



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

OSMANGAZİ / BURSA

(1 ADET YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2018-HALGGYO-11

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	23.01.2018 tarih sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	23.01.2018 - 11
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, Ünlü Caddesi, No: 2/1 posta adresinde yerleşik ve tapuda 4306 ada, 1 parselde " Yedi Katlı Betonarme Banka Binası " vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2018
RAPOR TARİH VE NO	27.12.2018 -11
SAHİBİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	27.12.2018 tarihinde, saat 11:57 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel taksit belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kaydı aşağıdaki gibidir. Beyan: 1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (30/10/2018 tarih, 48493 yevmiye numaralı)
İMAR DURUMU	Osmangazi Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 Ada, 1 Numaralı Parsel; "06.04.2005 tarih ve 394 sayılı Osmangazi Belediye Meclis Kararı ile 13.06.2005 tarih ve 350 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı, 'Reyhan-Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı' 1/1000 ölçekli İmar Planına göre rapora konu taşınmaz; ' Ticaret Alanı ' olarak belirlenen Ticaret ve Hizmet Sahası dâhilinde kalmakta olup, Bitişik Nizam, 5 kat (Hmaks 15.50 m) imar koşulları"na sahiptir. Eski esere komşu olması nedeni ile uygulama öncesinde Anıtlar Kurulundan görüş alınması gerekmektedir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ : 16.297.000,-TL (ONALTIMİLYONİKİYÜZDOKSANYEDİBİNTÜRKLİRASI) KDV HARİÇ AYLIK KİRA DEĞERİ : 91.500,-TL/AY (DOKSANBİRBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI/AY) KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.098.000,-TL/YIL (BİRMİLYONDOKSANSEKİZBİNYÜZTÜRKLİRASI/AY)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	SEZAYİ ERNEK (SPK Lisans No: 400337)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-10
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	11
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	11
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	11
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	12
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	12-19
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	20
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	21
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	21
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	22-23
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	23
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23-25
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	25
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	25
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	26
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	26
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	26
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	26
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	26-27
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	27
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	27
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	27-28
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	28-29
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	28-29
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	29

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	29
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	29
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	29-30
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
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	31
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	31
7 – SONUÇ	31-32
8 – EKLER	33
8-1 Uydu Fotoğrafı	33
8-2 Fotoğraflar	33-...-37
8-3 Belgeler	38-...-49
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	50
8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	51
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	51
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	52
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	53
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	54

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 ilgilimiz 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 27.12.2018 tarihinde 2018-HAL�GYO-11 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 taşınmazın 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

25.12.2018 tarihinde, şirketimiz MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492) tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, Değerleme Uzmanı SEZAYİ ERMEK (SPK Lisans No: 400337) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanları MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA (SPK Lisans No: 410038) MEHMET YAŞAR (SPK Lisans No: 402492) tarafından gayrimenkul mahallinde 25.12.2018 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 27.12.2018 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

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

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

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

1-7 Şirket Bilgileri

Şirket Unvanı : A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1-8 Müşteri Bilgileri

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi :Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi, Ertuğrulgazi Sakak, No:1, Yukarı Dudullu-Ümraniye/İSTANBUL

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, Ünlü Caddesi No:2/1 posta adresinde yerleşik ve tapuda 4306 ada, 1 parselde "**Yedi Katlı Betonarme Banka Binası**" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ne ait olan 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 Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayhan mahallesinde konumlu gayrimenkulün satış değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün 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 hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

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

Bursa İli Hakkında Genel Bilgiler¹

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri olup, 2.901.396 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28. ve Türkiye'de 1. sırada yer almıştır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer almaktadır. Eski adı Hüdavendigâr olup, kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri bulunmaktadır.



Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşımaktadır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihi eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasından kaynaklanmaktadır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkmaktadır. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehri olup, Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindedir.

Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Güteryüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır. Ayrıca Bursa, İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir.

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



Coğrafya

Genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz - Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık- Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm'dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır.

Ekonomi ve Sanayi

Bursa ekonomisi otomotiv, tekstil, makine, gıda sanayi sektörlerine dayanmaktadır. Tarihte ilk havlu üretiminin Bursa'da gerçekleştiği çeşitli kaynaklarda belirtilmekte olup, günümüzde de havlu üretimi ve ihracatı gerçekleştirilmektedir. İpek üretimi ve bıçakçılık Bursa'nın eskiden dünyaca tanınmasını sağlamasına rağmen bitme noktasına gelmiştir.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu bölgelerdir. Kaplıcaları, Uludağ'ı, İskender Kebabı, Kestane Şekeri, İnegöl Köftesi, Şeftalisi, Havlusu ile meşhurdur. Ayrıca, Türkiye'nin ilk zeytinyağı laboratuvarı Bursa'ya kurulmuştur.

Otomotiv sanayi: Bursa'da otomotiv sanayi kuruluşları, otomobil, otobüs, tren vagonları ve bunlara ait yedek parçaların imalatını yapmakla birlikte, yurt içine ve yurt dışına satış yapmaktadır.

Mobilya sanayi: İnegöl İlçesinde Organize sanayi bölgesinde faaliyet göstermektedir.

Tekstil sanayi: Türkiye'deki birçok yerli tekstil markasının fabrikaları ve Bursa Uluslararası Tekstil Ve Ticaret Merkezi Bursa'da bulunmaktadır. Ayrıca tekstil sanayi olarak da Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri konumundadır.

Ulaşım

Şehir içi ulaşım 1998'e kadar taksi, dolmuş ve belediye otobüsü gibi klasik sistemlerle karşılanmıştır. 1998'de Bursa metrosunun temeli atılmış ve 2002'de işletmeye açılmıştır. Uludağ'a ulaşım, dolmuş ve taksilerin yanı sıra 29 Ekim 1963'te tamamlanarak hizmete açılan teleferik hattıyla karşılanmaktadır. Bu hat Türkiye'nin ilk teleferik hattı olup, 4.766 m uzunluğundadır. Kabinlerin her biri 40 yolcu kapasitelidir. Bunlarla birlikte, Heykel - Kent meydanı arasında T1 tramvay hattı ve Cumhuriyet caddesi - İncirli caddesi üzerinde nostaljik tramvay hattı bulunmaktadır.

Karayolu: Bursa, D-200 Karayolu ile İstanbul ve İzmir illeri arasında köprü işlevi görmektedir. Bununla birlikte, Bursa'da O-33 otoyolu da mevcuttur. Bu otoyollar, Bursa şehir merkezinin kuzeyinde bulunmakta olup, iller arası ulaşımı kolaylaştırmak için yapılmıştır. Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda halk otobüsü, minibüs, dolmuş ve taksi bulunmaktadır. Otobüsler ve Bursaray'da ücretler Bukart adı verilen manyetik kartla sağlanmaktadır. 75 dk. içinde Metro-otobüs aktarmalarında ücretlendirmede indirim uygulanmaktadır.



Havayolu: Bursa'da hava ulaşımı Bursa Yenişehir Havaalanı aracılığıyla yapılmaktadır. Anadolu da birçok merkeze Ankara aktarmalı sefer düzenlenmektedir. Hava yolunun şehrin merkezinde bulunmamasının sebebi eskiden askeri amaçla kullanılan yedek hava meydanının sivilleştirilmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca Gemlik'ten İstanbul (Haliç)'a BURULAŞ tarafından deniz uçağı seferleri yapılmaktadır.

Deniz ulaşımı: Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin İDO'ya karşı çıkarmış olduğu BUDO, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü seferleri yapmaktadır. İDO aracılığıyla da Güzelyalı, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü ve feribot ulaşımı yapılmaktadır. Ayrıca BURULAŞ yaz aylarında körfez seferleri düzenlemektedir.

Demir yolu: Türkiye'de demir yolu ulaşımı ilk olarak 1892'de yapılan Mudanya demir yollarının 1931'de satın alınmasıyla gelişse de 10 Temmuz 1953'te Bursa-Mudanya demiryolu hattının kapatılması sonrasında TCDD tarafından Bursa'ya demir yolu ulaşımı, 1928-1932 arasında inşa edilen Kütahya-Balıkesir demiryolu kapsamında 1930'da açılan Harmancık istasyonu haricinde sağlanmamıştır. 30 Aralık 2011 tarihinde Bursa hızlı tren hattı sözleşmesi imzalanmıştır.

Bursa'da demiryolu ulaşımı Bursa ray ile sağlanmaktadır. Yapımına 1998'de başlanan demiryolu ulaşımı günümüze, Bursa'nın merkez ilçe ve semtlerini birçok noktada doğu-batı doğrultusunda birbirine bağlamaktadır. BURULAŞ isimli Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı şirket tarafından işletilmektedir. Belirli etaplar halinde yapıldığından henüz tamamen bitirilmemiş bir projedir. 2002'de ilk olarak iki hat halinde işletmeye açılmıştır. Günümüzde bu hatlar Emek'ten başlanan ve Kestel'de sona eren 1 no'lu hat ve Uludağ Üniversitesi'nden başlayan ve yine Kestel'de sona eren 2 no'lu hat olup, toplam uzunluğu 51 km'dir.

Bursa Cumhuriyet Caddesinde Zafer Meydanı ile Çınarönü arasında nostaljik tramvaylar hizmet vermektedir. Hem ulaşım hem turizme katkı sağlayan 1,5 km'lik hat, 28 Mayıs 2011 günü törenle hizmete açılmıştır. Nostaljik tramvayın ilgi görmesinden dolayı mevcut hatta ilave yapılmıştır. 20 Temmuz 2011 tarihinde başlayan inşaat çalışmasıyla nostaljik tramvay 5 Kasım 2011 yılında tamamlanarak, Yıldırım'ın Davutkadı semtine uzatılmıştır. Hattın uzatılmasıyla birlikte hem nostaljik hem de normal tramvaylar hizmet vermektedir. Günde yaklaşık 7.000 fazla yolcu bu hattı kullanmaktadır.

T1 hat numaralı Heykel-Kent Meydanı tramvay hattının çalışmaları 07.08.2012 tarihinde başlamıştır. Stadyum Caddesi-Altıparmak Caddesi-Atatürk Caddesi-Heykel-İnönü Caddesi-Kıbrıs Şehitleri Caddesi-Kent Meydanı-Darmstad Caddesi güzergahında sefer yapacak olan tramvayda hat boyunca 13 istasyonu bulunan T1 tramvay hattı, 12 Ekim 2013 tarihinden itibaren yolculu seferlere başlayarak Heykel-Osmangazi-Darmstad Caddesi arasında ring sefer yapmaktadır.

