



ADIM

Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

**ESKİŞEHİR
ODUNPAZARI**

2014_HALKGYO_134_REVİZYON

“ DEĞERLEME RAPORU ”

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	9
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	10
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	10
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	10
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	11
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	11
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	11
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	11
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	11
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	11
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	12
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	12
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	12
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	14
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	14
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	15
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	20
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	20
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	20
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	20
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	21
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
8.	SONUÇ.....	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	KONUT + TİCARİ PROJE DEĞERLEME
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m ² , E:9.811,01 m ² dir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	7.2.2.3 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	05.12.2014
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	KDV HARİÇ TOPLAM: 47.395.494,01. TL KDV DAHİL TOPLAM: 48.954.660,31. TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 09.12.2014
REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ: 30.12.2015 Sermaye Piyasası Kurulunun 07.12.2015 tarih 12233903-340.99_E.13018 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup,değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır
- RAPORUN NUMARASI** : 2014_134
- DEĞERLEME TARİHİ** : 05.12.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 03.12.2014
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2014_03
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İş bu değerlendirme raporu; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m², E:9.811,01 m² olan taşınmaz üzerine yapılacak Konut 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 taşınmazlara yönelik olarak Şirketimizce 2013-HALKGYO-16 Arsa Değerleme raporu 6.503.522.TL - 2013-HALKGYO-30 Rapor numarası ile proje değerlendirme raporu ile 44.364.815.TL bedelli raporlar tanzim edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŐİRKETİN UNVANI	: ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ő.
ŐİRKETİN ADRESİ	: Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7 Çankaya/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: HALK Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İŐ bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme 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 ve 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapı İzin İstatistikleri:

Yapı İzin İstatistikleri Ocak - Eylül 2013!

Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %9,3 arttı

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

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

Yapı Ruhsatı, Ocak - Eylül Ayları Toplamı, 2013

Göstergeler	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Dokuz Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı	83 319	73 494	67 727	13,4	8,5
Yüzölçümü (m ²)	120 029 711	109 802 833	82 301 827	9,3	33,4
Değer (TL)	85 834 445 349	75 422 817 695	53 097 203 585	13,8	42,0
Daire Sayısı	591 014	533 221	431 240	10,8	23,6

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

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

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

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

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

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

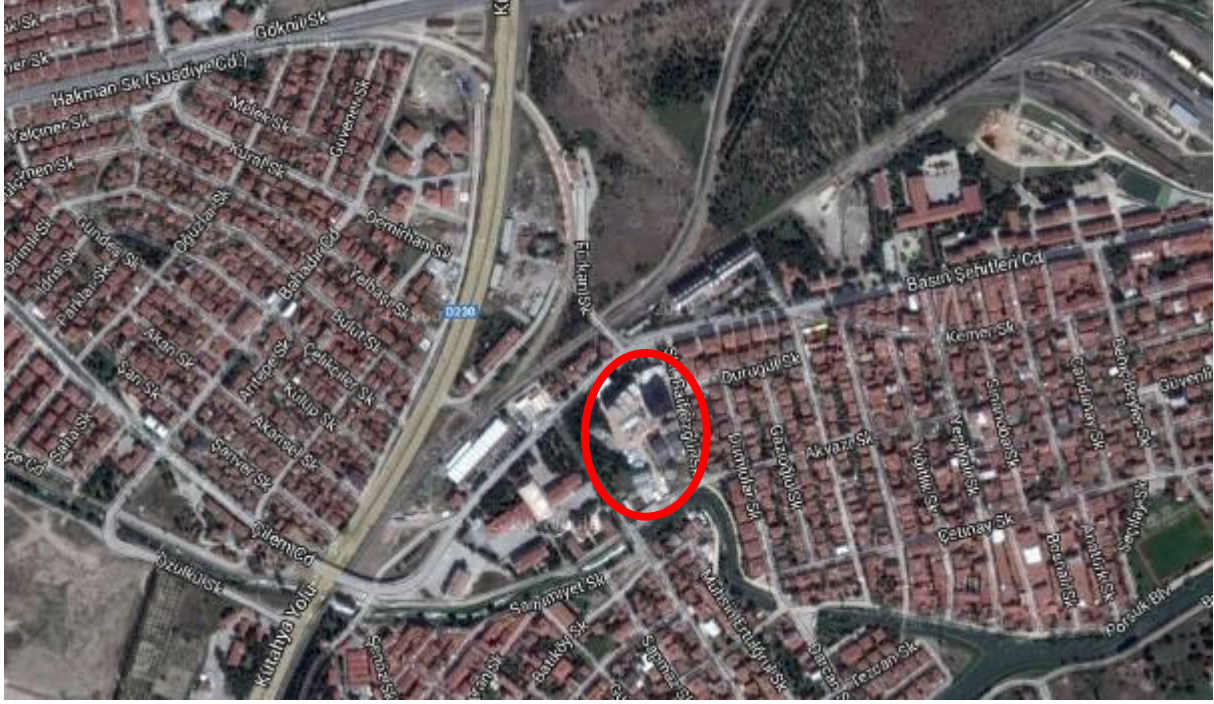
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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

