



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR

(2 Adet Mesken)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALGGYO-2

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| TALEP EDEN KURUM | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| DAYANAK SÖZLEŞMESİ | 19.02.2017 |
| BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO | 13.02.2017 - 2 |
| RAPORUN KONUSU | Bu değerlendirme raporu; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13124 ada 1 parsel üzerinde konumlu "PANORAMA PLUS ESKİŞEHİR" Projesinde "Mesken" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 2 adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir. |
| DEĞERLEME TARİHİ | 14.03.2017 |
| RAPOR TARİH VE NO | 20.03.2017 / 2017-HALGGYO-2 |
| SAHİBİ | HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| HİSSESİ | Tam |
| TAPU İNCELEMESİ | 17.02.2017 tarihlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel taksit belgelerine göre; <u>Parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde;</u> Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 24/02/2015 (25.02.2015 tarih ve 4933 Yevmiye ile) Beyan: KM ne Çevrilmiştir. (15.12.2015 tarih ve 36329 yevmiye ile) <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; şerhin taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i> |
| İMAR DURUMU | Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, "1/1000 ölçekli uygulama imar planında hmax=serbest, E=1.60 'ticaret alanı'na isabet etmektedir." **Plan notları: -Yapılacak yapının yüksekliği uçuş mania kotlarına uygun olarak belirlenecektir. -Parsel bazında zemin etütleri yapılmadan inşaat uygulamasına geçilmeyecektir. -İmar adası içinde; Konaklama Tesisi, Turizm Tesisleri, Ticaret (Alışveriş ve Yaşam Merkezi) konut birimleri ve Rezidans birimleri yer alabilecektir. |
| KISITLILIK HALİ | Değerleme konusu bağımsız bölümler için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır. |
| DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA) | KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ; 645.000,-TL (ALTIYÜZKIRKBEŞBİNTÜRKLİRASI) KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 33.085,-TL/YIL (OTUZÜÇBİNSEKSENBEŞTÜRKLİRASI/YIL) |
| RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI | ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973) |
| RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI | H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364) |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814) |

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| 1 - RAPOR BİLGİLERİ | 5 |
| 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası | 5 |
| 1-2 Rapor Türü | 5 |
| 1-3 Raporu Hazırlayanlar | 5 |
| 1-4 Değerleme Tarihi | 5 |
| 1-5 Dayanak Sözleşmesi | 5 |
| 1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama | 5 |
| 1-7 Şirket Bilgileri | 5 |
| 1-8 Müşteri Bilgileri | 5 |
| 1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar | 6 |
| 2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR | 6 |
| 2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı | 6 |
| 2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması | 6 |
| 2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları | 6 |
| 2-4 İşin Kapsamı | 6 |
| 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI | 7 |
| 3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri | 7-...-23 |
| 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri | 23-24 |
| 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki | 24 |
| 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler | 24 |
| 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb) | 24 |
| 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu | 24 |
| 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler | 24-25 |
| 3-8 Taşınmazın Tanıtılması | 25 |
| 3-8-1 Ulaşım Özellikleri | 25-26 |
| 3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri | 26 |
| 4 – PİYASA ARAŞTIRMASI | 27 |
| 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri | 27-28 |
| 5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR | 29 |
| 5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler | 29 |
| 5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi | 29 |
| 5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler | 29 |
| 5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler | 29 |
| 5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi | 29 |
| 5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi | 30 |
| 5-3-1-3 Maliyet Yöntemi | 30 |
| 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi | 30 |
| 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi | 31 |
| 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi | 31 |
| 5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi | 31 |
| 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi | 31 |
| 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi | 31 |
| 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi | 31 |
| 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar | 31 |

| | |
|---|-----------|
| 5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 31 |
| 5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları | 31 |
| 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 32 |
| 6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması | 32 |
| 6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri | 32 |
| 6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 32 |
| 6-4 Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş | 32 |
| 6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi | 32 |
| 7 - SONUÇ | 33 |
| 8 - EKLER | 34 |
| 8-1 Uydu Fotoğrafı | 34 |
| 8-2 Fotoğraflar | 34-35-36 |
| 8-3 Belgeler | 37-...-44 |
| 8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı | 45 |
| 8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı | 45 |
| 8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı | 46 |
| 8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi | 47 |
| 8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi | 48 |
| 8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri | 49 |

UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 20.03.2017 tarihinde 2017-HAL�GYO-2 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar

22.02.2017 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmazlar mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali Yumuşak tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan çalışmalara istinaden 14.03.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.02.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirket Adresi : Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mah. Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarıdudullu Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Osmangazi Mahallesi, 13124 ada 1 parsel üzerinde konumlu "PANORAMA PLUS ESKİŞEHİR" Projesinde "Mesken" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 2 adet taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

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

2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması

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

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

2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

2-4 İşin Kapsamı

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

Diğer veriler ise;

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

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

BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

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

Eskişehir İli Genel Veriler



(Eskişehir İl Haritası)



(Dünpazarı İlçe Haritası)



Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. İl merkezi kuzeyinde Mihalgazi ve Sarıcakayadoğusunda Alpu ve Ankara güneyinde Mahmudiye, Seyitgazi ve Afyon, batısında ise İnönü ve Kütahya sınırları ile çevrilidir.

İç Anadolu stepleri, Kuzey Anadolu ve Batı Anadolu ormanları şehrin bitki örtüsünü oluşturur. Sündiken Dağlarının güney yamaçlarında 1000 metreden sonra meşe çalılıkları, daha yükseklerde bodur meşeler görülür. 1300 metreden sonra yer yer karaçamlar bulunur. Bazı bölgelerde karaçamların arasında, kızılçamlar da görülür. Eskişehir'in güneyindeki platolarda orman bulunmamakta fakat bölgesel step bitkileri vardır. Porsuk ve Keskin Dereleri'nin kenarlarında söğütler, kavaklar, karaağaçlar ve koruluklardan oluşan bitki örtüsü bulunur.

Eskişehir'den geçen iki önemli akarsudan ilki Sakarya Nehri ikincisi ise Porsuk Çayı'dır. Bu akarsuların il sınırları içerisinde kalan arazisinde 2 adet baraj bulunmaktadır. Porsuk Çayı üzerinde Porsuk Barajı, Sakarya Nehri üzerinde ise Gökçekaya Barajı bulunmaktadır.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

Eskişehir, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında yer almaktadır. Kuzeyde Karadeniz, kuzeybatıda Marmara, batı ve güneybatıda Ege Bölgesi ile komşudur. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihallıçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır. Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km² dir. Bu alanıyla il, Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m dir.

Eskişehir ili, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İnsaniye; güneydoğudan Konya'nın Yunak; doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun Göyüç; batıdan Bilecik'in Gölpazarı, Söğüt, Bozüyük ilçeleri ve Kütahya ile çevrelenmiş durumdadır. Yaklaşık %22'sini dağların oluşturduğu ilin, yeryüzü şekilleri içinde ovaların payı %26 dolayındadır.

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

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

Eskişehir ilinin güneydoğu köşesinde, Sakarya yayının içinden başlayan Sivrihisar Dağları, güneydoğu-kuzeybatı yönünde uzanır. Kaymaz Bucağı'na uzanan Sivrihisar Dağları eşik görünüşlü bir yayla üzerinde yer alır. Kaymaz Bucağı'ndan sonra yayla görünümü kazanan geniş eşik üzerinde, yer yer yüksek tepeler görülür. Eskişehir il merkezinin güneyinde başlayan bu yayla görünümlü dalgalı alan, batı yönünde sürer. Sarısu Ovası'nın güneyinde, Küçük Türkmen Dağı'nı oluşturur ve il sınırları dışında Domaniç Dağları ile birleşir. Kaymaz Bucağı ile Eskişehir il merkezi arasındaki en önemli yükselti, Koca Kır Yaylası'nın Porsuk Ovası'na inen etekleridir. Porsuk Çayı'ndan batıya doğru gidildiğinde 1.255 m. yüksekliğindeki Küçük Türkmen Dağı'na ulaşılır. Daha batıda ise Kozdoğru Tepesi ile Göktepe bulunur. Asıl Türkmen Dağı, Porsuk Barajı'nın güneyinden başlar ve uzantıları ile birlikte Sakarya Ovası'na dek uzanır. En yüksek noktası 1.825 m. ile Türkmen Dağı Tepesi'dir. Diğer önemli yükseltiler, Kırıl Tepe, Kuyu Tepe, Yaylacık Tepe, Deve Eriği Tepesi, Deve Tepe ile Oluk Dağı'dır.

Bitki Örtüsü

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

İklim

Şehrin iklimi İç Anadolu tipi Karasal iklim'dir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazlar sıcak ve yağışsızdır. Yağışlar (dağlık kesimler hariç) az ve kısa s-sürelidir. Temmuz, Ağustos ve Eylül ayları en az yağışı olan aylardır. Yıllık yağış ortalaması 373,6 mm'dir. Bir yılın 90-100 günü yağışlı geçmektedir. Sıcaklık rejimi karasal niteliktedir. Örneğin 800 metre yükseklikte kurulmuş olan Eskişehir il merkezinde en sıcak ve en soğuk ayların ortalamaları 21,5 °C ve -0,8 °C (Temmuz ve Ocak), kaydedilen en yüksek ve en düşük değerler ise 39,1 °C ve -26,3 °C'dir. Bitki örtüsü İç Anadolu Bölgesi'nin tipik bitkisel örtüsü olan bozkırdır.

Kültür-Sanat

Eskişehir, üniversite kenti olması nedeniyle sosyal aktivite yönünden oldukça zengindir. Şehirde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Şehir Tiyatroları'nın 3 sahnesi vardır. Birincisi Haller Gençlik Merkezi Tepebaşı Sahnesi'dir. 27 Mart 2001 Dünya Tiyatrolar Gününde açılmıştır. Tek sahneye sahip olup salon 202 kişiliktir. Şehir Tiyatrolarının Oyunları sergilenmektedir. Bir diğeri İki Eylül caddesinde bulunan B.S.M. Turgut Özakman Tiyatro Salonudur. 9 Nisan 2002 tarihinde açılmıştır. Sahne 178 kişiliktir. Şehir Tiyatrolarının etkinlikleri gerçekleşmekte olup ayrıca fuaye, sergi, seminer ve toplantı amaçlı da kullanılmaktadır. Sonuncusu ise Büyükşehir Belediyesi Sanat ve Kültür Sarayı Tiyatro Salonudur ve 569 kişiliktir. Merkezde Şehir Tiyatroları etkinlikleri gerçekleşmekte ve ayrıca Devlet Opera ve Bale etkinlikleri gerçekleşmektedir. Ayrıca şehirde 3 adet kültür merkezi bulunmaktadır. İlki İki Eylül Caddesi'nde bulunan Yunusemre Kültür Merkezi'dir. Çeşitli tiyatro, seminer ve gösterilerin yapıldığı bir merkezdir. Bir diğeri eski hal olan ve Büyükşehir Belediye Başkanı Yılmaz Büyükerşen tarafından kültür merkezine çevrilen Anadolu Üniversitesine yakınlığından dolayı öğrenciler tarafından da büyük rağbet gören Haller Gençlik Merkezi'dir. Diğer bir kültür merkezi ise Atatürk Kültür Merkezi'dir. 19. yüzyıldan kalan tarihi Surp Yerrortutyun Ermeni Kilisesi bugün Zübeyde Hanım Kültür Merkezi olarak kullanılmaktadır. 1650 senesinde inşa edilmiş Sivrihisar Surp Yerrortutyun Kilisesi restore ediliyor.

Şehir sinema salonu yönünden de oldukça zengindir. Şehirde Cinetime (Özdilek AVM), Cinema Pink (Kanatlı AVM), Eskişehir Kültür Merkezi, Cinemaximum(Espark AVM), Sinema Anadolu (Anadolu Üni.'ye aittir.) sinema salonları bulunmaktadır.

İlin Akarbaşı mahallesinde bulunan Halk Eğitim Merkezinde halkın ihtiyacı ve isteği doğrultusunda ücretsiz kurslar verilmektedir. Açılan bazı kurs programları şunlardır: Biçki-dikiş, çiçek yapma, seramik, fotoğrafçılık, yabancı dil, müzik, halk oyunları, bilgisayarlı muhasebe, bilgisayar işletmenliği. Bu kurslarda 60 kadar eğitimci ve öğretmen görev yapmakta olup, yılda 3000 kişi yararlanmaktadır.



