



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

(11 Adet Mesken Ve 1 Adet Alışveriş Merkezi)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALKGYO-13

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 - 13
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13124 ada , 1 parsel üzerinde konumlu "PANORAMA PLUS ESKİŞEHİR" Projesinde "Dubleks Mesken, Mesken ve Alışveriş Merkezi" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 16 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2018 / 2018-HALKGYO-13
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	27.12.2018 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yazılı beyanlar bulunmaktadır.; Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 24/02/2015 (25.02.2015 tarih ve 4933 Yevmiye ile) Beyan: KM ne Çevrilmiştir. (15.12.2015 tarih ve 36329 sayı ile)
İMAR DURUMU	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13124 ada, 1 numaralı parsel; "1/1000 ölçekli uygulama imar planında hmax=serbest, E=1.60 'TİCK Ticaret Adası'na isabet etmektedir. İnşaat aşamasında bu parsel üzerinde belirtilen Plan Notları geçerlidir." İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur. *Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup, rapor tarihi itibari ile dilekçemize yazılı cevap verilmemiştir. İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	<u>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:</u> 10.445.000,-TL (ONMİLYONDÖRTYÜZKIRKBEŞBİNTÜRLİRASI) <u>KDV DAHİL TOPLAM PİYASA (PAZAR) DEĞERİ :</u> 10.549.450,-TL (ONMİLYONBEŞYÜZKIRKDOKUZBİNDÖRTYÜZELLİTÜRLİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	SEZAYİ ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	14
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	14
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	14-...-23
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	23
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	23-24
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	24-25
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	25
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25-...-29
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	29
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	29
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	29
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	30
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	30
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	30
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	30
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	30-31
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	31
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	31
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	32
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	32

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	32
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	32
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	32
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	32-33
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7 - SONUÇ	34

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır



BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2018 tarihinde 2018-HAL�GYO-13 rapor no ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

26.12.2018 tarihinde, şirketimiz MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492) tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, Değerleme Uzmanı SEZAYİ ERNEK (SPK Lisans No: 400337) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu 26.12.2018 tarihinde Şirketimiz Değerleme Uzmanları Mücahit Oğuzhan KAYA ve Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi, B Blok, 8.Kat, No: 808, Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak, No:1, Yukarı Dudullu, Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13124 ada, 1 parsel üzerinde konumlu "PANORAMA PLUS ESKİŞEHİR" projesinde "Dubleks Mesken, Mesken ve Alışveriş Merkezi" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 12 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi'nde konumlu gayrimenkullerin piyasa değerini belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak, yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca, rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

2-4 İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır. Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI

3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

Eskişehir İli Hakkında Genel Bilgiler¹

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almakta olup, kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakaya, doğusunda Alpu ve Ankara, güneyinde Mahmudiye, Seyitgazi ve Afyon, batısında ise İnönü ve Kütahya bulunmaktadır. Eskişehir'in ortasından Porsuk çayı geçmektedir.



1993 yılında çıkarılan kanunla Büyükşehir statüsü kazanan Eskişehir, Türkiye'nin en kalabalık yirmi beşinci kentidir. Eskişehir'de Osmangazi Üniversitesi ve Anadolu Üniversitesi'nin bulunması sebebiyle öğrenci kenti olarak anılmaktadır.

Eskişehir'de Sakarya Nehri ve Porsuk Çayı olmak üzere iki önemli akarsu olup, bu akarsuların il sınırları içerisinde kalan arazisinde 2 adet baraj bulunmaktadır. Porsuk Çayı üzerinde Porsuk Barajı, Sakarya Nehri üzerinde ise Gökçekaya Barajı bulunmaktadır.

Met helvası, Nuga helvası, Haşhaşlı çörek, Kalabak suyu, çibörek ve lületaşı ile meşhurdur. Ayrıca balaban kebabı da Eskişehir mutfağında önemli bir yer almaktadır. İşlenebilir lületaşı, Türkiye'de yalnız Eskişehir'de çıkarıldığı için Eskişehir taşı olarak bilinmektedir. Türkiye'de Eskişehir ve Sivrihisar dolaylarında yetişen bir çoban köpeği olan akbaş da şehre ait önemli değerlerdendir. Sanat kurumları ve tesisleri ile kültür ve sanatta gelişmiş bir şehirdir. Anadolu Üniversitesi ve büyükşehir belediyesi bünyesinde iki adet senfoni orkestrası bulunmaktadır. Ayrıca her yıl düzenlenen Uluslararası Eskişehir Festivali ile şehirde müzik, tiyatro, resim ve sinema dallarında sergiler ve gösteriler yapılmaktadır.

Eskişehir 2013 yılında Türk Dünyası Kültür Başkenti ve UNESCO Somut Olmayan Kültürel Miras Başkentliği unvanlarını taşımaktadır.

¹ Eskişehir ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Tarihi

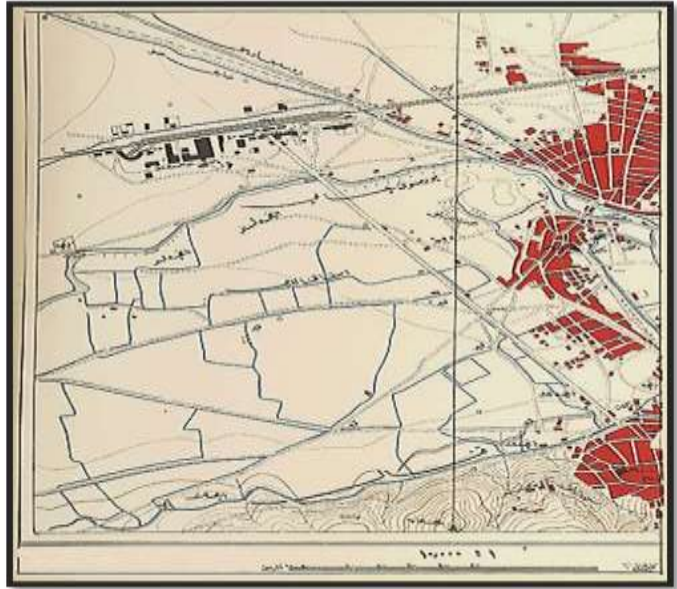
Eskişehir ve yakın çevresinde yapılan arkeolojik çalışmalar sonucunda kenti tarihinin M.Ö. 3000 yıllarına dayandığı bilinmektedir. Anadolu'da M.Ö. 2000 yılında hüküm süren Hititler devrinde Eskişehir'in önemi ve yeri dolayısıyla etilik (Beylik) olduğu görülmektedir. M.Ö. 1200 yılından sonra Frigler Anadolu'ya girmiş ve Eskişehir bir Frig şehri olarak Dorylaion adı ile kurulmuştur. Friglerden sonra şehir Lidyalılar'ın, M.Ö. 546 yılında da Persler'in hakimiyetine girmiştir.

M.Ö. 334 yılında İskender'in eline geçen Eskişehir, M.Ö. 323 yılına kadar Hellenizm

dönemini yaşamıştır. Grekler'in, Anadolu'ya bu devirde, kitleler halinde gelip yerleştikleri bilinmektedir. M.Ö. 190 yılında Romalılar'ın eline geçen Eskişehir, Roma'nın M.S. 395'de ikiye bölünmesine kadar Roma İmparatorluğu'nun, sonra da Bizanslılar'ın egemenliğinde kalmıştır.

Büyük Selçuklu İmparatorluğu zamanında doğudan gelen birçok Türk boyları, Bizanslılar'ın zayıflığından da istifade ederek Doğu Anadolu'ya yerleşmeye başlamıştır. Selçuklu Hükümdarı Alparslan'ın 1071'de Malazgirt Savaşı'nı kazanmasından sonra Türklere bütün Anadolu kapıları açılmıştır. Türk orduları 1074 'de Eskişehir'i egemenliği altına almıştır. Bundan sonra Eskişehir, doğudan devamlı gelen boylar için bir yerleşme yeri olmuştur. Eskişehir Anadolu Selçukluları'nın kuruluşundan yıkılışına kadar bir Selçuklu şehri olarak varlığını sürdürmüştür.

