

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ESKİŞEHİR
ODUNPAZARI
2013_HALKGYO_30**

“PROJE 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	10
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	10
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	11
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	11
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	11
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	12
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	12
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	15
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	15
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	22
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	23
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	23
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	23
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	25
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	25
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	25
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
8.	SONUÇ.....	26
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	26
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	26

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Konut+Ticari Proje Değerleme
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, 1452 ada, 20M-4A pafta, 110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü 9.811,01 m ² dir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	7.2.2.3 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	11.11.2013
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	44.364.815 TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 25.11.2013
- RAPORUN NUMARASI** : 2013_30
- DEĞERLEME TARİHİ** : 11.11.2013
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : **01.11.2013**
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2013_30
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş portföyü için hazırlanmıştır.
Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.08.2007 tarih ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VII No:53 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme raporu; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 20m-4a pafta, 1452 ada 110 parselde kayıtlı, ARSA niteliğine sahip, yüzölçümü 9.811,01 m² olan taşınmaz üzerine yapılacak Konut+Ticari Projesinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Ali TOPSAKAL**
SPK Lisans NO:400920
Değerleme Uzmanı
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Doğan ÖZAYDIN**
SPK Lisans No: 401148
Harita Mühendisi
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce Daha önce 04.02.2013 tarih 2013_HALGYO_16 rapor numarası ile Arsa Raporu düzenlenmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi
Ertuğrulgazi Sokak
No:1 34774
Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ESKİŞEHİR İLİ



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

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

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

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

ODUNPAZARI İLÇESİ

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

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

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

Nüfus:

Odunpazarı İlçesi 2010 nüfus sayımına göre toplam nüfusu 358.713 kişidir.

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

2009 ,2010 ,2011,2013,2013 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 artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Konut Satış İstatistikleri(3. Dönem)

2012 yılı üçüncü döneminde, Türkiye genelinde 103.543 konut satış sonucu el değiştirdi ve bir önceki döneme göre %2,35 oranında düşüş gerçekleşti.

2012 yılı üçüncü döneminde (Temmuz-Ağustos-Eylül), konut satışlarında bir önceki döneme göre en yüksek düşüş %19,30 ile Zonguldak, Karabük, Bartın (TR81) bölgesinde gerçekleşti. Bir önceki döneme göre yüksek düşüş gösteren diğer bölgeler sırasıyla, %15,70 ile İstanbul (TR10), %15,66 ile Adana, Mersin (TR62), %13,19 ile Antalya, Isparta, Burdur (TR61) ve %11,35 ile İzmir (TR31) bölgeleridir. Aynı dönemde konut satışlarında bölge düzeyinde bir önceki döneme göre artış gösteren bölgeler ise sırasıyla, %39,11 ile Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir (TR71), %26,47 ile Kastamonu, Çankırı, Sinop (TR82), %19,83 ile Samsun, Tokat, Çorum, Amasya (TR83), %18,04 ile Bursa, Eskişehir, Bilecik (TR41) ve %17,49 ile Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak (TR33) bölgeleridir.

2012 yılı üçüncü döneminde, konut satışında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 oranında artış gerçekleşti.