Teleferik: Türkiye'nin en uzun teleferiği olan Uludağ Teleferiği, Uludağ ile Bursa arasındaki ulaşımı kolaylaştıran bir sistemdir. Yıldırım'daki Teferrüç semti ile Uludağ'daki Sarialan yaylası arasında 1963'te kurulmuştur. Kadiyayla istasyonundaki aktarma ile toplam 4.766 m uzunluğundadır. 374 metrelik rakımdan başlayan yolculuk, yaklaşık 20 dakika sonra 1.634 metrelik rakımda sona ermektedir. Bu teleferik aynı zamanda Türkiye'nin ilk teleferiğidir. 2014 yılı itibari ile tamamen yenilenen teleferik Sarialan'a 12 dakikada ulaştırmaktadır. 2015 yılında oteller bölgesine açılan teleferikle Bursa teleferiği, Dünya çapında en uzun mesafeli teleferik hattı olmuştur.

Osmangazi İlçesi Hakkında Genel Bilgiler²

Osmangazi ilçesi, adını Osmanlı Devleti'nin kurucusu Osman Gazi'den almakta olup, Bursa merkezinin en büyük ilçesini oluşturmaktadır. Uludağ'ın eteklerinde yer alan ilçe, doğuda Gökdere Vadisi, batıda Nilüfer deresi ve Mudanya Yolu ile kuzeyde Samanlı Dağları'yla komşudur.

Osmangazi ilçesi, Bursa'nın tarihi ve kültürel mekanlarının önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. İlçede; Arkeoloji Müzesi, Atatürk Köşkü Müzesi, Kent Müzesi, Ördekli Hamamı Kültür Merkezi, Tayyare Kültür Merkezi, Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosu, Çekirge Kaplıcaları, Tarihi Hanlar, Uzun Çarşı, Tuzpazarı, Muradiye Külliyesi, Bursa Kalesi, Osmangazi ve Orhangazi türbeleri, Ulucami, Tophane Saat Kulesi, Süleyman Çelebi Anıtmezarı gibi tarihi ve dini mekanlar bulunmaktadır.



Osmangazi İlçesi, kentin ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesi olup, ekonomisi sanayi, tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. İlçede otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Ayrıca, yağ ve un fabrikaları da üretim yapmaktadır. Eğitim bakımından Türkiye ortalamasının üstünde yer almaktadır.

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

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

Ana Gayrimenkul 4306 Ada / 1 Parsel			
İLİ	:	BURSA	
İLÇESİ	:	OSMANGAZİ	
MAHALLESİ	:	KAYIHAN	
KÖYÜ	:	-	
SOKAĞI	:	-	
MEVKİİ	:	-	
CİLT	:	5	
SAYFA	:	429	
SINIRI	:		
PAFTA NO	:	H22D07A3B	
ADA NO	:	4306	
PARSEL NO	:	1	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	306,55 m ²	
NİTELİĞİ	:	YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI	
TAPU TARİHİ	:	28.10.2010	
YEVMIYE NO	:	21073	
MALİK/HİSSE	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM	
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI	CİNS TASHİHİ
ARSA		TARLA	DEVRE MÜLK
			X

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

27.12.2018 tarihinde, saat 11:57 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda yazılı beyan kaydına rastlanmıştır.

Beyan: 1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (30/10/2018 tarih, 48493 yevmiye numaralı)

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

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- Güncel Tapu Kaydı
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa ve hukuki bir işleme konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

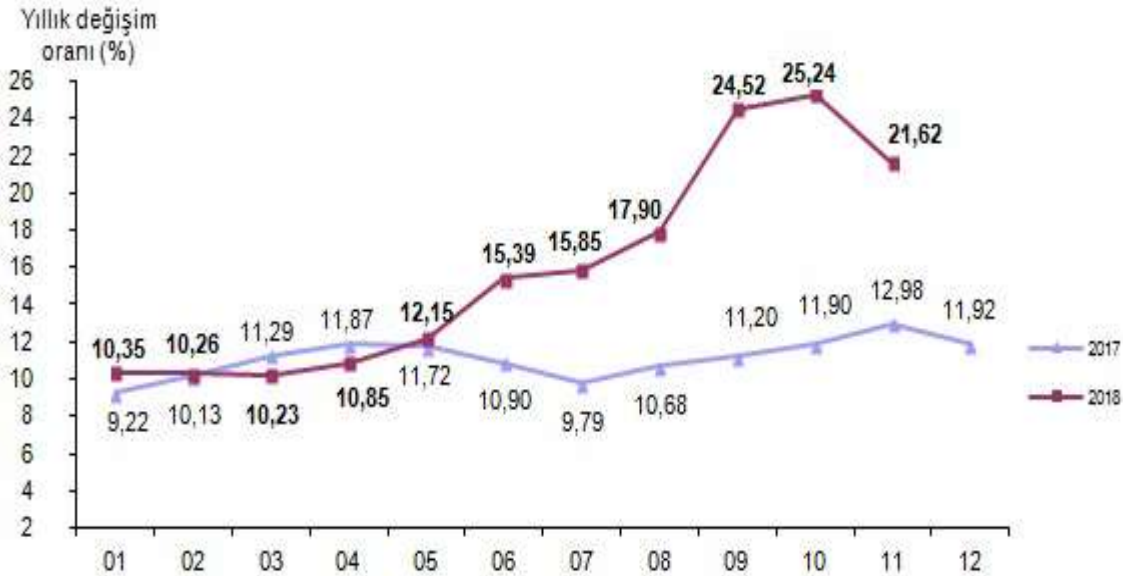
Tapu kayıtlarına göre "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" nitelikli ana gayrimenkule ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Tüketici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

Yıllık en fazla artış %32,73 ile ev eşyası grubunda gerçekleşti TÜFE'de, bir önceki yılın aynı ayına göre çeşitli mal ve hizmetler %27,87, gıda ve alkolsüz içecekler %25,66, konut %24,76 ve eğlence ve kültür %21,18 ile artışın yüksek olduğu diğer ana harcama gruplarıdır. Aylık en yüksek artış %0,15 ile TRB2 (Van, Muş, Bitlis, Hakkâri)'de oldu İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey 'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %23,59 ile TRA2 (Ağrı, Kars, Iğdır, Ardahan) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %25,06 ile TRC3 (Mardin, Batman, Şırnak, Siirt) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %17,50 ile TR63 (Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye) bölgesinde gerçekleşti. Kasım 2018'de endekste kapsanan 407 maddeden; 38 maddenin ortalama fiyatlarında değişim olmazken, 261 maddenin ortalama fiyatlarında artış, 108 maddenin ortalama fiyatlarında ise düşüş gerçekleşti.



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

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

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

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

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Kasım 2018

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

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

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

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

(%)



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

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranları, Kasım 2018

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

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

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

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

İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2018

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

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



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

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



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

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



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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak-Eylül, 2018

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

Yapı ruhsatı, Ocak - Eylül, 2016-2018

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

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

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

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

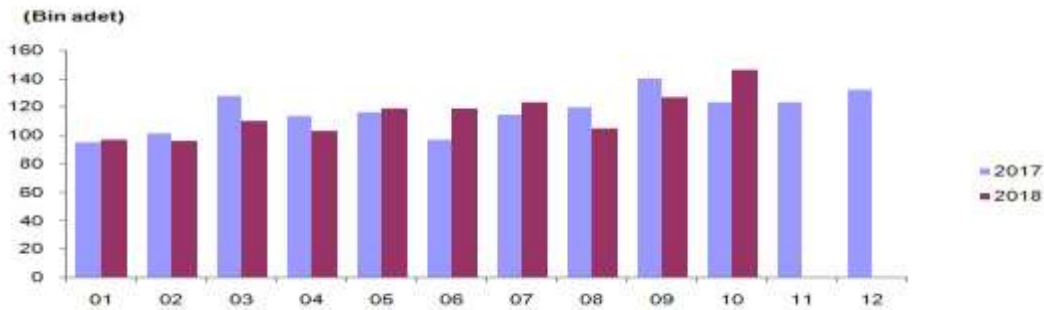
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ^(r)	2016 ^(r)	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945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

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

Konut Satış İstatistikleri, Ekim 2018

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

Konut satış sayıları, 2017-2018

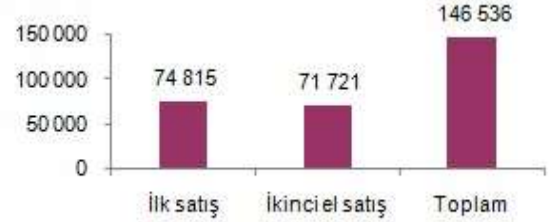


İpotekli konut satışları 2018 Ekim ayında 8 065 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalış göstererek 8 065 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,5 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 164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

Diğer satış türleri sonucunda 138 471 konut el değiştirdi Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %64,3 oranında artarak 138 471 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 24 992 konut satışı ve %18 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %92 oldu. Ankara 12

589 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 6 886 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 14 konut ile Hakkâri oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2018 **Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2018**

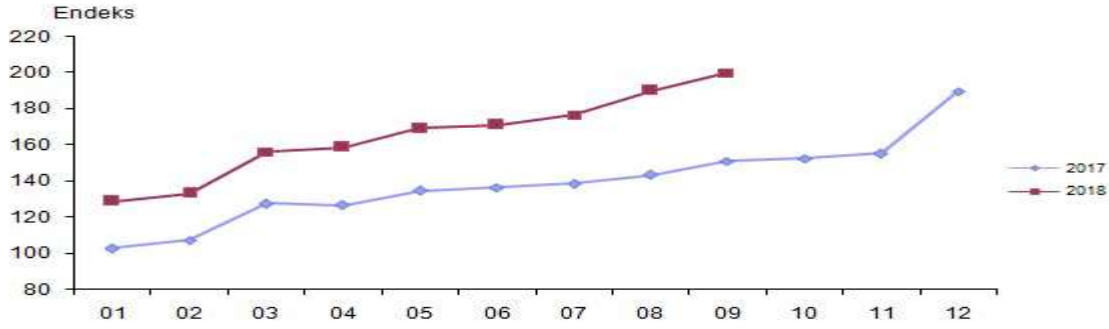


Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken,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

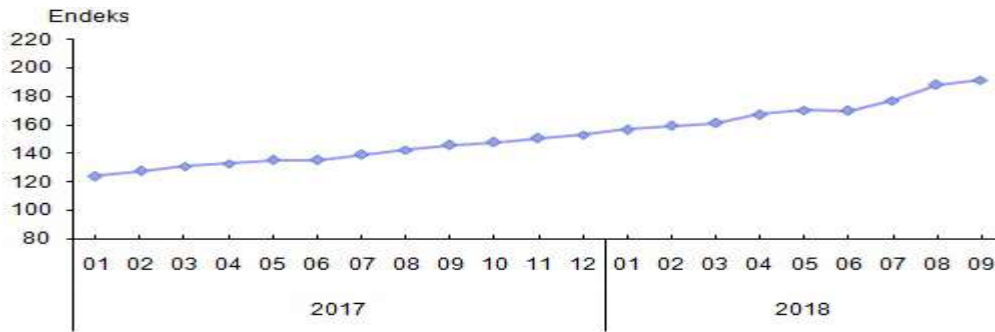
İkinci el konut satışlarında 71 721 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %8,9 artış göstererek 71 721 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 13 178 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları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

Yabancılara 2018 yılı Ekim ayında 6 276 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %134,4 artarak 6 276 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2018'de ilk sırayı 2 283 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 1 160 konut satışı ile Antalya, 448 konut satışı ile Bursa, 392 konut satışı ile Ankara ve 321 konut satışı ile Yalova izledi. Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 1 439 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 557 konut ile İran, 378 konut ile Kuveyt, 341 konut ile Almanya ve 336 konut ile Rusya Federasyonu izledi. Konut satışlarında 74 815 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %31,3 artarak 74 815 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %51,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 13 978 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5 810 konut satışı ile Ankara ve 3 772 konut satışı ile İzmir izledi.

