



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

ESKİŞEHİR
ODUNPAZARI
2015_HALKGYO_055
13124 ADA 1 PARSEL
C BLOK 17-18 B BLOK 16-17
D BLOK 1 NOLU
TAŞINMAZLAR
“ 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.....	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	11
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	12
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	12
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	12
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	17
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	17
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	17
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	18
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	18
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	18
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	18
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	18
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
8.	SONUÇ.....	19
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	19
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	19

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	C BLOK 17-18 B BLOK 16-17 VE D BLOK 1 NOLU TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	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 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 Gelir Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	05.05.2015
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	B VE C BLOK 4 ADET DÜKKAN VE D BLOK 1 ADET ALIŞVERİŞ MERKEZİ VASIFLI TAŞINMAZLARIN TOPLAM SATIŞ VE KİRA DEĞERLERİ KDV HARIÇ TOPLAM: 6.383.596,25. TL KDV DAHİL TOPLAM: 7.532.643,58 TL TOPLAM KİRA DEĞERLERİ 34.100.TL/AY-409.200.TL/YIL

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 11.05.2015
RAPORUN NUMARASI : 2015_055
DEĞERLEME TARİHİ : 05.05.2015
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ : 30.04.2015

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 alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m², E:9.811,01 m² olan taşınmaz üzerinde yer alan C blok 17-18,B blok 16-17 nolu Dükkan vasıflı taşınmazlar ve D blok 1 nolu Alışveriş Merkezi vasıflı taşınmazların piyasa kira rayiç ve satış değerlerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYAN : **Ali TOPSAKAL**
SPK Lisans NO:400920
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 2015-HALKGYO-055 Rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŐİRKETİN UNVANI** : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ő.
- ŐİRKETİN ADRESİ** : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : HALK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
- MÜŐTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İŐ bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayıç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, MüŐteri 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 yüksektedir. 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 artırım 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	591 014	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 Ayına 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 ilerlerken Kızılcıklı Mahmut Pehlivan Caddesi ışıklı kavşağından sola doğru Porsuk Bulv. 'na dönlür. Bu yolun takibinde bir süre sonra Basın Şehitleri Caddesi ile birleşir ve bu isimle devam eder. Cadde üzerinde sırası ile Vali Ali Fuat Güven Caddesi ışıklı kavşağı, Fatih Anadolu Lisesi (sağda), Anadolu Üniversitesi Porsuk Meslek Yüksek Okulu (sağda) ve T.M.O. Siloları (sağda) geçildikten sonra, taşınmazlar solda Erden Şekerleme Fabrikası girişi ile bulunur.

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



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

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı 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.
- 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.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

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	:	20 M- 1A
ADA NO	:	Y:13124 E:1452
PARSEL NO	:	Y:1 E:110
YÜZÖLÇÜMÜ	:	Y:9.811,21 E:9.811,01 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	16-17/(B Blok)17-18(C Blok) 1(D Blok)
BLOK NO	:	B-C-D
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	:	Dükkan(B ve C Bloklar Alışveriş Merkezi(D Blok)
ARSA PAYLARI	:	22075/981121(B Blok 16)19214/981121(B Blok 17)17169/981121(C blok 17)20031/981121 (C blok 18)90263/981121(D Blok 1)
YEVMIYE NO	:	Y:7305 E:7080
CİLT NO	:	37-38
SAHİFE NO	:	3651,3652,3669,3671,3671
EDİNİM TARİHİ	:	30.12.2014
EDİNİM SEBEBİ	:	Kat İrtifakı Tesisi
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, 05.05.2015 tarihinde alınan yazılı tapu takyidat belgesine göre, taşınmaz üzerinde takyidat mevcut değildir.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

05.05.2015 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 Tesisi, 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..

<p style="text-align: center;">TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>Taşınmazlar; * 10.07.2007 tarihinde Halk BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken, * 24.01.2012 tarihinde, 1820 yevmiye ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden edinilmiştir. : *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 irtifakı kurulduğu belirlenmiştir.30.12.2014 tarihinde Kat irtifakı tesis edilmiştir.</p>
<p style="text-align: center;">BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.</p> <p>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.</p> <p>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.)</p> <p>Yapılan plan değişikliğine ilişkin Eskişehir 1. İdare Mahkemesi'nde açılan davada 29.06.2010 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Ancak konu Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilmiştir.</p>