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

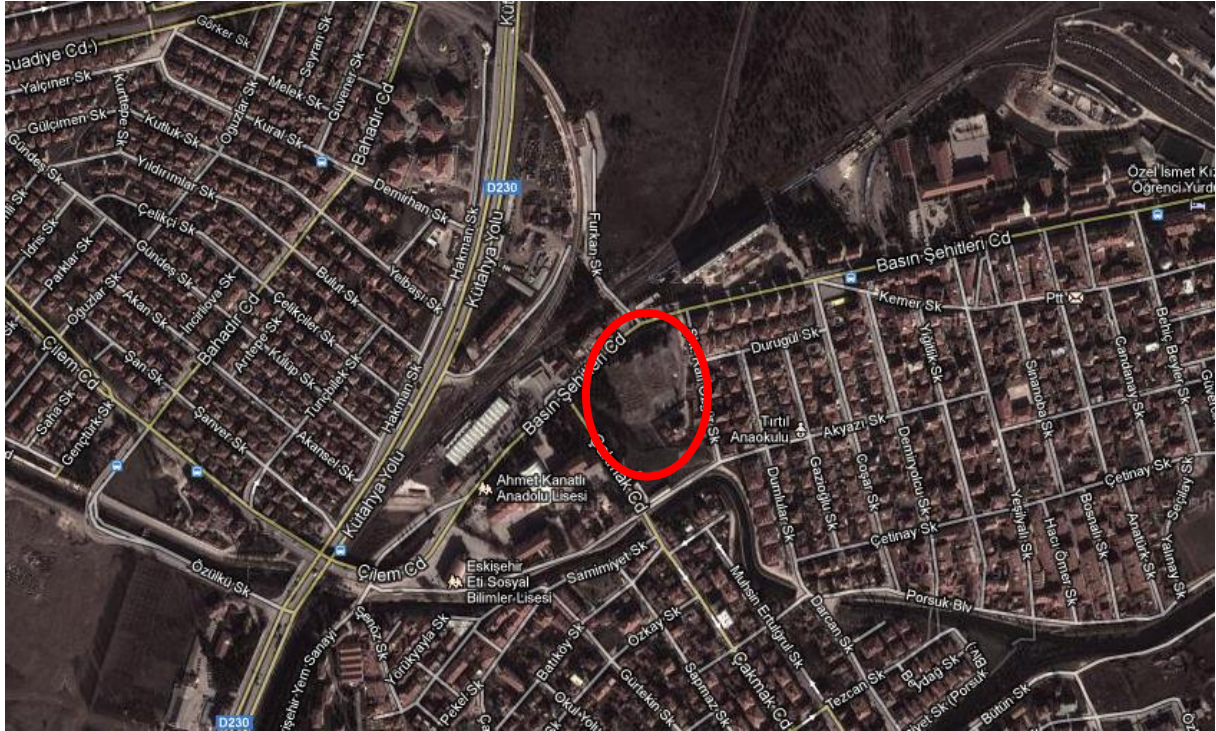
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapuda Eskişehir İli Odunpazarı ilçesi, Osmangazi Mahallesi, 1452 ada 110 parselde kayıtlı, 9.811,01 m² yüzölçümüne sahip ARSA niteliğine sahip, parseldir. (eski 89 ve 90 parsellerde kayıtlıdır). Taşınmaz, Basın Şehitleri Caddesi, No:331 posta adresinde (eski Erden Şekerleme Fabrikası) yer almaktadır.

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

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



TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

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

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 20 M-4A pafta, 1452 ada 110 parsel olup tapuda ARSA niteliğine sahiptir.
- 110 parsel, eski 1452 ada 89 ve 90 parsellerinin tevhid işleminden ortaya çıkmıştır.
- 110 parseli oluşturan eski 1452 ada 89 ve 90 parseller üzerinde, eski ve kullanılmaz vaziyette fabrika yapıları tevhid esnasında yıkıldığından taşınmaz üzerinde artık yapı bulunmamaktadır.
- İmar planına ilişkin gelişmeler aşağıda 5.3.2.3 bölümünde anlatılmaktadır.
- 110 numaralı Parsel yüzölçümü, 9.811,01 m² dir. (Eski parsellerin yüzölçümleri 89 parsel için 10.950 m², 90 parsel için 4.360 m² 'dir.)
- Topografyaları düz olup, jeolojik yapı 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 boş parsel halindedir.

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	:	OSMANGAZİ
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	20 M- 1A
ADA NO	:	1452
PARSEL NO	:	110
YÜZÖLÇÜMÜ	:	9.811,01 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
YEVMIYE NO	:	7080
CİLT NO	:	23
SAHİFE NO	:	2207
EDİNİM TARİHİ	:	13.12. 2012 (eski 24.01.2012)
EDİNİM SEBEBİ	:	SATIŞ İŞLEMİNDEN TESCİL EDİLMİŞTİR.
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI -TAM
TAPU CİNSİ	:	ARSA tapusu

Taşınmaz üzerindeki, eski parsel numaralarına ait yapılandırmalar yıkılarak, taşınmaz boş parsel olarak dönüştürülmüş ve yeni oluşturulan 110 parselin, tapu kayıtlarındaki niteliği "ARSA" olarak belirlenmiştir.

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 DEVREDİLEMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 20.11.2013 / 10:44, de alına yazılı tapu takyidat belgesine göre, taşınmaz üzerinde;

Beyanlar hanesinde:

3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (10.01.2013/ 848)

Beyanı bulunmaktadır. Bu beyana göre 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre kadastral paftaların yenilenmesi ile ilgili olup taşınmazın satış kabiliyetine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

07.05.2013 tarihli yazılı belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

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

- 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 imar planı örneği yazımız ekinde sunulmuştur."

İnşaat istikamet rölevesi dikkate alınarak, Yapılaşma koşulları, Ayrık nizam, Çekme mesafeleri; Ön bahçe-25 metre, yan bahçeler 5 metre olarak belirlenmiştir.

Kot alınan yer: (A) nokta tretuar üstü ve

Su basman kotu 1 metre olarak tanımlanmıştır.