Ekonomi

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

İlde büyük devlet işletmelerinin yanı sıra 1960 sonrasında hız kazanan yerel sermaye yatırımlarıyla gerçekleşmiş çok sayıda özel kuruluş bulunur. Başlıca sanayi dalları gıda, tekstil, lokomotif, makine imalat, tuğla, kiremit ve çimentodur. Sanayi kuruluşlarının hemen hemen hepsi şehir merkezinde toplanmıştır. Ayrıca kentte lokomotif ve motor, basma, şeker, çimento tuğla ve kiremit, un, bisküvi ve şekerleme, beton direk, uçak bakımı ve onarımı (tusaş), sirke ve şarap, sunta ve mobilya, buzdolabı ve soba fabrikaları mevcuttur. Ayrıca bu fabrikalardan başka organize sanayi bölgesinde değişik üretimler yapacak fabrikalar bulunmaktadır. Küçük sanayi sitesinde, ağaç işleri, madeni eşya, dökümcüler ve çeşitli imalat ve iş tezgahları vardır. İlin sanayi çarşısında, oto motor tamir ve bakım atölye ve tezgahları mevcuttur. 2006 yılı sonu itibarıyla şehirde çalışan sendikali işçi sayısı ise 48.790'dır.

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

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

Yer altı zenginliği Eskişehir'in önemli ekonomik kaynaklarından biridir. Madencilik ilin sanayisinin gelişmesinde ve yıllar içinde ihracatın artışında önemli bir yere sahiptir. İl genelindeki önemli maden rezervlerinden bazıları; manyezit, krom, bor, kil, mermer ve lületaşdır.

Lületaşı yıllar boyunca yurt dışına işlenmeden ihraç edildikten sonra, 1970'lerde ham olarak ihracatının yasaklanmasıyla birlikte, ildeki atölyelerde işlenerek pipo ve süs eşyası haline getirilmiş ve işlenmiş şekilde ihraç edilmeye başlanmıştır. Sepiolit madeni de Eskişehir'in önemli yer altı zenginliklerindedir.

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

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

Ayrıca tuğla, kiremit ve seramik üretmek için kullanılan kil, ilin sahip olduğu önemli rezervlerden biridir.

Nüfus Ve Demografik Yapı

Eskişehir'in yerli halkı Manavlardan oluşmaktadır. Şehirde Tatarların nüfusu da fazladır. Eskişehir ili, Bulgaristan göçmenlerinin de buraya yerleşmesiyle özellikle 1950-55 ve 1965-70 dönemlerinde büyük bir nüfus artışı göstermiştir. İlin nüfusu 1970'de 460.000, 1980'de 543.802, 1990'da 641.000, 2010'da 765.000 kişi olmuştur.[39]

2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre ilin toplam nüfusu 844.842 kişidir. İlin yıllık nüfus artış hızı binde 21,7 olup, binde 13,5 olan Türkiye nüfus yoğunluğunun oldukça üzerindedir.

BM raporuna göre yaşanabilirlik açısından Türkiye'deki kaliteli yaşanabilecek ikinci şehri olan Eskişehir'in toplamda 14 ilçesi bulunmaktadır.



Odunpazarı İlçesi

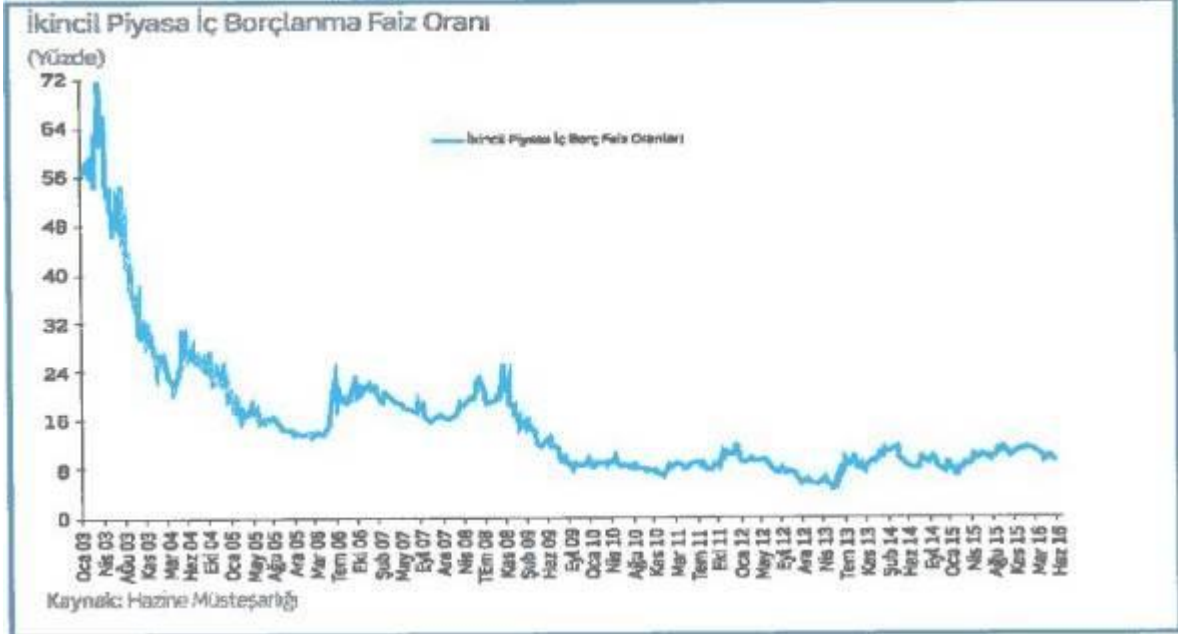
Eskişehir'in güney tepelerinde meskun, tarihi Odunpazarı İlçesi oldukça ilginç bir kuruluş söylencesi vardır. Kente ilk yerleşmeye gelenler üç koyun ciğerini birer sıriğin üzerine yerleştirerek, bu sırıkları bugün bilinen isimleriyle Şarhöyük, Porsuk kenarı ve Kurşunlu Camii'nin olduğu yerlere dikerler. Şarhöyük ve Porsuk kenarına konulan ciğerler hemen bozulur. Kurşunlu Camii'nin yakınına yerleştirilen ciğerlerse bozulmadan kalır. Böylece en temiz havanın burada olduğuna karar verilerek, buraya yerleşilir. "Bazı araştırmacılar, Osmanlı Devleti'nin Odunpazarı'nda kurulduğunu o dönemlerdeki adının ise, "Karacaşehir" olduğunu kayıtlara geçmiştirler. Odunpazarı üzerine kayıt düşen kimi araştırmacılara göre ise; Bizans döneminde Dorylaion şehri olarak bilinen ve 1176 yılında Selçuklu hükümdarlarından II. Kılıçarslan tarafından fethedilen şehir uzun süre Sultanönü Sancağı olarak kalmıştır. Bizans'tan Selçuklulara, Osmanlılardan Cumhuriyet'e kadar uzanan kadim bir şehirdir. Yine bazı tarihçilere göre Karacaşehir olarak bilinen Odunpazarı; Eskişehir'in güney kesimindeki tepelerin üzerine kurulmuştur. Eskişehir'de 1905 yılında çıkan büyük yangın kentin aşağıda bulunan esnaf bölgesini ortadan kaldırıncaya, ticarethaneler ve kamu yapılarının bu bölgeye doğru kaydığı "Odunpazarı" ismini alan bölge, aynı zamanda; lületaşı ustaları, bakırcılar ve demirciler gibi geleneksel sanatlarının isimleriyle anılan sokakların kurulmasına sahne olmuştur. Osmanlı sivil mimari örneklerini koruyan kent, kıvrımlı yolları, çıkmaz sokakları, ahşap süslemeli bitişik düzenli, cumbalı evleri ile örf, adet ve geleneklerini koruyarak bir bütün olarak günümüze kadar gelmiştir. İlçe deniz seviyesinden 869 metre yüksektedir. Coğrafi konumu 39.758888 enlem ve 30.525833 boylamdır. Odunpazarı İlçesi Kuzeyde ve Batıda Tepebaşı İlçesiyle, Güneyde Kütahya İli, Seyitgazi ve Mahmudiye İlçeleriyle, Doğuda ise Alpu İlçeleriyle sınırlıdır. İlçenin en önemli yeryüzü şekli Türkiye' ninde en önemli akarsularından biri olan Sakarya Nehrinin kolu Porsuk çayıdır. İlçenin iklimi tipik bir kara iklimi özelliği gösterir. Yağışlar, kışın kar ve yağmur halinde görülür. Aralık ayından itibaren yağışlar daha çok kar şeklindedir. Nisan ayı sonundan itibaren havalar ısınmaya başlar.

2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 391,106 olup, ilin 2. büyük ilçesidir. İlçenin yıllık nüfus artış hızı binde 19,7 olup, binde 21,7 olan Eskişehir'e yakın, binde 13,5 olan Türkiye ortalamasının ise üzerindedir.

Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasası

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

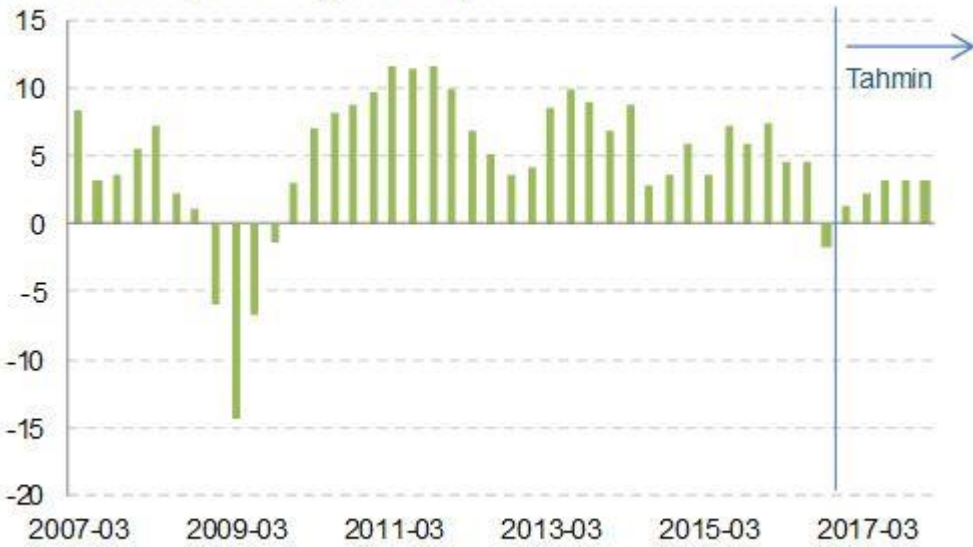
2001 krizi sırasında TC. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile % 140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016'da faizler %8,75'e gerilemiştir. Ancak son çeyrekle beraber başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve € olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş 2016 son çeyreğinde bu sinyaller realiteye dönmüş ve 2017 yılı başında da mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları % 11 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.10 mertebelerine kadar yükselmiş olup, halen dar bir bantta seyretmektedir.



Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

GSYH Büyümesi (yıllık, %)



Kaynak: TÜİK, Ekspres Yatırım Araştırma

Türkiye'de Ortalama Enflasyon (2016-2017)



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %6,1 arttı

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların 2016 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %5,0, yüzölçümü %6,1, değeri %11,7, daire sayısı %8,1 oranında artmıştır. Yapı ruhsatı verilen binaların 2016 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; yapıların inşaat alanı toplam yüzölçümü 143,5 milyon m² iken; bunun 79,6 milyon m² konut, 35,1 milyon m² konut dışı ve 28,8 milyon m² ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 106,3 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu, 7,8 milyon m² ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 121,1 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 19,7 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,7 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 692 bin 136 dairenin 637 bin 936'sı özel sektör, 43 bin 869'u devlet sektörü ve 10 bin 331'i yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam inşaat alanı (yüzölçümüne) göre 27,5 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 12,6 milyon m² ile Ankara, 6,8 milyon m² ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Hakkari, Ardahan ve Artvin oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 153.008 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 47.051 adet ile Ankara ve 36.918 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Muş oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2016

| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|-------|
| | 2016 | 2015 (r) | 2014 (r) | 2016 | 2015 |
| Bina sayısı | 94 015 | 89 577 | 110 984 | 5,0 | -19,3 |
| Yüzölçümü (m ²) | 143 514 251 | 135 263 868 | 175 969 522 | 6,1 | -23,1 |
| Değer (TL) | 127 814 687 622 | 114 431 913 294 | 139 745 261 352 | 11,7 | -18,1 |
| Daire sayısı | 692 136 | 640 130 | 825 590 | 8,1 | -22,5 |

(r): Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %0,3 azaldı

Belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2016 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %2,8, yüzölçümü %0,3, daire sayısı %3,3 oranında azalırken, değer %6,3 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2016 yılı Ocak-Eylül ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 101,0 milyon m² iken; bunun 57,7 milyon m² konut, 24,5 milyon m² konut dışı ve 18,7 milyon m² ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 73,8 milyon m² ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,3 milyon m² ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 87,6 milyon m² ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 10,9 milyon m² ile devlet sektörü ve 2,4 milyon m² ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 504.814 dairenin 462.628'i özel sektör, 30.832'si devlet sektörü ve 11.354'ü yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 19,8 milyon m² ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,8 milyon m² ile Ankara, 6,1 milyon m² ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Şırnak ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 113.291 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 38.857 adet ile Ankara ve 32.396 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Ardahan, Şırnak ve Hakkari oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül 2016

| Göstergeler | Yıl | | | Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%) | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---|-------|
| | 2016 | 2015 (r) | 2014 (r) | 2016 | 2015 |
| Bina sayısı | 94 015 | 89 577 | 110 984 | 5,0 | -19,3 |
| Yüzölçümü (m ²) | 143 514 251 | 135 263 868 | 175 969 522 | 6,1 | -23,1 |
| Değer (TL) | 127 814 687 622 | 114 431 913 294 | 139 745 261 352 | 11,7 | -18,1 |
| Daire sayısı | 692 136 | 640 130 | 825 590 | 8,1 | -22,5 |

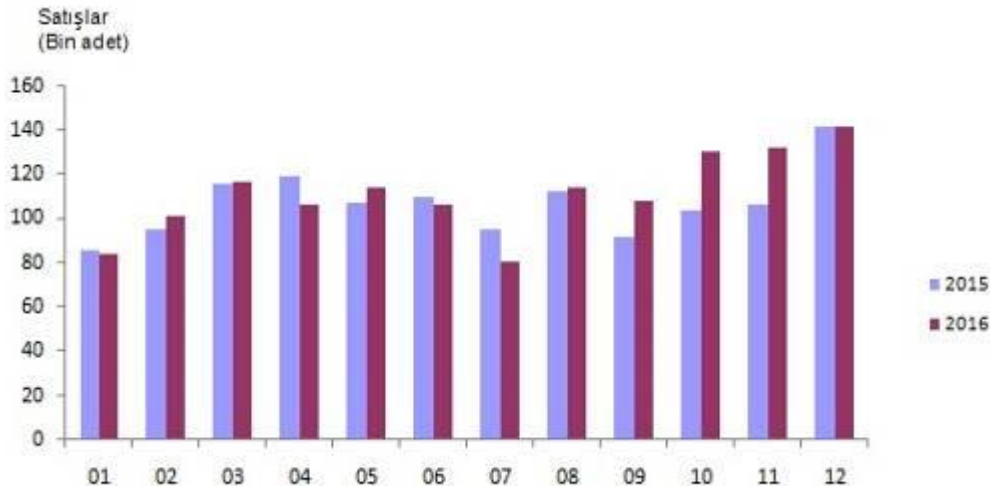
(r): Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye genelinde 2016 yılında 1.341.453 konut satış sonucu el değiştirdi

Konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %4 artış gösterdi. Konut satışlarında 2016 yılında, İstanbul 232.428 konut satışı ve %17,3 pay ile ilk sırayı aldı. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 144.570 konut satışı ve %10,8 pay ile Ankara, 81.316 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 130 konut ile Hakkari'de gerçekleşti. Türkiye genelinde satılan konutların 449.508 tanesi ipotekli, 891.945 tanesi ise diğer satış türünde gerçekleşti.

Konut satış sayıları, 2015-2016



Türkiye’de 2016 Aralık ayında 142.713 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 142.713 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25.147 konut satışı ve %17,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 15.618 konut satışı ve %10,9 pay ile Ankara, 8.975 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 20 konut ile Hakkari, 51 konut ile Şırnak ve 57 konut ile Bayburt oldu.

İpotekli konut satışları 2016 Aralık ayında 49.076 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,8 oranında artış göstererek 49.076 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %34,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 9.091 konut satışı ve %18,5 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %43,5 ile Erzincan oldu.

Diğer satış türleri sonucunda 93.637 konut el değiştirdi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,5 oranında azalarak 93.637 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16,056 konut satışı ve %17,1 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %63,8 oldu. Ankara 9.596 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.606 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 19 konut ile Hakkari oldu.

Satış şekline göre konut satışı Aralık 2016



Satış durumuna göre konut satışı Aralık 2016



Konut satışlarında 71.792 konut ilk defa satıldı

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %3 azalarak 71.792 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %50,3 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.476 konut satışı ve %17,4 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul’u 6.737 konut satışı ile Ankara ve 3.938 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 70.921 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,4 artış göstererek 70.921 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 12.671 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %50,4 oldu. Ankara 8.881 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.037 konut satışı ile İzmir izledi.



Türkiye genelinde 2016 yılında yabancılara 18.189 konut satıldı

Yabancılara yapılan konut satışları 2016 yılında bir önceki yıla göre %20,3 azaldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2016 yılında ilk sırayı 5.811 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 4.352 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 1.318 konut satışı ile Bursa ve 871 konut satışı ile Aydın izledi.

Yabancılara 2016 yılı Aralık ayında ise 1.640 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Aralık 2016'da ilk sırayı 585 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 315 konut satışı ile Antalya, 140 konut satışı ile Bursa, 74 konut satışı ile Aydın izledi.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

Irak vatandaşları 2016 yılında Türkiye'den 3.036 konut satın aldı. Irak'ı 1.886 konut ile Suudi Arabistan, 1.744 konut ile Kuveyt, 1.224 konut ile Rusya Federasyonu ve 1.205 konut ile Afganistan izledi.

Aralık ayında ise Irak vatandaşları Türkiye'den 244 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 204 konut ile Suudi Arabistan, 153 konut ile Kuveyt ve 94 konut ile Afganistan izledi.

Türkiye'de 2016 yılında erkekler 801.048, kadınlar 391.334 konut sahibi oldu

Türkiye genelinde 2016 yılında, erkekler %59,7 pay ile 801.048, kadınlar %29,2 pay ile 391.334 konut sahibi olurken, %2,2 pay ile 29.088 konut kadınlar ve erkekler tarafından ortaklaşa alındı. İstanbul 63.963 konut satışı ve %16,3 payla Türkiye'de kadınlar tarafından en fazla konut satın alınan il oldu. İstanbul'da 137.565 konut erkekler tarafından alınırken, kadınlar ve erkekler tarafından ortak alınan konut sayısı 7.186 oldu. Hakkari 22 konut ile kadınlara ve 107 konut ile erkeklere en az satışın gerçekleştiği il oldu.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Nisan/2017 yılında yapılması beklenen referandum nedeniyle ülke genelinde yaşanan gerginlik ve belirsizlik,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi,

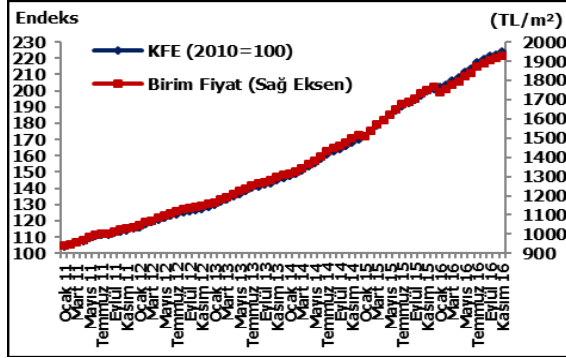
I. KONUT FİYAT ENDEKSİ – Kasım 2016

(Ekim, Kasım, Aralık 2016)

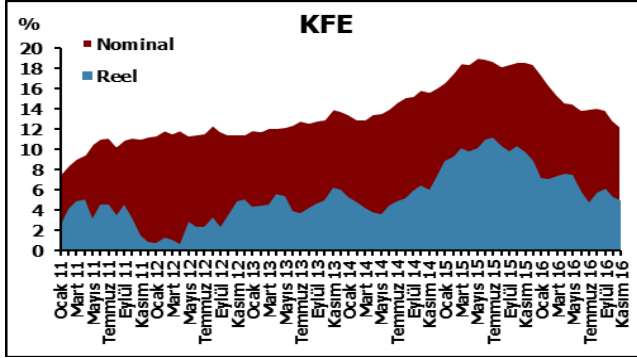
Konut Fiyat Endeksi (KFE) :

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 0,72 oranında artarak 224,05 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 12,26 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,92 oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Kasım ayında 1.752,29 TL/m² iken 2016 yılı Kasım ayında 1.928,19 TL/m² olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat

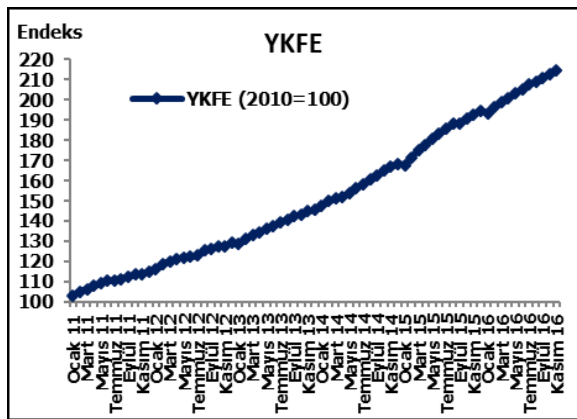


Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim

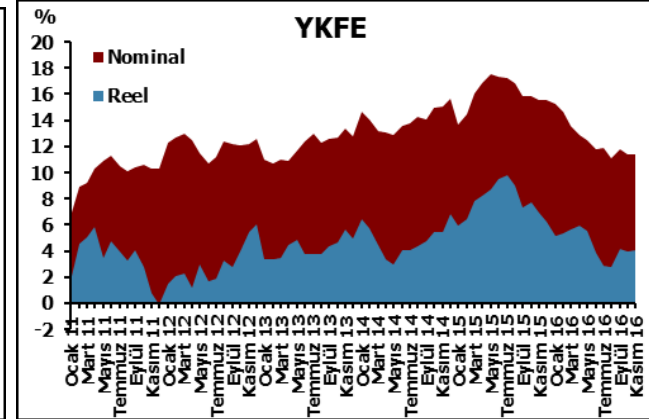


Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE) : Türkiye genelinde, 48 ilde son iki yılda yapıımı gerçekleşen konutların değerlendirme raporları analiz edilerek hesaplanan YKFE (2010=100) 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde 0,88 oranında artarak 214,60 düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 11,39 oranında, reel olarak ise yüzde 4,10 oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE



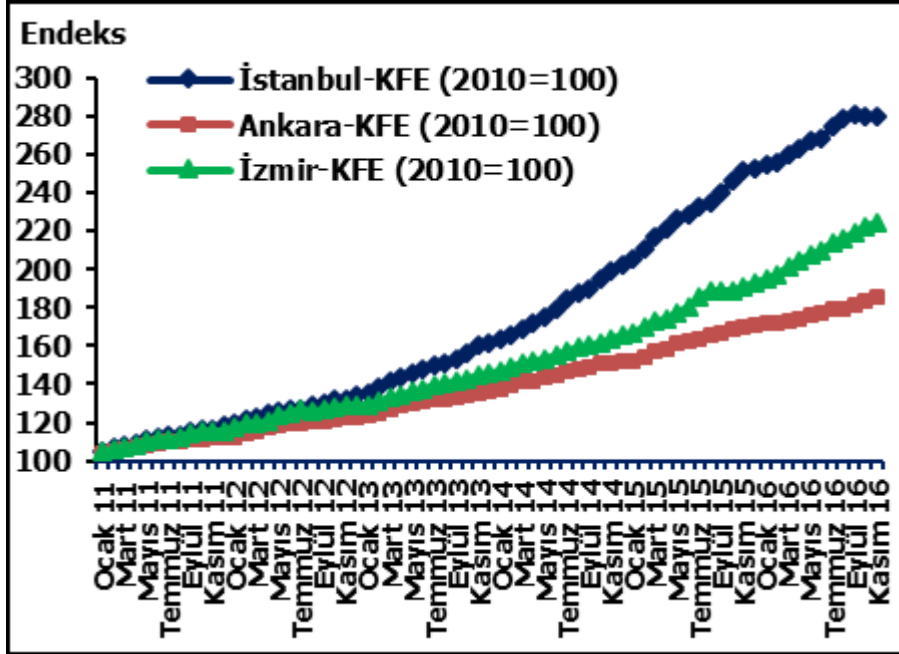
Grafik I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi :

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,26, 1,12 ve 0,87 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 11,57, 9,32 ve 17,41 oranlarında artış göstermiştir.

