



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ESKİŞEHİR
ODUNPAZARI**

2015_HALKGYO_235_REVİZYON

“ DEĞERLEME RAPORU ”

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	10
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	11
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	11
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	11
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	11
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	18
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	18
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	19
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	22
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	22
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	22
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	22
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	22
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	22
8.	SONUÇ.....	23
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	23
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	23

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	KONUT + TİCARİ DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan parsel üzerinde A-B-C-D Blok olarak inşaa edilmiş olan 97 mesken,4 dükkan ve 1 Alışveriş Merkezinden oluşan gayrimenkullerdir. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m ² , E:9.811,01 m ² dir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	29.09.2015
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	KDV HARİÇ TOPLAM PROJE DEĞERİ: 49.821.988 TL KDV DAHİL TOPLAM PROJE DEĞERİ: 51.552.143. TL KDV HARİÇ TOPLAM SATILMAYAN TAŞINMAZDEĞERİ: 28.582.339 KDV DAHİL TOPLAM SATILMAYAN TAŞINMAZ DEĞERİ: 29.913.096

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 02.10.2015
RAPORUN NUMARASI	: 2015_235
DEĞERLEME TARİHİ	: 29.09.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 28.09.2015
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	: 15.08.2016 Sermaye Piyasası Kurulunun 22.07.2016 tarih 12233903-325.07_E.8052 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup, revizyon sırasında farkedilen ve rapor tarihinde rapora sehven eklenen satış tablosu sebebiyle proje değer tespitinde de 49.870.947.-TL'den doğru değer olan 49.821.988.TL değerine revizyon gerçekleştirilmiştir. ancak değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.
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 İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer inşaa edilmiş olan A blok 66,B Blok 15,C blok 16 adet mesken B blok 2 adet ,C dükkan Blok 2 adet dükkan ve D Blok 1 adet Alışveriş merkezi vasıflı toplam 102 adet taşınmazın ve rapor tarihi itibarıyla satılamayan ve HALKGYO A.Ş mülkiyetinde olan A Blok 31 adet ,B blok 8 adet ,C blok 9 adet mesken,B blok 1 adet dükkan,C blok 2 adet dükkan ,D Blok 1 adet AVM olmak 52 adet taşınmaz olmak üzere piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Kaan YETGİN SPK Lisans NO:402953 Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Doğan ÖZAYDIN SPK Lisans No: 401148 Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce 2014-HALKGYO-134 Rapor numarası ile proje değerlendirme raporu tanzim edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: HALK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ESKİŞEHİR İLİ



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

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

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

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

ODUNPAZARI İLÇESİ

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

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

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

Nüfus:

Odunpazarı İlçesi 2010 nüfus sayımına göre toplam nüfusu 358.713 kişidir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapı İzin İstatistikleri:

Yapı İzin İstatistikleri Ocak - Eylül 2013!

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %9,3 arttı

2013 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %13,4, yüzölçümü %9,3, değeri %13,8, daire sayısı %10,8 oranında arttı.

2013 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 120 029 711 m2 iken; bunun 69.937.388 m2'si (%58,3) konut, 30 648 571 m2'si (%25,5) konut dışı ve 19 443 752 m2'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı Ruhsatı, Ocak - Eylül Ayları Toplamı, 2013

Göstergeler	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Dokuz Aya Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı	83 319	73 494	67 727	13,4	8,5
Yüzölçümü (m ²)	120 029 711	109 802 833	82 301 827	9,3	33,4
Değer (TL)	85 834 445 349	75 422 817 695	53 097 203 585	13,8	42,0
Daire Sayısı	691 014	533 221	431 240	10,8	23,6

Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların yüzölçümü %29,1 arttı

2013 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı %24,4, yüzölçümü %29,1, değeri %36,8, daire sayısı %31,2 oranında arttı.

2013 yılının ilk dokuz ayında Yapı Kullanma İzin Belgesine göre yapıların yüzölçümü 92 392 922 m2 iken; bunun 57 293 622 m2'si (%62,0) konut, 22 474 378 m2'si (%24,3) konut dışı ve 12 624 922 m2'si (%13,7) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı Kullanma İzin Belgesi, Ocak - Eylül Ayları Toplamı, 2013

Göstergeler	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Dokuz Aya Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı	80 883	64 994	69 984	24,4	-7,1
Yüzölçümü (m ²)	92 392 922	71 546 958	74 923 734	29,1	-4,5
Değer (TL)	64 841 905 805	47 403 469 399	46 903 119 779	36,8	1,1
Daire Sayısı	490 990	374 138	392 663	31,2	-4,7

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapuda Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m², E:9.811,01 m² yüzölçümüne sahip ARSA niteliğine sahip, parseldir. (eski 89 ve 90 parsellerde kayıtlıdır). Taşınmaz, Basın Şehitleri Caddesi, No:331 posta adresinde (eski Erden Şekerleme Fabrikası) yer almaktadırlar.

