



# **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 BÖLÜNÜŞ 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

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

## 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 itibariyle satılmayan 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**

- 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 km<sup>2</sup> dir.

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

Şehirdeki sanayi yatırımlarının büyük bölümü 32 milyon metrekarelik Organize Sanayi Bölgesinde planlı bir şekilde gerçekleşmiştir. 228 firma bu bölgede faaliyet göstermektedir. Ayrıca proje aşamasında 57 firma bulunmaktadır. OSB'nin dışında 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.MEV CUT 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-finansal 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 m<sup>2</sup> iken; bunun 69.937.388 m<sup>2</sup>'si (%58,3) konut, 30 648 571 m<sup>2</sup>'si (%25,5) konut dışı ve 19 443 752 m<sup>2</sup>'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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup> iken; bunun 57 293 622 m<sup>2</sup>'si (%62,0) konut, 22 474 378 m<sup>2</sup>'si (%24,3) konut dışı ve 12 624 922 m<sup>2</sup>'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 <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>, E:9.811,01 m<sup>2</sup> 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 almaktadır.

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 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)

<b>Eskişehir Valiliği</b>	2.500 m	<b>Çevreyolu Kütahya-Bursa kavşağı</b>	1.300 m
<b>Kütahya Yolu</b>	250 m	<b>Atatürk Caddesi-Şair Fuzuli Caddesi birleşimi</b>	2.400 m
<b>Tren İstasyonu</b>			2.200 m

## 5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m<sup>2</sup>, E:9.811,01 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dir. (Eski parsellerin yüzölçümleri 89 parsel için 10.950 m<sup>2</sup>, 90 parsel için 4.360 m<sup>2</sup> 'dir.)
- Topografyaları düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 2. derece deprem bölgesinde konumlandıkları.

### 5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 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

<b>İLİ</b>	:	ESKİŞEHİR
<b>İLÇESİ</b>	:	ODUNPAZARI
<b>MAHALLESİ</b>	:	OSMANGAZİ
<b>KÖYÜ</b>	:	---
<b>SOKAĞI</b>	:	---
<b>MEVKİİ</b>	:	---
<b>SINIRI</b>	:	PLANINDADIR
<b>PAFTA NO</b>	:	124-B-25-C-1B
<b>ADA NO</b>	:	13124
<b>PARSEL NO</b>	:	1
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	9.811,21 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	:	ARSA
<b>YEVMIYE NO</b>	:	33904
<b>CİLT NO</b>	:	TABLO-1
<b>SAHİFE NO</b>	:	TABLO-1
<b>BAĞIMSIZ BL.N</b>	:	TABLO-1
<b>B.ĞN NİTELİĞİ</b>	:	TABLO-1
<b>ARSA PAYI</b>	:	TABLO-1
<b>KAT</b>	:	TABLO-1
<b>BLOK NO</b>	:	TABLO-1
<b>EDİNİM TARİHİ</b>	:	30.12.2014
<b>EDİNİM SEBEBİ</b>	:	Kat İrtifakı Tesis İşleminde
<b>MALİK</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. -TAM
<b>TAPU CİNSİ</b>	:	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  $h_{max}=serbest$ ,  $E=1.60$  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.

<p style="text-align: center;"><b>TAPU MÜDÜRLÜĞÜ</b> <b>BİLGİLERİ</b> (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 irtifakının kurulduğu belirlenmiştir. 30.12.2014 tarihinde Kat İrtifakı Tesis Edilmiştir.</p>
<p style="text-align: center;"><b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (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;</p> <p>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 <math>E=1.60</math>, <math>h_{max}</math> 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 <math>E=3.20</math> olarak değiştirilerek tadilin onaylanmıştır. Plana yapılan itirazlar, belediye meclisinin 08.10.2009 tarih 22/234 sayılı kararı ile bölgedeki mevcut yapılaşma yoğunluğu dikkate alınarak <math>E=1.60</math> <math>H_{max}</math>=serbest olacak şekilde düzeltilerek kabul edilmiş, ancak Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2010 tarih 8/125 sayılı kararı ile <math>E=3.20</math>, <math>H_{max}</math>=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 <math>E:3,20</math>'yi aşmamak (<math>H_{max}</math>: serbest) kaydı ile inşaat yapılabilir. Odunpazarı Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre; konu 2 parselin yaklaşık olarak kullanılabilir alanının <math>9.725 m^2</math> 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</p>

	<p>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, 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.