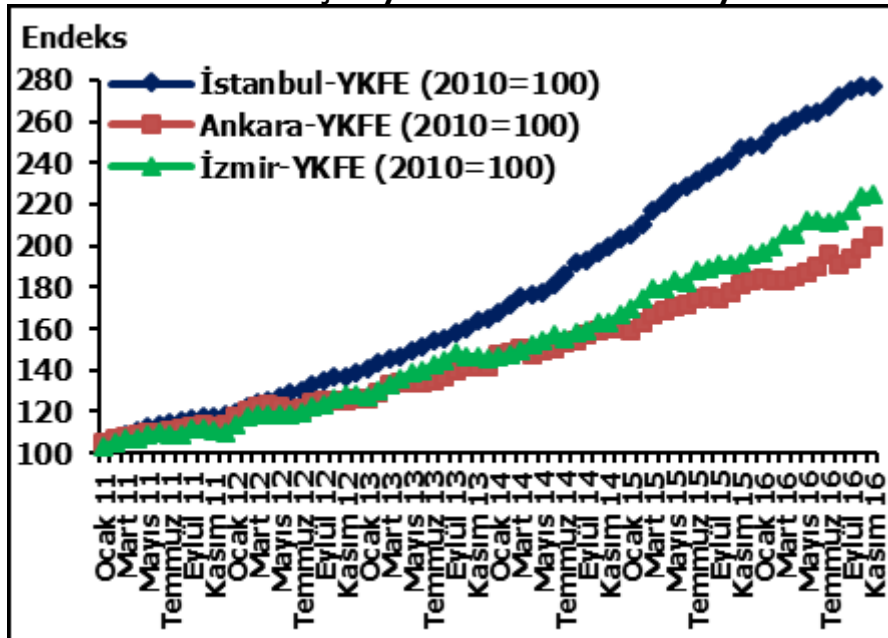
Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



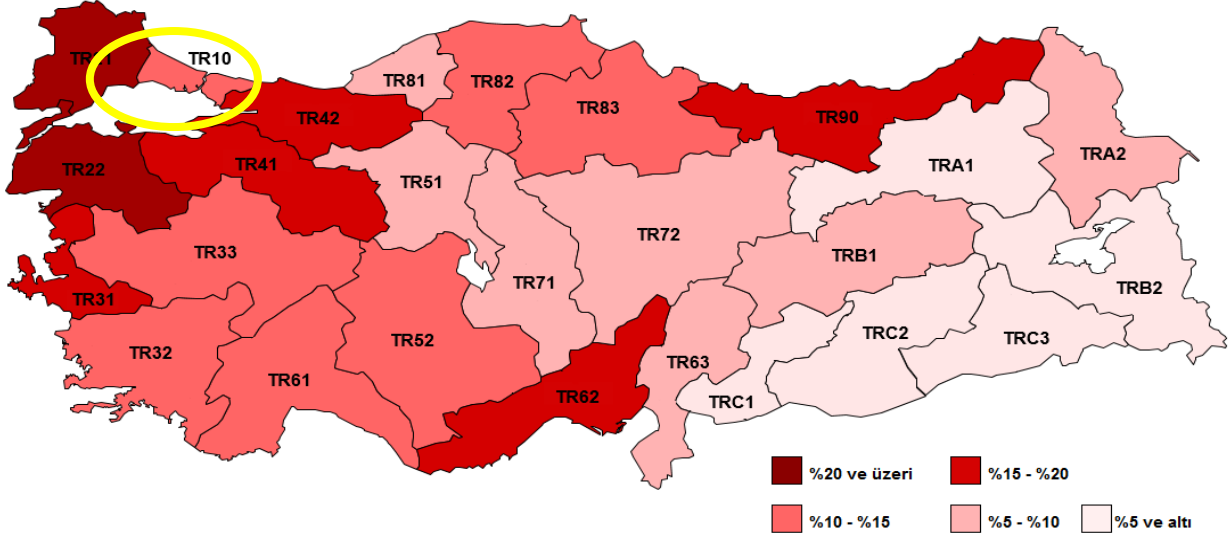
Yeni Konut Fiyat Endeksi:

Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,27**, **2,78** ve **0,35** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **12,49**, **12,79** ve **17,28** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



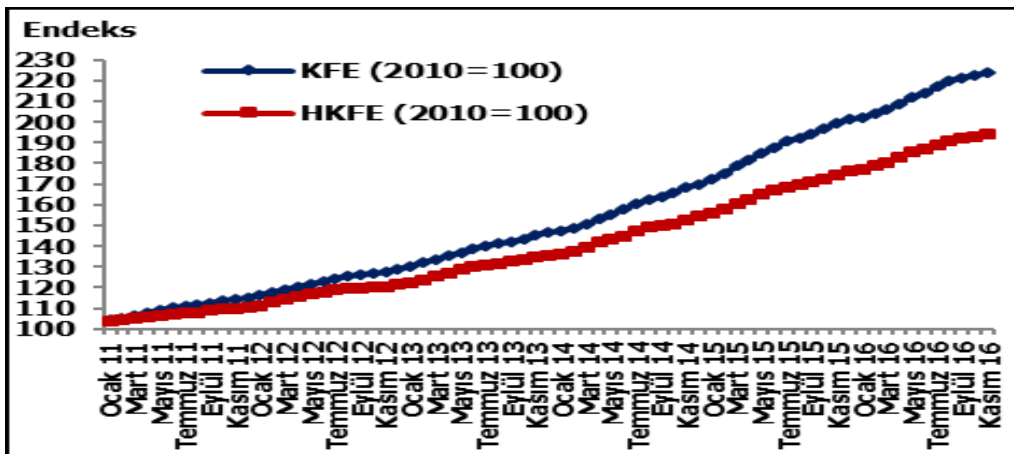
2016 yılı Kasım ayına ilişkin 26 düzey bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde 24,37 ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde 22,18 ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ) ve yüzde 17,41 ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde -0,66 ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde 0,19 ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş) olduğu görülmüştür.

II. HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Kasım 2016 (Ekim, Kasım, Aralık 2016)

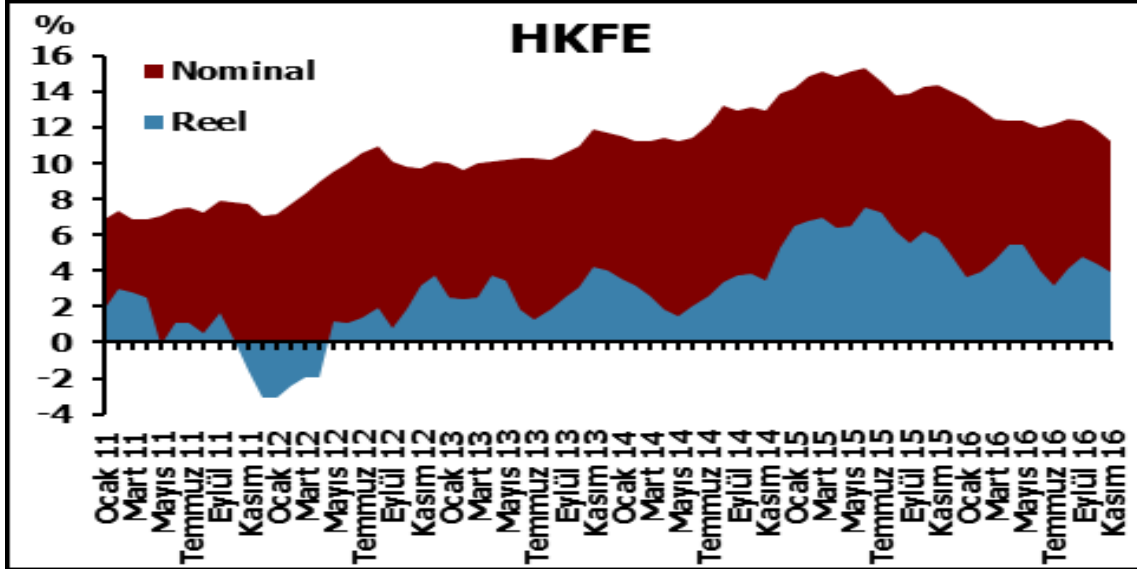
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**, 3,4 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre yüzde **0,47** oranında artarak **193,95** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,20** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **3,93** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **0,95** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



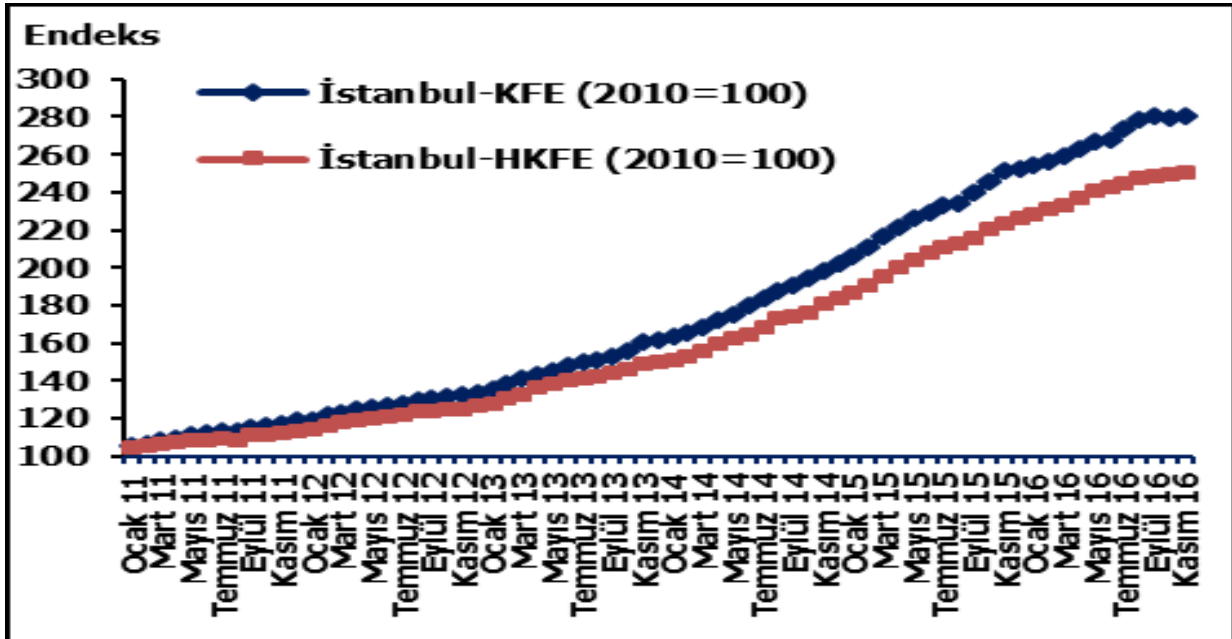
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



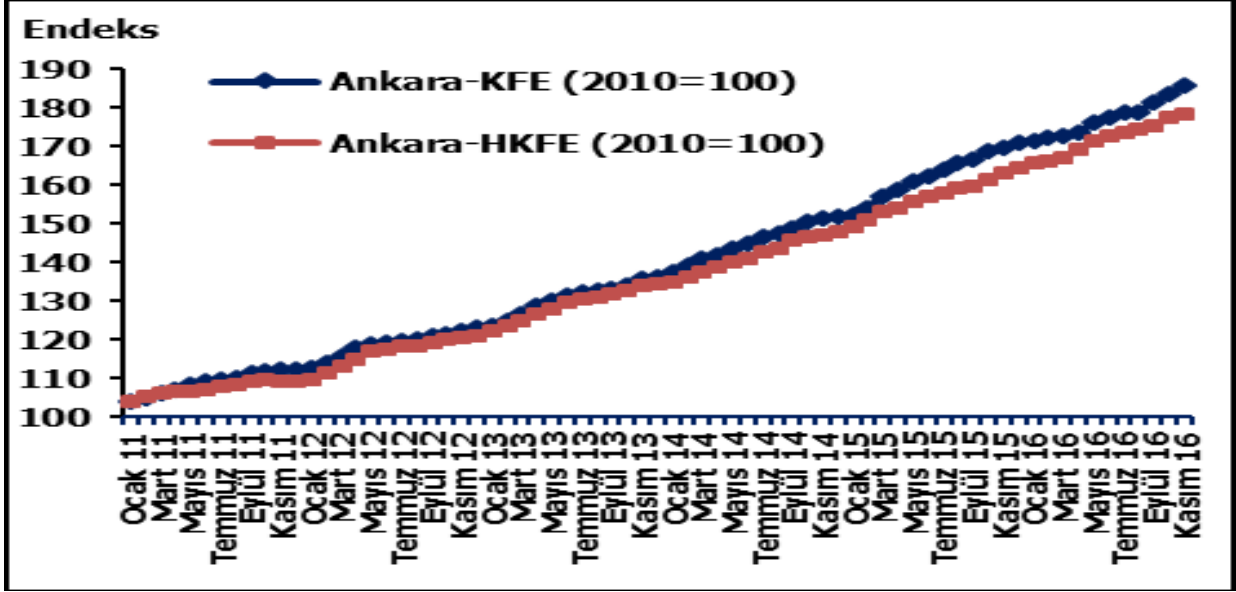
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,36**, **0,55** ve **0,71** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **12,11**, **9,46** ve **16,03** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **-0,48**, yüzde **-0,13** ve yüzde **1,19** olmuştur.