- 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 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 07.05.2013 tarihinde Odunpazarı Belediyesinden alınan yazılı belgeye 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 gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir..

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmazlar; * 10.07.2007 tarihinde Halk BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken, * 24.01.2012 tarihinde, 1820 yevmiye ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden edinilmiştir. *13.12.2012 tarihinde, 29662 yevmiye ile değerlendirilmesi yapılan taşınmaz, TEVHİD işleminden, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Odunpazarı Belediyesi adına tescil edilmiştir. Niteliği, yapılandırılmış iken yapısız hale gelem işleminde, " arsa" olarak değiştirilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur. Öncesine ilişkin bilgiler, 07 05 2013 tarihli, Odunpazarı Belediyesinden alınmış yazılı imar durumu belgesine göre aşağıdaki gibi aktarılmaktadır. Osmangazi Mahallesi, 205 pafta, 1452 ada, 89-90 parsellerin bulunduğu alan önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 5 metre ön bahçe mesafeli A—6 nizamlı konut alanına, 5 metre ön bahçe mesafeli, A—3 nizamlı konut alanına ve park alanına isabet etmekte iken; 1/5000 ölçekli nazım imar planında Büyükşehir Belediye

	<p>Meclisinin 18.11.2008 tarih 21/279 sayılı kararı ile "Parsel bazında zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir. İmar adası içinde konaklama tesisleri, turizm tesisleri, ticaret (alışveriş ve yaşam merkezi), konut birimleri ve rezidans birimleri yer alabilecektir." şeklindeki plan notu ile birlikte ticaret alanı olarak plan değişikliği onaylanmıştır.</p> <p>1/5000 ölçekli nazım imar planındaki ticaret alanı değişikliği esas alınmış, alandaki mevcut yapılaşma yoğunluğu da dikkate alınarak $E=1.60$, H_{max} serbest olacak şekilde Odunpazarı Belediye Meclisi'nin 5.06.2009 tarih ve 14/137 sayılı kararı ile uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2009 tarih ve 15/202 sayılı kararı ile 1.60 olarak önerilen emsal değeri $E=3.20$ olarak değiştirilerek tadilin onaylanmıştır. Plana yapılan itirazlar, belediye meclisinin 08.10.2009 tarih 22/234 sayılı kararı ile bölgedeki mevcut yapılaşma yoğunluğu dikkate alınarak $E=1.60$ H_{max}=serbest olacak şekilde düzeltilerek kabul edilmiş, ancak Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2010 tarih 8/125 sayılı kararı ile $E=3.20$, H_{max}=serbest olarak tekrar tadilen onaylanmıştır. (1452 ada 89 ve 90 nolu parsellerin -A- ile işaretli kısımlarının kamu eline geçtiği, ifrazen -B- ile işaretli yol fazlalarını alıp 89 ve 90 nolu parsellerle tevhit işleminden sonra çekme mesafelerini taşmamak $E:3,20$'yi aşmamak (H_{max}: serbest) kaydı ile inşaat yapılabilir. Odunpazarı Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre; konu 2 parselin yaklaşık olarak kullanılabilir alanının $9.725 m^2$ kaldığı öğrenilmiştir. Değer tespitinde bu net alan dikkate alınmıştır.)</p> <p>Yapılan plan değişikliğine ilişkin Eskişehir 1. İdare Mahkemesi'nde açılan davada 29.06.2010 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Ancak konu Büyükşehir Belediyesi tarafından temyiz edilmiştir.</p> <p>Temyiz sürecinden sonraki gelişmeler ise 19.12.2012 tarihinde Odunpazarı Belediyesinden alınan yazılı belgeye göre ; "205 pafta, 1452 ada 89-90 parsellerin bulunduğu alanda mahkeme kararları doğrultusunda Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.04.2012 tarih, 10/105 sayılı kararı ile $E:1.60$, H_{max}: 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 $E:1.6$, H_{max}: 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>
--	--

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.Parsel üzerinde hali hazırda inşaat çalışmaları devam etmektedir.

EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 değerlendirilen 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

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

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

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

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerleme konusu 110 parselin değer tespiti için yapılan piyasa araştırması aşağıdaki gibidir. Piyasa araştırmasında, yakın bölgedeki boş arsa değerleri ve proje geliştirmeye uygun arsa değerleri araştırılmıştır.