#### **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 bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.



**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede 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, Parsel üzerine A,B,C Bloklardan oluşan 97 mesken,4 dükkan ve 1 Alışveriş merkezi'den (Market) oluşan proje olarak değerlendirilmiş olup,taşınmazların değerlendirilmesinde 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 m<sup>2</sup> zemin bulunan işyeri için 200.000 TL istenilmektedir.

##### **EMSAL 2 Niş Emlak 0 (222) 231 10 54 SATILIK İŞYERİ**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 270 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zemin bulunan işyeri için 2500 TL/Ay kira istenilmektedir. 10.63.TL/m<sup>2</sup>

##### **EMSAL 2 Sahibinden Alkar Ergin (531) 253 75 25**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 300 m<sup>2</sup> zemin kat işyeri için 2500.TL/Ay kira istenilmektedir. 8.33.TL/m<sup>2</sup>

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

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 230 m<sup>2</sup> zemin bulunan işyeri için 3500 TL/Ay kira istenilmektedir. 15.21.TL/m<sup>2</sup>

##### **EMSAL 4 BOR EMLAK 0 (222) 323 15 55**

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 230 m<sup>2</sup> zemin işyeri için 3500 TL/Ay istenilmektedir. 15.21.TL/m<sup>2</sup>

### **KONUT EMSALLERİ**

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

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde 3+1 145m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 mahallesi'ne doğru gelişim göstermektedir. Özellikle son 5 yıl içerisinde bu bölgede site tarzında havuzlu ve havuzsuz yapılar bulunmaktadır. Bu bölgedeki arsa birim fiyatları **750 TL/m<sup>2</sup>-900 TL/m<sup>2</sup>** arasında değişmektedir. Bölgedeki mesken fiyatları **2.200 TL/m<sup>2</sup> - 4.300 TL/m<sup>2</sup>** 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 değerlendirme 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/m<sup>2</sup>-4.300.TL/m<sup>2</sup>** satış rakamı öngörülmüştür. Bu bilgiler ışığında rapor ekinde sunulan değerlendirme 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 m<sup>2</sup>x 780.TL/m<sup>2</sup>=7.652.744.TL~7.653.000.TL**

**YAPI DEĞERİ :27318,4m<sup>2</sup> x800.TL/m<sup>2</sup>=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/m<sup>2</sup>-27 .TL/m<sup>2</sup> kira rakamı öngörülmüştür. Bu bilgiler ışığında aşağıda hesaplamalar yapılmıştır.

Dükkan No	Blok No	Brüt Alan/m <sup>2</sup>	Birim Değer-TL/m <sup>2</sup>	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 değerlendirilmiştir .

## **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, mevkiye 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.

<b>02.10.2015 TARİHİ İTİBARI İLE PARSEL ÜZERİNE İNŞAA EDİLMİŞ OLAN KONUT +TİCARİ PROJESİ SATIŞINDAN SONRA ELDE EDİLEN GELİRE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERLERİ</b> <b>02.10.2015 Tarihli Döviz Kurları</b> <b>1.USD=3,02.TL</b>
<b>KONUT TOPLAMI: 42.571.739. - TL</b> <b>DÜKKAN TOPLAMI: 3.073.224.-TL</b> <b>MARKET TOPLAMI: 4.177.025.-TL</b> <b>KDV HARİÇ TOPLAM: 49.821.988. TL-16.497.148.\$</b> <b>KDV DAHİL TOPLAM: 51.552.143. TL-17.070.246.\$</b>