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

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



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

5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesinde, Y:13124 E:1452 ada, Y:1 E:110 parselde yer alan 1 adet arsadır. Parsel büyüklüğü Y:9.811,21 m², E:9.811,01 m² olup tapuda ARSA niteliğine sahiptir.
- Parsel, eski 1452 ada 89 ve 90 parsellerinin tevhid işleminden ortaya çıkmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazı oluşturan eski 1452 ada 89 ve 90 parseller üzerinde, eski ve kullanılmaz vaziyette fabrika yapıları tevhid esnasında yıkıldığından taşınmaz üzerinde artık yapı bulunmamaktadır.
- İmar planına ilişkin gelişmeler aşağıda 5.3.2.3 bölümünde anlatılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümü, Y:9.811,21, E:9.811,01 m² dir. (Eski parsellerin yüzölçümleri 89 parsel için 10.950 m², 90 parsel için 4.360 m² 'dir.)
- Topografyaları düz olup, jeolojik yapı itibarıyla 2. derece deprem bölgesinde konumlandıkları.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	:	OSMANGAZİ
KÖYÜ	:	---
SOKAĞI	:	---
MEVKİİ	:	---
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	20 M- 1A
ADA NO	:	Y:13124 E:1452
PARSEL NO	:	Y:1 E:110
YÜZÖLÇÜMÜ	:	Y:9.811,21 E:9.811,01 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA
YEVMIYE NO	:	Y:7305 E:7080
CİLT NO	:	23
SAHİFE NO	:	2207
EDİNİM TARİHİ	:	Y:21.03.2014 E:13.12. 2012 (eski 24.01.2012)
EDİNİM SEBEBİ	:	3402 S.Y. nın 22/A Md. Gereğince yenilemenin tescili
MALİK	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. -TAM
TAPU CİNSİ	:	ARSA tapusu

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, 09.12.2014 tarihinde alınan yazılı tapu takyidat belgesine göre, taşınmaz üzerinde takyidat mevcut değildir.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

05.12.2014 tarihinde yapılan araştırmaya göre değerlendirme konusu taşınmazın güncel imar durumu aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

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

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

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

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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

<p style="text-align: center;">TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>Taşınmazlar; * 10.07.2007 tarihinde Halk BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken, * 24.01.2012 tarihinde, 1820 yevmiye ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden edinilmiştir. : *13.12.2012 tarihinde, 29662 yevmiye ile değerlendirilmesi yapılan taşınmaz, TEVHİD işleminden, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Odunpazarı Belediyesi adına tescil edilmiştir. Niteliği, yapılandırılmış iken yapısız hale gelen işlemde, " arsa" olarak değiştirilmiştir. Taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesi almadığı ve kat irtifakı kurulmadığı belirlenmiştir. 21.03.2014 tarihinde 3402. S.Y nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili olarak kayıtlıdır.</p>
<p style="text-align: center;">BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>İmar durumuna ilişkin güncel geline durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.3. başlığı altında sunulmuştur.</p> <p>Osmangazi Mahallesi, 205 pafta, 1452 ada, 89-90 parsellerin bulunduğu alan önceki 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 5 metre ön bahçe mesafeli A—6 nızamlı konut alanına, 5 metre ön bahçe mesafeli, A—3 nızamlı konut alanına ve park alanına isabet etmekte iken; 1/5000 ölçekli nazım imar planında Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.11.2008 tarih 21/279 sayılı kararı ile "Parsel bazında zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir. İmar adası içinde konaklama tesisleri, turizm tesisleri, ticaret (alışveriş ve yaşam merkezi), konut birimleri ve rezidans birimleri yer alabilecektir." şeklindeki plan notu ile birlikte ticaret alanı olarak plan değişikliği onaylanmıştır.</p> <p>1/5000 ölçekli nazım imar planındaki ticaret alanı değişikliği esas alınmış, alandaki mevcut yapılaşma yoğunluğu da dikkate alınarak $E=1.60$, h_{max} serbest olacak şekilde Odunpazarı Belediye Meclisi'nin 5.06.2009 tarih ve 14/137 sayılı kararı ile uygulama imar planı değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2009 tarih ve 15/202 sayılı kararı ile 1.60 olarak önerilen emsal değeri $E=3.20$ olarak değiştirilerek tadilin onaylanmıştır. Plana yapılan itirazlar, belediye meclisinin 08.10.2009 tarih 22/234 sayılı kararı ile bölgedeki mevcut yapılaşma yoğunluğu dikkate alınarak $E=1.60$ H_{max}=serbest olacak şekilde düzeltilerek kabul edilmiş, ancak Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.04.2010 tarih 8/125 sayılı kararı ile $E=3.20$, H_{max}=serbest olarak tekrar tadilen onaylanmıştır. (1452 ada 89 ve 90 nolu parsellerin -A- ile işaretli kısımlarının kamu eline geçtiği, ifrazen -B- ile işaretli yol fazlalarını alıp 89 ve 90 nolu parsellerle tevhit işleminden sonra çekme mesafelerini taşmamak $E:3,20$'yi aşmamak (H_{max}: serbest) kaydı ile inşaat yapılabilir. Odunpazarı Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre; konu 2 parselin yaklaşık olarak kullanılabilir alanının $9.725 m^2$ kaldığı öğrenilmiştir. Değer tespiti 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</p>