Osmanlı Devleti'nin Kurucusu Osman Bey, 1289 yılında hakimiyet sahasına Eskişehir ve İnönü'yü de katmıştır. Osmanlıların ilk zamanlarında, devletin kuruluş merkezlerinden birisi olması sebebiyle Eskişehir'e yakın ilgi gösterilmişse de duraklama ve gerileme devirlerinde pek ilgi gösterilememiştir. Bu nedenle Eskişehir, yakın zamana kadar gelişmemiştir. Şehir, ancak 1877-1878 Osmanlı - Rus Harbi'nden sonra muhacirlerle beraber kalabalıklaşmaya başlamış ve gelişmiştir. Eskişehir'in asıl gelişmesi demiryolunun işletmeye açılmasından sonra olmuştur.



Günümüzde Türkiye'nin sayılı merkezlerinden olan Eskişehir, Fatih'in ilk zamanlarına kadar Ankara Beyliği'ne bağlı olarak kalmıştır. 1451 yılından sonra Kütahya'nın Beylerbeylik haline gelmesi üzerine Anadolu İdari Teşkilatı'nda değişiklik olmuş; bu arada Ankara'ya bağlı bulunan Eskişehir, Kütahya Beylerbeyliği'ne bağlanmıştır.



1841 yılından sonra değişen idari taksimatta Eskişehir, merkezi Bursa olan Hüdavendigâr Eyaleti'ne bağlanmış ve 1923 yılına kadar kaymakamlıkla yönetilmiştir.

Coğrafi ve Topoğrafi Yapısı

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeyde Karadeniz, kuzeybatıda Marmara, batı ve güneybatıda Ege Bölgesi ile komşudur. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya ilçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihallıçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden almaktadır. Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km²'dir. Bu alanıyla il, Türkiye topraklarının %1,8' ini oluşturmaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m'dir.

Eskişehir ili, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İnsaniye; güneydoğudan Konya'nın Yunak; doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun Göyüç; batıdan Bilecik'in Gölpazarı, Söğüt, Bozüyük ilçeleri ve Kütahya ile çevrelenmiş durumdadır.

Yaklaşık %22'sini dağların oluşturduğu ilin, yeryüzü şekilleri içinde ovaların payı %26 dolayındadır.

İç Anadolu'nun kuzeybatı köşesinde yer alan Eskişehir ilinin topoğrafi yapısını, Sakarya ve Porsuk havzalarındaki düzlükler ile bunları çevreleyen dağlar oluşturmaktadır. Havza düzlüklerini, kuzeyden Bozdağ-Sündiken Sıradağları, batı ve güneyden ise İç Batı Anadolu eşiğinin doğu kenarında yer alan Türkmen Dağı, Yazılıkaya Yaylası ve Emirdağ kuşatmaktadır.

Dış etmenlerin uzun süren aşındırmaları sonucu vadiler, genellikle derinleşmiştir. Vadi yamaçları hafif eğimli olup, yamaç aşındırması güçlüdür. Genç oluşumlar dışında tepe sırtlarının basık ve yuvarlak olduğu ilde, kapalı havza durumu pek görülmemektedir. Denize doğru sürekli bir eğim bulunmaktadır. Dağlar, ilin ovalarını çeşitli yönlerden kuşatmıştır. Dağlık alanlarında, farklı aşınma ve çözünme sonucu ortaya çıkan şekiller, genellikle belirgin durumdadır. Ovalardan dağlara doğru, çeşitli yükseltilerde uzanan platolar mevcuttur. İlin kuzeyinde, batı-doğu yönünde, Anadolu'nun iç sıradağlarından Bozdağ ve Sündiken dağları yer almakta ve uzantıları doğuda, il sınırını oluşturan Sakarya Irmağı'na dek ulaşmaktadır.

Eskişehir ilinin güneydoğu köşesinde, Sakarya yayının içinden başlayan Sivrihisar Dağları, güneydoğu-kuzeybatı yönünde uzanmaktadır. Kaymaz Bucağı'na uzanan Sivrihisar Dağları eşik görünüşlü bir yayla üzerinde yer almaktadır. Kaymaz Bucağı'ndan sonra yayla görünümü kazanan geniş eşik üzerinde, yer yer yüksek tepeler görülmektedir. Eskişehir il merkezinin güneyinde başlayan bu yayla görünümlü dalgalı alan, batı yönünde sürmektedir.

İklimi ve Doğal Bitki Örtüsü

Şehrin iklimi İç Anadolu tipi Karasal iklimdir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazlar sıcak ve yağışsız geçmektedir. Yağışlar (dağlık kesimler hariç) az ve kısa sürelidir.

Temmuz, Ağustos ve Eylül ayları en az yağışlı olan aylardır. Yıllık yağış ortalaması 373,6 mm'dir. Bir yılın 90-100 günü yağışlı geçmektedir. Sıcaklık rejimi karasal niteliktedir.

Örneğin 800 metre yükseklikte kurulmuş olan Eskişehir il merkezinde en sıcak ve en soğuk ayların ortalamaları 21,5 °C ve -0,8 °C (Temmuz ve Ocak), kaydedilen en yüksek ve en düşük değerler ise 39,1 °C ve -26,3 °C'dir. Bitki örtüsü İç Anadolu Bölgesi'nin tipik bitkisel örtüsü olan bozkırdır.

İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları, Eskişehir'in bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağları'nın, Porsuk Vadisi'ne bakan güney yamaçlarında, 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha sonra da bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer kara çamların göze çarptığı Sündiken Dağları'nın, Türkmenbaba, Eşekli Türkmen Tepesi ve Bozdağ'ın Sakarya Vadisi yönü incelenirse, (özellikle Tandırlar Dağküplü Köyleri arası çok sıktır) karaçamla kaplı olduğu gözlenir. Burada karaçamların arasında, kızılçamlar da görülür. Taştepe ve Mihaliçcik civarına kadar sarıçamlar yer alır. Yapıldak civarındaki çam ormanları arasında, yüksek meşeler görülür. Eskişehir'in güneyindeki platolarda ve Çifteler Ovası'nda orman yoktur fakat karakteristik step bitkileri vardır. Sarısu Porsuk Vadisi'nin bitki örtüsünü, yumak, yavşan ve kekik oluşturur. Porsuk ve Keskin Dereleri'nin kenarlarındaki bitki örtüsü ise, söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşur.

Demografik Yapısı

Eskişehir nüfusu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 844.842 kişi olarak saptanmıştır. Eskişehir'in yüzölçümü 13.960 km² olup, km²'ye 61 kişi düşmektedir. Eskişehir'de yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 349 kişi ile Odunpazarı ilçesidir. İlde yıllık nüfus artış oranı %2,19 olmuştur.

2016 yılında TÜİK verilerine göre 14 ilçe ve belediyenin nüfus bilgileri yandaki tabloda sunulmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Alpu	11.290	Mihalgazi	4.561
Beylikova	7.842	Mihaliçcik	8.444
Çifteler	15.297	<u>Odunpazarı</u>	391.106
Günyüzü	5.746	Sarıcakaya	6.244
Han	1.946	Seyitgazi	13.203
İnönü	6.720	Sivrihisar	20.886
Mahmudiye	7.856	Tepebaşı	343.701
		ESKİŞEHİR	844.842

Ekonomik Yapısı

Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin önde gelen illerinden biri olup, 32 milyon m² alanı içinde 783 kuruluş ile faaliyet gösteren Türkiye'nin en büyük Organize sanayi bölgelerinden birine sahiptir. 1950'lerin sonundan bu yana il ekonomisinin temelini oluşturan sanayisinin geçmişi, Bağdat Demiryolu'nun yapımı sırasında 1894'te kurulan Cer Atölyesi'ne kadar uzanmakta olup, bu atölye 1924 yılında TCDD işletmesine devredilmiştir.