<b>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</b> <b>02.10.2015 Tarihli Döviz Kurları</b> <b>1.USD=3,02.TL</b>
<b>KONUT TOPLAMI: 22.432.090. - TL</b> <b>DÜKKAN TOPLAMI: 1.973.224.-TL</b> <b>MARKET TOPLAMI: 4.177.025.-TL</b> <b>KDV HARİÇ TOPLAM: 28.582.339. TL-9.464.151.\$</b> <b>KDV DAHİL TOPLAM: 29.913.096. TL-9.904.998.\$</b>

### 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  
Tel: (0312) 213 55 00 Fax: (0312) 982 09 00  
Maltepe Vergi Dairesi : 033 675 6600

Doğan ÖZAYDIN  
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



01 Şubat 2013

Sayı : 60635062-310.01 / 547 - 1313  
Konu : İmar durumu hk.

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

İLGİ: 05.02.2013 tarihli dilekçeniz.

İlgi 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.

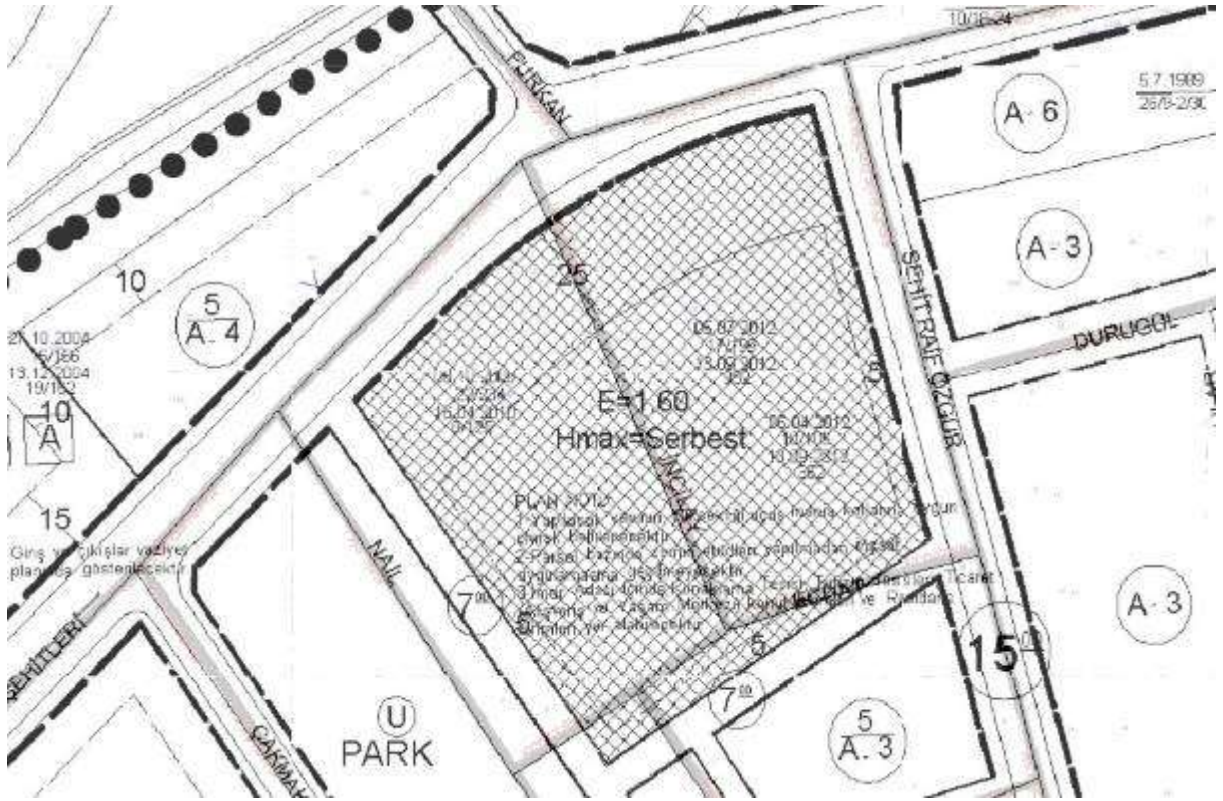
plan notları bulunmaktadır. Alana ilişkin İmar planı örneği yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