	<p><i>mahkeme kararları doğrultusunda Odunpazarı Belediye Meclisinin 06.04.2012 tarih, 10/105 sayılı kararı ile E:1.60, Hmax: serbest olacak şekilde "ticaret alanı" olarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2012 tarih ve 200 sayılı kararı ile 1.60 olarak önerilen emsal değeri E:2 olarak değiştirilerek tadilen onaylanmıştır.</i></p> <p><i>Askı süresi içinde plan değişikliğine itirazda bulunulmuş , itirazın değerlendirilmesi sonucunda mahkeme kararı ve mevcut durum dikkate alınarak Odunpazarı Belediye Meclisinin 05.07.2012 tarih 17/199 sayılı kararı ile söz konusu parseller üzerinde yer alan ticaret alanının yapılaşma koşulları E:1.6, Hmax: serbest olacak şekilde tekrar düzenlenmiştir. Yapılan plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2012 tarih ve 352 sayılı kararı ile onaylanmıştır.</i></p> <p><i>Ancak yapılan plan değişikliğine askı süresi içinde tekrar itiraz edilmiş, itiraz Odunpazarı Belediye Meclisinin 07.11.2012 tarih 25/281 sayılı kararı ile red edilerek 27.11.2012 tarih 13867 sayılı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisince görüşülmek üzere gönderilmiştir."</i></p> <p>Konu netleşmiş olup taşınmazın güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 bölümünde belirtilmektedir</p> <p>Taşınmaz tapu kaydında 13124 ada 1parsel, belediyedeki kayıtlarda 1452 ada 110 parsel olarak kayıtlıdır.</p>
--	---

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Parsel üzerine A,B,C Bloklardan oluşan 97 mesken,4 dükkan ve 1 Alışveriş merkezi'den (Market) oluşan proje yapılacak olup ilgili projenin 22.04.2013 tarihli Odunpazarı Belediyesince tasdik edilmiş yasal projeye istinaden tanzim edilmiş,22.04.2013 tarihli A,B,C ve Alışveriş merkezi için düzenlenmiş yapı ruhsatları bulunmaktadır.Hali hazırda inşaat çalışmaları parsel üzerinde devam etmektedir. Parsel üzerine farklı bir proje inşaa edilmesi durumunda takdir edilecek değerde değişiklik olabilecektir.

EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1.DEĞERLEME ÇELİŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir

gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, 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 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 Gülşah Tiryaki Gayrimenkul

0 (222) 225 25 75 SATILIK İŞYERİ

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

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

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

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

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

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

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

EMSAL 5 Hcy İnşaat Gayrimenkul

0 (222) 322 95 95 SATILIK İŞYERİ

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

KONUT EMSALLERİ

EMSAL 1 EVİVA GAYRİMENKUL 0 (222) 330 30 99 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde 3+1 160m² kombili, 1. katta bulunan daire için 345.000TL istenilmektedir.

EMSAL 2 Savaş Emlak Gayrimenkul

0 (222) 322 88 08 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 150 m² kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 360.000TL istenilmektedir.

EMSAL 3 TURYAP 0 (222) 226 07 07 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 170 m² kombili ara katta bulunan daire için 425.000TL istenilmektedir.

EMSAL 4 EMRE TEMİZTAŞ EMLAK 0 (222) 219 31 21 SATILIK DAİRE

Konu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde yer alan 3+1 170 m² kombili ara katta bulunan, sıfır daire için 425.000TL istenilmektedir.

EMSAL 5 KARTAL İNŞAAT 0 (532) 278 42 69 SATILIK DAİRE

Taşınmaza yakın bir konumda(Sümer Mah) 350 m² 5+1 kombili villa için 700.000TL istenilmektedir.

ARSA EMSALLERİ

EMSAL 1 VİAL EMLAK: 0 (222) 221 77 44 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 235 m² Ayrık Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 330.000 TL bedelle satılık

EMSAL 2 ESSE GYD: 0 (222) 221 92 92 SATILIK ARSA

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Sümer Mahallesi'ne çok yakın konumlu Osmangazi Mahallesi'nde taşınmazlara çok yakın konumlu 273 m² Ayrık Nizam 3 kat yapılanma haklarına sahip konut fonksiyonlu arsanın 220.000 TL bedelle satılık olduğu,

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

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

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

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

ESKİŞEHİR'in büyüme/gelişim şekli ve gayrimenkul değerleri:

Eskişehir gelişim açısından Eskişehir çevre yolu tarafında Batıkent mahallesine doğru gelişim göstermektedir. Özellikle son 5 yıl içerisinde bu bölgede site tarzında havuzlu ve havuzsuz yapılar bulunmaktadır. Bu bölgedeki arsa birim fiyatları **750 TL/m²-900 TL/m²** arasında değişmektedir. Bölgedeki mesken fiyatları **2.200 TL/m² - 4.000 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 2.500 TL/m² ile 3.750 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 1.800 TL/m²- 2.250 TL/m² arasında satıldığı gözlemlenmektedir.