İlde büyük devlet işletmelerinin yanı sıra 1960 sonrasında hız kazanan yerel sermaye yatırımlarıyla gerçekleşmiş çok sayıda özel kuruluş bulunmaktadır. Başlıca sanayi dalları gıda, tekstil, lokomotif, makine imalat, tuğla, kiremit ve çimentodur. Sanayi kuruluşlarının hemen hemen hepsi şehir merkezinde toplanmıştır. Ayrıca kentte lokomotif ve motor, basma, şeker, çimento tuğla ve kiremit, un, bisküvi ve şekerleme, beton direk, uçak bakımı ve onarımı (tusaş), sirke ve şarap, sunta ve mobilya, buzdolabı ve soba fabrikaları mevcuttur. Ayrıca bu fabrikalardan başka organize sanayi bölgesinde değişik üretimler yapacak fabrikalar bulunmaktadır. Küçük sanayi sitesinde, ağaç işleri, madeni eşya,



dökümcüler ve çeşitli imalat ve iş tezgahları bulunmaktadır. İlin sanayi çarşısında, oto motor tamir ve bakım atölye ve tezgahları mevcuttur.

Eskişehir, 2007 yılında yaptığı 472 milyon 118 bin dolarlık ihracatıyla ülke genelinde 19. sırada yer almıştır. 2007 yılında yapılan ihracatın yaklaşık 7 milyon doları tarım, 450 milyon doları sanayi ve 15 milyon doları da madencilik sektörlerinde yapılmıştır.

Şehrin dışarıya sattığı başlıca ticari mallar tarım ürünleri, ham ve konsantre halde çeşitli cevherler, şeker, bisküvi, çimento, buzdolabı, motorlu kara taşıtları, hava araçlarına ait parçalar, seramik ürünler ve lületaşından yapılmış hediyelik eşyalardır. Başlıca ithal malları ise kazanlar, makineler, mekanik cihazlar; elektrikli makine ve cihazlar; kara taşıtları; plastikler ve mamulleri; dericilikte ve boyacılıkta kullanılan malzemelerdir.

Yer altı zenginliği Eskişehir'in önemli ekonomik kaynaklarından birini oluşturmaktadır. Madencilik ilin sanayisinin gelişmesinde ve yıllar içinde ihracatın artışında önemli bir yere sahiptir. İl genelindeki önemli maden rezervlerinden bazıları; manyezit, krom, bor, kil, mermer ve lületaşdır. Lületaşı yıllar boyunca yurt dışına işlenmeden ihraç edildikten sonra, 1970'lerde ham olarak ihracatının yasaklanmasıyla birlikte, ildeki atölyelerde işlenerek pipo ve süs eşyası haline getirilmiş ve işlenmiş şekilde ihraç edilmeye başlanmıştır. Sepiolit madeni de Eskişehir'in önemli yer altı zenginliklerindedir.

Krom madeni, Eskişehir'in diğer önemli yer altı zenginliklerinden biridir. Çelik ve diğer maddelerin kaplanması, savunma sanayisinde, refrakter malzeme üretiminde ve çeşitli kimyasallarda kullanılmaktadır.

İldeki önemli bir maden ise Etibank Kırka Boraks İşletmesi tarafından çıkarılan bor tuzlarıdır.

Ulaşımı

Eskişehir'e ulaşım karayolu, demiryolu ve havayolu ile sağlanabilmektedir. Şehir Türkiye'deki demiryollarının kavşak noktalarından biri olup, Eskişehir Tren İstasyonuna günde dört yönden 60 kadar yük ve yolcu treni uğramaktadır. Haydarpaşa Garı'ndan, Ankara yönüne giden tüm trenler Eskişehir'den geçmektedir. Hızlı trenin tamamlanmasıyla Eskişehir-Ankara arası 1 saat 5 dakika; Eskişehir-İstanbul arası 1 saat 30 dakika sürmektedir.

Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara yolu olup, Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir il sınırı içine girmektedir. Eskişehir'de ulaşımı olmayan köy bulunmamaktadır.

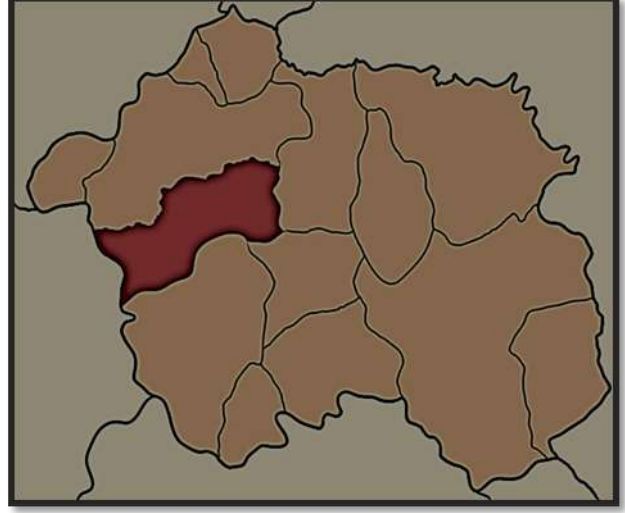
Kent içi toplu ulaşım Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğunda olup, ilde 86 hat bulunmaktadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs ile tramvayda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine 'Eskart' adlı elektronik bir kart kullanılmaktadır.

Belediye otobüsleri vasıtasıyla şehrin hemen her yerine ulaşım sağlanabilmektedir. Belediye otobüslerinden 60 dakika içinde aynı yöne giden tramvaya ücretsiz aktarma da mümkündür.

Bu sayede toplu taşıma araçları ile tek biletle şehrin her yerine ulaşım sağlanmaktadır. Eskişehir Tramvay Hattı 45 km uzunluğunda toplam yedi hat ve 61 duraktan oluşmaktadır.

Odunpazarı İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

Eskişehir'in güney tepelerinde konumlu olan tarihi Odunpazarı ilçesinin oldukça ilginç bir kuruluş söylencesi vardır. Kente ilk yerleşmeye gelenler üç koyun ciğerini birer sığın üzerine yerleştirerek, bu sırıkları bugün bilinen isimleriyle Şarhöyük, Porsuk kenarı ve Kurşunlu Camii'nin olduğu yerlere dikerler. Şarhöyük ve Porsuk kenarına konulan ciğerler hemen bozulur. Kurşunlu Camii'nin yakınına yerleştirilen ciğerlerse bozulmadan kalır. Böylece en temiz havanın burada olduğuna karar verilerek, buraya yerleşilir. "Bazı araştırmacılar, Osmanlı Devleti'nin Odunpazarı'nda kurulduğunu o dönemlerdeki adının ise, "Karacaşehir" olduğunu kayıtlara geçmiştir. Odunpazarı üzerine kayıt düşen kimi araştırmacılara göre ise Bizans döneminde Dorylaion şehri olarak bilinen ve 1176 yılında Selçuklu hükümdarlarından II. Kılıçarslan tarafından fethedilen şehir uzun süre Sultanönü Sancağı olarak kalmıştır. Yine bazı tarihçilere göre Karacaşehir olarak bilinen Odunpazarı; Eskişehir'in güney kesimindeki tepelerin üzerine kurulmuştur. Eskişehir'de 1905 yılında çıkan büyük yangın kentin aşağıda bulunan esnaf bölgesini ortadan kaldırıncaya, ticarethaneler ve kamu yapılarının bu bölgeye doğru kaydığı "Odunpazarı" ismini alan bölge, aynı zamanda; lületaş ustaları, bakırcılar ve demirciler gibi geleneksel sanatlarının isimleriyle anılan sokakların kurulmasına sahne olmuştur. Osmanlı sivil mimari örneklerini koruyan kent, kıvrımlı yolları, çıkmaz sokakları, ahşap süslemeli bitişik düzenli, cumbalı evleri ile örf, adet ve geleneklerini koruyarak bir bütün olarak günümüze kadar gelmiştir.