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

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



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Eskişehir Valiliği	2.500 m	Çevreyolu Kütahya-Bursa kavşağı	1.300 m
Kütahya Yolu	250 m	Atatürk Caddesi-Şair Fuzuli Caddesi birleşimi	2.400 m
Tren İstasyonu			2.200 m

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m², E:9.811,01 m² olup tapuda ARSA niteliğine sahiptir.
- Parsel, eski 1452 ada 89 ve 90 parsellerinin tevhid işleminden ortaya çıkmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazı oluşturan eski 1452 ada 89 ve 90 parseller üzerinde, eski ve kullanılmaz vaziyette fabrika yapıları tevhid esnasında yıkıldığından taşınmaz üzerinde artık yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerine A B C D bloklardan oluşan 97 mesken,4 dükkan ve 1 adet AVM'den oluşan proje gerçekleştirilmiş olup hali hazırda inşaat bitmiş durumdadır.
- İmar planına ilişkin gelişmeler aşağıda 5.3.2.3 bölümünde anlatılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü, Y:9.811,21, E:9.811,01 m² dir. (Eski parsellerin yüzölçümleri 89 parsel için 10.950 m², 90 parsel için 4.360 m² 'dir.)
- Topografyaları düz olup, jeolojik yapı itibariyle 2. derece deprem bölgesinde konumlandıkları.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parsel üzerindeki yapılar fiziksel ömrünü tamamlanmış ve kullanılmaz durumda olduklarından yıkılmışlardır. Taşınmaz üzerinde yapı inşaatları devam etmektedir.

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	:	OSMANGAZİ
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	124-B-25-C-1B
ADA NO	:	13124
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	9.811,21 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
YEVİMİYE NO	:	33904
CİLT NO	:	TABLO-1
SAHİFE NO	:	TABLO-1
BAĞIMSIZ BL.N	:	TABLO-1
B.ĞN NİTELİĞİ	:	TABLO-1
ARSA PAYI	:	TABLO-1
KAT	:	TABLO-1
BLOK NO	:	TABLO-1
EDİNİM TARİHİ	:	30.12.2014
EDİNİM SEBEBİ	:	Kat İrtifakı Tesis İşleminde
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. -TAM
TAPU CİNSİ	:	Kat İrtifakı Tapusu

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 DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 01.10.2015 tarihinde alınan TAKBİS Sisteminden alınan Tapu Kayıtlarına göre , taşınmazlar üzerinde takyidat mevcut değildir.

TABLO-1(PROJE KAPSAMINDA TOPLAM 97 MESKEN 4 DÜKKAN VE 1 ADET AVM OLMAK ÜZERE 102 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM BULUNMAKTA OLUP RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA SATILAMAMIŞ VE HALKGYO A.Ş MÜLKİYETİNDE YER ALAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TAPU KAYDI BİLGİLERİ AŞAĞIDA VERİLMİŞTİR)

Blok	KAT	BAĞIMSIZ BL.NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	SAHİFE NO	CİLT NO
A	ZEMİN	1	5812/981121	MESKEN	3570	37
A	1	5	7033/981121	MESKEN	3574	37
A	1	6	7091/981121	MESKEN	3575	37
A	2	9	7233/981121	MESKEN	3578	37
A	2	10	7129/981121	MESKEN	3579	37
A	3	13	7307/981121	MESKEN	3582	37
A	3	14	7012/981121	MESKEN	3583	37
A	4	17	7448/981121	MESKEN	3586	37
A	4	18	7080/981121	MESKEN	3587	37
A	5	21	6778/981121	MESKEN	3590	37
A	6	25	7442/981121	MESKEN	3594	37
A	7	29	7307/981121	MESKEN	3598	37
A	8	33	6822/981121	MESKEN	3602	37
A	9	37	7568/981121	MESKEN	3606	37
A	10	41	7738/981121	MESKEN	3610	37
A	10	43	8696/981121	MESKEN	3612	37
A	10	44	8016/981121	MESKEN	3613	37
A	12	49	7823/981121	MESKEN	3618	37
A	13	53	9967/981121	MESKEN	3622	37
A	13	54	9121/981121	MESKEN	3623	37
A	13	55	8940/981121	MESKEN	3624	37
A	14	57	5012/981121	MESKEN	3626	37
A	14	58	4813/981121	MESKEN	3627	37
A	14	59	13431/981121	MESKEN	3628	37
A	14	60	12952/981121	MESKEN	3629	37
A	15	61	13930/981121	MESKEN	3630	37
A	15	62	13440/981121	MESKEN	3631	37
A	16	63	11289/981121	MESKEN	3632	37
A	16	64	11187/981121	MESKEN	3633	37
A	17	65	8105/981121	MESKEN	3634	37
A	17	66	8291/981121	MESKEN	3635	37

Blok	KAT	BAĞIMSIZ BL.NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	SAHİFE NO	CİLT NO
B	1	1	9291/981121	MESKEN	3636	37
B	1	2	8860/981121	MESKEN	3637	37
B	2	3	9373/981121	MESKEN	3638	37
B	2	4	8940/981121	MESKEN	3639	37
B	7	12	15369/981121	DUBLEKS MESKEN	3647	37
B	7	13	15952/981121	DUBLEKS MESKEN	3648	37
B	8	14	15189/981121	DUBLEKS MESKEN	3649	37
B	8	15	15371/981121	DUBLEKS MESKEN	3650	37