M. Süleyman EKŞİ  
Başkan Yardımcısı  
Belediye Başkan Yardımcısı

EKL: İmar planı örneği







**RUHSATLAR VE PROJE  
A BLOK RUHSAT**

20 13 0 3 3 9

1. R. Sahibi Adı: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 2. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 3. R. Sahibi No: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 4. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 5. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 6. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 7. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 8. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 9. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 10. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b>		11. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 12. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 13. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 14. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 15. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 16. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 17. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 18. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 19. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 20. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b>		21. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 22. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 23. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 24. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 25. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 26. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 27. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 28. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 29. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 30. R. Sahibi Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b>	
<b>Yapı Sahibinin</b> 31. Adı: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 32. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 33. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 34. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 35. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 36. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 37. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 38. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 39. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 40. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b>		<b>Yapı Mühendisinin</b> 41. Adı: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 42. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 43. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 44. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 45. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 46. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 47. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 48. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 49. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 50. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b>		<b>Şantiye Şefinin</b> 51. Adı: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 52. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 53. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 54. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 55. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 56. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 57. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 58. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 59. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 60. Adres: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b>	
<b>Form Düzenlenen Kısım İlgili Özellikler</b> 61. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 62. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 63. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 64. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 65. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 66. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 67. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 68. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 69. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 70. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b>		<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b> 71. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 72. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 73. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 74. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 75. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 76. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 77. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 78. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 79. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 80. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b>			
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 81. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 82. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 83. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 84. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 85. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 86. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 87. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 88. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 89. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 90. Özellik: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b>					
<b>Yapı Projeleri</b> 91. Proje: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 92. Proje: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 93. Proje: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 94. Proje: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 95. Proje: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 96. Proje: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 97. Proje: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 98. Proje: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 99. Proje: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b> 100. Proje: <b>BAŞAK ÜNİVERSİTESİ</b>					

**B BLOK RUHSAT**

20 13 0 3 4 0

1) Ruhsat alanın adı: ODU PAZARI BİLENDİRİCİ		2) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		3) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		4) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		5) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		6) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		7) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		8) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI	
9) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		10) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		11) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		12) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		13) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		14) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		15) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		16) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI	
17) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		18) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		19) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		20) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		21) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		22) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		23) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		24) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI	
25) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		26) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		27) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		28) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		29) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		30) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		31) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI		32) Ruhsat alanın adresi: 4. Etage, ODU PAZARI	

<b>Yapı Sahibinin</b> 37 Adı Soyadı: ... 38 Soyadı Soyadı: ... 39 Doğum Tarihi: ... 40 İmza: ...		<b>Yapı Mütahhidinin</b> 41 Adı Soyadı: ... 42 Soyadı Soyadı: ... 43 Doğum Tarihi: ... 44 İmza: ...		<b>Şantiye Şefinin</b> 45 Adı Soyadı: ... 46 Soyadı Soyadı: ... 47 Doğum Tarihi: ... 48 İmza: ...	
--	--	---	--	---	--