İlçe deniz seviyesinden 869 m yüksekte olup, 39.758888 enlem ve 30.525833 boylamında konumlanmaktadır. Odunpazarı ilçesi kuzeyde ve batıda Tepebaşı ilçesiyle, güneyde Kütahya ili, Seyitgazi ve Mahmudiye ilçeleriyle, doğuda ise Alpu İlçeleriyle sınırlıdır. İlçenin en önemli yeryüzü şekli Türkiye'nin de en önemli akarsularından biri olan Sakarya Nehrinin kolu Porsuk çayıdır. İlçenin iklimi tipik bir kara iklimi özelliği göstermektedir. Yağışlar, kışın kar ve yağmur halinde, aralık ayından itibaren yağışlar daha çok kar şeklindedir. Bölgede nisan ayı sonundan itibaren havalar ısınmaya başlamaktadır.



² Odunpazarı ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

Odunpazarı'nın tarihî kent merkezi, UNESCO tarafından 2012'de Dünya Mirası Geçici Listesi'ne dahil edilmiştir. 2018 yılında ise Japon mimar Kengo Kuma'nın tasarladığı Eskişehir Modern Sanat Merkezi'nin açılması planlanmaktadır.

3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri (13124 ada 1 parsel)

Ana Gayrimenkul 13124 Ada / 1 Parsel			
İLİ	:	ESKİŞEHİR	
İLÇESİ	:	ODUNPAZARI	
MAHALLESİ	:	OSMANGAZİ	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	-	
CİLT	:	23	
SAYFA	:	2207	
SINIRI	:	PLANINDADIR.	
PAFTA NO	:	-	
ADA NO	:	13124	
PARSEL NO	:	1	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	9.811,21 m ²	
NİTELİĞİ	:	A BLOK ONDOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN, B BLOK DOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN ve İŞYERİ, C BLOK SEKİZ KATLI BETONARME APARTMAN, ve İŞYERİ, İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ ve ARSASI	
MALİKİ/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. / TAM	
KAT MÜLKİYETİ	X	KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	DEVRE MÜLK

Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

TAPU TARİHİ: 30.12.2014 YEVMIYE NO: 33904

Sıra No	Blok No	Kat No	B.B No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No
1	A	16.Kat	63	Mesken	11289/981121	37	3632
2	A	16.Kat	64	Mesken	11187/981121	37	3633
3	A	17.Kat	65	Mesken	8105/981121	37	3634
4	A	17.Kat	66	Mesken	8291/981121	37	3635
5	B	7.Kat	12	Dubleks Mesken	15369/981121	37	3647
6	B	7.Kat	13	Dubleks Mesken	15952/981121	37	3648
7	B	8.Kat	14	Dubleks Mesken	15159/981121	37	3649
8	B	8.Kat	15	Dubleks Mesken	15371/981121	37	3650
9	C	5.Kat	14	Mesken	6272/981121	38	3666
10	C	6.Kat	15	Dubleks Mesken	16394/981121	38	3667
11	C	6.Kat	16	Dubleks Mesken	16353/981121	38	3668
12	D	Bodrum ve Zemin	1	Alışveriş Merkezi	90263/981121	38	3671

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

27.12.2018 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tamamının üzerinde müşterek olarak aşağıdaki beyanlar mevcuttur;

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 24/02/2015 (25.02.2015 tarih ve 4933 sayı ile)

Beyan: KM ne Çevrilmiştir. (15.12.2015 tarih ve 36329 sayı ile)

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopileri
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

13124 ada, 1 parselde yer alan taşınmazlar için 30.12.2014 tarih ve 33904 yevmiye numaralı işlemle kat irtifakı tesis edilmiş ve 15.12.2015 tarih ve 36329 yevmiye numaralı işlem sonrası mülkiyetleri kat mülkiyetine çevrilmiştir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre 13124 ada, 1 parsel, "A BLOK ONDOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN, B BLOK DOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN ve İŞYERİ, C BLOK SEKİZKATLI BETONARME APARTMAN ve İŞYERİ, İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ ve ARSASI "niteliklidir. Bu parselde yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölüm taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uyumlu olduğu belirlenmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık %1,44 düştü. TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşti. Aylık en yüksek artış %2,37 ile giyim ve ayakkabı grubunda oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan, sağlıkta %0,57, konutta %0,47, lokanta ve otellerde %0,41 ve alkollü içecekler ve tütünde %0,17 artış gerçekleşti. Aylık en fazla düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma oldu Ana harcama grupları itibariyle 2018 yılı Kasım ayında endekste yer alan gruplardan ev eşyasında %2,85, eğlence ve kültürde %2,08, çeşitli mal ve hizmetlerde %0,96 ve gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,74 düşüş gerçekleşti.

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de

endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Yıllık Değişim Oranı (%)	
	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-1,44	1,49
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	20,79	11,16
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	21,62	12,98
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	15,63	10,87

Ana harcama gruplarına göre tüketici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana harcama grupları	Harcama grubu ağırlıkları	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%)	Endeks
Türkiye	100,00	-1,44	20,79	21,62	15,63	395,48
Gıda ve alkolsüz içecekler	23,03	-0,74	23,78	25,66	17,01	449,80
Alkollü içecekler ve tütün	5,14	0,17	2,23	2,23	1,49	604,56
Giyim ve ayakkabı	7,21	2,37	19,72	16,86	13,36	264,70
Konut	14,85	0,47	23,80	24,76	14,62	443,79
Ev eşyası	7,66	-2,85	31,19	32,73	22,08	339,32
Sağlık	2,64	0,57	15,98	16,25	11,97	226,70
Ulaştırma	17,47	-6,46	19,02	21,03	22,02	388,79
Haberleşme	3,91	-0,60	9,74	9,56	3,89	147,90
Eğlence ve kültür	3,39	-2,08	21,16	21,18	11,91	270,31
Eğitim	2,67	0,02	10,17	10,20	10,50	357,38
Lokanta ve oteller	7,27	0,41	19,44	20,01	14,41	576,29
Çeşitli mal ve hizmetler	4,76	-0,96	27,81	27,87	18,53	503,21

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

Yurt içi üretici fiyat endeksi aylık %2,53 düştü Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,54 ve on iki aylık ortalamalara göre %25,52 artış gösterdi.

Yurt içi üretici fiyat endeksi değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

	Kasım 2018	Kasım 2017
Bir önceki aya göre değişim oranı	-2,53	2,02
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim	36,68	13,91
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim	38,54	17,30
On iki aylık ortalamalara göre değişim	25,52	15,38

Yurt içi üretici fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2018 [2003=100]

(%)



Sanayinin dört sektörünün bir önceki aya göre değişimleri; madencilik ve taş ocaklığı sektöründe %1,80, imalat sanayi sektöründe %3,09 düşüş, elektrik, gaz üretim ve dağıtım sektöründe %2,35 ve su sektöründe %1,25 artış olarak gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

Sektörler	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Madencilik ve taş ocaklığı	531,93	-1,80	27,47	29,91	22,94
İmalat	429,42	-3,09	33,18	34,97	25,47
Elektrik, gaz	400,43	2,35	91,23	94,41	28,52
Su temini	331,46	1,25	9,27	9,57	7,12

Aylık en fazla düşüş kok ve rafine petrol ürünlerinde gerçekleşti. Bir önceki aya göre en fazla düşüş; %15,49 ile kok ve rafine petrol ürünleri, %8,11 ile ana metaller,%6,32 ile metal cevherleri olarak gerçekleşti. Buna karşılık tütün ürünleri %4,14, elektrik, gaz üretim ve dağıtım %2,35, içecekler %1,78 ile bir önceki aya göre endekslerin en fazla arttığı alt sektörler oldu. Ana sanayi gruplarında aylık en fazla düşüş ara malında gerçekleşti Ana sanayi grupları sınıflamasına göre 2018 yılı Kasım ayında aylık en fazla düşüş %3,56 ile ara malında gerçekleşti.