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



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



Sanayi sektöründe ciro %49,4 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %49,4 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi ciro endeksi ise bir önceki aya göre %5,4 arttı. İnşaat sektöründe ciro %3,5 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki aya göre %3,2 azaldı. Ticaret sektöründe ciro %26,2 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,2 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış ticaret ciro endeksi ise bir önceki aya göre %0,1 azaldı. Hizmet sektöründe ciro %37,1 arttı Takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi, 2018 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış hizmet ciro endeksi ise bir önceki aya göre %2,8 arttı.

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

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



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

İmar Durumu:

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemede konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 numaralı parsel; "06.04.2005 tarih ve 394 sayılı Osmangazi Belediye Meclis Kararı ile 13.06.2005 tarih ve 350 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı, 'Reyhan-Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı' 1/1000 ölçekli İmar Planında '**Ticaret Alanı**' olarak belirlenen Ticaret ve Hizmet Sahası dâhilinde kalmakta olup, Bitişik Nizam, 5 kat (Hmaks15,50 m) yapılaşma koşullarına haizdir. Uygulama öncesinde *Koruma Kurulu kararı ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüden* görüş alınması gerekmektedir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur.

Not: Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne 06.11.2018 tarihinde resmi imar durumu başvurusu yapılmış olup, rapor tanzim tarihi itibarı ile imar durum yazısı tarafımıza ulaşmamıştır. **Resmi imar durumunun tarafımıza ulaşması durumunda raporun revize edilmesi önerilmektedir.**

Mimari Proje:

Taşınmazın Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 18.03.1993 tarihli (15/2435 no.lu) onaylı mimari projesi incelenmiştir.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaza ait;

- 19.03.1993 tarih ve 32-45 no.lu Yapı Ruhsatı,
- 11.09.1996 tarih ve 3-36 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Yapı Denetim:

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir

Ceza/Tutanak:

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında taşınmaza ait 3194 s. İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri kapsamında düzenlenmiş herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 41.82482 – 29.06794)

Değerlemeye konu taşınmaz; Kayıhan Mahallesi, Ünlü Caddesi, No:2/1, Osmangazi/BURSA posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Atatürk Caddesi ile İnönü Caddesi kesişim noktasından kuzey istikametine İnönü Caddesi'ne girilir. Bu cadde üzerinde ~25 m ilerlenir ve sağa Ünlü Caddesi'ne girilir. Bu cadde üzerinde ve sağda konumlu olan ilk bina değerlemesi yapılan taşınmazdır. Bina, halihazırda Halk Bankası Bursa Şubesi olarak hizmet vermektedir.

Taşınmazın yakın çevresi ticaret alanı niteliğinde olup, blok düzen şeklinde yapılaşmıştır. Yakın çevrede; Bursa Vergi Dairesi, Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosu, Saat Kulesi, Ulu Cami, Sönmez İş Merkezi, banka şubeleri, alışveriş ve ticaret merkezleri, Bursa Kent Müzesi ve kamu binaları bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım Atatürk ve İnönü caddeleri üzerinden özel ve genel araçlarla sağlanmaktadır. Taşınmazın bilinen merkezlere uzaklıkları aşağıda belirtilmiştir.

Önemli Yerler	Mesafe (km)
Osmangazi Belediyesi	1.82 km
Bursa Büyükşehir Belediyesi	1.42 km
Bursa Valiliği	1.2 km
Bursa Otogarına	9.5 km
Bursa-Ankara Karayolu	0.5 km

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkulün Teknik Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan mahallesi, 4306 ada, 306,55 m² alanlı 1 parselde kayıtlı “**Yedi Katlı Betonarme Banka Binası**” vasıflı taşınmazdır.

Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olup, Ünlü Caddesi’ne yaklaşık 20 m, İnönü Caddesi’ne yaklaşık 11 m cephelidir. Ana taşınmaz; 2 BODRUM + ZEMİN + 4 NORMAL KAT + Çatı Kat olmak üzere **7 kat + çatı kat ve 2189 m²** alanlı olarak inşa edilmiştir. Ana taşınmaza giriş Ünlü Caddesi üzerinden kuzey yönünden sağlanmaktadır. Binanın ana girişi camlı alüminyum doğramalı dış kapı, pencereleri camlı alüminyum doğramadır. İç kapıları ahşap doğramadır. Binada yangın merdiveni ve asansör bulunmaktadır.

2. Bodrum Kat: Mimari projesine göre; kalorifer dairesi, sığınak, lavabo ve soyunma odaları olarak inşa edilen 2. bodrum katı değerlendirme tarihi itibarı ile arşiv odaları, jeneratör odası ve kazan dairesi olarak kullanılmaktadır. Mimari projesine göre yaklaşık **306 m²** alanlıdır. 2. bodrum katın zemini seramik, duvarları saten boya, tavan alçı sıvadır.

1. Bodrum Kat: Mimari projesine göre; mutfak, kiralık kasa bölümleri, depo ve soyunma odalarına ayrılmış olan kat, mevcutta, kasa dairesi ve arşiv olarak kullanılmaktadır. Kat yaklaşık olarak **306 m²** alanlı olup, zemini seramik, duvarları saten boya, tavan alçı sıvadır.

Zemin Kat: Mimari projesine göre; müşteri hölü, müdür yardımcısı odası ve servis bölümlerine ayrılmış olan kat, mevcutta servis bölümü ve ofis olarak kullanılmaktadır. Mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre **257 m²** alana sahip olup, zemini granit ve laminant kaplama, duvarları saten boya, tavan asma tavan şeklindedir.

1.Normal Kat: Mimari projesine göre; müşteri holü, müdür yardımcı odası, bay, bayan wc’leri takas odası ve servis odaları bulunmakta olup, müdür odası, servis bölümü ve ofis olarak kullanılmaktadır. Mimari projesine göre **330 m²** brüt kapalı alana sahip olup, kat zemininin ıslak bölümleri seramik, odalarda ise laminant parkedir. Duvarları saten boya, tavan ise asma tavan şeklindedir.

2.Normal Kat: Mimari projesine göre; müşteri hölü, müdür odası, müdür yardımcı odası, bay bayan wc’leri, toplantı salonu ve servis bölümü alanlarından oluşmaktadır. Mimari projesine göre **330 m²** hacminde olup, zemin genel olarak seramik, ofislerde laminant parke, duvarları saten boya, tavan ise asma tavan şeklindedir.

3.Normal Kat: Mimari projesine göre; muhasebe servisi, muhaberat servisi, müdür yardımcı odası, sistem iletişim odası, bay ve bayan wc’leri hacimlerinde oluşmaktadır. Mevcutta, bölge müdür odası, açık ofis, bay-bayan wc’leri olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine göre **330 m²** hacminde olup, ıslak hacimlerin zemin ve duvarları seramik, ofislerde zemin laminant parke, duvarları saten boya ve tavan asma tavadır.

4.Normal Kat: Mimari projesine göre; yemekhane bölümü, teras bay-bayan wc’ler olarak ayrılmış olup, mevcutta mutfak, ofis, toplantı odası, bekleme odası olarak kullanılmaktadır. Mimari projesine göre 250 m² kapalı alan 50 m² açık teras olarak bulunmakta olup, 50 m² açık teras alanın kapatılması ile birlikte **300 m²** kapalı alana dönüştürülmüştür. Islak yerlerin zemin ve duvarları seramik kaplama, diğer zeminleri laminant kaplamadır. Duvarlar saten boya, tavan alçı sıvadır.

Çatı Kat: Mimari projesine ve mevcutta **30 m²** alanlı olup, basit bir şekilde üstü kapatılmış ve mevcutta üç adet arşiv odası, malzeme deposu ve teras bulunmaktadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

Not : Piyasa araştırması yapılırken değerlemeye konu taşınmaz zemin kat ve bodrum katlar dükkan diğer katlar ofis olarak değerlendirilmiş ve buna göre emsal iki tür emsal araştırması yapılmıştır. Dükkan emsalleri için emsal taşınmazların zemin kat birim değerinin belirlenmesinde faydalı alan hesabı kullanılmış olup, zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, 2. bodrum katın 1/10'u ve asma katın 1/2'si; ofis emsallerinde ise 1 ve 2. katların tamamı, diğer katların 3/4'ü ve teras katın 1/2'si dikkate alınmıştır.

SATILIK BİNA EMSALLERİ

EMSAL 1: SÖNMEZ İŞ SARAYI YÖNETİCİSİ: 0224 22 79 18

Değerleme konusu taşınmazın karşısında aynı nitelik ve evsafa sahip, Ünlü Caddesi ve İnönü Caddesi'ne konumlu Sönmez İş Sarayı'nda bulunan iş yerlerinin kiralık ve satılık fiyatları hakkında alınan bilgiler ortalama değerler olarak aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın önündeki tarihi ağaçtan dolayı cephe görüntüsünü kapattığından dolayı %10 negatif olarak değerlendirilmiştir.