Blok	KAT	BAĞIMSIZ BL.NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	SAHİFE NO	CİLT NO
C	1	1	9602/981121	MESKEN	3653	37
C	1	2	5609/981121	MESKEN	3654	37
C	2	4	9689/981121	MESKEN	3656	37
C	2	5	5661/981121	MESKEN	3657	37
C	3	7	9776/981121	MESKEN	3659	37
C	4	10	9863/981121	MESKEN	3662	37
C	5	14	6272/981121	MESKEN	3666	37
C	6	15	16394/981121	DUBLEKS MESKEN	3667	37
C	6	16	16353/981121	DUBLEKS MESKEN	3668	37

Blok	KAT	BAĞIMSIZ BL.NO	ARSA PAYI	NİTELİĞİ	SAHİFE NO	CİLT NO
B	Bodrum+Z emin	17	19214/981121	DÜKKAN	3652	37
C	Bodrum+Z emin	17	17169/981121	DÜKKAN	3669	38
C	Bodrum+Z emin	18	20031/981121	DÜKKAN	3670	38
D	Zemin Kat	1	90263/981121	ALIŞ VERİŞ MERKEZİ	3671	38

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

01.10.2015 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

"Belediyede 1452 ada 110 parsel yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hmax=serbest, E=1.60 ticaret alanına isabet etmektedir. Söz konusu parselin bulunduğu alanda;

- 1- Yapılacak yapının yüksekliği uçuş mania kotlarına uygun olarak belirlenecektir.
- 2- Parsel bazında zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir.
- 3- İmar adası içinde; Konaklama Tesisleri, Turizm Tesisleri, Ticaret (Alışveriş ve Yaşam Merkezi) konut birimleri ve Rezidans birimleri yer alabilecektir.

plan notları bulunmaktadır. Alana ilişkin imar planı örneği ekte sunulmuştur."

- 1- 1/1000 ölçekli uygulama imar planı , imar mevzuatı, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve Otopark Yönetmeliği ile plan notlarına uygun olarak boş arsa için imar durumu yukarıda gösterilmiştir.
- 2- Taşbaşı ve Odunpazarı Kentsel Sit Alanı İmar Planı ve Plan Notlarına uyulacaktır.
- 3- Yeni deprem yönetmeliklerine uyulacaktır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Odunpazarı Belediye arşivinde yapılan incelemelere göre 22.04.2013 tarihli A Blok 66 mesken,B blok 15 Mesken,2 Dükkan,C blok 16 Mesken,2 dükkan ve Alışveriş merkezi için Odunpazarı Belediyesince 22.04.2013 tarihli projeye göre tanzim edilmiş yapı ruhsatları, 20.08.2014 tarihinde düzenlenmiş A,B,C ve 1 bağımsız bölüm numaralı (D Blok) Alışveriş Merkezine ait yapı ruhsatları bulunmaktadır.

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

Osmangazi Mahallesi, 1452 ada, 110 parsel ile ilgili olarak Odunpazarı Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

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 parsel ARSA niteliğine sahip bir parseldir. Parsel üzerine Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından 97 mesken, 4 dükkan ve 1 adet Alışveriş merkezini kapsayan bir proje yapılmaktadır. Yapı Denetimi Parsel Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda geline aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	Taşınmazlar; * 10.07.2007 tarihinde Halk BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken, * 24.01.2012 tarihinde, 1820 yevmiye ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden edinilmiştir. : *13.12.2012 tarihinde, 29662 yevmiye ile değerlemesi yapılan taşınmaz, TEVHİD işleminden, Halk Gayrimenkul yatırım Ortaklığı ve Odunpazarı Belediyesi adına tescil edilmiştir. Niteliği, yapılandırılmış iken yapısız hale gelen işleminde, " arsa" olarak değiştirilmiştir. Taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesi almadığı ve kat irtifakının kurulduğu belirlenmiştir. 30.12.2014 tarihinde Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgileri)	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur. 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 $9.725 m^2$ 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 edilmiştir. Temyiz sürecinden sonraki gelişmeler ise 19.12.2012 tarihinde

	Odunpazarı Belediyesinden alınan yazılı belgeye göre ; <i>"205 pafta, 1452 ada 89-90 parsellerin bulunduğu alanda mahkeme kararları doğrultusunda Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.04.2012 tarih, 10/105 sayılı kararı ile E:1.60, Hmax: serbest olacak şekilde "ticaret alanı" olarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2012 tarih ve 200 sayılı kararı ile 1.60 olarak önerilen emsal değeri E:2 olarak değiştirilerek tadilen onaylanmıştır.</i> <i>Askı süresi içinde plan değişikliğine itirazda bulunulmuş , itirazın değerlendirilmesi sonucunda mahkeme kararı ve mevcut durum dikkate alınarak Odunpazarı Belediye Meclisinin 05.07.2012 tarih 17/199 sayılı kararı ile söz konusu parseller üzerinde yer alan ticaret alanının yapılaşma koşulları E:1.6, Hmax: serbest olacak şekilde tekrar düzenlenmiştir. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2012 tarih ve 352 sayılı kararı ile onaylanmıştır.</i> <i>Ancak yapılan plan değişikliğine askı süresi içinde tekrar itiraz edilmiş, itiraz Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.11.2012 tarih 25/281 sayılı kararı ile red edilerek 27.11.2012 tarih 13867 sayılı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülmek üzere gönderilmiştir."</i> Konu netleşmiş olup taşınmazın güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 bölümünde belirtilmektedir Taşınmaz tapu kaydında 13124 ada 1parcel, olarak kayıtlıdır.
--	---

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

Parsel üzerine A,B,C Bloklardan oluşan 97 mesken,4 dükkan ve 1 Alışveriş merkezi'den (Market) oluşan proje yapılacak olup ilgili projenin 22.04.2013 tarihli Odunpazarı Belediyesince tasdik edilmiş yasal projeye istinaden tanzim edilmiş,22.04.2013 tarihli A,B,C ve Alışveriş merkezi için düzenlenmiş yapı ruhsatları bulunmaktadır.

EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1.DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA 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 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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi 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 örneklerle 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma 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, işlemini etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Eskişehir gelişen bölgesinin BATIKENT tarafı olması ve taşınmazın bulunduğu merkez içerisinde yeni projelerin olmayışından kaynaklı sinerji eksikliği.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

Değer tespitinde, Parsel üzerine A,B,C Bloklardan oluşan 97 mesken,4 dükkan ve 1 Alışveriş merkezi'den (Market) oluşan proje olarak değerlendirilmiş olup,taşınmazların değerleme işleminde emsal karşılaştırma Yöntemi ve parsel üzerinde yer alan projenin maliyet değerine tespitine yönelik Maliyet Yöntemi 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.

Maliyet yöntemi çerçevesinde; Emsal Karşılaştırma yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalarda yatırım maliyetinin tespitine yönelik dolaylı olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Parsel üzerine yapılacak olan 97 konut,4 dükkan ve 1 adet Alışveriş Merkezinin proje maliyet değerinin tespiti için maliyet yöntemi ile hesaplama yapılmıştır.Bu çerçeve de emsal arsa satış bilgileri tespit edilmiş,yapı maliyeti de göz önünde bulundurularak proje maliyeti hesaplanmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu parselin değer tespiti için yapılan piyasa araştırması aşağıdaki gibidir. Piyasa araştırmasında, yakın bölgedeki boş arsa değerleri ve proje geliştirmeye uygun arsa değerleri araştırılmıştır.

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. Bu hesaplamalarda, satış gelirlerini tahmin edebilmek amacıyla bölgedeki ticaret/perakende ve konut satış bedelleri incelenmiştir.

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

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

İŞYERİ EMSALLERİ:

EMSAL 1 Gülşah Tiryaki Gayrimenkul

0 (222) 225 25 75 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 80 m² zemin bulunan işyeri için 200.000 TL istenilmektedir.

EMSAL 2 Nis Emlak 0 (222) 231 10 54 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 270 m² zemin kat işyeri için 600.000 TL istenilmektedir.

EMSAL 3 RENTAMAX GAYRİMENKUL 0 (222) 340 04 44 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 276 m² zemin bulunan işyeri için 550.000 TL istenilmektedir.

EMSAL 4 METROPOL GAYRİMENKUL 0 (222) 221 15 40 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 125 m² zemin 75 m² bodrum bulunan işyeri için 450.000 TL istenilmektedir.

EMSAL 5 Hcy İnşaat Gayrimenkul

0 (222) 322 95 95 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 230 m² zemin kat alanı bulunan işyeri için 500.000 TL istenilmektedir.

İŞYERİ EMSALLERİ:(KİRALIK)

EMSAL 1 Esse Emlak

0 (507) 5502141

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 235 m² zemin bulunan işyeri için 2500 TL/Ay kira istenilmektedir. 10.63.TL/m²

EMSAL 2 Sahibinden Alkar Ergin (531) 253 75 25

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 300 m² zemin kat işyeri için 2500.TL/Ay kira istenilmektedir. 8.33.TL/m²

EMSAL 3 SU YAPI EMLAK 0 (546) 262 60 56

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 230 m² zemin bulunan işyeri için 3500 TL/Ay kira istenilmektedir. 15.21.TL/m²

EMSAL 4 BOR EMLAK 0 (222) 323 15 55

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 230 m² zemin işyeri için 3500 TL/Ay istenilmektedir. 15.21.TL/m²

KONUT EMSALLERİ

EMSAL 1 Emlakcım Gayrimenkul 0 (222) 220 46 46 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde 3+1 145m² kombili, 3. katta bulunan daire için 345.000TL istenilmektedir.

EMSAL 2 Fahri YÖRÜK İnşaat

0 (222) 322 03 22 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 145 m² kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 450.000TL istenilmektedir.

EMSAL 3 Sahibinden Atilla Bey 0 (542) 475 17 17 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 135 m² kombili ara katta bulunan daire için 325.000TL istenilmektedir.

EMSAL 4 T.T YAPI 0 (222) 335 66 77 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı mahallede yer alan 3+1 120 m² kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 320.000TL istenilmektedir.

EMSAL 5 Emlakcım Gayrimenkul 0 (222) 220 46 46 SATILIK DAİRE

Taşınmaza yakın bir konumda(Sümer Mah) 145 m² 4+1 daire için 450.000TL istenilmektedir.

ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 SAKARYA EMLAK: 0 (222) 220 57 00 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 319 m² Ayrık Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 315.000 TL bedelle satılık

EMSAL 2 GÖKKUŞAĞI EMLAK: 0 (222) 226 26 44 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 427 m² Ayrık Nizam 5 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 435.000 TL bedelle satılık olduğu,

EMSAL 3 TURİYAP 0 (222) 226 07 07 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 506 m² çift cepheli Z+3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 390.000 TL bedelle satılık olduğu,

EMSAL 4 EVİVA GAYRİMENKUL 0 (222) 330 30 99 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 600 m² Bitişik Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 570.000 TL bedelle satılık olduğu, Bilgileri alınmıştır.

ESKİŞEHİR'in büyüme/gelişim şekli ve gayrimenkul değerleri:

Eskişehir gelişim açısından Eskişehir çevre yolu tarafında Batıkent mahallesine doğru gelişim göstermektedir. Özellikle son 5 yıl içerisinde bu bölgede site tarzında havuzlu ve havuzsuz yapılar bulunmaktadır. Bu bölgedeki arsa birim fiyatları **750 TL/m²-900 TL/m²** arasında değişmektedir. Bölgedeki mesken fiyatları **2.200 TL/m² - 4.300 TL/m²** arasında değişmektedir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında verilen emsaller aynı başlık altında değerlendirilmiş ve değerleme konusu taşınmazın brüt alan üzerinden değer tespiti ile ilgili detaylı çalışma rapor ekinde sunulmuştur Söz konusu ana taşınmaz üzerinde 97 mesken, 4 dükkan, 1 marketten oluşan projenin değer tespiti için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve projenin maliyet değerini bulmak için Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; bu projedeki, taşınmazlar için bulunduğu kat, cephe, büyüklük, manzara gibi durumlar dikkate alınarak **2.200 TL/m²-4.300.TL/m²** satış rakamı öngörülmüştür. Bu bilgiler ışığında rapor ekinde sunulan değerleme tabloları ile Parsel üzerine inşaa edilmiş olan 97 konut,4 dükkan ve 1 adet Alışveriş Merkezinin değer tespiti yapılmıştır

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

Parsel üzerine yapılacak olan 97 konut,4 dükkan ve 1 adet Alışveriş Merkezi için aşağıda maliyet yöntemi ile hesaplama yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ :9811,21 m²x 780.TL/m²=7.652.744.TL~7.653.000.TL

YAPI DEĞERİ :27318,4m² x800.TL/m²=21.854.720.TL~21.855.000.TL

TOPLAM:29.508.000.TL

A BLOK

	DAİRE NO	KAT	TİP	YÖNLER	NET ALAN	BALKON	TERAS	BALKON- TERAS DAHİL NET ALAN	BRÜT ALAN
A BLOK	1	ZEMİN	2+1	KD	108,20			108,20	156,77
	2	ZEMİN	2+1	GD	93,20			93,20	134,29
	3	ZEMİN	3+1	GB	119,50			119,50	174,42
	4	ZEMİN	2+1	KB	100,50			100,50	144,92
	5	1	3+1	KD	117,15	32,75		149,90	209,77
	6	1	3+1	GD	111,55	38,40		149,95	198,06
	7	1	3+1	GB	112,90	22,85		135,75	190,95
	8	1	3+1	KB	115,80	24,40		140,20	198,48
	9	2	3+1	KD	117,15	32,25		149,40	211,66
	10	2	3+1	GD	111,55	32,75		144,30	195,33
	11	2	3+1	GB	112,90	21,10		134,00	188,28
	12	2	3+1	KB	115,80	24,75		140,55	200,24
	13	3	3+1	KD	117,15	32,30		149,45	213,79
	14	3	3+1	GD	111,55	31,35		142,90	192,93
	15	3	3+1	GB	112,90	19,30		132,20	186,35
	16	3	3+1	KB	115,80	25,10		140,90	169,55
	17	4	3+1	KD	117,15	32,35		149,50	215,82
	18	4	3+1	GD	111,55	26,60		138,15	190,36
	19	4	3+1	GB	112,90	16,40		129,30	184,32
	20	4	3+1	KB	115,80	29,90		145,70	205,30
	21	5	2+1	KD	100,95	33,20		134,15	188,27
	22	5	2+1	GD	95,40	19,30		114,70	159,17
	23	5	3+1	GB	112,25	16,35		128,60	185,30
	24	5	3+1	KB	115,00	32,10		147,10	211,06
	25	6	3+1	KD	117,15	30,80		147,95	213,69
	26	6	3+1	GD	111,55	21,75		133,30	188,15
	27	6	3+1	GB	112,90	19,15		132,05	185,70
	28	6	3+1	KB	115,80	32,70		148,50	206,75
	29	7	3+1	KD	117,15	29,80		146,95	209,87
	30	7	3+1	GD	111,55	22,40		133,95	188,93
	31	7	3+1	GB	112,90	23,00		135,90	188,93
	32	7	3+1	KB	115,80	31,60		147,40	205,38
	33	8	2+1	KD	100,95	24,80		125,75	177,84
	34	8	2+1	GD	95,35	19,35		114,70	160,79
	35	8	3+1	GB	112,25	24,70		136,95	194,77
	36	8	3+1	KB	115,00	28,30		143,30	206,90
	37	9	3+1	KD	117,15	26,40		143,55	201,87
	38	9	3+1	GD	111,55	26,60		138,15	190,25
	39	9	3+1	GB	112,90	26,20		139,10	195,40
	40	9	3+1	KB	115,80	27,60		143,40	202,88
	41	10	3+1	KD	117,15	23,90		141,05	202,68
	42	10	3+1	GD	111,55	22,25		133,80	186,52
	43	10	3+1	GB	112,90	28,30		141,20	194,18
	44	10	3+1	KB	115,80	32,00		147,80	206,22
	45	11	2+1	KD	100,95	22,45		123,40	178,30
	46	11	2+1	GD	95,40	15,00		110,40	157,18
	47	11	3+1	GB	112,25	23,40		135,65	193,72
	48	11	3+1	KB	115,00	31,90		146,90	210,35
	49	12	3+1	KD	117,15	31,05		148,20	210,68
	50	12	3+1	GD	111,55	20,55		132,10	185,19
	51	12	3+1	GB	112,90	19,95		132,85	187,71
	52	12	3+1	KB	115,80	28,85		144,65	208,77
	53	13	3+1	KD	118,50	31,00		149,50	214,61
	54	13	3+1	GD	115,30	19,65		134,95	184,53
	55	13	3+1	GB	112,90	19,20		132,10	184,53
	56	13	3+1	KB	115,80	33,60		149,40	210,13
	57	14	1+1	KD	54,10	24,80		78,90	113,42
	58	14	1+1	GD	51,85	11,15		63,00	98,00
	59	14	3+1	GB	133,55	9,90	4,05	147,50	205,11
	60	14	3+1	KB	135,30	9,90	4,20	149,40	211,18
	61	15	3+1	KDB	148,55	0,05		148,60	247,21
	62	15	3+1	GDB	136,60	6,40	4,95	147,95	226,59
	63	16	2+1	DKB	108,00	21,10	9,90	139,00	217,74
	64	16	2+1	GDB	111,20	16,30	5,75	133,25	208,11
	65	17	1+1	DKB	64,10	4,05	12,95	81,10	158,87
	66	17	1+1	GDB	60,00	11,25	7,60	78,85	151,68