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 780 TL/m² değer takdir edilmiştir. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda hesaplanmıştır

9811,21 m²x 780.TL/m²=7.652.744.TL~7.653.000.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	YÖNLER	NET ALAN	BALKON	TERAS	BALKON-TERAS DAHİL NET ALAN	BRÜT ALAN
	1	ZEMİN	2+1	KD	108,20			108,20	156,77
	2	ZEMİN	2+1	GD	93,20			93,20	134,29
	3	ZEMİN	3+1	GB	119,50			119,50	174,42
	4	ZEMİN	2+1	KB	100,50			100,50	144,92
	5	1	3+1	KD	117,15	32,75		149,90	209,77
	6	1	3+1	GD	111,55	38,40		149,95	198,06
	7	1	3+1	GB	112,90	22,85		135,75	190,95
	8	1	3+1	KB	115,80	24,40		140,20	198,48
	9	2	3+1	KD	117,15	32,25		149,40	211,66
	10	2	3+1	GD	111,55	32,75		144,30	195,33
	11	2	3+1	GB	112,90	21,10		134,00	188,28
	12	2	3+1	KB	115,80	24,75		140,55	200,24
	13	3	3+1	KD	117,15	32,30		149,45	213,79
	14	3	3+1	GD	111,55	31,35		142,90	192,93
	15	3	3+1	GB	112,90	19,30		132,20	186,35
	16	3	3+1	KB	115,80	25,10		140,90	169,55
	17	4	3+1	KD	117,15	32,35		149,50	215,82
	18	4	3+1	GD	111,55	26,60		138,15	190,36
	19	4	3+1	GB	112,90	16,40		129,30	184,32
	20	4	3+1	KB	115,80	29,90		145,70	205,30
	21	5	2+1	KD	100,95	33,20		134,15	188,27
	22	5	2+1	GD	95,40	19,30		114,70	159,17
	23	5	3+1	GB	112,25	16,35		128,60	185,30
	24	5	3+1	KB	115,00	32,10		147,10	211,06
	25	6	3+1	KD	117,15	30,80		147,95	213,69
	26	6	3+1	GD	111,55	21,75		133,30	188,15
	27	6	3+1	GB	112,90	19,15		132,05	185,70
	28	6	3+1	KB	115,80	32,70		148,50	206,75
	29	7	3+1	KD	117,15	29,80		146,95	209,87
	30	7	3+1	GD	111,55	22,40		133,95	188,93
	31	7	3+1	GB	112,90	23,00		135,90	188,93
	32	7	3+1	KB	115,80	31,60		147,40	205,38
	33	8	2+1	KD	100,95	24,80		125,75	177,84
	34	8	2+1	GD	95,35	19,35		114,70	160,79
	35	8	3+1	GB	112,25	24,70		136,95	194,77
	36	8	3+1	KB	115,00	28,30		143,30	206,90
	37	9	3+1	KD	117,15	26,40		143,55	201,87
	38	9	3+1	GD	111,55	26,60		138,15	190,25
	39	9	3+1	GB	112,90	26,20		139,10	195,40
	40	9	3+1	KB	115,80	27,60		143,40	202,88
	41	10	3+1	KD	117,15	23,90		141,05	202,68
	42	10	3+1	GD	111,55	22,25		133,80	186,52
	43	10	3+1	GB	112,90	28,30		141,20	194,18
	44	10	3+1	KB	115,80	32,00		147,80	206,22
	45	11	2+1	KD	100,95	22,45		123,40	178,30
	46	11	2+1	GD	95,40	15,00		110,40	157,18
	47	11	3+1	GB	112,25	23,40		135,65	193,72
	48	11	3+1	KB	115,00	31,90		146,90	210,35
	49	12	3+1	KD	117,15	31,05		148,20	210,68
	50	12	3+1	GD	111,55	20,55		132,10	185,19
	51	12	3+1	GB	112,90	19,95		132,85	187,71
	52	12	3+1	KB	115,80	28,85		144,65	208,77
	53	13	3+1	KD	118,50	31,00		149,50	214,61
	54	13	3+1	GD	115,30	19,65		134,95	184,53
	55	13	3+1	GB	112,90	19,20		132,10	184,53
	56	13	3+1	KB	115,80	33,60		149,40	210,13
	57	14	1+1	KD	54,10	24,80		78,90	113,42
	58	14	1+1	GD	51,85	11,15		63,00	98,00
	59	14	3+1	GB	133,55	9,90	4,05	147,50	205,11
	60	14	3+1	KB	135,30	9,90	4,20	149,40	211,18
	61	15	3+1	KDB	148,55	0,05		148,60	247,21
	62	15	3+1	GDB	136,60	6,40	4,95	147,95	226,59
	63	16	2+1	DKB	108,00	21,10	9,90	139,00	217,74
	64	16	2+1	GDB	111,20	16,30	5,75	133,25	208,11
	65	17	1+1	DKB	64,10	4,05	12,95	81,10	158,87
	66	17	1+1	GDB	60,00	11,25	7,60	78,85	151,68

B BLOK

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

C BLOK

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

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

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 780 TL/m² değer takdir edilmiştir. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değeri aşağıda hesaplanmıştır.Yapı Değeri hesabında ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri 4.B sınıfı birim fiyatı olan 800.TL/m² değer takdir edilmiştir.

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

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

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

TOPLAM:29.508.000.TL

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde 97 mesken, 4 dükkan, 1 marketten oluşan projenin inşaatı devam ettiği için dolaylı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır.