		KİRA DEĞERİ	DÜZELTİLMİŞ KİRA DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ
2. BODRUM KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ	1 m ²	20-TL/m ² /ay	18-TL/m ² /ay	2.500,- TL/m ²	2.250,-TL/m ²
1. BODRUM KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ		40-TL/m ² /ay	36-TL/m ² /ay	5.000,- TL/m ²	4.500,-TL/m ²
ZEMİN KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ		195-TL/m ² /ay	175-TL/m ² /ay	25.000,- TL/m ²	22.500,-TL/m ²
1. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ		28-TL/m ² /ay	25-TL/m ² /ay	8.000,- TL/m ²	7.200,-TL/m ²
2. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ		28-TL/m ² /ay	25-TL/m ² /ay	8.000,- TL/m ²	7.200,-TL/m ²
3. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ		22-TL/m ² /ay	19-TL/m ² /ay	6.000,- TL/m ²	5.400,-TL/m ²
4. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ		22-TL/m ² /ay	19-TL/m ² /ay	6.000 TL/m ²	5.400,-TL/m ²

**EMSAL 2: EMPAŞ EMLAK: 0 532 487 39 75**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, benzer özelliklerde ve evsafa, zemin katta konumlu 80 m² bodrum + 80 m² zemin ve 80 m² asma kattan oluşan dükkan 3.500.000.- TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz için istenen değer piyasa şartlarından uzakta olduğundan negatif yönde % 20 oranında birim değer düzeltmesi yapılmıştır. Emsal taşınmazın satış fiyatı üzerinden %10 pazarlık payı uygulanmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	136 m ²	25.735,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		23.161,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		22.004,-TL/m ²

EMSAL 3:SAHİBİNDEN: 0 535 746 64 41

Değerleme konusu taşınmazın karşısında aynı nitelik ve evsafa sahip, Ünlü caddesi ve İnönü caddelerine konumlu Sönmez İş Sarayında 2. katında konumlu 8 m² alanlı işyeri için 58.500,- TL bedel istenilmektedir. Emsal taşınmazın pazarlık sonucu 56.000,-TL bedel karşılığında işlem görebileceği değerlendirilmektedir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	8 m ²	7.312,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		7.000,-TL/m ²

EMSAL 4:BEMASAN GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK A.Ş.: 0 0544 441 01 85

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özelliklerde yer alan 1. katta konumlu 110 m² giriş +30 m² depo alanlı dükkan 1.000.000 TL ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	116 m ²	8.620,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		7.758,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		7.370,-TL/m ²

EMSAL 5: GOLDWELL EMLAK: 0 224 413 47 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özelliklerde yer alan 1. katta konumlu 35 m² alanlı dükkan 750.000 TL ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde %10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde %5 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak avantajlı durumda olup negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	35 m ²	21.429,-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		20.357,-TL/m ² -
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		22.393,-TL/m ² -

KİRALIK BİNA/OFİS EMSALLERİ**EMSAL 1: SAHİBİNDEN: 0 532 512 19 20**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan iş yeri 300 m² alanlı olup (bodrum + zemin kat) aylık kira değerinin 30.000,-TL olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	180 m ²	167,-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		175,-TL/m ² /ay

EMSAL 2: KW GAYRİMENKUL: 0 530 464 29 15

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, Atatürk caddesine cepheli 250 m² bodrum + 250 m² zemin kattan oluşan dükkan 45.000.-TL bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	300 m ²	150,-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		180,-TL/m ² /ay

EMSAL 3: SAHİBİNDEN: 0 537 590 18 76

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, bodrum katta konumlu ve 50 m² alanlı dükkan 1.400.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	50 m ²	28,-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		37,8-TL/m ² /ay

EMSAL 4: GÜRCAN EMLAK: 0 224 223 30 77

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 5 katlı(bodrum+zemin+3kat) ve 1650 m² kullanım alanlı bina 100.000.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	682 m ²	146,62,- TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		176,-TL/m ² /ay

EMSAL 5: RK GAYRİMENKUL: 0 532 133 24 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 4. katta konumlu ve 100 m² alanlı ofis 1.800.-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum olarak dezavantajlı durumda olup pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	75 m ²	24,-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ		26,-TL/m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki satışa/kiraya sunulmuş/kiralanmış bina, büro/ofis/işyeri olarak kullanılan emsaller elde edilmiştir. Anılan emsaller yanında değerlendirme konusu bina da tanımlanarak beyanlar alınmıştır. tarif edilerek Emsal mülklerin değerlendirme konusu taşınmazlar ile karşılaştırması yapılarak ortalama satış ve kira birim değerleri belirlenmiştir.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR

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

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın şehir ve alışveriş merkezinde yer alması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması,
- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Köşe konumda ve ana caddeler üzerinde yer alması,

Olumsuz etken:

- Taşınmazın park yerinin olmaması,

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 kullanımıdır. 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 "**Ticaret ve Hizmet Binası**" 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. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.



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

5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

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

5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa sunulmuş arsa emsalleri, satışa, kiraya arz edilmiş olan müstakil kullanımındaki gayrimenkullere ilişkin beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan/bina/ofis emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen dükkan/bina/ofis emsalleri için karşılaştırma ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmış ve zemin kat dükkan için 22.299,-TL/m², normal katlar için 1. kat baz alınarak 7.190,-TL/m² olarak bulunmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın konumu, özellikleri ve taşınmazın tamamının tek bir malike ait olması gibi avantajları da göz önünde bulundurularak zemin kat için bulunan değer **22.500,- TL/m², 1. kat ofis için 7.200,-TL/m² olarak takdir edilmiş**, diğer katlar kullanım özelliğine göre indirgenmiştir. (Dükkan emsalleri için zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, 2. bodrum katın 1/10'u ve asma katın 1/2'si; ofis emsallerinde ise 1 ve 2. katların tamamı, diğer katların 3/4'ü ve teras katın 1/2'si) Sonuç olarak KDV Hariç toplam satış değeri **16.110.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bulunduğu Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
2. Bodrum kat	306	2.250,00 TL	688.500,00 TL
1. Bodrum kat	306	4.500,00 TL	1.377.000,00 TL
Zemin	257	22.500,00 TL	5.782.500,00 TL
1. Normal Kat	330	7.200,00 TL	2.376.000,00 TL
2. Normal Kat	330	7.200,00 TL	2.376.000,00 TL
3. Normal Kat	330	5.400,00 TL	1.782.000,00 TL
4. Normal Kat	300	5.400,00 TL	1.620.000,00 TL
Teras Kat	30	3.600,00 TL	108.000,00 TL
TOPLAM	2.189		16.110.000,00 TL

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

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu kiraya arz edilmiş dükkan/bina/ofis emsalleri için karşılaştırma ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmış ve zemin kat dükkan için 176,5,-TL/m², normal katlar için 1. kat baz alınarak 25,5-TL/m² olarak bulunmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın konumu, özellikleri ve taşınmazın tamamının tek bir maliğe ait olması gibi avantajları da göz önünde bulundurularak zemin kat için bulunan değer **177,-TL/m²/ay**, **1. kat ofis için 26,-TL/m²/ay olarak takdir edilmiş**, diğer katlar kullanım özelliğine göre indirgenmiştir. (Dükkan emsalleri için zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, 2. bodrum katın 1/10'u ve asma katın 1/2'si; ofis emsallerinde ise 1 ve 2. katların tamamı, diğer katların 3/4'ü ve teras katın 1/2'si) Bu halde KDV Hariç toplam kira geliri aylık **91.572,-TL/ay** olarak hesaplanmıştır.

Bulunduğu Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
2. Bodrum kat	306	17,70 TL	5.416,20 TL
1. Bodrum kat	306	35,40 TL	10.832,40 TL
Zemin	257	177,00 TL	45.489,00 TL
1. Normal Kat	330	26,00 TL	8.580,00 TL
2. Normal Kat	330	26,00 TL	8.580,00 TL
3. Normal Kat	330	19,50 TL	6.435,00 TL
4. Normal Kat	300	19,50 TL	5.850,00 TL
Teras Kat	30	13,00 TL	390,00 TL
TOPLAM	2.189		91.572,60 TL

Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı değerlemeye konu taşınmaz için 15 yıl olarak takdir edilmiştir. Bu halde kira geliri direkt indirgeme yöntemine göre taşınmazın toplam değeri **16.483.068,- TL** olarak hesaplanmıştır.

Bulunduğu Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Bürüt Kira Çarpanı (YIL)	Piyasa Değeri (TL)
2. Bodrum kat	306	17,70 TL	5.416,20 TL	64.994,40 TL	15	974.916,00 TL
1. Bodrum kat	306	35,40 TL	10.832,40 TL	129.988,80 TL	15	1.949.832,00 TL
Zemin	257	177,00 TL	45.489,00 TL	545.868,00 TL	15	8.188.020,00 TL
1. Normal Kat	330	26,00 TL	8.580,00 TL	102.960,00 TL	15	1.544.400,00 TL
2. Normal Kat	330	26,00 TL	8.580,00 TL	102.960,00 TL	15	1.544.400,00 TL
3. Normal Kat	330	19,50 TL	6.435,00 TL	77.220,00 TL	15	1.158.300,00 TL
4. Normal Kat	300	19,50 TL	5.850,00 TL	70.200,00 TL	15	1.053.000,00 TL
Teras Kat	30	13,00 TL	390,00 TL	4.680,00 TL	15	70.200,00 TL
TOPLAM	2.189		91.572,60 TL	1.098.871,20 TL		16.483.068,00 TL

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın hâlihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkul 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. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

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

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

5-3-2-8 Hâsılat 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 taşınmazların satışa arz bedelleri ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın 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 değerlerden emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değere yakın olan değer taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Kat	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Ulaşılan KDV Hariç Satış Değeri (TL)	Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Ulaşılan KDV Hariç Satış Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış KDV Hariç Satış Değeri	Uyumlaştırılmış KDV Dahil Satış Değeri
2. Bodrum kat	688.500,00 TL	974.916,00 TL	831.708,00 TL	981.415,44 TL
1. Bodrum kat	1.377.000,00 TL	1.949.832,00 TL	1.663.416,00 TL	1.962.830,88 TL
Zemin	5.782.500,00 TL	8.188.020,00 TL	6.985.260,00 TL	8.242.606,80 TL
1. Normal Kat	2.376.000,00 TL	1.544.400,00 TL	1.960.200,00 TL	2.313.036,00 TL
2. Normal Kat	2.376.000,00 TL	1.544.400,00 TL	1.960.200,00 TL	2.313.036,00 TL
3. Normal Kat	1.782.000,00 TL	1.158.300,00 TL	1.470.150,00 TL	1.734.777,00 TL
4. Normal Kat	1.620.000,00 TL	1.053.000,00 TL	1.336.500,00 TL	1.577.070,00 TL
Teras Kat	108.000,00 TL	70.200,00 TL	89.100,00 TL	105.138,00 TL
TOPLAM	16.110.000,00 TL	16.483.068,00 TL	16.296.534,00 TL	19.229.910,12 TL

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.110.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.483.068,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	16.296.534,-TL ≈ 16.297.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	≈ 91.500,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçleri

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Raporun "Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri" bölümünde belirtildiği şekilde yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsuru etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir.

İmar Kanunu 4. Bölüm, Yapı Ruhsatı başlıklı 21. Madde hükmünce "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir."