B BLOK

	DAİRE NO	KAT	TİP	YÖNLER	NET ALAN	BALKON	TERAS	BALKON-TERAS DAHİL NET ALAN	BRÜT ALAN
B BLOK	1	1	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,25
	2	1	4+1	KG	135,15	12,00		147,15	197,75
	3	2	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,25
	4	2	4+1	KG	135,15	12,00		147,15	197,75
	5	3	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,25
	6	3	4+1	KG	135,15	12,00		147,15	197,75
	7	4	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,25
	8	4	4+1	KG	135,15	12,00		147,15	197,75
	9	5	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,25
	10	5	4+1	KG	135,15	12,00		147,15	197,75
	11	6	4+1	KG	134,95	12,00		146,95	198,00
	12	7	4+1 D	KD	144,75			144,75	194,47
	13	7	4+1 D	GD	138,10	11,80		149,90	209,40
	14	8	4+1 D	KDB	142,15			142,15	210,39
	15	8	4+1 D	GDB	141,65	4,90		146,55	211,89

C BLOK

	DAİRE NO	KAT	TİP	YÖNLER	NET ALAN	BALKON	TERAS	BALKON-TERAS DAHİL NET ALAN	BRÜT ALAN
C BLOK	1	1	4+1	KG	135,35	12,00		147,35	202,15
	2	1	2+1	KD	83,05	8,55		91,60	121,29
	3	1	2+1	GD	80,30	11,80		92,10	120,71
	4	2	4+1	KG	135,35	12,00		147,35	202,15
	5	2	2+1	KD	83,05	8,55		91,60	121,29
	6	2	2+1	GD	80,30	11,80		92,10	120,71
	7	3	4+1	KG	135,35	12,00		147,35	202,15
	8	3	2+1	KD	83,05	8,55		91,60	121,29
	9	3	2+1	GD	80,30	11,80		92,10	120,71
	10	4	4+1	KG	135,35	12,00		147,35	202,15
	11	4	2+1	KD	83,05	8,55		91,60	121,29
	12	4	2+1	GD	80,30	11,80		92,10	120,71
	13	5	2+1	KD	83,15	8,55		91,70	121,18
	14	5	2+1	GD	80,40	11,80		92,20	120,61
	15	6	4+1 D	KD	145,15			145,15	209,74
	16	6	4+1 D	GD	142,55			142,55	216,16

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde dükkan vasıflı ve Alışveriş Merkezi vasıflı taşınmazların kira getirisi bulunmakta olup bu taşınmazlara aylık kira değeri takdiri yapılmıştır.

Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazlar için bulunduğu kat, cephe, büyüklük, manzara gibi durumlar dikkate alınarak dükkan kiralama bedelleri için taşınmazların site içinde yer alması ve prestijli bir proje içinde bulunması göz önünde bulundurularak 20.TL/m²-27 .TL/m² kira rakamı öngörülmüştür. Bu bilgiler ışığında aşağıda hesaplamalar yapılmıştır.

Dükkan No	Blok No	Brüt Alan/m2	Birim Değer-TL/m2	Kira Değeri-TL/Ay	Yıllık Kira Değeri Takdiri-TL
16	B	204,15	20	~4100	49200
17	B	191.70	20	~4000	48000
17	C	148.45	20	~3000	36000
18	C	207.10	20	~4150	49800
1	D	687,35	27	19.000.	228000
YILLIK TOPLAM KİRA BEDELİ					409200

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. .