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

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

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

İŞYERİ EMSALLERİ:

EMSAL 1 ERDEM İNŞAAT 0222 240 66 60 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 65 m² zemin 30 m² bodrum bulunan işyeri için 200.000 TL istenilmektedir. (2.105 TL/m²)

EMSAL 2 RETÜRK ESKİŞEHİR 0222 225 11 92 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 40 m² zemin kat işyeri için 92.000 TL istenilmektedir. (2.300 TL/m²)

EMSAL 3 ESTÜRK GAYRİMENKUL 0222 226 24 44 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 125 m² zemin 80 m² bodrum bulunan işyeri için 460.000 TL istenilmektedir. (2.244 TL/m²)

EMSAL 4 GÜLŞAH TIRYAKI GAYRİMENKUL 0222 225 25 75 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 65 m² zemin 35 m² bodrum bulunan işyeri için 200.000 TL istenilmektedir. (2.000 TL/m²)

EMSAL 5 SELDEN EMLAK 0222 224 20 26 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 80 m² zemin kat alanı bulunan işyeri için 210.000 TL istenilmektedir. (2.625 TL/m²)

EMSAL 6 SAHİNDEN SATILIK 0222 226 24 44 SATILIK İŞYERİ

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 125 m² zemin kat 80 m² bodrum kat alanı bulunan işyeri için 210.000 TL istenilmektedir. (2.244 TL/m²)

Değerlendirme:

Yakın bölgedeki, konut apartmanların zemin katlarında yer alan perakende amaçlı ticari ünitelerin , bedellerinin 2.000 TL/m²-2.750.TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Gelir yönteminde, arsa artık yöntemi hesaplamalarında kullanılmıştır.

KONUT EMSALLERİ

EMSAL 7 RETÜRK ESKİŞEHİR 0222 225 11 92 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde 3+1 115m² kombili, son katta bulunan, sıfır daire için 170.000TL istenilmektedir. (1.478TL/m²)

EMSAL 8 HÜŞEYİN ULUTAŞ 0536 934 21 41 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 2+1 100m² kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 150.000TL istenilmektedir. (1.500TL/m²)

EMSAL 9 SEDAT ŞENTÜRK İNŞAAT 0222 222 03 00 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 1+1 40 m² kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 60.000TL istenilmektedir. (1.500TL/m²)

EMSAL 10 MONOPOL EMLAK 0222 322 57 57 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 2+1 95 m² kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 145.000TL istenilmektedir. (1.526TL/m²)

EMSAL 11 ÖZ BULVAR EMLAK 0222 2268376 SATILIK DAİRE

Taşınmaza yakın bir konumda(Sümer Mah) site içinde 220 m² 4+1 kombili 1 katta bulunan, sıfır daire için 380.000TL istenilmektedir. (1.727TL/m²)

EMSAL 12 AZİZİYE EMLAK 0222 2348383 SATILIK DAİRE

Taşınmaza yakın bir konumda (Vişnelik Mah)5 katlı bina içinde 4.kat 150 m² 3+1 kombili sıfır daire için 360.000TL istenilmektedir. (2400TL/m²)

EMSAL 13 SAHİBİNDEN SATILIK 0222 2348383 SATILIK DAİRE

Taşınmaza yakın bir konumda (SÜMER Mah)3 katlı bina içinde 1.kat 170 m² 3+1 kombili sıfır daire için 345.000TL istenilmektedir. (2030TL/m²)

EMSAL 14 TURİYAP EMLAK 0222 3303232 SATILIK DAİRE

Taşınmaza yakın bir konumda (Batıkent)Havuzlu ve güvenli site içinde 3+1 2.kat 185 m² 3+1 kombili sıfır daire için 340.000TL istenilmektedir. (1837TL/m²)

Değerlendirme:

Yakın bölgedeki, site olmayan , münferit apartmanlarda yer alan, sıfır, yan,i yeni hiç kullanılmamış konut bedelleri 1.500 TL/m² civarındadır.Site içi meskenlerin ise 1700.TL/m²-2400.TL bedelleri olduğu tespit edilmiştir Gelir yönteminde, arsa artık yöntemi hesaplamalarında kullanılmıştır.

ARSA EMSALLERİ

EMSAL 10 ENGİN İNŞAAT: 0222 234 80 77 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 534 m² Ayrık Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 450.000 TL (843 TL/m²) bedelle satılık olduğu,

EMSAL 11 ESKİDİJİ GAYRİMENKUL: 0222 231 34 00 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 244 m² Bitişik Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 185.000 TL (758 TL/m²) bedelle satılık olduğu,

EMSAL 12 ZÜMRÜT EMLAK: 0530 146 20 60 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 489 m² çift cepheli 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 350.000 TL (716 TL/m²) bedelle satılık olduğu,

EMSAL 13 FİGEN ZEREN EMLAK: 0222 400 00 26 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 310 m² Ayrık Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 270.000 TL (870 TL/m²) bedelle satılık olduğu, Bilgileri alınmıştır.