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dahilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dahilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu sebeplerle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALKGYO-34	16.12.2016	13.093.000.-TL
2017-HALKGYO-14	13.12.2017	14.600.000.-TL

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan mahallesi, 4306 ada, 1 parselde 'Yedi Katlı Betonarme Banka Binası' vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

KDV Haric Satış Değeri : 16.297.000,-TL
(ONALTIMİLYONİKİYÜZDOKSANYEDİBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dâhil Satış Değeri : 19.230.460,-TL
(ONDOKUZMİLYONİKİYÜZOTUZBİNDÖRTYÜZATMIŞTÜRKLİRASI)

KDV Haric Aylık Kira Değeri : 91.500,-TL/AY
(DOKSANBİRBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI/AY)

KDV Haric Yıllık Kira Değeri : 1.098.000,-TL/YIL
(BİRMİLYONDOKSANSEKİZBİNYÜZTÜRKLİRASI/AY)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 5,2832 TL, 1 EURO: 6,0185 TL, Satış; 1 USD: 5,2927 TL, 1 EURO: 6,0294 TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri :

Değerlemeye konu taşınmaz 3-B yapı sınıfı grubuna dahil olduğu değerlendirilmekte olup 26 Nisan 2018 tarih ve 30403 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ' e göre 966,-TL olarak alınmıştır.

Bulunduğu Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Sigorta Değeri (TL/m ²)	Sigorta Değeri (TL)
2. Bodrum kat	306	966,00 TL	295.596,00 TL
1. Bodrum kat	306	966,00 TL	295.596,00 TL
Zemin	257	966,00 TL	248.262,00 TL
1. Normal Kat	330	966,00 TL	318.780,00 TL
2. Normal Kat	330	966,00 TL	318.780,00 TL
3. Normal Kat	330	966,00 TL	318.780,00 TL
4. Normal Kat	300	966,00 TL	289.800,00 TL
Teras Kat	30	966,00 TL	28.980,00 TL
TOPLAM	2.189		2.114.574,00 TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

İşbu **2018-HALGGYO-11** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 27.12.2018
(Ekspertiz tarihi: 25.12.2018)

Saygılarımızla.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN		RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MÜCAHİT OĞUZHAN KAYA	MEHMET YAŞAR	SEZAYİ ERMEK	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410038)	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400337)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
			 <small>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Dışişleri İş Merkezi Kat: 11/3 No: 329-A01E - Sarıyer / İSTANBUL Tic. Sic. No: 288 99 62 - Fax: (0212) 498 50 62 E-Posta: info@artibir.com.tr - Web: www.artibir.com.tr Tic. Sic. No: 288 99 62</small>

BÖLÜM 8 - EKLER

8-1 Uydu Fotoğrafı

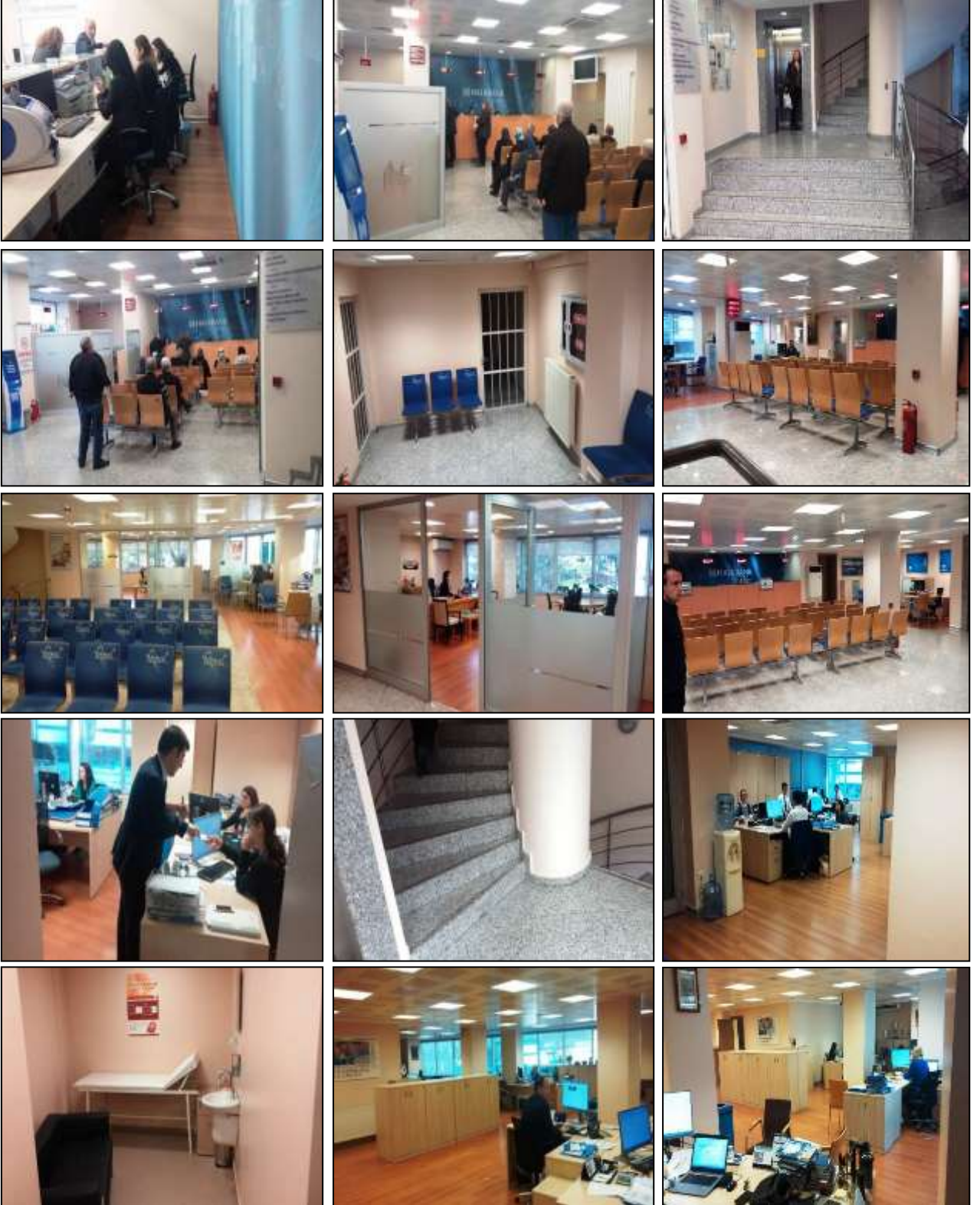


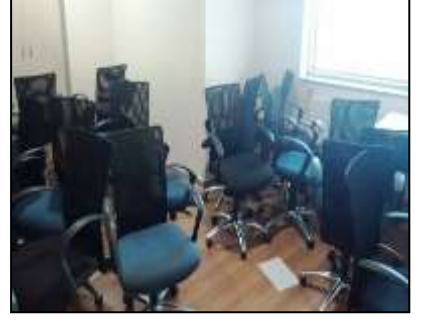
8-2 Fotoğraflar











8-3 BELGELER

YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI				YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
1 Adres - Unvan T.Halk Bankası A.Ş.				2 Adres - Unvan T.Halk Bankası Harikem Şubesi				3 Adres - Unvan			
4 Mülkiyet hakkı Y.Yapı				5 Mülkiyet hakkı Birtakımlı/et				6 Tescim tarihi 19.03.1993			
7 İmar durumu tarihi 17.03.1993				8 İmar durumu numarası 605				9 İmar durumu			
10 Tapu no 800553371727U / 20. NO.1040				11 Tapu no				12 Tapu no			
13 Tapu tarihi 17.03.1993				14 Tapu tarihindeki durum				15 Tapu tarihindeki durum			
16 Adres - Unvan T.Halk Bankası Harikem Şubesi				17 Adres - Unvan				18 Adres - Unvan			
19 Adres BURSA				20 Adres				21 Adres			
22 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				23 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				24 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
25 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				26 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				27 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
28 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				29 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				30 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
31 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				32 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				33 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
34 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				35 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				36 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
37 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				38 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				39 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
40 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				41 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				42 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
43 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				44 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				45 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
46 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				47 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				48 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
49 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				50 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				51 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
52 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				53 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				54 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
55 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				56 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				57 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
58 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				59 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				60 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
61 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				62 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				63 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
64 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				65 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				66 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
67 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				68 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				69 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
70 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				71 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				72 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
73 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				74 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				75 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
76 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				77 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				78 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
79 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				80 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				81 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
82 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				83 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				84 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
85 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				86 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				87 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
88 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				89 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				90 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
91 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				92 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				93 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
94 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				95 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				96 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
97 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				98 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				99 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			
100 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				101 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları				102 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları			

RUHSAT EKI PROJELER

42 Adres - Unvan Tuba VAHOL (Mimar)	43 Adres - Unvan Ünye Üstem KİÇELİK (İnş.Müh.)
44 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları KIT:26.02.1993 SIN. TES. :09.03.1993	45 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları T.Halk Bankası Harikem Bölge MÜD.
46 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları KIT:26.02.1993 SIN. TES. :09.03.1993	47 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 18.03.1993-14600
48 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları PTK-425.02.1993 2080 M2.	49 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 287
50 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 2080 M2.	51 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 20991

İKLİMATA İLGİLİ MÜTELİP GELİMLER

52 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 18.3.1993 206635	53 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 19.3.1993 112425	54 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 3509.352-	55 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 26260000-
Toplam 29.777.352-			