<b>Form Düzenlenen Kısmında İlgili Özellikler</b> 49 1. Katın alanı: ... 50 2. Katın alanı: ... 51 3. Katın alanı: ... 52 4. Katın alanı: ... 53 5. Katın alanı: ... 54 6. Katın alanı: ... 55 7. Katın alanı: ... 56 8. Katın alanı: ... 57 9. Katın alanı: ... 58 10. Katın alanı: ... 59 11. Katın alanı: ... 60 12. Katın alanı: ... 61 13. Katın alanı: ... 62 14. Katın alanı: ... 63 15. Katın alanı: ... 64 16. Katın alanı: ... 65 17. Katın alanı: ... 66 18. Katın alanı: ... 67 19. Katın alanı: ... 68 20. Katın alanı: ... 69 21. Katın alanı: ... 70 22. Katın alanı: ... 71 23. Katın alanı: ... 72 24. Katın alanı: ... 73 25. Katın alanı: ... 74 26. Katın alanı: ... 75 27. Katın alanı: ... 76 28. Katın alanı: ... 77 29. Katın alanı: ... 78 30. Katın alanı: ... 79 31. Katın alanı: ... 80 32. Katın alanı: ... 81 33. Katın alanı: ... 82 34. Katın alanı: ... 83 35. Katın alanı: ... 84 36. Katın alanı: ... 85 37. Katın alanı: ... 86 38. Katın alanı: ... 87 39. Katın alanı: ... 88 40. Katın alanı: ... 89 41. Katın alanı: ... 90 42. Katın alanı: ... 91 43. Katın alanı: ... 92 44. Katın alanı: ... 93 45. Katın alanı: ... 94 46. Katın alanı: ... 95 47. Katın alanı: ... 96 48. Katın alanı: ... 97 49. Katın alanı: ... 98 50. Katın alanı: ... 99 51. Katın alanı: ... 100 52. Katın alanı: ...		<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b> 101 1. Katın alanı: ... 102 2. Katın alanı: ... 103 3. Katın alanı: ... 104 4. Katın alanı: ... 105 5. Katın alanı: ... 106 6. Katın alanı: ... 107 7. Katın alanı: ... 108 8. Katın alanı: ... 109 9. Katın alanı: ... 110 10. Katın alanı: ... 111 11. Katın alanı: ... 112 12. Katın alanı: ... 113 13. Katın alanı: ... 114 14. Katın alanı: ... 115 15. Katın alanı: ... 116 16. Katın alanı: ... 117 17. Katın alanı: ... 118 18. Katın alanı: ... 119 19. Katın alanı: ... 120 20. Katın alanı: ... 121 21. Katın alanı: ... 122 22. Katın alanı: ... 123 23. Katın alanı: ... 124 24. Katın alanı: ... 125 25. Katın alanı: ... 126 26. Katın alanı: ... 127 27. Katın alanı: ... 128 28. Katın alanı: ... 129 29. Katın alanı: ... 130 30. Katın alanı: ... 131 31. Katın alanı: ... 132 32. Katın alanı: ... 133 33. Katın alanı: ... 134 34. Katın alanı: ... 135 35. Katın alanı: ... 136 36. Katın alanı: ... 137 37. Katın alanı: ... 138 38. Katın alanı: ... 139 39. Katın alanı: ... 140 40. Katın alanı: ... 141 41. Katın alanı: ... 142 42. Katın alanı: ... 143 43. Katın alanı: ... 144 44. Katın alanı: ... 145 45. Katın alanı: ... 146 46. Katın alanı: ... 147 47. Katın alanı: ... 148 48. Katın alanı: ... 149 49. Katın alanı: ... 150 50. Katın alanı: ...	
---	--	--	--