6.9.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; meri imar planında belirtildiği ve üzerinde uygulanacak olan Konut+ ticaret fonksiyonudur.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti 97 konut 4 dükkan,1 AVM için yapılmış olup, bağımsız ve bölünmüş kısımlar için değerlendirme yapılmıştır .

6.11. 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

Yapılan çalışmada; Parsel üzerine yapılacak olan 97 konut,4 dükkan ve 1 adet Alışveriş Merkezinin değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve projenin maliyet değerinin tespiti için Maliyet yöntemi kullanılmıştır.

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 üzerindeki yapılar yıkılarak , tevhidden oluşan parsel boş bir parsel arsaya dönüştürülmüş ve Parsel üzerine 97 konut,4 dükkan ve 1 adet Alışveriş Merkezinden oluşan taşınmazlar inşaa edilmiştir. Yasal gerekler tamamlanmış durumdadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın, en etkin ve verimli kullanımının üzerinde geliştirilmiş olan 97 konut, 4 dükkan+AVM projesi olacağı belirlenmiş olup, GYO portföyüne proje 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 taşınmazın nihai değeri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Gayrimenkulun bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak ADİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmaz parseli üzerinde gerçekleşen 97 konut,4 dükkan ve 1 adet Alışveriş Merkezin den oluşan Konut Projesi değerleri , aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

02.10.2015 TARİHİ İTİBARI İLE PARSEL ÜZERİNE İNŞAA EDİLMİŞ OLAN KONUT +TİCARİ PROJESİ SATIŞINDAN SONRA ELDE EDİLEN GELİRE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERLERİ

02.10.2015 Tarihli Döviz Kurları

1.USD=3,02.TL

KONUT TOPLAMI: 42.571.739. - TL
DÜKKAN TOPLAMI: 3.073.224.-TL
MARKET TOPLAMI: 4.177.025.-TL
KDV HARIÇ TOPLAM: 49.821.988. TL-16.497.148.\$
KDV DAHİL TOPLAM: 51.552.143. TL-17.070.246.\$

02.10.2015 TARİHİ İTİBARI İLE PARSEL ÜZERİNE İNŞAA EDİLMİŞ OLAN KONUT +TİCARİ PROJESİ SATIŞINDAN SONRA SATILMAMIŞ VE HALKGYO A.Ş MÜLKİYETİNDE KALAN TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERLERİ

02.10.2015 Tarihli Döviz Kurları

1.USD=3,02.TL

KONUT TOPLAMI: 22.432.090. - TL
DÜKKAN TOPLAMI: 1.973.224.-TL
MARKET TOPLAMI: 4.177.025.-TL
KDV HARIÇ TOPLAM: 28.582.339. TL-9.464.151.\$
KDV DAHİL TOPLAM: 29.913.096. TL-9.904.998.\$

TİCARİ ÜNİTELER KİRA DEĞERLERİ

Dükkan No	Blok No	Brüt Alan/m2	Birim Değer- TL/m2	Kira Değeri/TL/Ay	Yıllık Kira Değeri Takdiri.TL
16	B	204,15	20	~4100	49200
17	B	191.70	20	~4000	48000
17	C	148.45	20	~3000	36000
18	C	207.10	20	~4150	49800
1	D	687,35	27	19.000.	228000
YILLIK TOPLAM KİRA BEDELİ					409200



DEĞERLEME UZMANI
KAAN YETGİN
SPK LİSANS NO:402953

ADİM
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Ayten Sokak No: 22/1 Nispetiye/Beşiktaş/İSTANBUL
Tels: (0312) 213 55 00 Faks: (0312) 582 03 00
Maliye Vergi Dairesi : 033 675 6600


Dogan OZAYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK LİSANS NO:401148

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
DOĞAN ÖZAYDIN
SPK LİSANS NO: 401148

RESİMLER



















İMAR BİLGİ FORMU



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



Sayı : 60635662-310.01 / 547 - 1813
Konu : İmar durumu hk.

06 Şubat 2013

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Atatürk Bulvarı No:50/15
Odunpazarı / ESKİŞEHİR

İLGİ: 05.02.2013 tarihli dilekçeniz.

İlgili dilekçenizde belirtilen Osmangazi Mahallesi, 205 pafta, 1452 ada, 110 parsel yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında İmax=serbest, E=1.60 ticaret alanına isabet etmektedir. Söz konusu parselin bulunduğu alanda;

- 1- Yapılacak yapının yüksekliği uçuş mania kotlarına uygun olarak belirlenecektir.
- 2- Parsel bazında zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir.
- 3- İmar adası içinde; Konaklama Tesisi, Turizm Tesisleri, Ticaret (Alışveriş ve Yaşam Merkezi) konut birimleri ve Residans birimleri yer alabilecektir.

plan notları bulunmaktadır. Alana ilişkin İmar planı örneği yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