Raporun 6.5 bölümünde yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; bu projedeki, taşınmazlar için bulunduğu kat, cephe, büyüklük, manzara gibi durumlar dikkate alınarak **2.200 TL/m²-4.300.TL/m²** satış rakamı öngörülmüştür. Bu bilgiler ışığında aşağıda hesaplamalar yapılmıştır.

Arazi yapılandırma koşulları, güncel imar durumundan hareket edilerek değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN MEVCUT İNŞAAT DURUMUNA GÖRE DEĞERİ

BLOKLAR	TOPLAM ALAN	MEVCUT İNŞAAT DURUMUNDAKİ DEĞERİ KDV HARIÇ	MEVCUT İNŞAAT DURUMUNDAKİ DEĞERİ KDV DAHİL
A	10.328,90	18.378.206,58	18.561.988,65
B	2.634,80	6.047.442,77	6.107.917,20
C	751	4.634.749,95	4.681.097,45
DÜKKANLAR	751,40	909.960,14	1.073.752,96
MARKET	687,35	2.534.903,84	2.991.186,53

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde kira getirici yapı bulunmadığı için 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.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti 97 konut 4 dükkan,1 Market için yapılmış olup, bağımsız ve bölünmüş kısımlar için değerlendirilmiştir .Parsel üzerine farklı bir proje inşaa edilmesi durumunda takdir edilecek değerlerde değişiklik olabilecektir.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; arsa değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve konut geliri için yapılan proje yaklaşımları kullanılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki yapılar yıkılarak , tevhidden oluşan parsel boş bir parsel arsaya 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 dükkan+market projesi olacağı belirlenmiş olup, GYO portföyüne proje olarak alınabileceği kanaatine varılmıştır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

TAŞINMAZLARIN MEVCUT İNŞAAT DURUMUNA GÖRE DEĞERİ

BLOKLAR	TOPLAM ALAN	MEVCUT İNŞAAT DURUMUNDAKİ DEĞERİ KDV HARİÇ	MEVCUT İNŞAAT DURUMUNDAKİ DEĞERİ KDV DAHİL
A	10.328,90	18.378.206,58	18.561.988,65
B	2.634,80	6.047.442,77	6.107.917,20
C	751	4.634.749,95	4.681.097,45
DÜKKANLAR	751,40	909.960,14	1.073.752,96
MARKET	687,35	2.534.903,84	2.991.186,53

09.12.2014 TARİHİ İTİBARI İLE YAPILACAK KONUT PROJESİNDEN ELDE EDİLEN GELİRE GÖRE TAŞINMAZIN PROJE TOPLAM DEĞERİ

KONUT TOPLAMI: 41.011.897,76. - TL
DÜKKAN TOPLAMI: 2.585.987,50.-TL
MARKET TOPLAMI: 3.797.608,75.-TL
KDV HARİÇ TOPLAM: 47.395.494,01. TL
KDV DAHİL TOPLAM: 48.954.660,31. TL

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Ali Rıza TOPSAKAL
SPK Lisans NO:400920

Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Doğan ÖZAYDIN
SPK LİSANS NO:401148
Harita Mühendisi



EK 1 - FOTOĞRAFLAR





































































































DİKKAT
KASASÖR
GÜNDA
ALISMA VAR
MALZEME
ATMAYINIZ














EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aidit Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Araç Yolu	Ada/Parcel	: 111241			
Zemin No	: 84538955	Yüzölçüm	: 9.811,21 m ²			
İl / İlçe	: FUSUNBUĞDUNPAZARI	Araç Tap. Sicil No	: AİSA			
Kararın Adı	: Otların TM					
Makale / Köy Adı	: OSMANGAZI Mah.					
Merkül	:					
Cilt / Sayfa No	: 25 / 2207					
Kayıt Durumu	: AİT					
MÜLKİYET BELGELERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edine Sebhi - Tarih - Yev.	Yatın Sebhi - Tarih - Yev.
26428502	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (BİREK)		TAM	9.811,21	3402 S. Yarı 22/A Md. Geçerli Yürürlük Tescil : 21/03/2014 - 7305-(Keşifine Tar.21/03/2014)	
Raporlayan: 034487 İsmail KAYI Kayıt Uygundur. 04.11.2014						
						
Rapor Tarihi / Sayı : 04.11.2014 / 11/01						

İMAR BİLGİ FORMU



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



Sayı : 60635602-310.01 / 547 -1917
Konu : İmar durumu bk.

02 Şubat 2013

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

İLGİ: 05.02.2013 tarihli dilekçeniz.

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

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

plan notları bulunmaktadır. Alana ilişkin imar planı örneği yazıtınız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize rica ederim.