	<p>Temyiz sürecinden sonraki gelişmeler ise 19.12.2012 tarihinde Odunpazarı Belediyesinden alınan yazılı belgeye göre ; "205 pafta, 1452 ada 89-90 parsellerin bulunduğu alanda mahkeme kararları doğrultusunda Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.04.2012 tarih, 10/105 sayılı kararı ile E:1.60, Hmax: serbest olacak şekilde "ticaret alanı" olarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2012 tarih ve 200 sayılı kararı ile 1.60 olarak önerilen emsal değeri E:2 olarak değiştirilerek tadilen onaylanmıştır.</p> <p>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.</p> <p>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."</p> <p>Konu netleşmiş olup taşınmazın güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 bölümünde belirtilmektedir</p> <p>Taşınmaz tapu kaydında 13124 ada 1parsel, belediyedeki kayıtlarda 1452 ada 110 parsel olarak kayıtlıdır.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

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.Hali hazırda inşaat çalışmaları parsel üzerinde devam etmektedir.

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 örnekler için ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

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

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.

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

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

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

İŞYERİ EMSALLERİ:(SATILIK)

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. 2500.TL/m²

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. 2222.TL/m²

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. 1992.TL/m²

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. 3600.TL/m²

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.2180.TL/m²

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

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında verilen emsaller aynı başlık altında değerlendirilmiş ve değerlendirme konusu taşınmazın net alan üzerinden değer tespiti aşağıdaki gibi yapılmıştır.

DÜKKANLAR VE ALIŞVERİ MERKEZİ

BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	VASFI	BRÜT ALAN/m ²	BİRİM DEĞER/TL	KDV HARİÇ DEĞER/TL	KDV DAHİL DEĞER/TL
B	BOD+ZMN	16	DÜKKAN	204,15	3600	734940	867229,20
B	BOD+ZMN	17	DÜKKAN	181,70	3250	623025	735169,50
C	BOD+ZMN	17	DÜKKAN	148,45	3250	482462	569305,75
C	BOD+ZMN	18	DÜKKAN	207,10	3600	745560	879760,80
D	BOD+ZMN	1	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	687,35	5525	3797608,75	4481178,33

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Kat irtifakı tesis edilmiş olması nedeni ile maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

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/m ²	Birim Değer- TL/m ²	Kira Değeri/TL/Ay	Yıllık Kira Değeri Takdiri.TL
16	B	204,15	20	~4100	49200
17	B	191.70	20	~3850	46200
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

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Çevrede yer alan kiralık emsal teşkil edebilecek kiralık dükkan emsalleri göz önünde bulundurularak kira değeri tespiti yapılmıştır.

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 4 dükkan,1 Market 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; Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin emsal bilgileri ışığında satış değerleri ve kira değerleri tespit edilmiştir.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN 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 dönüştürülmüştür. Arsa üzerine ruhsatlı 97 konu+5 Ticari üniteli proje inşa edilmektedir . 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+market 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, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak B Blok 16-17,C Blok 17-18 Dükkan Vasıflı taşınmazlar ve D Blok 1 nolu Alışveriş Merkezi vasıflı taşınmazların Satış ve Kira Değerleri Aşağıda tahmin ve takdir edilmiştir

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

<u>BLOK NO</u>	<u>KAT NO</u>	<u>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</u>	<u>VASFI</u>	<u>BRÜT ALAN/m2</u>	<u>BİRİM DEĞER/TL</u>	<u>KDV HARİÇ DEĞER/TL</u>	<u>KDV DAHİL DEĞER/TL</u>
B	BOD+ZMN	16	DÜKKAN	204,15	3600	734940	867229,20
B	BOD+ZMN	17	DÜKKAN	181,70	3250	623025	735169,50
C	BOD+ZMN	17	DÜKKAN	148,45	3250	482462	569305,75
C	BOD+ZMN	18	DÜKKAN	207,10	3600	745560	879760,80
D	BOD+ZMN	1	ALİŞVERİŞ MERKEZİ	687,35	5525	3797608,75	4481178,33

KİRA BEDELİ TAKDİRİ

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	~3850	46200
17	C	148.45	20	~3000	36000
18	C	207.10	20	~4150	49800
1	D	687,35	25	19.000.	228000
YILLIK TOPLAM KİRA BEDELİ					409200

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ali Rıza TOPSAKAL
SPK Lisans NO:400920

Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Doğan ÖZAYDIN
SPK LİSANS NO:401148
Harita Mühendisi





SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