Yurt içi üretici fiyat endeksi ana sanayi grupları ve değişim oranları, Kasım 2018 [2003=100]

Ana sanayi grupları	Endeks	Aylık değişim (%)	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)	On iki aylık ortalamalara göre değişim (%)
Yurt içi ÜFE	432,55	-2,53	36,68	38,54	25,52
Ara mali	467,61	-3,56	36,66	39,11	29,93
Dayanıklı tüketim mali	299,08	-1,24	25,02	26,05	19,44
Dayanısız tüketim mali	338,96	-1,01	26,11	26,77	14,62
Enerji	638,18	-2,12	72,50	75,61	36,53
Sermaye mali	369,41	-2,97	33,24	35,08	27,03

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

İnşaat maliyet endeksi aylık %5,88 arttı. İnşaat maliyet endeksi (İME), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,88, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,66 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8, işçilik endeksi %0,46 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,04, işçilik endeksi %17,24 arttı.

İnşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina inşaatı maliyet endeksi aylık %6,17 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,50, işçilik endeksi %0,42 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,02, işçilik endeksi %17,10 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi aylık %4,97 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,97, bir önceki yılın aynı ayına göre %45 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,45, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca, bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %56,48, işçilik endeksi %17,77 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, yıllık değişim oranı, Eylül 2018 [2015=100]



İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Maliyet grubu	Endeks	Bir önceki aya göre değişim (%)	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim (%)
İnşaat	Toplam	182,87	5,88	39,66
	Malzeme	190,19	8,00	50,04
	İşçilik	165,28	0,46	17,24
Bina inşaatı	Toplam	180,59	6,17	38,06
	Malzeme	187,29	8,50	48,02
	İşçilik	164,92	0,42	17,10
Bina dışı yapıların inşaatı	Toplam	190,49	4,97	45,00
	Malzeme	199,58	6,45	56,48
	İşçilik	166,58	0,59	17,77

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %55,1 azaldı. Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %41,4, yüzölçümü %55,1, değeri %44,7, daire sayısı %58,6 azaldı. Yapı ruhsatı verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 105,9 milyon m2 iken bunun 54,9 milyon m2'si konut, 31,3 milyon m2'si konut dışı ve 19,6 milyon m2'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 72,5 milyon m2 ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 9,2 milyon m2 ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi. Yapı sahipliğine göre, özel sektör 84,3 milyon m2 ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 20,1 milyon m2 ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m2 ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 485 bin 356 dairenin 441 bin 147'si özel sektör, 39 bin 262'si devlet sektörü ve 4 bin 947'si yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 12,4 milyon m2 ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,4 milyon m2 ile Ankara, 5 milyon m2 ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Tunceli ve Şırnak oldu. Daire sayılarına göre İstanbul ili 62 bin 617 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 27 bin 523 adet ile İzmir ve 23 bin 739 adet ile Ankara illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	77 004	131 408	95 912	-41,4	37,0
Yüzölçümü (m ²)	105 881 806	235 599 349	147 570 276	-55,1	59,7
Değer (TL)	139 836 996 670	252 805 198 011	131 556 814 407	-44,7	92,2
Daire sayısı	485 356	1 172 958	709 838	-58,6	65,2

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %1,6 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %3,7, yüzölçümü %1,6, değeri %28,8, daire sayısı %3,8 arttı. Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2018 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; Yapıların toplam yüzölçümü 115,5 milyon m² iken bunun 66,9 milyon m²'si konut, 25,9 milyon m²'si konut dışı ve 22,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Kullanma amacına göre 87,5 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,1 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi. Yapı sahipliğine göre özel sektör 98,8 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,6 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,1 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise toplam 593 bin 945 dairenin 536 bin 271'i özel sektör, 48 bin 209'u devlet sektörü ve 9 bin 465'i yapı kooperatifleri tarafından alındı. Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,1 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 10,3 milyon m² ile Ankara, 6,7 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu. Daire sayılarına göre, İstanbul ili 105 bin 763 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 41 bin 795 adet ile Ankara ve 41 bin 153 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Şırnak, Ardahan ve Hakkâri oldu.

Yapı kullanma izin belgesi, Ocak - Eylül, 2016-2018

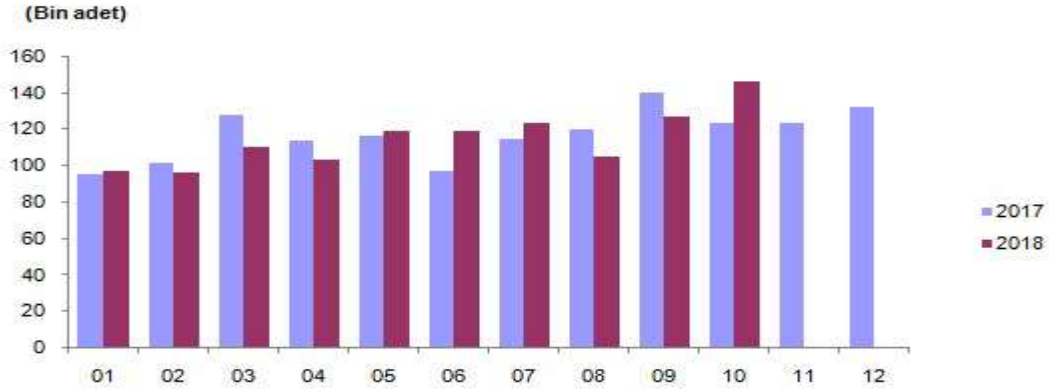
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

(r) Yapı izin istatistikleri 2016 ve 2017 yılları verileri revize edilmiştir.

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

Türkiye'de 2018 Ekim ayında 146 536 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146 536 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 27 156 konut satışı ve %18,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 13 430 konut satışı ve %9,2 pay ile Ankara, 7 419 konut satışı ve %5,1 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri ve Ardahan, 79 konut ile Bayburt oldu.

Konut satış sayıları, 2017-2018



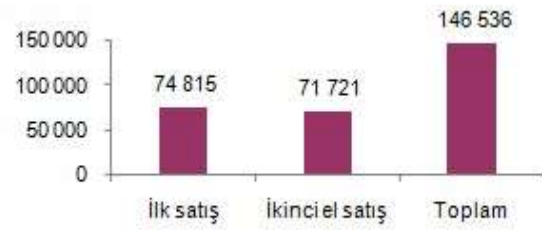
İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164 konut satışı ve %26,8 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %8,5 ile Bartın oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12 589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018



Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018



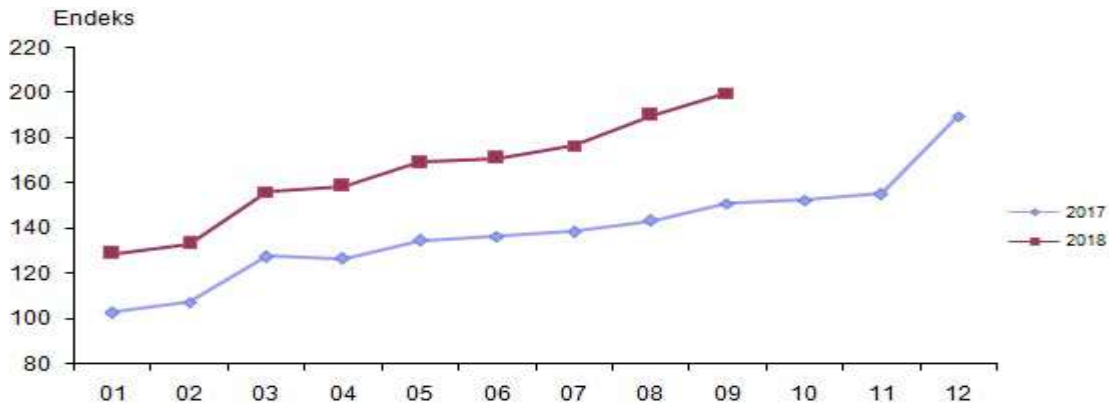
Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi.