M. Süleyman EK-Sİ
Başkan Yardımcısı
Belediye Başkan Yardımcısı

EKL: İmar planı örneği





TAŞINMAZ EKSPERTİZ DEĞERLERİ

MARKET

BLOK	KAT	TİPİ	BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	KDV HARİÇ Ekspertiz Değeri	KDV DAHİL Ekspertiz Değeri
D	ZEMİN KAT	MARKET	687,35	5.525	3.797.608,75	4.481.178,33

B BLOK

BLOK	KAT	DAİRE NO	DAİRE TİPİ	YÖNLER	NET ALAN	BALKON	TERAS	BALKON-TERAS DAHİL NET ALAN	BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	KDV HARIÇ Ekspertiz Değeri	KDV DAHİL Ekspertiz Değeri
B	1	1	4 + 1	KG	134,95	12,00		146,95	175,95	2.830	497.965,00	502.944,65
B	1	2	4 + 1	KG	135,15	12,00		147,15	175,50	2.731	479.221,12	484.013,33
B	2	3	4 + 1	KG	134,95	12,00		146,95	175,95	2.855	502.295,13	507.318,08
B	2	4	4 + 1	KG	135,15	12,00		147,15	175,50	2.730	479.141,18	483.932,59
B	3	5	4 + 1	KG	134,95	12,00		146,95	175,95	2.879	506.625,26	511.691,51
B	3	6	4 + 1	KG	135,15	12,00		147,15	175,50	2.755	483.457,77	488.292,34
B	4	7	4 + 1	KG	134,95	12,00		146,95	175,95	2.958	520.417,52	525.621,70
B	4	8	4 + 1	KG	135,15	12,00		147,15	175,50	2.779	487.774,35	492.652,10
B	5	9	4 + 1	KG	134,95	12,00		146,95	175,95	2.929	515.285,52	520.438,37
B	5	10	4 + 1	KG	135,15	12,00		147,15	175,50	2.804	492.090,94	497.011,85
B	6	11	4 + 1	KG	134,95	12,00		146,95	175,95	2.953	519.615,65	524.811,80
B	7	12	4 + 1 D	KD	144,75			144,75	171,70	4.352	747.255,24	754.727,79
B	7	13	4 + 1 D	GD	138,10	11,80		149,90	184,80	4.197	775.641,96	783.398,38
B	8	14	4 + 1 D	KDB	142,15			142,15	171,80	4.290	737.053,56	744.424,10
B	8	15	4 + 1 D	GDB	141,65	4,90		146,55	173,30	4.313	747.374,04	754.847,78
					2.052,10	148,70	0,00	2.200,80	2.634,80		8.491.214,22	8.576.126,37

C BLOK

BLOK	KAT	DAİRE NO	DAİRE TİPİ	YÖNLER	NET ALAN	BALKON	TERAS	BALKON-TERAS DAHİL NET ALAN	BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	KDV HARIÇ Ekspertiz Değeri	KDV DAHİL Ekspertiz Değeri
C	1	1	4 + 1	KG	135,35	12,00		147,35	175,50	2.823	495.482,99	500.437,82
C	1	2	2 + 1	KD	83,05	8,55		91,60	105,30	2.661	280.245,45	283.047,90
C	1	3	2 + 1	GD	80,30	11,80		92,10	104,80	2.863	300.093,89	303.094,82
C	2	4	4 + 1	KG	135,35	12,00		147,35	175,50	2.849	499.987,38	504.987,25
C	2	5	2 + 1	KD	83,05	8,55		91,60	105,30	2.686	282.864,57	285.693,22
C	2	6	2 + 1	GD	80,30	11,80		92,10	104,80	2.916	305.563,58	308.619,21
C	3	7	4 + 1	KG	135,35	12,00		147,35	175,50	2.875	504.491,77	509.536,69
C	3	8	2 + 1	KD	83,05	8,55		91,60	105,30	2.711	285.483,68	288.338,52
C	3	9	2 + 1	GD	80,30	11,80		92,10	104,80	2.941	308.175,23	311.256,98
C	4	10	4 + 1	KG	135,35	12,00		147,35	175,50	2.900	508.996,16	514.086,12
C	4	11	2 + 1	KD	83,05	8,55		91,60	105,30	2.736	288.102,80	290.983,83
C	4	12	2 + 1	GD	80,30	11,80		92,10	104,80	2.966	310.786,89	313.894,75
C	5	13	2 + 1	KD	83,15	8,55		91,70	105,30	2.761	290.721,92	293.629,14
C	5	14	2 + 1	GD	80,40	11,80		92,20	104,80	2.990	313.398,54	316.532,53
C	6	15	4 + 1 D	KD	145,15			145,15	170,85	4.493	767.622,96	775.299,19
C	6	16	4 + 1 D	GD	142,55			142,55	175,90	4.353	765.634,48	773.290,82
					1.646,05	149,75	0,00	1.795,80	2.099,25	-	6.507.652,28	6.572.728,80

DÜKKANLAR

BLOK	KAT	DÜKKAN NO	DAİRE TİPİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	BİRİM DEĞER	KDV HARIÇ Ekspertiz Değeri	KDV DAHİL Ekspertiz Değeri
B	BODRUM KAT	16	DEPO	30,10				
B	ZEMİN KAT	16	DÜKKAN 1	158,80				
B	BODRUM KAT	17	DEPO	38,50				
B	ZEMİN KAT	17	DÜKKAN 2	139,40				
C	ZEMİN KAT	17	DÜKKAN 3	138,70				
C	BODRUM KAT	18	DEPO	18,55				
C	ZEMİN KAT	18	DÜKKAN 4	171,60				
				1.347	696	751	2.585.987,50	3.051.465,25