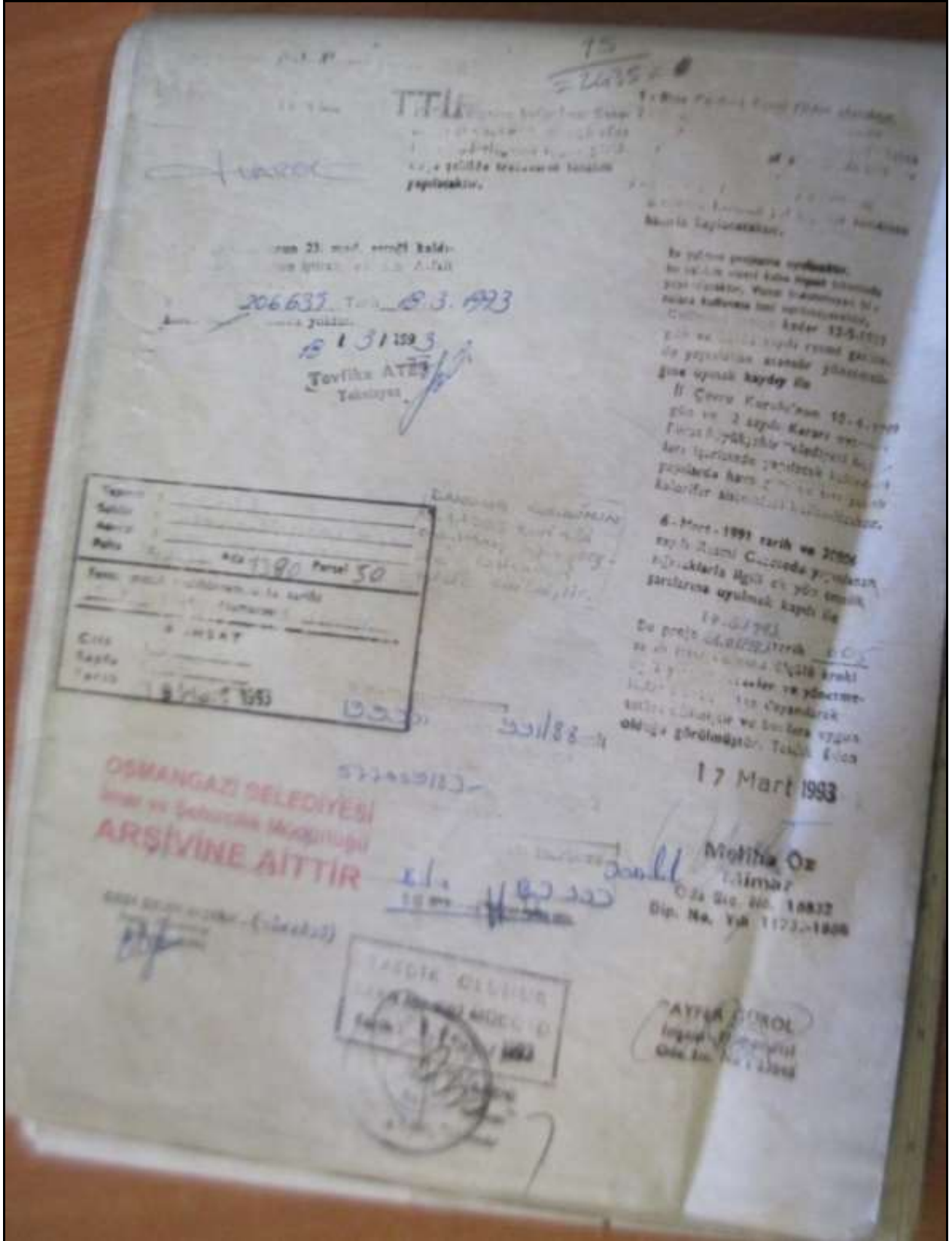
İKLİMATA İLGİLİ MÜTELİP GELİMLERİNİN KESİLME KURUMLARINA GÖRE İZLENİMİ

56 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 19.9.1999	57 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 991/18	58 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları 277.009.18-
--	---	--

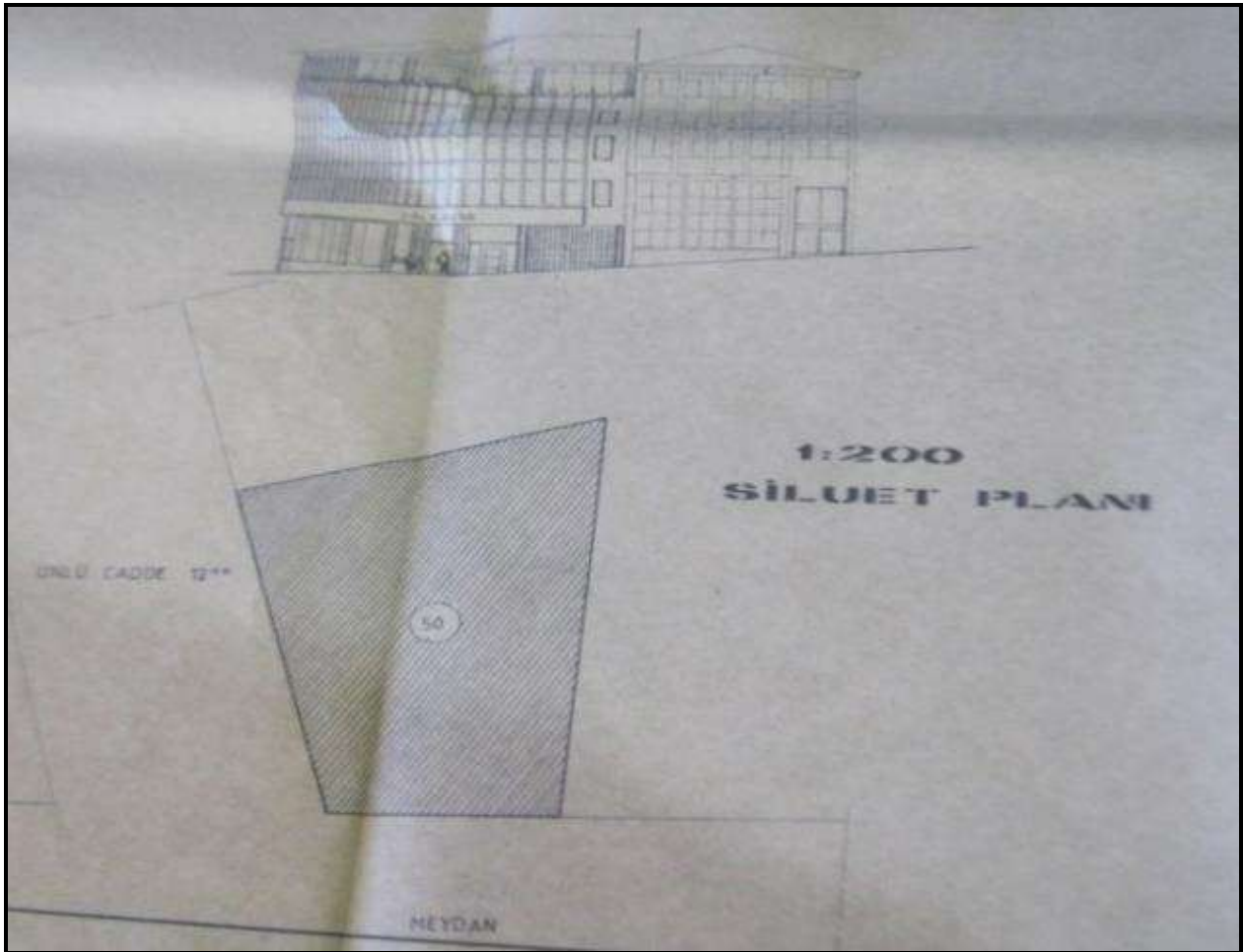
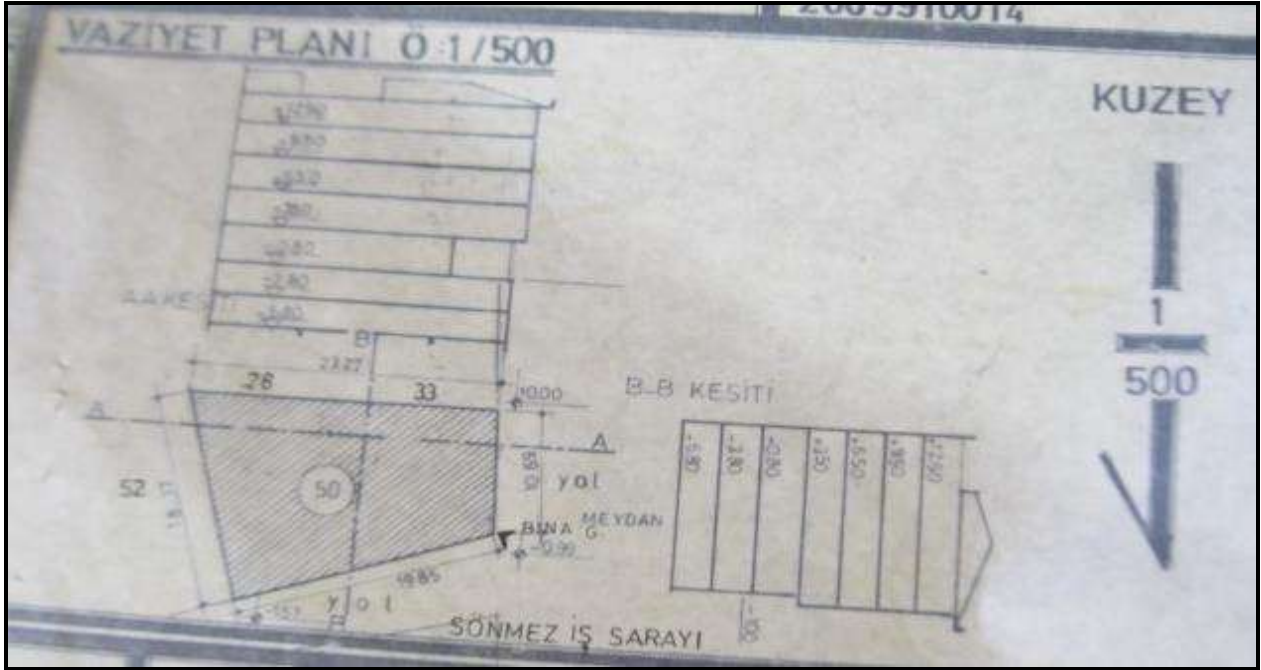
YAPIM ÜZLEME VE İZLENİMİ

59 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları T.Halk Bankası Harikem Şubesi	60 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları T.Halk Bankası Harikem Şubesi
61 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları T.Halk Bankası Harikem Şubesi	62 İşletme türü ve ulusal sınıflama kodları T.Halk Bankası Harikem Şubesi