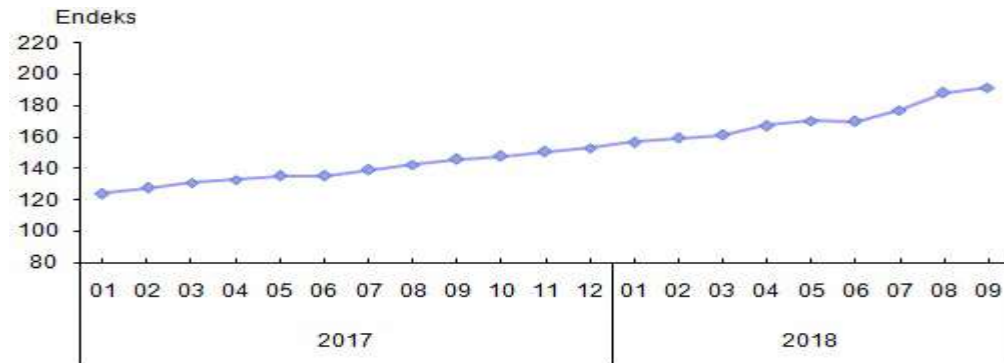
Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut

satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %48,5 oldu. Ankara 7 620 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 931 konut satışı ile Antalya izledi. Yabancılar 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleştirdi Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi.



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış toplam ciro endeksi, Eylül 2018 [2015=100]



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı

Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

Ciro endeksleri ve değişim oranları, Eylül 2018 [2015=100]

Sektörler	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış	Yıllık değişim (%)	Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	Aylık değişim (%)
	Endeks	Endeks		Endeks	
Toplam ciro	198,7	200,1	32,3	191,5	1,8
Sanayi	222,7	223,8	49,4	215,2	5,4
İnşaat	188,3	192,0	3,5	201,7	-3,2
Ticaret	183,9	185,5	26,2	176,9	-0,1
Hizmet	205,0	205,5	37,1	187,6	2,8

3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler

İmar Durumu

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi 13124 ada 1 numaralı parsel; "1/1000 ölçekli uygulama imar planında hmax=serbest, E=1.60 'TICK Ticaret Adası'na isabet etmektedir. İnşaat aşamasında bu parsel üzerinde belirtilen Plan Notları geçerlidir." İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur.

*Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili güncel imar durumu hakkında 06.11.2018 tarihli dilekçe ile Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğüne başvurulmuş olup rapor tarihi itibari ile dilekçemize cevap verilmemiştir. **İmar durum yazısının tarafımıza ulaşması durumunda raporumuzun revize edilmesi önerilmektedir.**

**Plan notları:

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

Mimari Proje

Odunpazarı Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 18.12.2014 onay tarihli Tadilat Mimari Uygulama Projesi incelenmiştir.

Proje; (A-B-C ve D) olmak üzere 4 blok olarak onaylanmıştır. Taşınmazlar blok, kat, konum, alan bazında proje ile uyumludur.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde yer alan;

A blok için düzenlenmiş 22.04.2013 tarih ve 20130339 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı"

B blok için düzenlenmiş 22.04.2013 tarih ve 20130340 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı"

C blok için düzenlenmiş 22.04.2013 tarih ve 20130341 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı"
D blok için düzenlenmiş 22.04.2013 tarih ve 20130342 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı"
A blok için düzenlenmiş 28.08.2015 tarih ve 20150937 sayılı "Tadilat Yapı Ruhsatı"
B blok için düzenlenmiş 28.08.2015 tarih ve 20150936 sayılı "Tadilat Yapı Ruhsatı"
C blok için düzenlenmiş 28.08.2015 tarih ve 20150935 sayılı "Tadilat Yapı Ruhsatı"
D blok için düzenlenmiş 26.08.2015 tarih ve 20150930 sayılı "Tadilat Yapı Ruhsatı"
A blok için düzenlenmiş 02.11.2015 tarih ve 20150954 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"
B blok için düzenlenmiş 02.11.2015 tarih ve 20150955 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"
C blok için düzenlenmiş 02.11.2015 tarih ve 20150956 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"
D blok için düzenlenmiş 28.08.2015 tarih ve 20150769 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"
Sosyal Tesis için düzenlenmiş 28.08.2015 tarih ve 20150938 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı"
İncelenmiştir.

Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin yapı denetimi 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un 1/a maddesinin verdiği yetki ile İmar Kanunu'nun 26. maddesine dayanılarak Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri gereğince düzenlenmiş ana taşınmaz ve/veya değerlendirme konusu taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

3-8 Taşınmazların Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 39.770993 K – 30.485970 D



Değerlemeye konu taşınmazlar; Osmangazi Mahallesi, Şehit Raif Özgür Sokak, Panorama Plus Konutları, No:2/A-2/B - 2/C ile Basın Şehitleri Caddesi, No:331, Odunpazarı/ESKİŞEHİR posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Vali Ali Fuat Güven Caddesi ile Basın Şehitleri Caddesi kesişim noktasından batı istikametine Basın Şehitleri Caddesi'ne geçilir. Bu cadde üzerinde 1.2 km ilerlenir ve sol kolda konumlu Panorama Plus Konutları'na ulaşılır.

Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. 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.

Eskişehir Valiliği	2.5 km
Odunpazarı Belediyesi	5.7 km
Tren Garı	2.2 km

3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu ana gayrimenkul; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13124 ada, 9.811,21 m² yüzölçümlü 1 parsel üzerinde konumlu olup " A Blok Ondokuz Katlı Betonarme Apartman, B Blok Dokuz Katlı Betonarme Apartman, Ve İşyeri, C Blok Sekiz Katlı Betonarme Apartman, Ve İşyeri, İki Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası" vafındadır. Parsel üzerinde betonarme yapı tarzında projelendirilmiş A-B-C ve D blok olmak üzere dört adet bina bulunmaktadır.

A Blok: Ana gayrimenkul üzerinde yer alan A Blok onaylı mimari projesine göre bodrum + zemin kat + 17 normal kat plan tertibinden oluşmaktadır. Binanın bodrum katında; otopark ve sığınak hacimleri, zemin katta; bina girişi ve 4 adet mesken, 1-14. normal katlarında 4'er adet mesken, 15-16 ve 17. normal katta 2'şer adet mesken, olmak üzere binada toplam 66 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup, kuzey cepheidir. Binanın giriş kapısı camlı alüminyum doğrama elektrikli kapı, giriş holü ve merdiven basamakları mermer kaplama şeklindedir. Binada iki adet asansör bulunmaktadır.

B Blok: Ana gayrimenkul üzerinde yer alan B Blok onaylı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kat + 8 normal kat plan tertibinden oluşmaktadır. Binanın 2.bodrum katında; kapalı otopark hacmi, 1. bodrum katında sığınak ve 2 adet dükkan eki depo ve wc-lavabo hacimleri, zemin katta; bina girişi, 2 adet dükkan, 1-5. Normal katlarda 2'şer adet mesken, 6. Katta 1 adet mesken, 7 ve 8. normal katlarda 2 adet dubleks mesken olmak üzere binada toplam 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup, güneydoğu cepheidir. Binanın giriş kapısı camlı alüminyum doğrama elektrikli kapı, giriş holü ve merdiven basamakları mermer kaplama şeklindedir. Binada bir adet asansör bulunmaktadır.