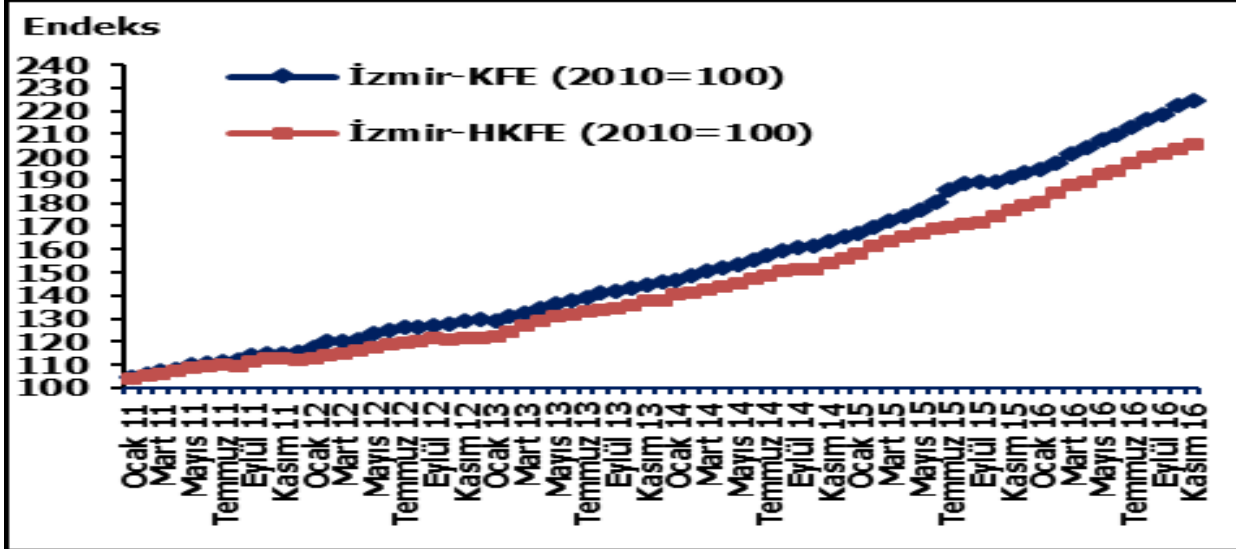
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE

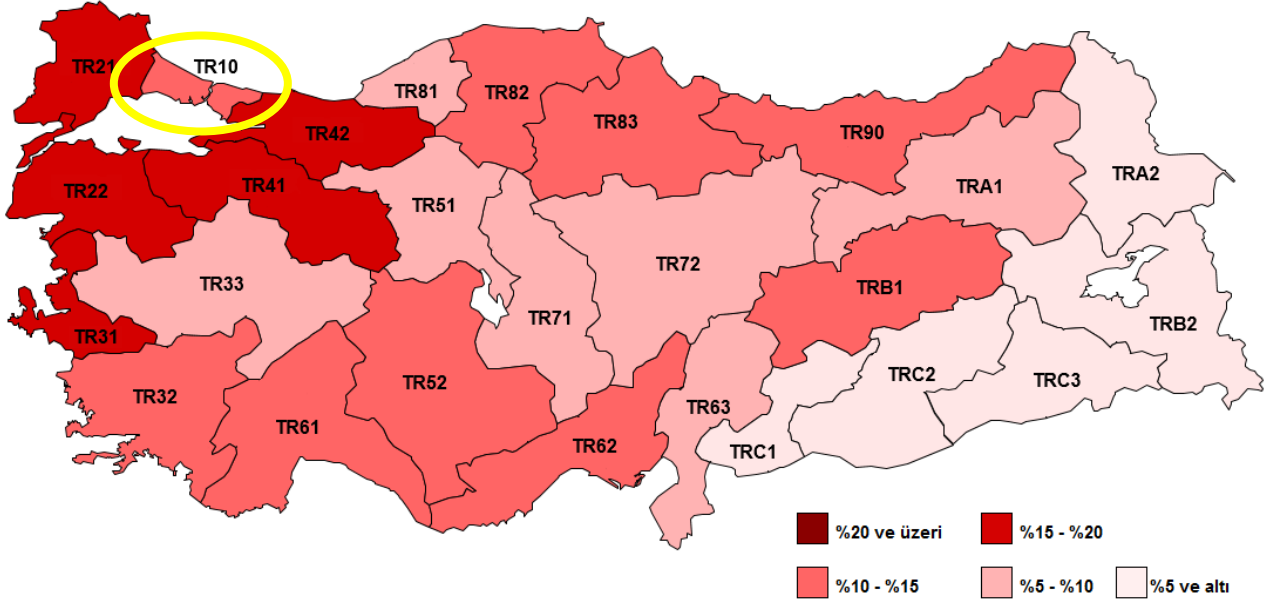


Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

2016 yılı Kasım ayına ilişkin 26 düzey5 bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **19,18** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **18,31** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-1,11** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,45** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **1,25** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.



3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ : HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ – İLÇESİ : ESKİŞEHİR-ODUNPAZARI
MAHALLESİ : OSMANGAZİ
SOKAĞI : -
MEVKİİ : -
PAFTA NO : I24-B-25-C-1-B-3
ADA NO : 13124
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : A BLOK ONDOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN, B BLOK DOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN ve İŞYERİ, C BLOK SEKİZ KATLI BETONARME APARTMAN ve İŞYERİ, İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
B.B. NİTELİĞİ : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
BLOK NO : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
KAT/ BB.NO : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
ARSA ALANI : **9.811,21 m²**
ARSA PAYI : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
YEVMIYE NO : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
CİLT NO : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
SAHİFE NO : Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
TAPU TARİHİ : 30.12.2014 (15.12.2015 tarihinde KM'ne çevrilmiştir.)
MÜLKİYET DURUMU: Kat mülkiyeti Kat İrtifakı Cins Tashihli

Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

| SIRA | BLOK | KAT NO | B.B NO | B.B. NİTELİĞİ | ARSA PAYI | YEVMIYE NO | CİLT NO | SAYFA NO |
|------|------|--------|--------|---------------|-------------|------------|---------|----------|
| 1 | C | 1. Kat | 2 | Mesken | 5609/981121 | 33904 | 37 | 3654 |
| 2 | C | 5. Kat | 14 | Mesken | 6272/981121 | 33904 | 38 | 3666 |

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

17.02.2017 tarihlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre;

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 24/02/2015 (25.02.2015 tarih, 4933 yevmiye ile)

Beyan: KM ne Çevrilmiştir. (15.12.2015 tarih, 36329 yevmiye ile)

**Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; şerhin taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.*

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

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

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

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

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

İmar Durumu

Odunpazarı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel, "1/1000 ölçekli ölçekli uygulama imar planında hmax=serbest, E=1.60 'ticaret alanı'na isabet etmektedir."

**Plan notları:

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

Mimari Proje

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

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

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Konu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde yer alan;

C blok için düzenlenmiş 22.04.2013 tarih ve 20130341 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı"

C blok için düzenlenmiş 10.07.2013 tarih ve 20130849 sayılı "Tadilat Yapı Ruhsatı"

C blok için düzenlenmiş 02.11.2015 tarih ve 20150956 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projenin yapı denetimi Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından yapılmıştır.

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 39.770993 K – 30.485970 D

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

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

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

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

Ana Gayrimenkul Özellikleri:

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

Ana gayrimenkul üzerinde yer alan C Blok onaylı mimari projesine göre 2 bodrum + zemin kat + 7 normal kat plan tertibinden oluşmaktadır. Binanın 2. bodrum katında; kapalı otopark hacmi, 1.bodrum katında sığınak, depo ve wc-lavabo hacimleri, zemin katta; bina girişi ve 2 adet dükkan hacmi 1-4. normal katında 3'er adet mesken hacmi, 5. Normal katında 2 adet mesken, 6. Normal katında 2 adet dubleks mesken olmak üzere binada toplam 18 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup, güneydoğu cephelidir. Binanın giriş kapısı camlı alüminyum doğrama elektrikli kapı, giriş holü ve merdiven basamakları mermer kaplama şeklindedir. Binada bir adet asansör bulunmaktadır.

Bağımsız Bölümlerin Özellikleri:

Değerleme konusu **2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz** binanın birinci katında, bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; salon, 2 oda, soyunma odası, mutfak, antre, hol, lvb.-wc, banyo, ve 1 balkon plan tertibinde ~105,30 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu **14 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz** binanın beşinci katında, bina girişine göre sağ ön ve yan cephede konumludur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre; salon, 2 oda, soyunma odası, mutfak, antre, hol, lvb.-wc, banyo, ve 1 balkon plan tertibinde ~104,80 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Oda ve salon hacimlerinde zeminler laminant parke, duvarları saten boya ve tavanları asma tavan şeklindedir. Taşınmazların ıslak hacimlerinde zeminler karo seramik, duvarlar fayans ve mermer kaplama, tavanları pvc asma tavan şeklinde olup, banyo hacminde küvet, duşakabin, hilton lavabo ve klozet bulunmaktadır. Taşınmazların mutfak hacimlerinde mermerit mutfak tezgahı, lake kapaklı mutfak dolabı ve ankastre mutfak armatürleri bulunmaktadır. Taşınmazların giriş kapıları ahşap görünümlü çelik kapı, iç kapıları amerikan panel ve pencereleri alüminyum pvc doğrama şeklindedir. Taşınmazların ısınma şekli merkezi sistem kaloriferlidir. Taşınmazın malzeme ve işçilik özelliklerinin iyi kalitede olduğu kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

KONUT EMSALLERİ

EMSAL 1: SELÇUK Güllaç : 0850 622 90 32

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Paronama+ içerisinde konumlu, A Bloкта yer alan, 3. normal katında yer alan, 2+1, 162 m² daire 405.000,-TL bedel ile satılıktır.

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 162 m ² | 2.500,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

EMSAL 2: CENGİZ ERTOK : 0532 546 80 87

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 3 katlı yapının 2. Katında 3+1, 135 m² daire 340.000,-TL bedel ile satılıktır.

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 135 m ² | 2.518,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

EMSAL 3: ATİLA BİÇER: 0507 130 39 67

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 4 katlı yapının 2. katında 3+1, 135 m² daire 340.000,-TL bedel ile satılıktır.

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 135 m ² | 2.518,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

EMSAL 4: FATİH UĞURAL: 0531 226 54 00

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Paronama+ içerisinde konumlu, A Bloкта, 9. normal katında yer alan, 3+1, 231m² daire 559.000,-TL bedel ile satılıktır.

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 231 m ² | 2.420,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

EMSAL 5: EMPA GAYRİMENKUL: 0541 226 54 00

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Paronama+ içerisinde konumlu, A Bloкта, 5. normal katında yer alan, 3+1, 231 m² daire 580.000,-TL bedel ile satılıktır.