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 151 1. Katın alanı: ... 152 2. Katın alanı: ... 153 3. Katın alanı: ... 154 4. Katın alanı: ... 155 5. Katın alanı: ... 156 6. Katın alanı: ... 157 7. Katın alanı: ... 158 8. Katın alanı: ... 159 9. Katın alanı: ... 160 10. Katın alanı: ... 161 11. Katın alanı: ... 162 12. Katın alanı: ... 163 13. Katın alanı: ... 164 14. Katın alanı: ... 165 15. Katın alanı: ... 166 16. Katın alanı: ... 167 17. Katın alanı: ... 168 18. Katın alanı: ... 169 19. Katın alanı: ... 170 20. Katın alanı: ... 171 21. Katın alanı: ... 172 22. Katın alanı: ... 173 23. Katın alanı: ... 174 24. Katın alanı: ... 175 25. Katın alanı: ... 176 26. Katın alanı: ... 177 27. Katın alanı: ... 178 28. Katın alanı: ... 179 29. Katın alanı: ... 180 30. Katın alanı: ... 181 31. Katın alanı: ... 182 32. Katın alanı: ... 183 33. Katın alanı: ... 184 34. Katın alanı: ... 185 35. Katın alanı: ... 186 36. Katın alanı: ... 187 37. Katın alanı: ... 188 38. Katın alanı: ... 189 39. Katın alanı: ... 190 40. Katın alanı: ... 191 41. Katın alanı: ... 192 42. Katın alanı: ... 193 43. Katın alanı: ... 194 44. Katın alanı: ... 195 45. Katın alanı: ... 196 46. Katın alanı: ... 197 47. Katın alanı: ... 198 48. Katın alanı: ... 199 49. Katın alanı: ... 200 50. Katın alanı: ...	
--	--

<b>Yapı Projeleri</b> 201 1. Katın alanı: ... 202 2. Katın alanı: ... 203 3. Katın alanı: ... 204 4. Katın alanı: ... 205 5. Katın alanı: ... 206 6. Katın alanı: ... 207 7. Katın alanı: ... 208 8. Katın alanı: ... 209 9. Katın alanı: ... 210 10. Katın alanı: ... 211 11. Katın alanı: ... 212 12. Katın alanı: ... 213 13. Katın alanı: ... 214 14. Katın alanı: ... 215 15. Katın alanı: ... 216 16. Katın alanı: ... 217 17. Katın alanı: ... 218 18. Katın alanı: ... 219 19. Katın alanı: ... 220 20. Katın alanı: ... 221 21. Katın alanı: ... 222 22. Katın alanı: ... 223 23. Katın alanı: ... 224 24. Katın alanı: ... 225 25. Katın alanı: ... 226 26. Katın alanı: ... 227 27. Katın alanı: ... 228 28. Katın alanı: ... 229 29. Katın alanı: ... 230 30. Katın alanı: ... 231 31. Katın alanı: ... 232 32. Katın alanı: ... 233 33. Katın alanı: ... 234 34. Katın alanı: ... 235 35. Katın alanı: ... 236 36. Katın alanı: ... 237 37. Katın alanı: ... 238 38. Katın alanı: ... 239 39. Katın alanı: ... 240 40. Katın alanı: ... 241 41. Katın alanı: ... 242 42. Katın alanı: ... 243 43. Katın alanı: ... 244 44. Katın alanı: ... 245 45. Katın alanı: ... 246 46. Katın alanı: ... 247 47. Katın alanı: ... 248 48. Katın alanı: ... 249 49. Katın alanı: ... 250 50. Katın alanı: ...	
--	--