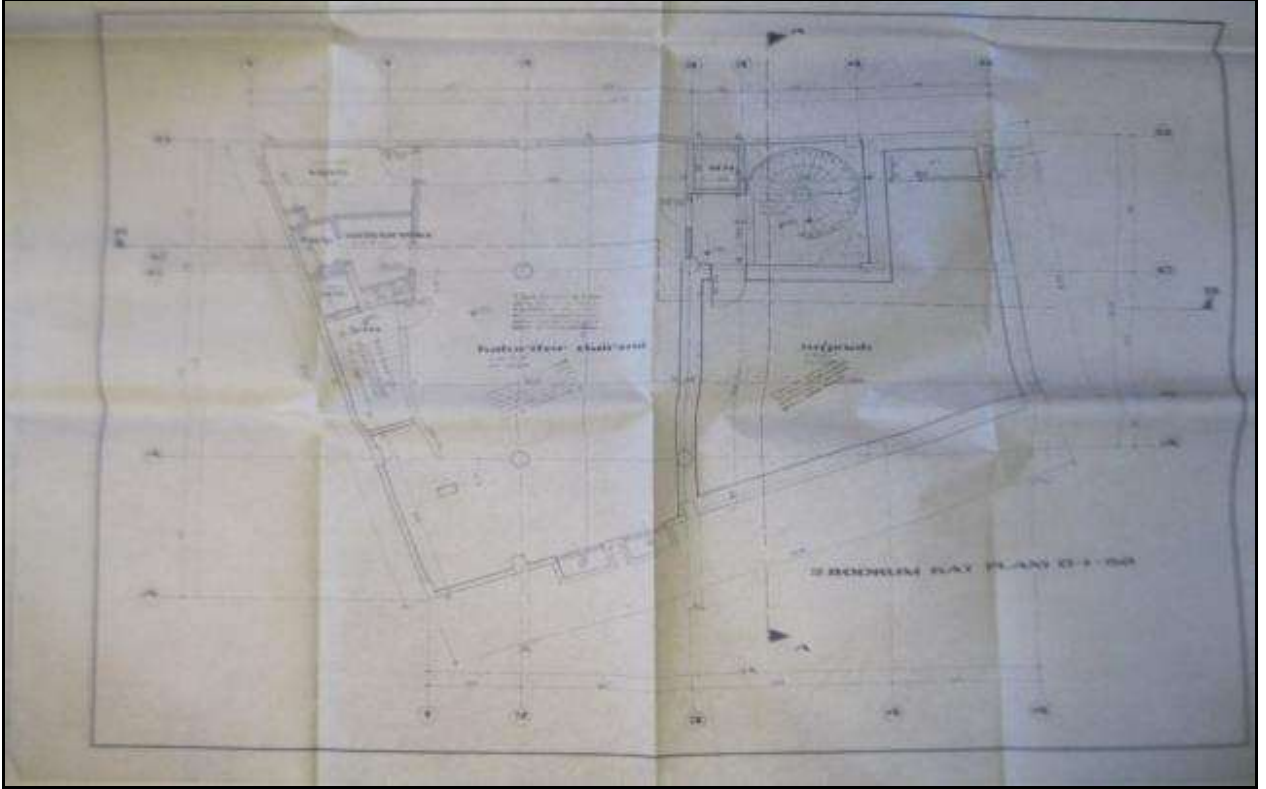
MİMARİ PROJE



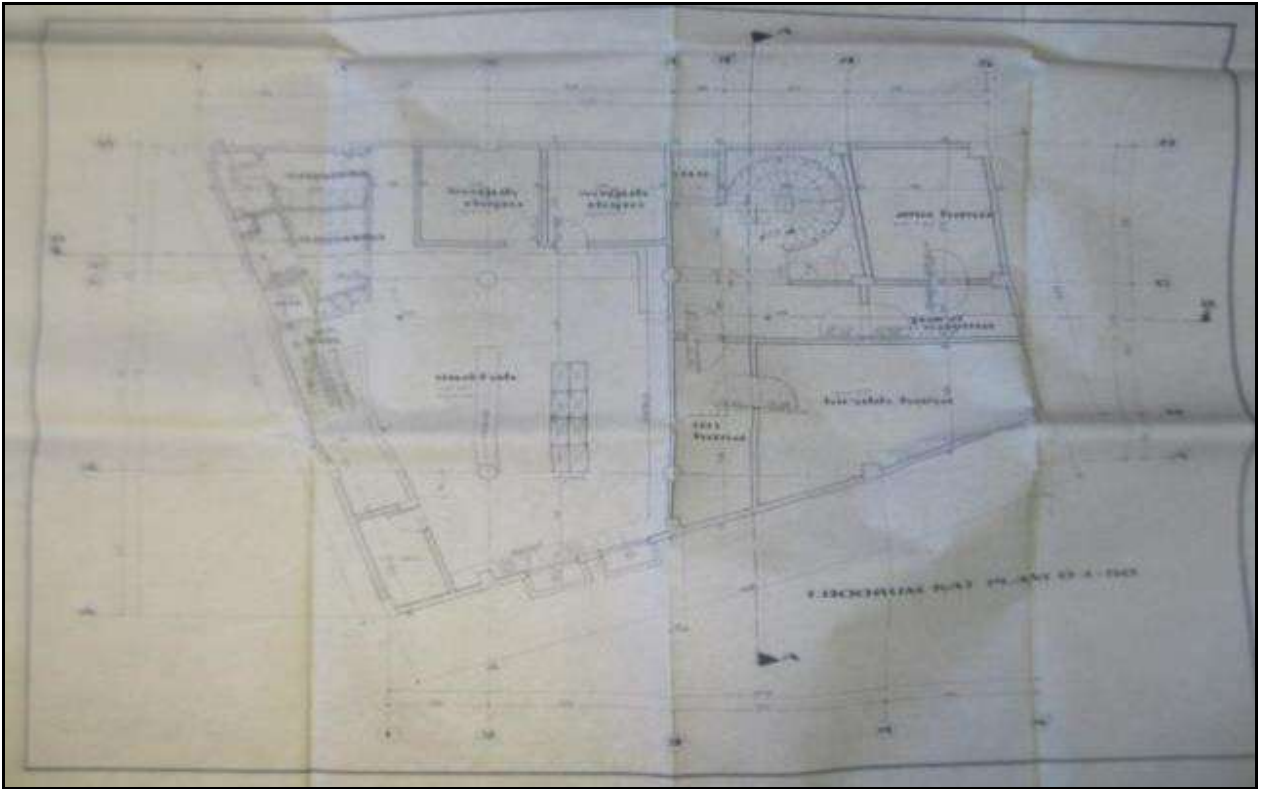
VAZİYET PLANI



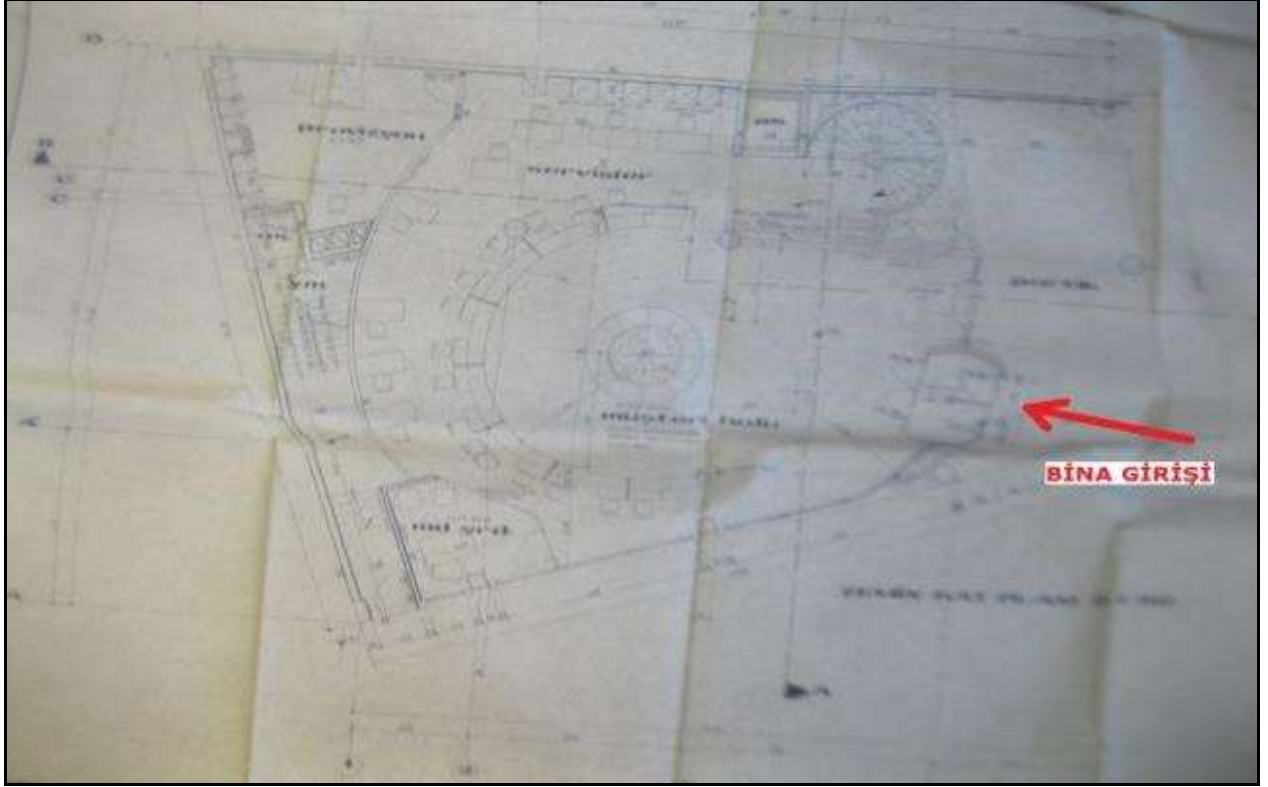
2. BODRUM KAT



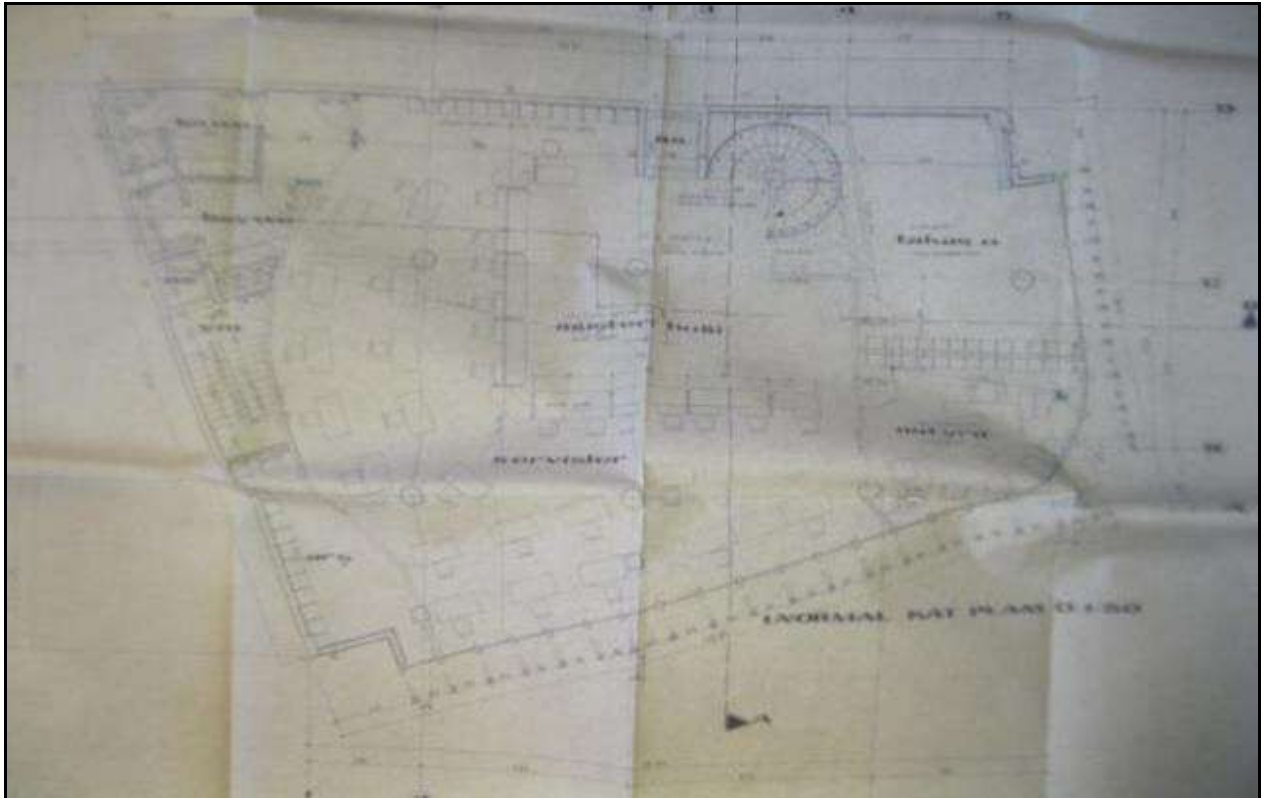