M. Süleyman EKŞİ
Başkan
Belediye Başkan Yardımcısı

EKL: İmar planı örneği



**RUHSATLAR VE PROJE
A BLOK RUHSAT**

20 13 03 39

1. Ruhsatın Adı: BAĞIMLI KİMLİK		2. Ruhsatın No: 22 Nisan 2013		3. Ruhsatın Durumu: İzlenim		4. Ruhsatın Tutarı: 1000	
5. Ruhsatın Tutarı: 1000		6. Ruhsatın Tutarı: 1000		7. Ruhsatın Tutarı: 1000		8. Ruhsatın Tutarı: 1000	
9. Ruhsatın Tutarı: 1000		10. Ruhsatın Tutarı: 1000		11. Ruhsatın Tutarı: 1000		12. Ruhsatın Tutarı: 1000	
13. Ruhsatın Tutarı: 1000		14. Ruhsatın Tutarı: 1000		15. Ruhsatın Tutarı: 1000		16. Ruhsatın Tutarı: 1000	
17. Ruhsatın Tutarı: 1000		18. Ruhsatın Tutarı: 1000		19. Ruhsatın Tutarı: 1000		20. Ruhsatın Tutarı: 1000	
21. Ruhsatın Tutarı: 1000		22. Ruhsatın Tutarı: 1000		23. Ruhsatın Tutarı: 1000		24. Ruhsatın Tutarı: 1000	
25. Ruhsatın Tutarı: 1000		26. Ruhsatın Tutarı: 1000		27. Ruhsatın Tutarı: 1000		28. Ruhsatın Tutarı: 1000	
29. Ruhsatın Tutarı: 1000		30. Ruhsatın Tutarı: 1000		31. Ruhsatın Tutarı: 1000		32. Ruhsatın Tutarı: 1000	
33. Ruhsatın Tutarı: 1000		34. Ruhsatın Tutarı: 1000		35. Ruhsatın Tutarı: 1000		36. Ruhsatın Tutarı: 1000	
37. Ruhsatın Tutarı: 1000		38. Ruhsatın Tutarı: 1000		39. Ruhsatın Tutarı: 1000		40. Ruhsatın Tutarı: 1000	
41. Ruhsatın Tutarı: 1000		42. Ruhsatın Tutarı: 1000		43. Ruhsatın Tutarı: 1000		44. Ruhsatın Tutarı: 1000	
45. Ruhsatın Tutarı: 1000		46. Ruhsatın Tutarı: 1000		47. Ruhsatın Tutarı: 1000		48. Ruhsatın Tutarı: 1000	
49. Ruhsatın Tutarı: 1000		50. Ruhsatın Tutarı: 1000		51. Ruhsatın Tutarı: 1000		52. Ruhsatın Tutarı: 1000	
53. Ruhsatın Tutarı: 1000		54. Ruhsatın Tutarı: 1000		55. Ruhsatın Tutarı: 1000		56. Ruhsatın Tutarı: 1000	
57. Ruhsatın Tutarı: 1000		58. Ruhsatın Tutarı: 1000		59. Ruhsatın Tutarı: 1000		60. Ruhsatın Tutarı: 1000	
61. Ruhsatın Tutarı: 1000		62. Ruhsatın Tutarı: 1000		63. Ruhsatın Tutarı: 1000		64. Ruhsatın Tutarı: 1000	
65. Ruhsatın Tutarı: 1000		66. Ruhsatın Tutarı: 1000		67. Ruhsatın Tutarı: 1000		68. Ruhsatın Tutarı: 1000	
69. Ruhsatın Tutarı: 1000		70. Ruhsatın Tutarı: 1000		71. Ruhsatın Tutarı: 1000		72. Ruhsatın Tutarı: 1000	
73. Ruhsatın Tutarı: 1000		74. Ruhsatın Tutarı: 1000		75. Ruhsatın Tutarı: 1000		76. Ruhsatın Tutarı: 1000	
77. Ruhsatın Tutarı: 1000		78. Ruhsatın Tutarı: 1000		79. Ruhsatın Tutarı: 1000		80. Ruhsatın Tutarı: 1000	
81. Ruhsatın Tutarı: 1000		82. Ruhsatın Tutarı: 1000		83. Ruhsatın Tutarı: 1000		84. Ruhsatın Tutarı: 1000	
85. Ruhsatın Tutarı: 1000		86. Ruhsatın Tutarı: 1000		87. Ruhsatın Tutarı: 1000		88. Ruhsatın Tutarı: 1000	
89. Ruhsatın Tutarı: 1000		90. Ruhsatın Tutarı: 1000		91. Ruhsatın Tutarı: 1000		92. Ruhsatın Tutarı: 1000	
93. Ruhsatın Tutarı: 1000		94. Ruhsatın Tutarı: 1000		95. Ruhsatın Tutarı: 1000		96. Ruhsatın Tutarı: 1000	
97. Ruhsatın Tutarı: 1000		98. Ruhsatın Tutarı: 1000		99. Ruhsatın Tutarı: 1000		100. Ruhsatın Tutarı: 1000	

20 13 0 3 4 0

[illegible]

20 13 0 3 4 1

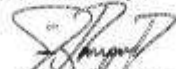
38

EK 3 - LİSANSLAR

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
Tarih : 07.08.2014	No : 402953
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca	
Kaan YETGİN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR (V)

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 28.08.2009	No : 401148
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca	
Doğan ÖZAYDIN	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARUKAN GENEL SEKRETER	 ENVER ÖZTANGUT BAŞKAN
RENKLİ FOTOKOPİ	