C BLOK RUHSAT

20 13 0 3 4 1

1. Proje Adı: C BLOK RUHSAT		2. Proje No: 2013/0341		3. Proje Durumu: Ruhsat		4. Proje Tarihi: 22.04.2013		5. Proje Yeri: ...	
6. Yapı Sahibinin Adı: ...		7. Yapı Mühendisinin Adı: ...		8. Şantiye Şefinin Adı: ...		9. Proje Alanının Alanı: ...		10. Proje Alanının Durumu: ...	
11. Yapı Türü: ...		12. Yapı Etapları: ...		13. Yapı Yılı: ...		14. Yapı Alanının Durumu: ...		15. Yapı Alanının Alanı: ...	
16. Yapı Alanının Alanı: ...		17. Yapı Alanının Durumu: ...		18. Yapı Alanının Alanı: ...		19. Yapı Alanının Durumu: ...		20. Yapı Alanının Alanı: ...	
21. Yapı Alanının Alanı: ...		22. Yapı Alanının Durumu: ...		23. Yapı Alanının Alanı: ...		24. Yapı Alanının Durumu: ...		25. Yapı Alanının Alanı: ...	
26. Yapı Alanının Alanı: ...		27. Yapı Alanının Durumu: ...		28. Yapı Alanının Alanı: ...		29. Yapı Alanının Durumu: ...		30. Yapı Alanının Alanı: ...	
31. Yapı Alanının Alanı: ...		32. Yapı Alanının Durumu: ...		33. Yapı Alanının Alanı: ...		34. Yapı Alanının Durumu: ...		35. Yapı Alanının Alanı: ...	
36. Yapı Alanının Alanı: ...		37. Yapı Alanının Durumu: ...		38. Yapı Alanının Alanı: ...		39. Yapı Alanının Durumu: ...		40. Yapı Alanının Alanı: ...	
41. Yapı Alanının Alanı: ...		42. Yapı Alanının Durumu: ...		43. Yapı Alanının Alanı: ...		44. Yapı Alanının Durumu: ...		45. Yapı Alanının Alanı: ...	
46. Yapı Alanının Alanı: ...		47. Yapı Alanının Durumu: ...		48. Yapı Alanının Alanı: ...		49. Yapı Alanının Durumu: ...		50. Yapı Alanının Alanı: ...	
51. Yapı Alanının Alanı: ...		52. Yapı Alanının Durumu: ...		53. Yapı Alanının Alanı: ...		54. Yapı Alanının Durumu: ...		55. Yapı Alanının Alanı: ...	
56. Yapı Alanının Alanı: ...		57. Yapı Alanının Durumu: ...		58. Yapı Alanının Alanı: ...		59. Yapı Alanının Durumu: ...		60. Yapı Alanının Alanı: ...	
61. Yapı Alanının Alanı: ...		62. Yapı Alanının Durumu: ...		63. Yapı Alanının Alanı: ...		64. Yapı Alanının Durumu: ...		65. Yapı Alanının Alanı: ...	
66. Yapı Alanının Alanı: ...		67. Yapı Alanının Durumu: ...		68. Yapı Alanının Alanı: ...		69. Yapı Alanının Durumu: ...		70. Yapı Alanının Alanı: ...	
71. Yapı Alanının Alanı: ...		72. Yapı Alanının Durumu: ...		73. Yapı Alanının Alanı: ...		74. Yapı Alanının Durumu: ...		75. Yapı Alanının Alanı: ...	
76. Yapı Alanının Alanı: ...		77. Yapı Alanının Durumu: ...		78. Yapı Alanının Alanı: ...		79. Yapı Alanının Durumu: ...		80. Yapı Alanının Alanı: ...	
81. Yapı Alanının Alanı: ...		82. Yapı Alanının Durumu: ...		83. Yapı Alanının Alanı: ...		84. Yapı Alanının Durumu: ...		85. Yapı Alanının Alanı: ...	
86. Yapı Alanının Alanı: ...		87. Yapı Alanının Durumu: ...		88. Yapı Alanının Alanı: ...		89. Yapı Alanının Durumu: ...		90. Yapı Alanının Alanı: ...	
91. Yapı Alanının Alanı: ...		92. Yapı Alanının Durumu: ...		93. Yapı Alanının Alanı: ...		94. Yapı Alanının Durumu: ...		95. Yapı Alanının Alanı: ...	
96. Yapı Alanının Alanı: ...		97. Yapı Alanının Durumu: ...		98. Yapı Alanının Alanı: ...		99. Yapı Alanının Durumu: ...		100. Yapı Alanının Alanı: ...	





## 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 Tebliğ'i 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 Tebliğ'i uyarınca

### Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlyas ARIKAN  
GENEL SEKRETER



Enayol ÖZTANGUT  
BAŞKAN