A

1. Proje Adı: OSMANIYE BELEDİYESİ		2. Proje Yeri: OSMANIYE		3. Proje No: 2014		4. Proje Tarihi: 15.01.2014		5. Proje Durumu: ...		6. Proje Durumu: ...		7. Proje Durumu: ...		8. Proje Durumu: ...	
9. Proje Durumu: ...		10. Proje Durumu: ...		11. Proje Durumu: ...		12. Proje Durumu: ...		13. Proje Durumu: ...		14. Proje Durumu: ...		15. Proje Durumu: ...		16. Proje Durumu: ...	
17. Proje Durumu: ...		18. Proje Durumu: ...		19. Proje Durumu: ...		20. Proje Durumu: ...		21. Proje Durumu: ...		22. Proje Durumu: ...		23. Proje Durumu: ...		24. Proje Durumu: ...	
25. Proje Durumu: ...				26. Proje Durumu: ...				27. Proje Durumu: ...				28. Proje Durumu: ...			
29. Proje Durumu: ...				30. Proje Durumu: ...				31. Proje Durumu: ...				32. Proje Durumu: ...			
33. Proje Durumu: ...				34. Proje Durumu: ...				35. Proje Durumu: ...				36. Proje Durumu: ...			
37. Proje Durumu: ...				38. Proje Durumu: ...				39. Proje Durumu: ...				40. Proje Durumu: ...			
41. Proje Durumu: ...				42. Proje Durumu: ...				43. Proje Durumu: ...				44. Proje Durumu: ...			
45. Proje Durumu: ...				46. Proje Durumu: ...				47. Proje Durumu: ...				48. Proje Durumu: ...			
49. Proje Durumu: ...				50. Proje Durumu: ...				51. Proje Durumu: ...				52. Proje Durumu: ...			
53. Proje Durumu: ...				54. Proje Durumu: ...				55. Proje Durumu: ...				56. Proje Durumu: ...			
57. Proje Durumu: ...				58. Proje Durumu: ...				59. Proje Durumu: ...				60. Proje Durumu: ...			
61. Proje Durumu: ...				62. Proje Durumu: ...				63. Proje Durumu: ...				64. Proje Durumu: ...			
65. Proje Durumu: ...				66. Proje Durumu: ...				67. Proje Durumu: ...				68. Proje Durumu: ...			
69. Proje Durumu: ...				70. Proje Durumu: ...				71. Proje Durumu: ...				72. Proje Durumu: ...			
73. Proje Durumu: ...				74. Proje Durumu: ...				75. Proje Durumu: ...				76. Proje Durumu: ...			
77. Proje Durumu: ...				78. Proje Durumu: ...				79. Proje Durumu: ...				80. Proje Durumu: ...			
81. Proje Durumu: ...				82. Proje Durumu: ...				83. Proje Durumu: ...				84. Proje Durumu: ...			
85. Proje Durumu: ...				86. Proje Durumu: ...				87. Proje Durumu: ...				88. Proje Durumu: ...			
89. Proje Durumu: ...				90. Proje Durumu: ...				91. Proje Durumu: ...				92. Proje Durumu: ...			
93. Proje Durumu: ...				94. Proje Durumu: ...				95. Proje Durumu: ...				96. Proje Durumu: ...			
97. Proje Durumu: ...				98. Proje Durumu: ...				99. Proje Durumu: ...				100. Proje Durumu: ...			

Yapı Denetimi					
101	102	103	104	105	106
101	102	103	104	105	106
101	102	103	104	105	106
101	102	103	104	105	106
101	102	103	104	105	106
101	102	103	104	105	106
101	102	103	104	105	106
101	102	103	104	105	106
101	102	103	104	105	106
101	102	103	104	105	106

Yapı Denetim Kuruluşu				
107	108	109	110	111
107	108	109	110	111
107	108	109	110	111
107	108	109	110	111
107	108	109	110	111
107	108	109	110	111

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Göstergeler				Toprak Bilgileri	
112	113	114	115	116	117
112	113	114	115	116	117
112	113	114	115	116	117
112	113	114	115	116	117
112	113	114	115	116	117
112	113	114	115	116	117

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müzahihinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fennî müavininin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt altına girişmişlerdir. Yapı/Ruhsatı alınan yapıların inşaatında, Teknik Standartlarına uygunluğu yarıllikteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan sınırlar içinde inşaatla başlanıp bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi için inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kerende belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenisiyle. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118	119	120	121
118	119	120	121
118	119	120	121
118	119	120	121

Başlama Tarihinde İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122	123	124	125
122	123	124	125
122	123	124	125
122	123	124	125
122	123	124	125

Vize Kontrolü				
126	127	128	129	130
126	127	128	129	130
126	127	128	129	130
126	127	128	129	130
126	127	128	129	130
126	127	128	129	130
126	127	128	129	130
126	127	128	129	130
126	127	128	129	130
126	127	128	129	130