ESKİŞEHİR'in büyüme/gelişim şekli ve gayrimenkul değerleri:

Eskişehir gelişim açısından Eskişehir çevre yolu tarafında Batıkent mahallesi doğru gelişim göstermektedir. Özellikle son 5 yıl içerisinde bu bölgede site tarzında havuzlu ve havuzsuz yapılar bulunmaktadır. Bu bölgedeki arsa birim fiyatları **600 TL/m²-700 TL/m²** arasında değişmektedir. Bölgedeki mesken fiyatları **1.500 TL/m² - 2.400 TL/m²** arasında değişmektedir.

Son yıllarda, Eskişehir'de öğrenci potansiyeli fazla olduğu için, Üniversiteye yakın noktalarda 1+1 apart tarzı yapılaşmaların arttığı ve 35 m²- 50 m² arasındaki apart meskenlerin birim fiyatlarının 1.800 TL/m² ile 2.000 TL/m² arasında gerçekleştiği gözlemlenmektedir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede site tarzı yapılaşmalar bulunmamakla beraber, daha çok ayrık nizamda yapılmış 3-6 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Bu bölgedeki meskenlerin birim fiyatları 1.400 TL/m²-1.700 TL/m² arasında satıldığı gözlemlenmektedir.

Değerlendirme:

Rapor'un 5.3.2.3. başlığı altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu taşınmazların değeri; Mahkeme, Büyükşehir Belediyesi ve Odunpazarı Belediyelerinin ortak kararını yansıtan Emsal 1.6'ya göre takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede değerlemesi yapılan taşınmaza benzer **büyükükte** herhangi bir satılık/satılmış arsa bulunmamıştır. Halen piyasadaki mevcut satılık arsalar değerlemesi yapılan taşınmazlara göre oldukça küçük olup istenen bedeller **700-850 TL/m²** aralığındadır, değerlendirme yapılan taşınmaza büyüklük açısından benzer özellikler göstermemektedir. Değerlemesi yapılan taşınmazın, alansal büyüklüğü nedeniyle, toplamda büyük bir rakam oluşacağından birim değerinin, bu değerlerden daha düşük olması gerektiği düşünülmektedir.

Değerleme konusu parsel şehrin merkezi sayılabilecek bir bölgesinde, site tarzı proje geliştirmeye uygun büyüklüğe sahip olması gibi unsurları düşünülerek; sitelerin/projelerin bulunduğu ve nispeten daha büyük araziler sunan, merkezi olmamakla birlikte yeni bir merkez sayılması ve talebin buraya yoğunlaşması nedenleriyle Batıkent Bölgesindeki arazi fiyatları da incelenmiş ve nihai değer takdirinde, buradaki piyasa bilgileri de dikkate alınmıştır. Batıkent Bölgesinde 3-10 dönüm büyüklüğündeki arazilerin **600-750 TL/m²** bedellerle satış gördüğü öğrenilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazların Batıkent bölgesindeki arazilerle benzer büyüklüklere sahip olması ve Batıkent'in, site tarzı gelişim talep edenlerin tercih ettiği bir bölge olması (değerlemesi yapılan taşınmazlar da daha merkezi olmaları, nedeniyle talep görecekler), nedeniyle arazi değerlerinin benzer seviyelerde olabileceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın arsa değerinin; yukarıdaki analizler ve imar durumundaki gelişmeler dikkate alınarak **710 TL/m² olarak** belirlenmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında verilen emsaller aynı başlık altında değerlendirilmiş ve değerlendirme konusu taşınmazın net alan üzerinden değer tespiti aşağıdaki gibi yapılmıştır. Net yüzölçümleri üzerinden 710 TL/m² değer takdir edilmiştir. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda hesaplanmıştır

$$9811 \text{ m}^2 \times 710 \text{ TL/m}^2 = 6.965.810 \text{ TL} \sim 6.965.000 \text{ TL}$$

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir 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