C Blok: Ana gayrimenkul üzerinde yer alan C Blok onaylı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kat + 7 normal kat plan tertibinden oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında; kapalı otopark hacmi, 1.bodrum katında sığınak, depo ve wc-lavabo hacimleri, zemin katta; bina



girişi ve 2 adet dükkan hacmi 1-4. normal katında 3'er adet mesken hacmi, 5. Normal katında 2 adet mesken, 6. Normal katında 2 adet dubleks mesken olmak üzere binada toplam 18 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup, güneydoğu cephelidir. Binanın giriş kapısı camlı alüminyum doğrama elektrikli kapı, giriş holü ve merdiven basamakları mermer kaplama şeklindedir. Binada bir adet asansör bulunmaktadır.

D Blok:

Parsel üzerinde betonarme yapı tarzında projelendirilmiş bodrum + zemin kat şeklinde inşa edilmiş bina bulunmaktadır. Binanın bodrum katında: kapalı otopark ve 1 adet alışveriş merkezi eki hacmi, zemin katında 1 adet alışveriş merkezi hacmi bulunmaktadır. Alışveriş merkezi girişi zemin kattan kuzey cepheden, camlı alüminyum doğrama elektrikli kapı ile sağlanmaktadır. Alışveriş merkezinde zemin mermer kaplama, tavanlar spotlu tavan ve duvarları saten boyalıdır. Alışveriş merkezinde bodrum katla sirkülasyonu mermer kaplama merdiven ile sağlanmakta olup, alışveriş mağazası içerisinde 1 adet yük asansörü bulunmaktadır.

Bağımsız Bölümlerin Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazlar Panorama Plus Eskişehir içerisinde konumlu olup, **dubleks mesken/meskenlerin iç özellikleri** aşağıda vurgulanmıştır;

Oda ve salon hacimlerinde zemin laminant parke, duvarları saten boya ve tavanları asma tavan şeklindedir. Taşınmazların ıslak hacimlerinde zemin karo seramik, duvarlar fayans ve mermer kaplama, tavanları PVC asma tavan şeklinde olup, banyo hacminde küvet, duşakabin, Hilton lavabo ve klozet bulunmaktadır. Taşınmazların mutfak hacimlerinde mermerit mutfak tezgahı, lake kapaklı mutfak dolabı ve ankastre mutfak armatürleri bulunmaktadır. Taşınmazların giriş kapıları ahşap görünümlü çelik kapı, iç kapıları Amerikan panel ve pencereleri alüminyum PVC doğrama şeklindedir. Taşınmazların ısınma şekli merkezi sistem kaloriferlidir. Taşınmazlardan dubleks mesken olanların katlar arası sirkülasyonunu sağlayan merdiven çelik konstrüksiyon üzeri ahşap kaplama şeklindedir. Söz konusu taşınmazlar ekspertiz tarihi itibarıyla boş durumda olup, malzeme ve işçilik özelliklerinin iyi kalitede olduğu kanaatine varılmıştır.

D blok bilgileri yukarıda verilmiştir.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

SATILIK KONUT EMSALLERİ:

EMSAL 1: ERA GAYRİMENKUL: 0 (222) 224 24 21

Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede konumlu site içerisinde yer alan, 4+1 formunda, 240 m² daire 1.100.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %15 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	240m ²	4.583,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.123,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.505,-TL/m ²

EMSAL 2: ATASOY GAYRİMENKUL: 0 (222) 224 24 21

Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede konumlu site içerisinde yer alan, 4+1 formunda, 200 m² daire 780.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200m ²	3.900,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.510,-TL/m ²

EMSAL 3: TURİYAP: 0 (222) 226 26 34

Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede konumlu site içerisinde yer alan, 4+1 formunda, 185 m² daire 820.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %10 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	185m ²	4.432,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.989,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.590,-TL/m ²

EMSAL 4: SAHİNİNDEN: 0 (532) 789 37 53

Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede konumlu site içerisinde yer alan, 4+1 formunda, 200 m² daire 695.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %15 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200m ²	3.475,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.127,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.596,-TL/m ²

EMSAL 5: BABİL CİTY GAYRİMENKUL: 0 (530) 302 98 71

Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede konumlu site içerisinde yer alan, 2+1 formunda, 122 m² daire 550.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %10 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	122m ²	4.508,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		4.057,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.651,-TL/m ²

EMSAL 6: GUME İNŞAAT: 0 (222) 232 01 02

Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede konumlu site içerisinde yer alan, 2+1 formunda, 95 m² daire 355.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	122m ²	3.736,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		3.363,-TL/m ²

**EMSAL 7: TÜMSEK GAYRİMENKUL: 0 (544) 569 09 44**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede konumlu site içerisinde yer alan, 3+1 formunda, 110 m² daire 370.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir.

BİRİM SATIş DEğERİ	110m ²	3.363,-TL/m ²
---------------------------	-------------------	--------------------------

KİRALIK KONUT EMSALLERİ:**EMSAL 1: EMPA GAYRİMENKUL: 0 (541) 226 54 00**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Panorama Plus, 5. Normal katta konumlu, 3+1 formunda, 164 m² daire 2.250,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEğERİ	164 m ²	13, TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 2: SAHİBİNDEN: 0 (535) 852 89 25

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Panorama Plus sitesi içinde konumlu, 3+1 formunda, 135 m² daire 2.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEğERİ	135 m ²	14, TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 3: SAHİBİNDEN: 0 (545) 226 42 26

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Panorama Plus sitesi içinde konumlu, 3+1 formunda, 150 m² daire 2.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEğERİ	150 m ²	13, TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 4: SAHİBİNDEN: 0 (534 616 06 62

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Panorama Plus sitesi içinde konumlu, 3+1 formunda, 150 m² daire 2.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

BİRİM KİRA DEğERİ	150 m ²	13, TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

SATILIK DKKĀN EMSALLERİ:

Not : Emsal dükkan taşınmazların zemin kat birim değeri hesaplanırken faydalı alan hesabı kullanılmış olup, bodrum ve çatı katı 1/4, asma kat 1/2 oranında dikkate alınmıştır.

EMSAL 1: BARTU İNşAAT EMLAK: 0 (541) 466 26 26

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aynı cadde üzerinde konumlu, 100 m² giriş, 40 m² depo olmak üzere toplamda 140m² kullanım alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 880.000,-TL'ye satılıktır.