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 231 m ² | 2.510,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

EMSAL 6: TURİYAP – ÇAĞRI CANSEVER: 0533 924 11 33

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Paronama+ içerisinde konumlu, A Bloкта ve 12. normal katında yer alan, 3+1, 208 m² daire 585.000,-TL bedel ile satılıktır.

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 208 m ² | 2.812,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

EMSAL 7: ERDAL ALDANMAZ: 0532 012 83 07

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 4 katlı yapının 3. katında 3+1, 215 m² daire 570.000,-TL bedel ile satılıktır.

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 215 m ² | 2.651,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

**EMSAL 8: KAMİL ŞAHİN: 0532 166 90 62**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 3 katlı yapının 1. katında 3+1, 145 m² daire 315.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 145 m ² | 2.172,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI DEĞER | %10 | 1.955,-TL/m ² |

EMSAL 9: PLUS GAYRİMENKUL – ARDA TANERİ : 0507 595 70 70

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 3 katlı yapının 2. katında 3+1, 145 m² daire 320.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payının bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|-------------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 145 m ² | 2.207,-TL/m ² |
| PAZARLIK SONRASI DEĞER | %10 | 1.986,-TL/m ² |

EMSAL 10: RECAİ ÇINAR: 0531 377 87 88

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Paronama+ içerisinde konumlu, A Blokta ve 13. normal katında yer alan, 3+1, 210m² daire 630.000,-TL bedel ile satılıktır.

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| BİRİM SATIŞ DEĞERİ | 140 m ² | 3.000,-TL/m ² |
|---------------------------|--------------------|--------------------------|

KİRALIK KONUT EMSALLERİ**EMSAL 17: EYFEL GAYRİMENKUL – OSMAN BÖREKÇİ: 0532 680 00 06**

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Panorama+ A blokta, 7. Normal katta konumlu 3+1, 184 m² daire 2.400,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

| | | |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 184 m ² | 13,-TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|

EMSAL 18: VENÜS EMLAK: 0532 477 30 25

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu Panorama+ A blokta, 6. Normal katta konumlu 3+1, 184 m² daire 2.400,-TL/ay bedel ile kiralıktır.

| | | |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 184 m ² | 13,-TL/m ² /ay |
|--------------------------|--------------------|---------------------------|

EMSAL 20: HAKAN TOPCU: 0505 442 54 48

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 7 katlı binanın 3.normal katında konumlu 3+1, 160 m² kullanım alanlı daire 1.750,-TL/ay bedel ile pazarlıklı kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsalin pazarlıklar sonucu 1.500,-TLay bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

| | | |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------|
| BİRİM KİRA DEĞERİ | 160 m ² | 11,-TL/m ² /ay |
| DÜZELTME SONRASI DEĞER | 160 m ² | 9.38 TL/m ² /ay |

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu site içerisinde ve yakın konumda yer alan benzer niteliklere sahip karma projelerde konumlu, satışa ve kiraya sunulmuş mesken nitelikli emsal mülklerin satışa/kiraya arz bedelleri ile olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılmış, pazarlık payları göz önünde bulundurulmuş ve şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

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

Olumsuz etken:

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

5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

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

5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş mesken emsalleri elde edilmiştir. Satışa ve kiraya arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmış olup, dairelerin kat, kattaki konum ve cepheleri dikkate alınarak birim değerlerinin 2.500,-TL/m² ile 3.500,-TL/m² arasında, değişen fiyatlarla satışının gerçekleşebileceği kanaatine varılmıştır. Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri kullanılarak KDV Hariç toplam satış değeri 630.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

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

Konu taşınmazların bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkan ve meskenlerin kira bedelleri incelenmiş; taşınmazların bina içindeki konumları, daire tipleri ve dükkanlarda cephe ve reklam kabiliyetine göre değişiklik gösterdiği ve mesken nitelikli taşınmazların aylık kira bedellerinin ortalama 10-18,-TL/m²-ay; olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede mesken amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 20 yıl olarak, belirlenmiş ve değer 662.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş parsel üzerinde C blokta yer alan 2 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş parsel üzerinde C blokta yer alan 2 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma; üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş parsel üzerinde C blokta yer alan 2 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

| | |
|---|--------------------|
| 2 VE 14 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TOPLAM MESKEN DEĞERİ (KDV HARİÇ) | 645.000,-TL |
| 2 VE 14 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TOPLAM MESKEN DEĞERİ (KDV DAHİL) | 696.600,-TL |

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Mesken" niteliklidirler. Mahallindeki kullanım amaçları ile tapu sicil kayıtları uyumludur.

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

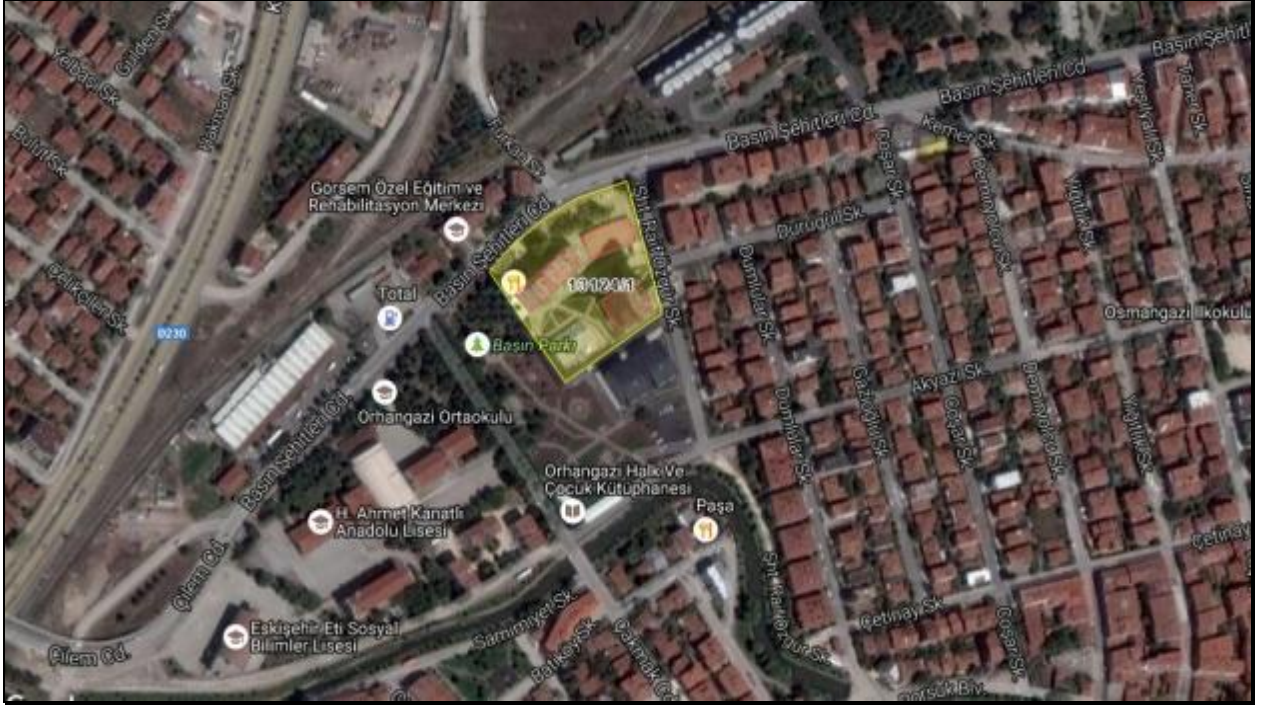
Bu sebeplerle GYO portföyünde "Mesken" olarak bulundurulmalarının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konu taşınmazların bulunduğu kompleks yapı için 19.12.2016 tarih, 2016-HALGGYO-11 nolu rapor hazırlanmıştır.

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı

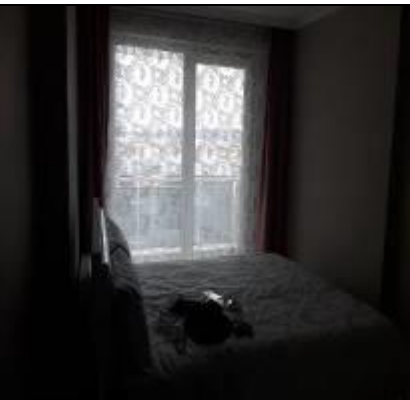


8-2 Fotoğraflar

Dış Cephe Görşelleri







İmar Durum Belgeleri



PROJE GÖRSELLERİ

BOYUT



MİMARLIK

B-C BLOK

| | | |
|-------------------------------|----------|---|
| DİĞER PROJE MÜELLİFLERİ | T.U.S. | BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5946 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. |
| | STATİK | |
| | TESİSAT | |
| | ELEKTRİK | |
| | SÜRVEYAN | |