A BLOK

DAİRE NO	KAT	TİP	ALAN	SATIŞ BRÜT ALANI	NET ALAN
1	ZEMİN	2+1	123.05	153.81	108.20
2	ZEMİN	2+1	105.40	131.75	93.20
3	ZEMİN	3+1	136.90	171.13	119.50
4	ZEMİN	2+1	113.75	142.19	100.50
5	1	3+1	175.50	184.28	117.15
6	1	3+1	165.70	182.27	111.55
7	1	3+1	159.75	175.73	112.90
8	1	3+1	166.05	182.66	115.80
9	2	3+1	177.00	185.85	117.15
10	2	3+1	163.35	179.69	111.55
11	2	3+1	157.45	173.20	112.90
12	2	3+1	167.45	184.20	115.80
13	3	3+1	178.80	187.74	117.15
14	3	3+1	161.35	177.49	111.55
15	3	3+1	155.85	171.44	112.90
16	3	3+1	169.55	186.51	115.80
17	4	3+1	180.50	189.53	117.15
18	4	3+1	159.20	175.12	111.55
19	4	3+1	154.15	169.57	112.90
20	4	3+1	171.70	188.87	115.80
21	5	2+1	155.30	163.07	100.95
22	5	2+1	131.30	144.43	95.40
23	5	3+1	152.85	168.14	112.25
24	5	3+1	174.10	182.81	115.00
25	6	3+1	178.65	187.58	117.15
26	6	3+1	157.30	173.03	111.55
27	6	3+1	155.25	170.78	112.90
28	6	3+1	172.85	181.49	115.80
29	7	3+1	175.40	184.17	117.15
30	7	3+1	157.90	173.69	111.55
31	7	3+1	157.90	173.69	112.90
32	7	3+1	171.65	188.82	115.80
33	8	2+1	146.55	161.21	100.95
34	8	2+1	132.50	145.75	95.35
35	8	3+1	160.50	176.55	112.25

36	8	3+1	170.50	187.55	115.00
37	9	3+1	168.60	185.46	117.15
38	9	3+1	158.90	174.79	111.55
39	9	3+1	163.20	179.52	112.90
40	9	3+1	169.45	186.40	115.80
41	10	3+1	169.25	186.18	117.15
42	10	3+1	155.75	171.33	111.55
43	10	3+1	162.15	178.37	112.90
44	10	3+1	172.20	189.42	115.80
45	11	2+1	146.90	161.59	100.95
46	11	2+1	129.50	142.45	95.40
47	11	3+1	159.60	175.56	112.25
48	11	3+1	173.30	181.97	115.00
49	12	3+1	176.05	184.85	117.15
50	12	3+1	154.75	170.23	111.55
51	12	3+1	156.85	172.54	112.90
52	12	3+1	174.45	183.17	115.80
53	13	3+1	179.40	188.37	118.50
54	13	3+1	154.25	169.68	115.30
55	13	3+1	154.25	169.68	112.90
56	13	3+1	175.65	184.43	115.80
57	14	1+1	93.45	98.12	54.10
58	14	1+1	80.75	84.79	51.85
59	14	3+1	169.00	185.90	133.55
60	14	3+1	174.00	191.40	135.30
61	15	3+1	188.20	207.02	148.55
62	15	3+1	172.50	189.75	136.60
63	16	2+1	159.35	175.29	108.00
64	16	2+1	152.30	167.53	111.20
65	17	1+1	98.20	103.11	64.10
66	17	1+1	93.75	98.44	60.00

B BLOK

DAİRE NO	KAT	TİP	ALAN	BRÜT	NET
DÜKKAN 1	ZEMİN	DÜKKAN	170.80	264.74	148.52
DÜKKAN 2	ZEMİN	DÜKKAN	149.60	231.88	130.09
DÜKKAN 3	ZEMİN	DÜKKAN	148.45	230.10	129.09
DÜKKAN 4	ZEMİN	DÜKKAN	185.80	287.99	161.57
1	1	4+1	175.85	211.02	134.95
2	1	4+1	175.30	210.36	135.15
3	2	4+1	175.85	211.02	134.95
4	2	4+1	175.30	210.36	135.15
5	3	4+1	175.85	211.02	134.95
6	3	4+1	175.30	210.36	135.15
7	4	4+1	175.85	211.02	134.95
8	4	4+1	175.30	210.36	135.15
9	5	4+1	175.85	211.02	134.95
10	5	4+1	175.30	210.36	135.15
11	6	4+1	175.85	211.02	134.95
12	7	4+1	175.05	210.06	144.75
13	7	4+1	181.70	218.04	138.10
14	8	4+1	171.40	205.68	142.15
15	8	4+1	173.80	208.56	141.65