BİRİM SATIş DEğERİ	110 m ²	8.000,-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 2: LİDER EMLAK: 0 (222) 225 44 44

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aynı cadde üzerinde konumlu, 110 m² giriş, 90 m² depo olmak üzere toplamda 200 m² kullanım alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 1.250.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %5 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIş DEğERİ	133 m ²	9.398,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIş DEğERİ		8.459,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIş DEğERİ		8.036,-TL/m ²

EMSAL 3: BEGİTER GRUP: 0 (222) 340 70 74

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aynı cadde üzerinde konumlu, 350 m² giriş, 325 m² depo olmak üzere toplamda 675 m² kullanım alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 3.000.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %5 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	431 m ²	6.960,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		6.612,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		7.934,-TL/m ²

EMSAL 4: HEVES EMLAK: 0 (222) 335 80 70

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aynı cadde üzerinde konumlu, 170 m² giriş, 170 m² depo olmak üzere toplamda 340 m² kullanım alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 1.300.000,-TL'ye satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %5 pazarlık ile alınabileceği düşünülmektedir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %40 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	213 m ²	6.103,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		5.798,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		8.117,-TL/m ²

KİRALIK KONUT EMSALLERİ:

EMSAL 1: BEGİTER GRUP: 0 (222) 340 70 74

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aynı cadde üzerinde konumlu, 350 m² giriş, 325 m² depo olmak üzere toplamda 675 m² kullanım alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 15.000,-TL'ye kiralıktır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %5 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	431 m ²	34,80-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		38,28-TL/m ² /ay

EMSAL 2: TURİYAP ODUNPAZARI: 0 (222) 226 07 07

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aynı cadde üzerinde konumlu, 147 m² kullanım alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 8.000,-TL'ye kiralıktır. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %30 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	147 m ²	54,42-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		38,09-TL/m ² /ay

EMSAL 3: BOSS GAYRİMENKUL: 0 (222) 323 15 55

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu, 1000 m² giriş, 1000 m² asma kat olmak üzere toplamda 2000 m² kullanım alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 59.000,-TL'ye kiralıktır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %5 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1500 m ²	39,30-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		37,40-TL/m ² /ay

EMSAL 4: PRODO GAYRİMENKUL: 0 (222) 225 11 22

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu, 473 m² kullanım alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 35.000,-TL'ye kiralıktır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %50 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	473 m ²	74,00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		37,00-TL/m ² /ay

EMSAL 5: ERA GAYRİMENKUL: 0 (222) 224 24 21

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu, 200 m² giriş, 200 m² depo olmak üzere toplamda 400 m² kullanım alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 17.000,-TL'ye kiralıktır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %45 konum düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	250 m ²	68,00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		37,40-TL/m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer yaş ve fiziki özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş site içerisinde konumlu lüks konut emsalleri ile yine değerlendirme konusu dükkan nitelikli taşınmaz ile benzer özelliklere sahip dükkan emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri, pazarlık payları, olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda yer almaları,
- Site içinde konumlu olmaları,
- Nezih bir bölgede konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,
- Kapalı otoparkın olması,
- Ticari taşınmazların yer aldığı blokların konumu itibariyle reklamasyon özelliğinin bulunması.

Olumsuz Etkenler:

- Bölgedeki tek büyük konut projesi olması nedeni ile halkın mesafeli yaklaşması,
- Residence yaşamı hakkında halkta var olan "aidatları karşılamakta zorlanırım" korkusu,
- Şehir merkezine mesafeli olması.

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımudur. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**Konut ve İş Yeri (AVM)**" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. 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. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek

firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller bulunması sebebiyle Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan ve mesken emsalleri elde edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların yakın bölgesinde konu emsallere bire bir emsal bulunamamış bu kapsamda bölgedeki nitelikli ve ekseri site içerisinde yer alan lüks konutların satış fiyatları baz alınmıştır. Ayrıca bölgede genellikle 4+1 formunda ve büyük alanlı taşınmazların bulunması nedeniyle genellikle bu formdaki taşınmaz emsalleri dikkate alınmış diğer taşınmazlar bu emsallere göre konum, cephe vb. özellikleri göz önüne alınarak düzeltmeler yapılmıştır. Dükkan nitelikli taşınmazlarda ise taşınmazların faydalı alanları göz önünde bulundurularak zemin kata indirgenmeleri yapılmış ve zemin kat değeri üzerinden emsal karşılaştırılması yapılmıştır. Yapılan piyasa araştırması neticesinde ülke genelindeki ekonomik koşullar, faiz ve döviz kuru gibi etkenler nedeniyle son 6 ay içerisinde konut piyasasında satış ve durgunluğun olduğu ve %5 - %10 arasında fiyatların düştüğü gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu AVM nitelikli taşınmazın konumlu olduğu yakın çevresinde benzer nitelikte taşınmazın bulunması konu taşınmaza ayrı bir şerefiye yüklemekte olup mevcut durumda geçen yıla göre kısmi bir artışın olduğu yapılan piyasa araştırması sonucu kanaati oluşmuştur.

Sonuç itibarıyla emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi sonucu;

- Meskenlerin kat, kattaki konum ve cepheleri dikkate alınarak birim değerlerinin 2.100,-TL/m² ila 3.360,-TL/m²,
- Alışveriş merkezi nitelikli taşınmazın ise 4.650,-TL/m² civarında değişen fiyatlarla satışının gerçekleşebileceği kanaatine varılmıştır. Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri belirlenerek emsal karşılaştırma yöntemine göre KDV Hariç toplam satış değeri **10.642.272,-TL** olarak hesaplanmıştır.

5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve meskenlerin kira bedelleri incelenmiş; taşınmazların bina içindeki konumları, daire tipleri ve dükkanlarda cephe ve reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği ve;

- Mesken nitelikli taşınmazların aylık kira bedellerinin 10 - 14,-TL/m²-ay,
- AVM nitelikli taşınmazın aylık kira bedelinin 22 - 25,-TL/m²/ay,

olabileceği kanaatine varılmıştır.

Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 16-19 yıl olarak, meskenler için de 20-22 yıl olarak belirlenmiş ve gelir indirgeme yaklaşımına göre toplam değeri **10.246.968,-TL** olarak hesaplanmıştır.

5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş parsel üzerinde 4 adet binadaki 12 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş parsel üzerinde 4 adet binadaki 12 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binalardaki 12 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin aritmetik ortalamasının yuvarlanması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri **10.445.000,- TL** olarak belirlenmiştir.



EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.642.272,- TL
DİREKT GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.246.968,- TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	10.444.620,-TL ~10.445.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.549.450,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Mesken, Dupleks Mesken, Dükkan ve Alışveriş Merkezi" niteliklidirler. Taşınmazlar onaylı mimari projeleri ile uyumludur. Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam olduğu belirlenmiştir.

6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Mesken, Dupleks Mesken, Dükkan ve Alışveriş Merkezi" niteliklidirler. Mahallindeki kullanım amaçları ile tapu sicil kayıtları uyumludur.

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup, kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Konu gayrimenkuller projeleri ile uyumludur ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam olduğu belirlenmiştir.

Bu sebeplerle GYO portföyünde "**Mesken, Dupleks Mesken ve Alışveriş Merkezi**" olarak bulundurulmalarının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış ve işbu değerlendirme raporunun konusu taşınmazların da içinde yer aldığı "**11 Adet Mesken ve 1 Adet Alışveriş Merkezi** olmak üzere" toplam 12 bağımsız bölüme yönelik olarak düzenlenen değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır;

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-11	19.12.2016	21.846.000,-TL
2017-HALKGYO-16	28.12.2017	12.210.000,-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Eskişehir ili, Odunpazarı ilçesi, Osmangazi mahallesi, 13124 ada, 1 parselde kayıtlı "6 Dupleks Mesken, 5 Mesken ve 1 AVM" olmak üzere **12 adet bağımsız bölümün** rapor tarihindeki değerinin; taşınmazların nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış ve kira bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV HARİC TOPLAM PİYASA (PAZAR) DEĞERİ : 10.445.000,-TL
(ONMİLYONDÖRTYÜZKIRKBEŞBİNTÜRKLİRASI)

KDV DAHİL TOPLAM PİYASA (PAZAR) DEĞERİ (%1) : 10.549.450,-TL
(ONMİLYONBEŞYÜZKIRKDOKUZBİNDÖRTYÜZELLİTÜRKLİRASI)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların Sigortaya Esas Değerleri:

Değerlemeye konu taşınmaz 4-A yapı sınıfı grubuna dahil olduğu değerlendirilmekte olup 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ' e göre 1.642,-TL olarak alınmıştır.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;
Alış; 1 USD: 5,2609 TL 1 EURO: 6,0280 TL Satış; 1 USD: 5,2704 TL 1 EURO: 6,0388 TL

İşbu **2018-HALGGYO-13** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 26.12.2018)

Saygılarımızla,

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş

RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			