634 Sayılı Kat Mülkiyeti
 Kanununun 12 /a Maddesi
 GereğinceTastik Edilmiştir.
 İmar Müdürü



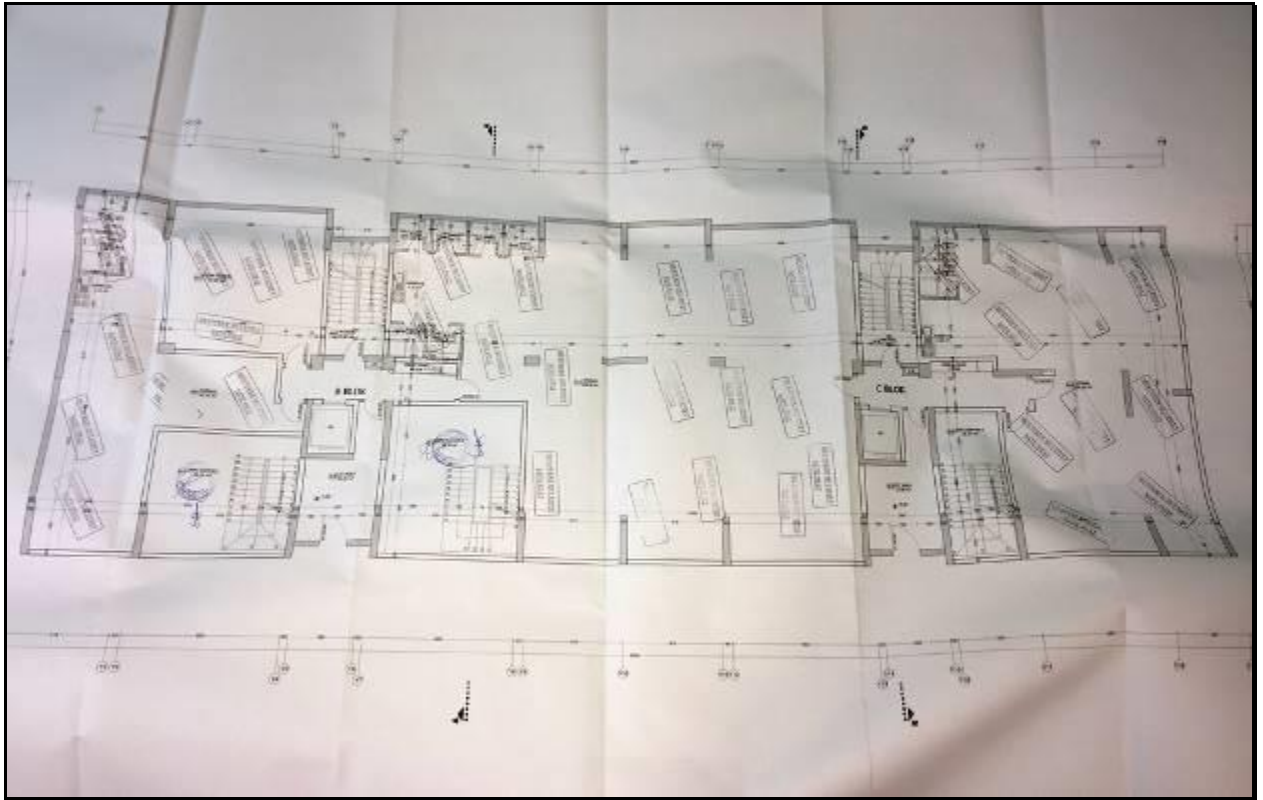
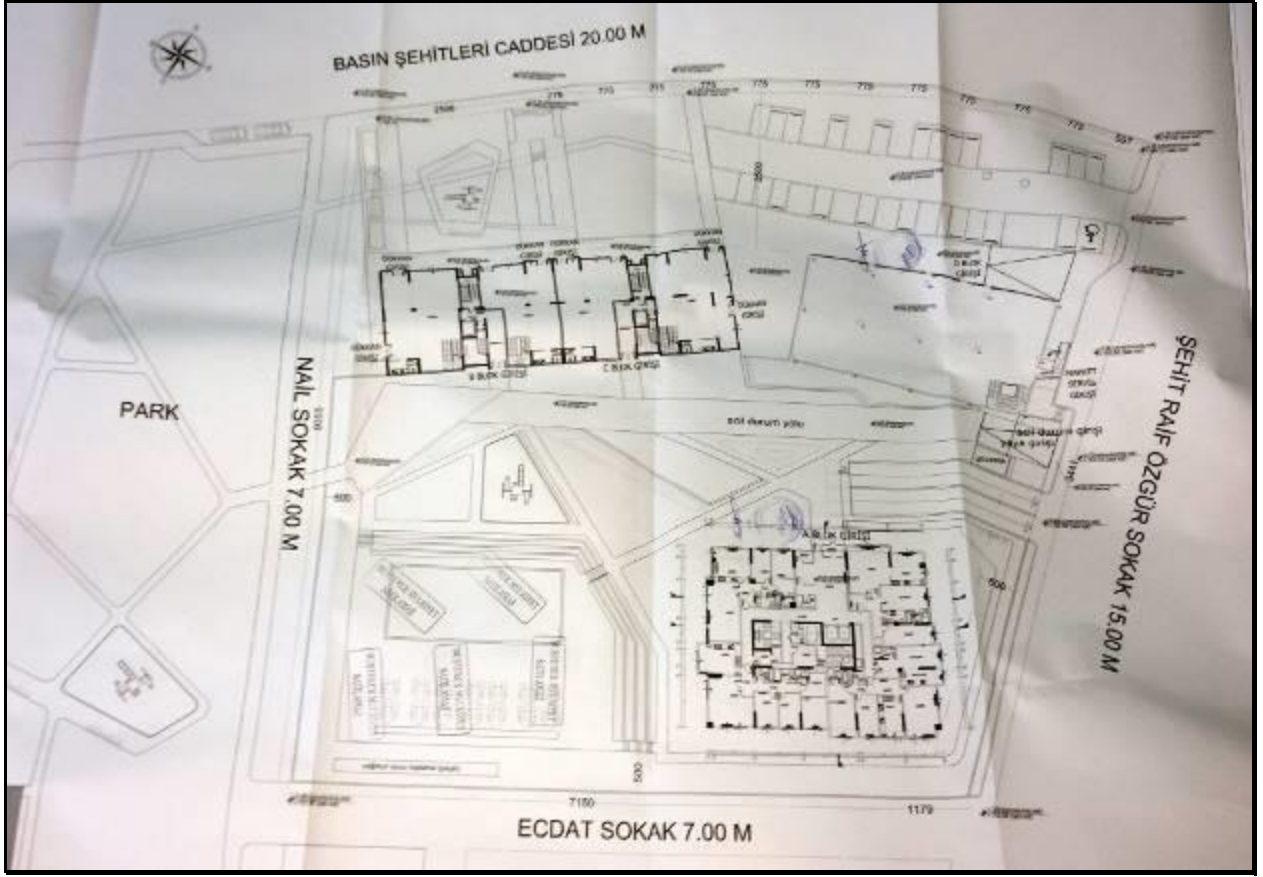
MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

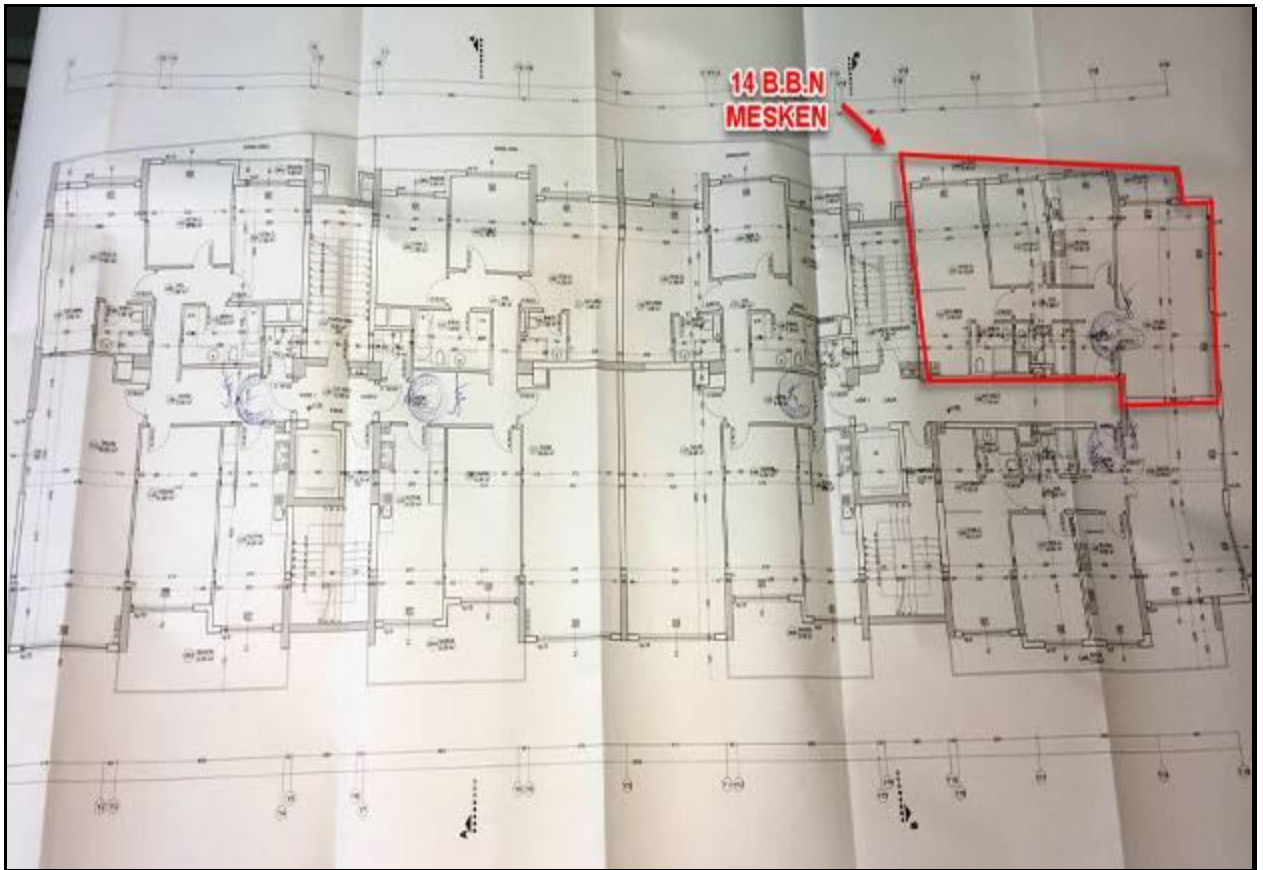
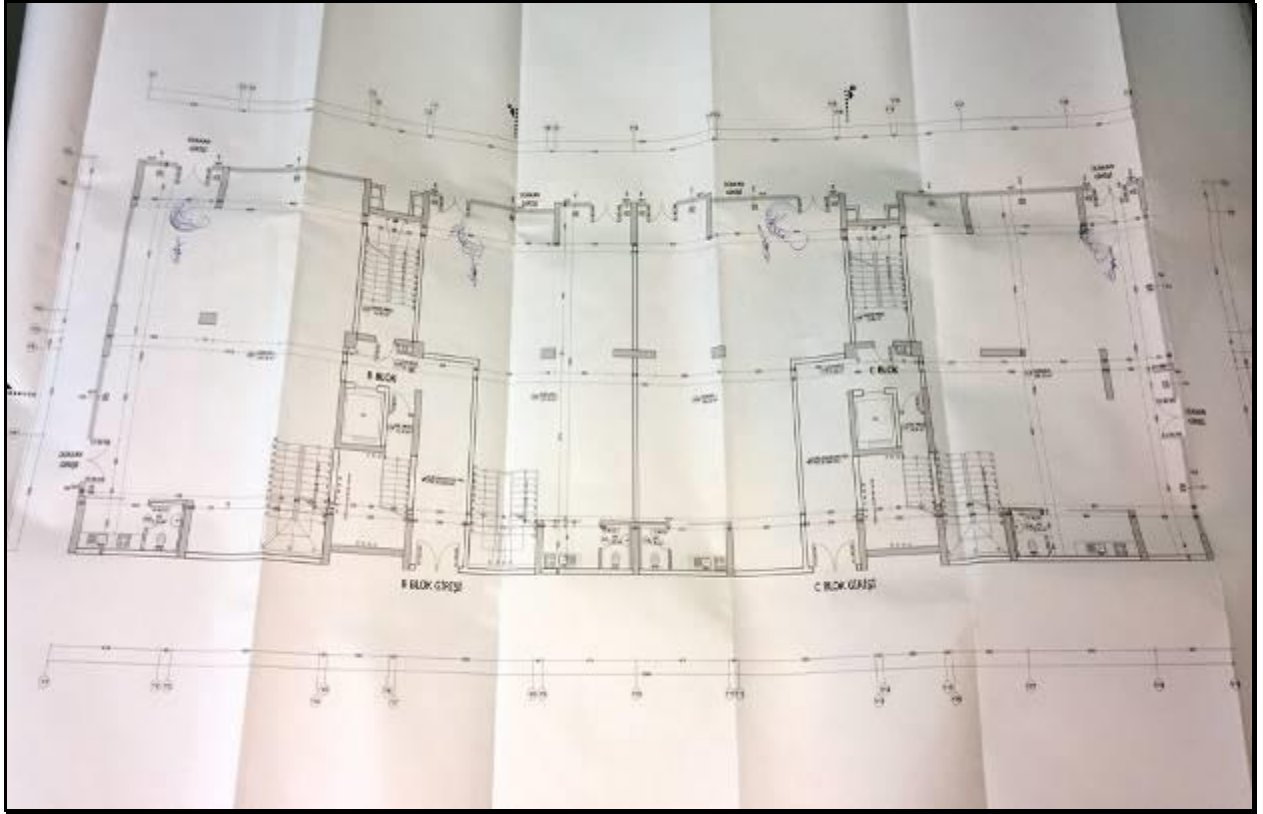
| | | | | | |
|---|------------------|-----------------------------|---|------------------|-----------|
| A PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN | | | B PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIYANLARIN | | |
| 1 | VERGİ DAİRESİ | TASBASI | 11 | VERGİ DAİRESİ | |
| 2 | SICİL NO | 1820061659 | 12 | VERGİ NO: | |
| 3 | SOYADI (ÖN VANI) | BOYUT MİMARLIK.LTD. ŞTİ | 13 | SOYADI (ÖN VANI) | |
| 4 | ADI, SOYADI | KEMAL TUNGA ÇAĞLAYAN | 14 | | |
| 5 | BABA ADI | ALPTEKİN | A 15 | MAHALLE VE SEMT | |
| 6 | DOĞUM TARİHİ | 13.03.1972 | D 16 | CADDE VE SOKAK | |
| 7 | DOĞUM İL | YOZGAT | R 17 | KAPI NUMARASI | |
| | YERİ İLÇESİ | MERKEZ | E 18 | DAİRE NUMARASI | |
| 8 | MESLEĞİ | MİMAR | S 19 | İL | |
| 9 | BAĞLI OLDUĞU ODA | MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞB | I 20 | İLÇE | |
| 10 | ODA SICİL NO | 23836 | C YAPILAN İSİN | | |
| PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN ADI,SOYADI: KEMAL TUNGA ÇAĞLAYAN İMZASI | | | 21 | CESİDİ | MİMARİ |
| | | | 22 | ODA KAYIT NO | |
| | | | 23 | ADA NO | PARSEL NO |

