerle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazların parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazların parselinin yapılanması genel olarak mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmazlara ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Yasal Olmayan Yapılaşma ve Ruhsata Bağlanabilme Durumu

Değerleme konusu 9 bağımsız bölüm no'lu otelin, 1. normal kattan başlayarak 8. normal kata değin tüm katlarında, doğru cephelerindeki tesisat terası ile kat tesisat odası alanlarına mimari projede olmayan 4'er otel odası daha yapılmıştır. 8. normal katta ise tesisat terası ile kat tesisat odası alanları yine otel odası alanlarına katılmış ve öteki katlardan farklı olarak odaların birleştirilmesi yoluyla suit odalar ve kral odası yapılmıştır. Mimari projesine göre, otel nitelikli 9 no'lu bağımsız bölüm içerisinde, her katta 13 adet oda olmak üzere, toplam 104 oda olması gerekirken, fazladan 22 adet otel odası oluşturulmuştur. 1. bodrum kattaki ortak (*değerleme konusu bağımsız bölümlere bağlı olmayan*) alanda mimari projede yer almayan fitness salonu ve çamaşırhane oluşturulmuştur. 1. normal katta, projesinde teras alanı olarak gösterilen alanın kapatılarak restoran olarak düzenlendiği görülmüştür. Mimari proje dışı söz konusu düzenlemeler, maliyetine katlanılarak mimari projeye uygun duruma getirilebilir nitelikte olduğundan yeni bir ruhsatlandırmaya gerek yoktur.

4.6. Değerleme Konusu Taşınmazın Yapılaşdırılması İle İlgili Girişimler

Yukarıdaki “2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler” başlığı altındaki yer verilenler dışında, değerlendirme konusu ana taşınmazın yeniden yapılaşdırılmasına yönelik düzenlenmiş yeni ya da ek bir onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.7. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tümünün tapu kütüklerinin;

- Beyanlar Bölümü'nde; "Yönetim planı" ve "Kat mülkiyetine geçiş";
- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Vakıflar Bankası T.A.O. lehine ipotek"

kayıtları yer almaktadır. Söz konusu kayıtlar; taşınmazların değerine olumlu ya da olumsuz bir etkide bulunmamakta olup devredilebilmelerine de engel değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kütüğündeki nitelikleri; "Depolu İşyeri", "İşyeri" ve "Otel" olup yapılanmalarıyla ilgili yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların; "Depolu İşyeri", "İşyeri" ve "Otel" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında bir sakınca olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 5

SONUÇ

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Dokuz bağımsız bölümden oluşan B Blok'un yapıli değeri;

- maliyet yöntemine göre, 154.324.000.- TL;
- gelir (verim) yöntemine göre, 185.816.000.- TL

olarak bulunmaktadır.

Değerleme konusu 9 adet bağımsız bölümün gerçekçi piyasa değerleri toplamının gelir yöntemiyle elde edilen değer üzerinden, **185.816.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, yapı nitelikleri, yapı yaşları, ulaşım ve kullanım olanak ve durumları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte oldukları öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, 3903 ada, 1 parsel sayılı, 3.297,35 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "A Blok 16 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" olan ana taşınmaz içinde yer alan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan, B Blok 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 ve 9 bağımsız bölüm no'lu, "Depolu İşyeri", "İşyeri" ve "Otel" nitelikli bağımsız bölümlerin, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, toplam değerlerinin aşağıdaki gibi;

Yasal Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	185.816.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	219.262.880.- TL
Mevcut Durum Piyasa Değeri	KDV Hariç	185.816.000.- TL
	KDV (% 18) Dahil	219.262.880.- TL

ve gelir yöntemiyle belirlenmiş söz konusu sonuç değerinin arsa payları oranında dağıtılmak istenmesi durumunda, bağımsız bölümlerin değerlerinin de aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Blok	B.B. No	Tapu Kütüğündeki Niteliği	Arsa Payı Alanları (m2)	KDV Hariç Bağımsız Bölümün Değeri (TL)	KDV Dahil Bağımsız Bölümün Değeri (TL)
B	1	Depolu İşyeri	33,91	4.718.000	5.567.240
B	2	Depolu İşyeri	33,07	4.602.000	5.430.360
B	3	İşyeri	16,59	2.308.000	2.723.440
B	4	İşyeri	17,11	2.381.000	2.809.580
B	5	İşyeri	5,25	730.000	861.400
B	6	İşyeri	4,72	657.000	775.260
B	7	İşyeri	15,12	2.104.000	2.482.720
B	8	İşyeri	16,48	2.294.000	2.706.920
B	9	Otel	1.193,07	166.022.000	195.905.960
			1.335,32	185.816.000	219.262.880

Değerleme Uzmanı

Fatih ÖZER
SPK Lisans No: 400799

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eyup AYKUT
SPK Lisans No: 402955

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