127. Diğer Hususlar
127
127
127
127
127
127
127
127
127
127

Yapı Denetimi					
Mühür	10.16.2018	10.16.2018	10.16.2018	10.16.2018	10.16.2018
		10.16.2018	10.16.2018	10.16.2018	
		10.16.2018	10.16.2018	10.16.2018	
		10.16.2018	10.16.2018	10.16.2018	
FENİ MEBLİN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
180 Kuruluş adı MİLYA DANIŞMANLIK, YATIRIM VE YATIRIMCI HİZMETLERİ A.Ş.		181 Kuruluş adresi TC No: 34100		182 Kuruluş temsilcisi 183 Kuruluş temsilcisi adresi	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelişler				Toprak Bilgileri	
184 Gelişim tarihi	185 Malzeme tarihi	186 Malzeme	187 Tutar (%)	188 Toprak tipi	189 Kuruluş bilgisi
184 Gelişim tarihi	185 Malzeme tarihi	186 Malzeme	187 Tutar (%)	188 Toprak tipi	189 Kuruluş bilgisi
184 Gelişim tarihi	185 Malzeme tarihi	186 Malzeme	187 Tutar (%)	188 Toprak tipi	189 Kuruluş bilgisi
184 Gelişim tarihi	185 Malzeme tarihi	186 Malzeme	187 Tutar (%)	188 Toprak tipi	189 Kuruluş bilgisi
3194 Sayılı İmar Kanunusunun 4. maddelerine göre işlevsel tamamlanmaya sahip yapı sahibinin, müessesinin, şantiye şefinin, proje müellifinin, imar mevzuatını ve/veya yapı denetim kuruluşu şefi/yapı tamamlandığını izah eden olarak YAPI RUHSATI validesidir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat işlemlerinde esaslı değişikliklere tabii değildir. Yapı Ruhsatı alınan yapıya ilişkin olarak, Türk Standartlarına uygunluklu yapılar için mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan şartlar içinde inşaat başlatma belgesini ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi tarihinden itibaren bir yıl süreyle, Yapı Kullanma İzin Belgesi çıkarılmayacağı kaydıyla, komando belgesine Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aşağıdaki verileri ruhsat hükümlerine göre, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
194 Kuruluş temsilcisi adresi 195 Kuruluş temsilcisi adresi		196 Kuruluş temsilcisi adresi 197 Kuruluş temsilcisi adresi	198 Kuruluş temsilcisi adresi 199 Kuruluş temsilcisi adresi	200 Kuruluş temsilcisi adresi 201 Kuruluş temsilcisi adresi	202 Kuruluş temsilcisi adresi 203 Kuruluş temsilcisi adresi
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Edilen Teknik Görevler					
204 Kuruluş temsilcisi adresi 205 Kuruluş temsilcisi adresi		206 Kuruluş temsilcisi adresi 207 Kuruluş temsilcisi adresi		208 Kuruluş temsilcisi adresi 209 Kuruluş temsilcisi adresi	
Vize Kontrolü					
210 Vize tarihi	211 Kontrol tarihi	212 Yapı mevzuatı ile ilgili diğer bilgiler		213 Kuruluş temsilcisi adresi 214 Kuruluş temsilcisi adresi	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
1. Vize	2. Vize	3. Vize		4. Vize	
127. Diğer Hususlar					

Yapı Denetimi					
10 Adres	11 Adres	12 TC Kimlik No	13 Okul adı / Deneyim belge no	14 Adres	15 Yıl
Marmara	Şişli Şişli	130422011			
Sınıf	3. Sınıf	130422011			
Bölüm	3. Sınıf	130422011			
Müşteri İsmi	Şişli Şişli	130422011			
FENİ MESULÜK					
Yapı Denetim Kuruluşu					
16 Kuruluşun Adı		17 Kuruluşun Adresi		18 Yapı Denetim No	19 Yıl
MARMARA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		KATILIM ORTAKLIĞI			
Ruhhat ile ilgili Muhtelit Geçir					
100 Gece / Hafta	101 Miktar (kg)	102 Miktar (t)	103 Tutar (%)	Toprak Bilgileri	
0				104 Sıcaklık (°C)	105 Nem (%)
0				106 Kuruluk (mm)	107 Kuruluk (mm)
0				108 Kuruluk (mm) (Yapı Denetim No)	
3794 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, ruhsatlıdır, çarşıya polisin, proje mülklerinin, fenni mesulünün veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yöneticilerinin arzı ile YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve bilgiler arasında yer alan ruhsat eki koşullar açısından tamamlanmış niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Tüm Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre teyid edilmiş veya TSE BELGELİ YAPIMALZEMELERİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğer hükümler çerçevesinde YAPILAN İNŞAATTA ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesi alındığı takdirde, birinci maddede yazılı olan, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyince yapılar, karında belirtilen ruhsat süresi içinde ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümleri olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114 Doğrulama teknik bilgileri ile ilgili, örnek TC Kimlik No, örnek, tarih	115 Kontrol edilen alan, örnek, TC Kimlik No, örnek, tarih	116 Doğrulama teknik bilgileri ile ilgili, örnek TC Kimlik No, örnek, tarih	117 Doğrulama teknik bilgileri ile ilgili, örnek TC Kimlik No, örnek, tarih	118 Diğer Bilgiler	
130422011	130422011	130422011	130422011	3547368	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119 Yapı denetimi alan, TC Kimlik No, örnek, tarih	120 Yapı denetimi alan, TC Kimlik No, örnek, tarih	121 Yapı denetimi alan, TC Kimlik No, örnek, tarih	122 Diğer Bilgiler		
Viye Kontrolü					
123 Yıl (ay)	124 Kontrol tarihi	125 Kontrol edilen alan (örnek: 1-3)	126 Teknik görevli adı (örnek: İsmail)	127 Kontrol edilen alan (örnek: 1-3)	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	
127. Diğer Hususlar					

EK 3 - LİSANSLAR



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