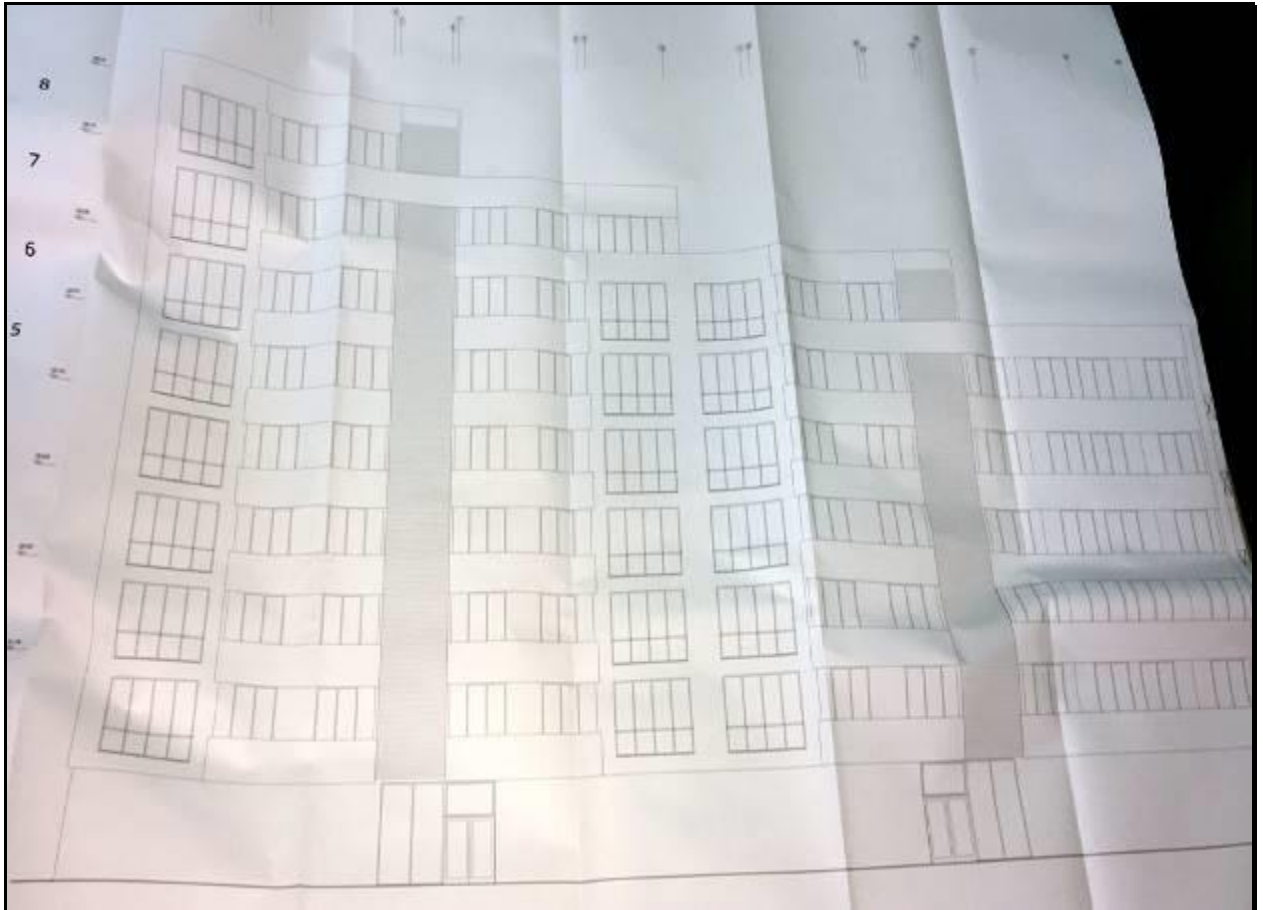
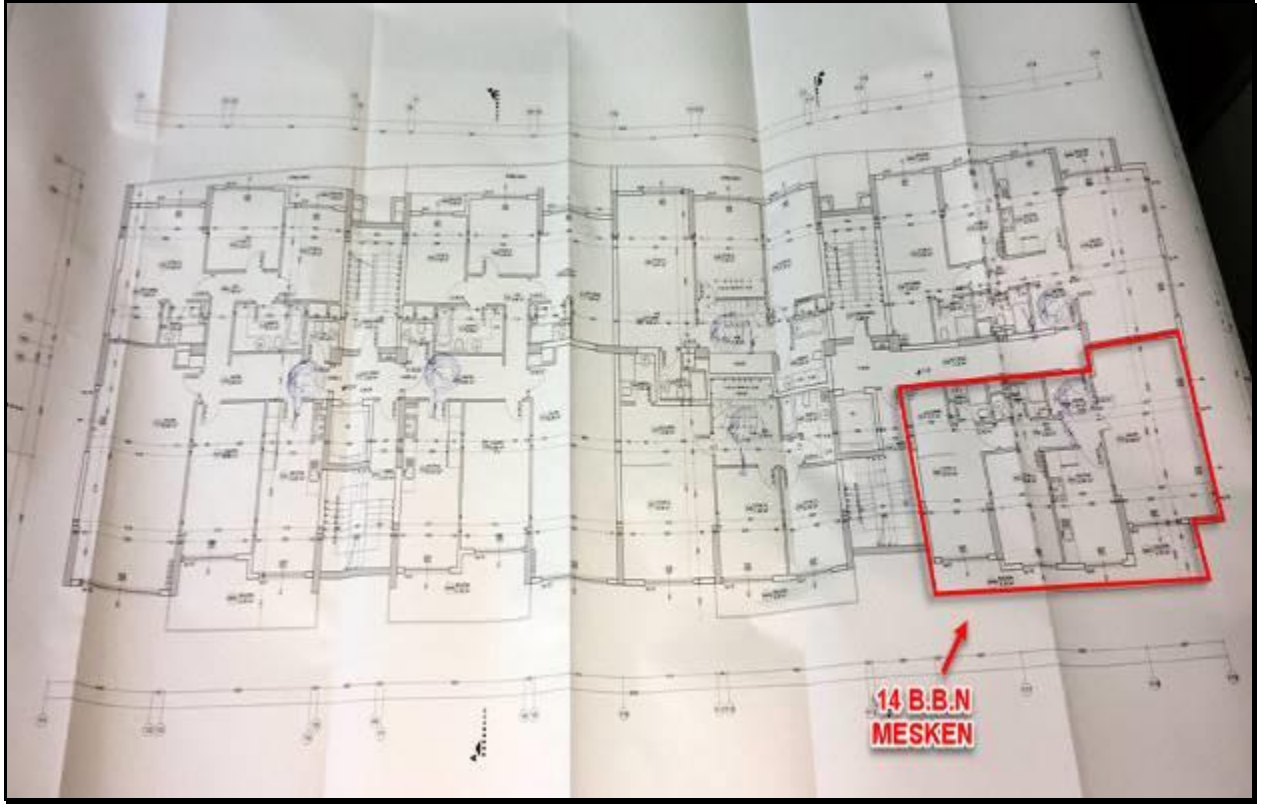
| | | |
|---------|----------------|-----------------|
| YAPININ | SAHİBİ | HALK GYO |
| | MÜTEAHHİDİ | |
| | KULLANMA AMACI | KONUT + TİCARET |

| | | | | | | | | |
|----------|-----------|------------|-----------|-----------------|----------|--------|-----------|-------------|
| ARSAİNIN | İLİ | İLÇESİ | MAHALLE | CADDESİ | PAFTA NO | ADA NO | PARSEL NO | İMAR DURUMU |
| | ESKİŞEHİR | ODUNPAZARI | OSMANGAZI | BASIN ŞEHİRLERİ | 20M 4A | 13124 | 1 | |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|-----------|---------------------|---------------|-----------------|------------------|--------------------|----------------------|
| ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE | MİMARİ HİZMET SINIFI | STATİK HİZMET SINIFI | MALİYET GRUBU | KAT ADEDİ | ALAN M ² | İNŞAAT SÜRESİ | TAŞIYICI SİSTEM | EN BÜYÜK AÇIKLIK | EN FAZLA YÜKSEKLİK | HAREKETLİ YÖK 2 kg/m |
| | | | | | 27146.50 | | B.A. | | | |







TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI
Güncel Takbis Belgeleri

| Raporlayan | Tarih / Saat | Başvuru No | Dekont No | Miktar |
|---|--|--|--|----------|
| TKGM Portal | 17.02.2017 16:21:35 | 2017-8201 | 20170217-912-F01865 | 18,25 TL |
| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | | |
| Zemin Tipi | Kat/Mülkiyeti | Yüzölçüm | 9611,21000 m ² | |
| Zemin No | 87586818 | Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No | (Blok: C) / (Kat: BİRİNCİ) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 2) | |
| İl / İlçe | ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI | Arsa Pay / Payda | 5609/981121 | |
| Kurum Adı | Odunpazarı TM | Bağımsız Bölüm Nitelik | MESKEN | |
| Mahalle / Köy Adı | OSMANGAZI Mahallesi | Mevkii | | |
| Cilt / Sayfa No | 37 / 3654 | Ana Taşınmaz Nitelik | A BLOK ONDOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN , B BLOK DOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN , VE İŞYERİ , C BLOK SEKİZ KATLI BETONARME APARTMAN , VE İŞYERİ , İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI | |
| Ada / Parsel | 13124 / 1 | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No | 23 / 2207 | |
| S/B/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | |
| Beyan | Yönetim Planı Değişikliği : 24.02.2015 | | 25.02.2015 - 4933 | |
| Beyan | KM ne Çevrilmiştir. | | 15.12.2015 - 36329 | |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | |
| Malik | Hisse Pay/Payda | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye | | |
| HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 1 / 1 | Kat İrtifaki Tesisi - 30.12.2014 - 33904 | | |

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2017 / 16:33 1

| Raporlayan | Tarih / Saat | Başvuru No | Dekont No | Miktar |
|---|--|--|--|----------|
| TKGM Portal | 17.02.2017 16:29:46 | 2017-8202 | 20170217-912-F01874 | 18,25 TL |
| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | | |
| Zemin Tipi | Kat/Mülkiyeti | Yüzölçüm | 9611,21000 m ² | |
| Zemin No | 87586830 | Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No | (Blok: C) / (Kat: BEŞİNCİ) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 14) | |
| İl / İlçe | ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI | Arsa Pay / Payda | 6272/981121 | |
| Kurum Adı | Odunpazarı TM | Bağımsız Bölüm Nitelik | MESKEN | |
| Mahalle / Köy Adı | OSMANGAZI Mahallesi | Mevkii | | |
| Cilt / Sayfa No | 38 / 3666 | Ana Taşınmaz Nitelik | A BLOK ONDOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN , B BLOK DOKUZ KATLI BETONARME APARTMAN , VE İŞYERİ , C BLOK SEKİZ KATLI BETONARME APARTMAN , VE İŞYERİ , İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI | |
| Ada / Parsel | 13124 / 1 | Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No | 23 / 2207 | |
| S/B/İ | Açıklama | Malik / Lehdar | Tarih - Yevmiye | |
| Beyan | Yönetim Planı Değişikliği : 24.02.2015 | | 25.02.2015 - 4933 | |
| Beyan | KM ne Çevrilmiştir. | | 15.12.2015 - 36329 | |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ | | | | |
| Malik | Hisse Pay/Payda | Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye | | |
| HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 1 / 1 | Kat İrtifaki Tesisi - 30.12.2014 - 33904 | | |

Rapor Tarihi / Saati : 17.02.2017 / 16:32 1

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2014 No : 402973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali YUMUŞAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 40014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Burhanettin TANDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARKAN
GENEL SEKRETER


E. Mehmet ÖZTANGUT
BAŞKAN

8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi


T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:3 No:303
Selçuklu / KONYA

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 944 8

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 07.04.2011 tarih ve 4150 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme hazırlattırılacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde

Atatürk Bulvarı No.191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri

| Türkiye Cumhuriyeti | | Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A) |
|--|--|---|
| T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ | İMZA SİRKÜLERİ | |
| KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN | <p> ÜNVANI : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADRES : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808 Selçuklu / Konya YETKİLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p> | |
| NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N.1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261 | <p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktileri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaaleleler almaya, göndermeye, çek poliçe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim. </p> <p style="text-align: center;"> A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN </p> <p style="text-align: center;"> İMZA İMZA İMZA </p>  | |
| | <p> Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Salıpzaranı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım, Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p> <p style="font-size: small;"> DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06.01.2015 tarihinde tescil olunan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tescliline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup aslı daireniz dosyasında saklıdır. </p> | |
| |  |  |
| | <p> KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktu kargılığı tahsil edilmiştir. TAS2 A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363 </p> | |