C BLOK

1	1	4+1	175.35	227.96	149.35
2	1	2+1	105.30	136.89	93.60
3	1	2+1	105.00	136.50	94.10
4	2	4+1	175.35	227.96	149.35
5	2	2+1	105.30	136.89	93.60
6	2	2+1	105.00	136.50	94.10
7	3	4+1	175.35	227.96	149.35
8	3	2+1	105.30	136.89	93.60
9	3	2+1	105.00	136.50	94.10
10	4	4+1	175.35	227.96	149.35
11	4	2+1	105.30	136.89	93.60
12	4	2+1	105.00	136.50	94.10
13	5	2+1	105.30	136.89	93.70
14	5	2+1	105.00	136.50	94.20
15	6	4+1 D	173.65	225.75	145.15
16	6	4+1 D	173.20	225.16	142.55

A-B-C BLOKLAR VE MARKET PROJE MALİYET HESABI			
ALANSAL DAĞILIM	İNŞAAT ALANI(m2)	2013 YILI BİRİM MALİYET TL/m2	MALİYET/TL
BODRUM KAT			
ORTAK	11668,99	350	4084146,5
NORMAL KAT			
ALANLARI	14562,91	700	10194037
MARKET	1082	350	378700
TOPLAM	27313,90		14656883,5
Toplam maliyet hesapları içinde; ileri kaba teslim maliyeti, ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.			

- Proje inşa aşamasında oluşacak altyapı harcamalarının toplam inşa maliyetinin %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

ALT YAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	ORAN/%	MALİYET/TL
14656883,5	10%	1465688,35

- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır.

- Proje maliyetlerinin toplam maliyetin %13'u olacağı kabul edilmiştir. Toplam maliyet inşaat maliyeti, altyapı maliyeti ve çevre tanzim ve peyzaj maliyetinin toplamı alınmıştır

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet {TL}	ORAN/%	MALİYET/TL
16122571,85	13%	2095934,341

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde, avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.

TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	14278183,5
Altyapı Maliyeti (TL)	1427818,35
Proje Genel Giderler (TL)	2041780,241
TOPLAM (TL)	18218506,19
GİYDİRİLMİŞ MAALİYET(M2/TL)	667,0049385

Parsel üzerine uygulanması düşünülen proje 2013 yılında başlanıp 2015 yılı sonunda bitirilmesi durumunda aşağıda yıllara göre harcanacak maliyet tablosu oluşturulmuştur

YILLAR	2013	2014	2015	TOPLAM
ORAN	30%	55%	15%	100%
MALİYET(TL)	5465551,857	10020178,4	2732775,929	18218506,19

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi (arsa artık) kullanılmıştır. Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal satış fiyatları doğrultusunda, değerlendirme konusu parsel üzerinde Emsal: 1,6 yapılaşma şartlarının kesinlik kazanmış olması nedeniyle; parsel üzerinde geliştirilmesi olası projenin hasılatından yatırım maliyeti ve bölgedeki girişimci karı indirilmek suretiyle arsa değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Yapılan varsayım ve hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde, zemin katların perakende ticarete yönelik, üst katların ise konut amaçlı bir kullanıma sahip olacağı düşünülmüş olup bölgedeki yapılaşma tarzına göre ortak kullanım alanları da değerlemede dikkate alınmıştır.

Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; bu olası projedeki, B blokta zemin katlarında yer alacak ticaret fonksiyonlu yapılar için **2200-2.500 TL/m²**, konut fonksiyonlu kısımlar için ise A Blokta yer alan taşınmazlar için **1.875 TL/m²-2750.TL/m²** B-C blokta yer alan mesken vasıflı taşınmazlar için **1900.TL/m²-2600.TL/m²** satış rakamı öngörülmüştür. Bu bilgiler ışığında rapor ekinde yer alan hesaplamalar yapılarak değerlendirme işlemi yapılmıştır.

Arazi yapılandırma koşulları, güncel imar durumundan hareket edilerek değerlendirilmiştir.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde kira getirici yapı bulunmadığından kira değeri analizi kullanılmamıştır.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. .

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Parsel Üzerine 97 mesken,4 dükkan dan oluşan proje için Maliyet Oluşumları yöntemi kullanılarak proje maliyeti hesap edilmiştir

A-B-C BLOKLAR VE MARKET PROJE MALİYET HESABI			
ALANSAL DAĞILIM	İNŞAAT ALANI(m2)	2013 YILI BİRİM MALİYET TL/m2	MALİYET/TL
BODRUM KAT ORTAK	11668,99	350	4084146,5
NORMAL KAT ALANLARI	14562,91	700	10194037
MARKET	1082	350	378700
TOPLAM	27313,90		14656883,5

Toplam maliyet hesapları içinde; ileri kaba teslim maliyeti, ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.

- Proje inşa aşamasında oluşacak altyapı harcamalarının toplam inşa maliyetinin %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

ALT YAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam inşaat Maliyeti (TL)	ORAN/%	MALİYET/TL
14656883,5	10%	1465688,35

Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı, zemin iyileştirme v.b. bulunmaktadır.

- Proje maliyetlerinin toplam maliyetin %13'u olacağı kabul edilmiştir. Toplam maliyet inşaat maliyeti, altyapı maliyeti ve çevre tanzim ve peyzaj maliyetinin toplamı alınmıştır

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet (TL)	ORAN/%	MALİYET/TL
16122571,85	13%	2095934,341

- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde, avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır

TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	14278183,5
Altyapı Maliyeti (TL)	1427818,35
Proje Genel Giderler (TL)	2041780,241
TOPLAM (TL)	18218506,19
GİYDİRİLMİŞ MAALİYET(M2/TL)	667,0049385

YILLAR	2013	2014	2015	TOPLAM
ORAN	30%	55%	15%	100%
MALİYET(TL)	5465551,857	10020178,4	2732775,929	18218506,19
PROJE MALİYETİ				
MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ(TL)				18218506,19
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER(TL)				18220000
PROJE SONRASI ELDE EDİLECEK GELİR				
A BLOK SATIŞ GELİRİ/TL				25173534
B BLOK SATIŞ GELİRİ				8313890
C BLOK SATIŞ GELİRİ				6556466
MARKET SATIŞ GELİRİ				1911150
DÜKKAN GELİRİ				2409775
TOPLAM				44364815

PROJE KARARLILIK ORANI	
PROJE MALİYETİ	18218506
SATIŞ SONRASI GELİR	44365239
KAR/ZARAR	26146733
KARLILIK ORANI	0,58935

Parsel üzerine uygulanacak projenin elde edilen gelire ve proje maliyetine NBD değeri ,NBD değeri hesabında indirgeme oranı %11 olarak kabul edilmiştir

Ortalama konut satış m2 birim 2500.TL/m2 kabul edilmiştir

Proje Başlangıç Yılı :		2013		
İşletme Başlangıç Yılı :		2015		
İndirgeme oranı :		11%		
Konut Satış Değeri :		2.500 TL/m2		
Yıl Sayısı	İşletme Yılları	Net Nakit Akımı	NBD (Proje Maliyetli)	NBD (Proje Maliyetsiz)
1	2013	-5.465.551	-4.923.920	
2	2014	-10.020.178	-8.132.601	
3	2015	-2.732.775	-1.998.182	
4	2016	44.364.815	29.224.478	24.702.412
Toplam :		26.146.311	14.169.775	24.702.412

6.10. 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.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti 97 konut 4 dükkan,1 Market için yapılmış olup, bağımsız ve bölünmüş kısımlar için değerlendirilmiştir .

6.12. 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; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve konut geliri için proje geliştirme yaklaşımları kullanılmıştır.

- 1452 Ada 110 Parsel Arsa Değeri: 6.965.000.-TL olarak hesaplanmıştır.(Mevcut Durum İtibariyle)

Proje geliştirme yaklaşımına göre parsel üzerinde geliştirilecek olan konut projesi sonucunda yapılacak satış sonrası proje değerinin 44.364.815.- TL ve 2 yıl sonra proje sonrası taşınmazların satışından elde edilecek gelirin net bugünkü değeri olan 26.146.311.-TL takdir edilmiştir

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki yapılar yıkılarak , tesvhidden oluşan parsel boş bir parsel arsaya dönüştürülmüştür. 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 dükkanlı ve 1 marketli proje olacağı belirlenmiş olup, GYO portföyüne alınabileceği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın nihai değeri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Gayrimenkulun bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak ADIM Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmaz parseli üzerinde geliştirdiğimiz Konut Proje değerleri ,Mevcut taşınmazın Arsa Değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

25.11.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM KONUT PROJE MALİYET DEĞERİ
18.220.000.- TL

25.11.2013 TARİHİ İTİBARI İLE YAPILACAK KONUT PROJESİNDEN ELDE EDİLEN GELİRE GÖRE TAŞINMAZIN PROJE TOPLAM DEĞERİ
KONUT TOPLAMI: 40.043.390. – TL DÜKKAN TOPLAMI:2.409.775.- TL MARKET TOPLAMI:1.911.150.-TL TOPLAM: 44.364.815. TL

25.11.2013 TARİHİ İTİBARI İLE YAPILACAK KONUT PROJESİNDEN ELDE EDİLEN GELİRİN NET BUGÜNKÜ TOPLAM DEĞERİ
26.146.311.- TL

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ali Rıza TOPSAKAL
SPK Lisans NO:400920

Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Doğan ÖZAYDIN
SPK LİSANS NO:401148
Harita Mühendisi