1. BODRUM KAT



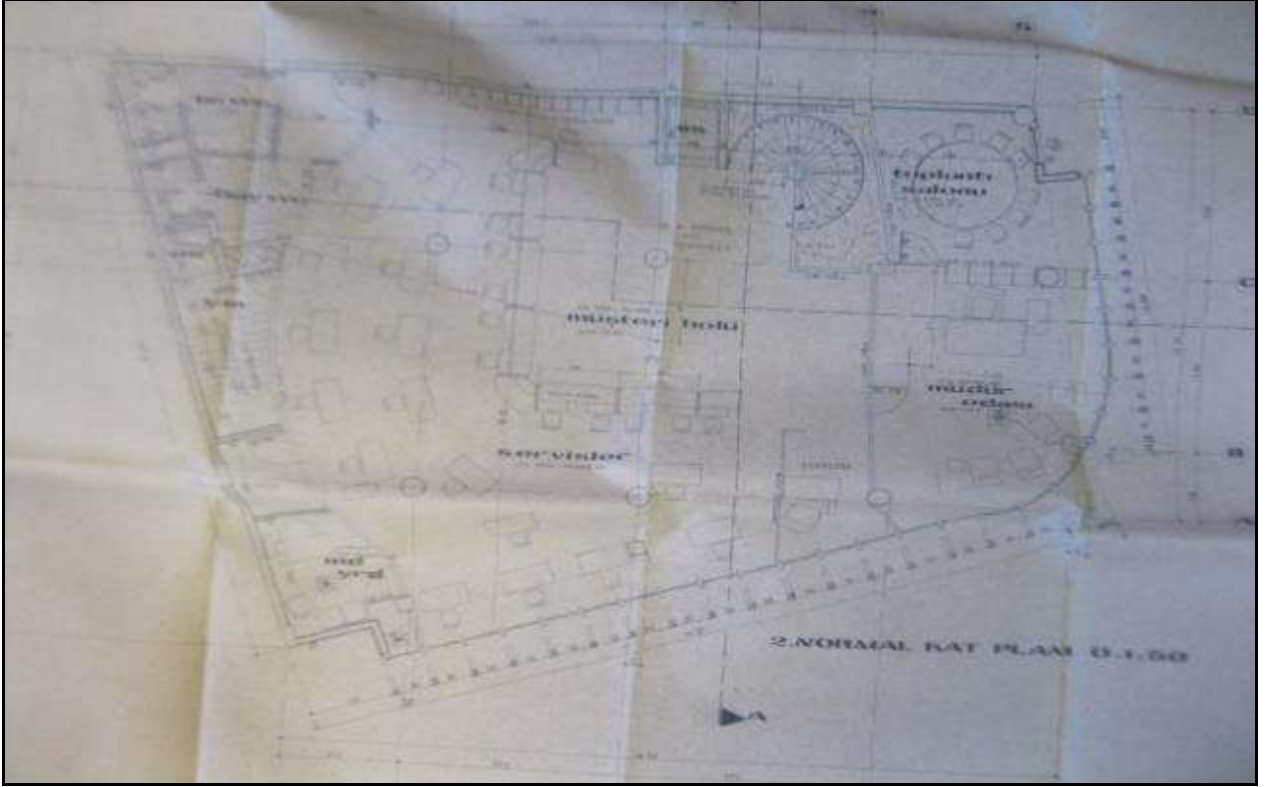
ZEMİN KAT



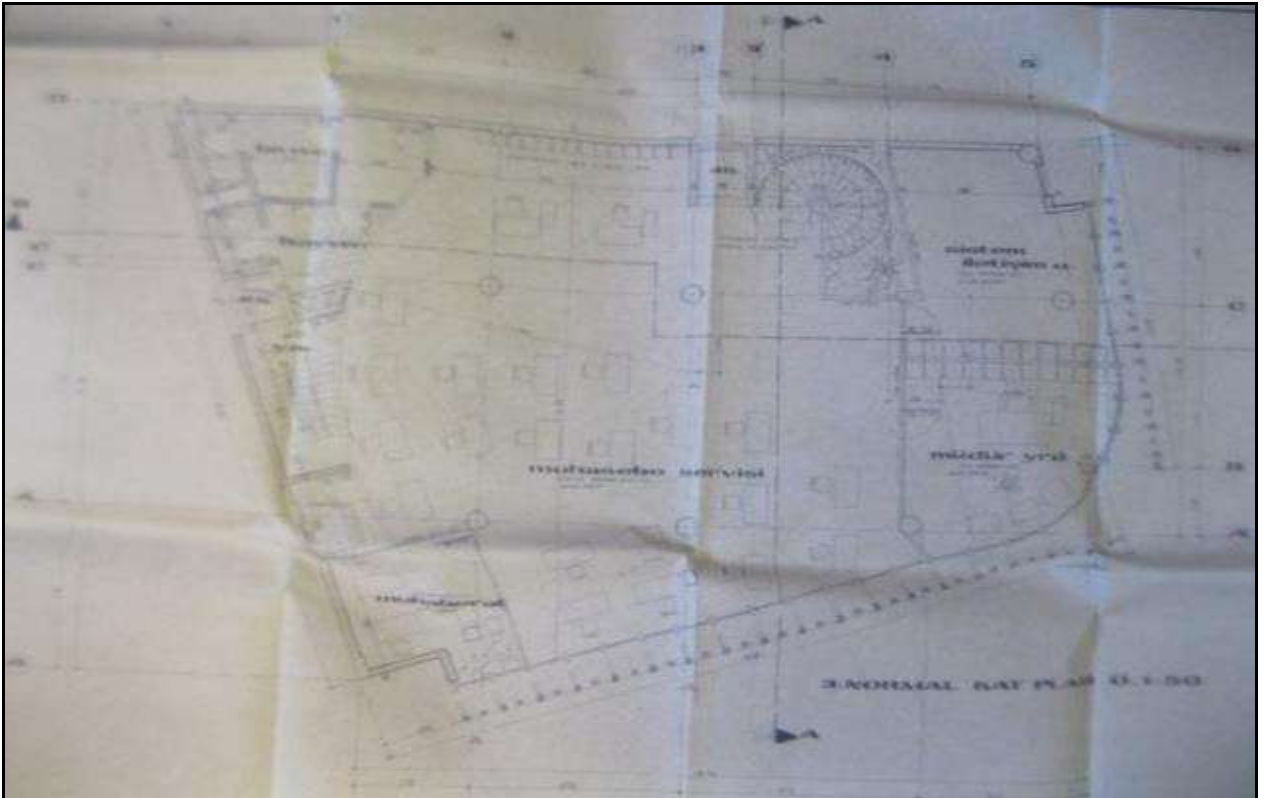
1.NORMAL KAT



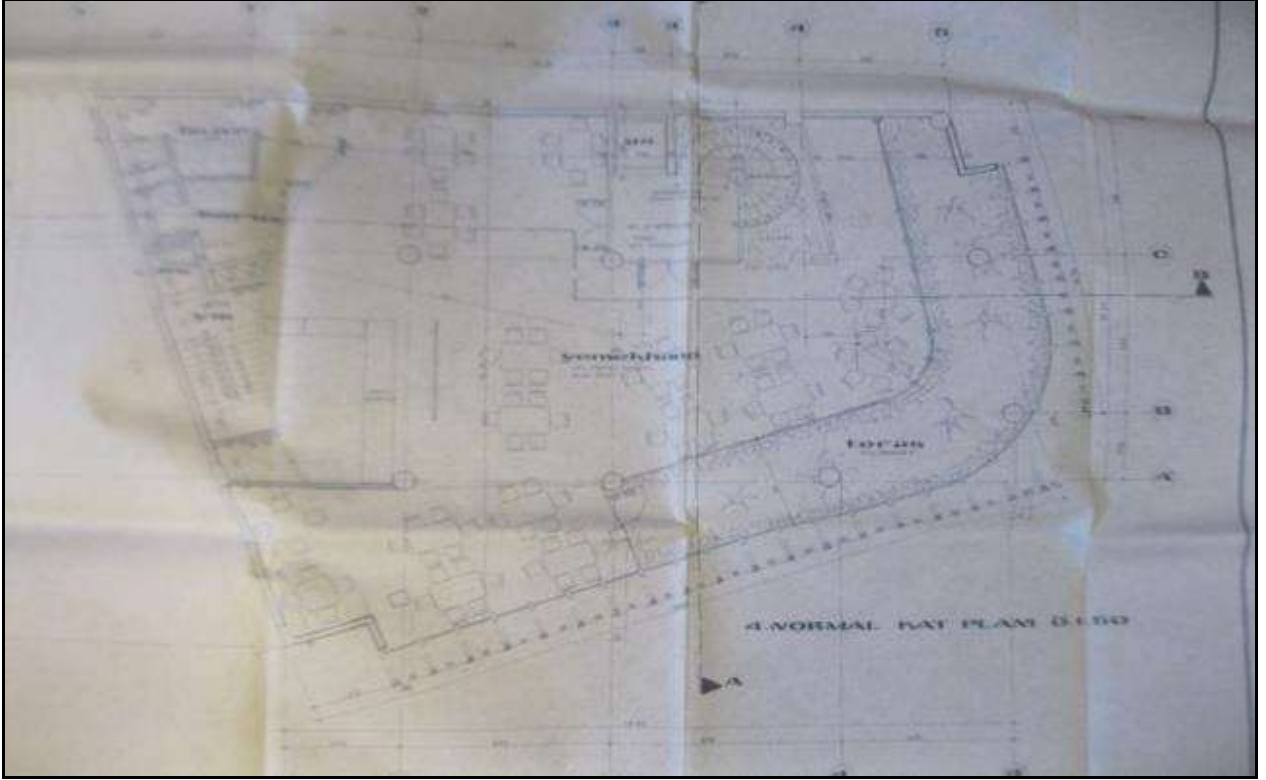
2.NORMAL KAT



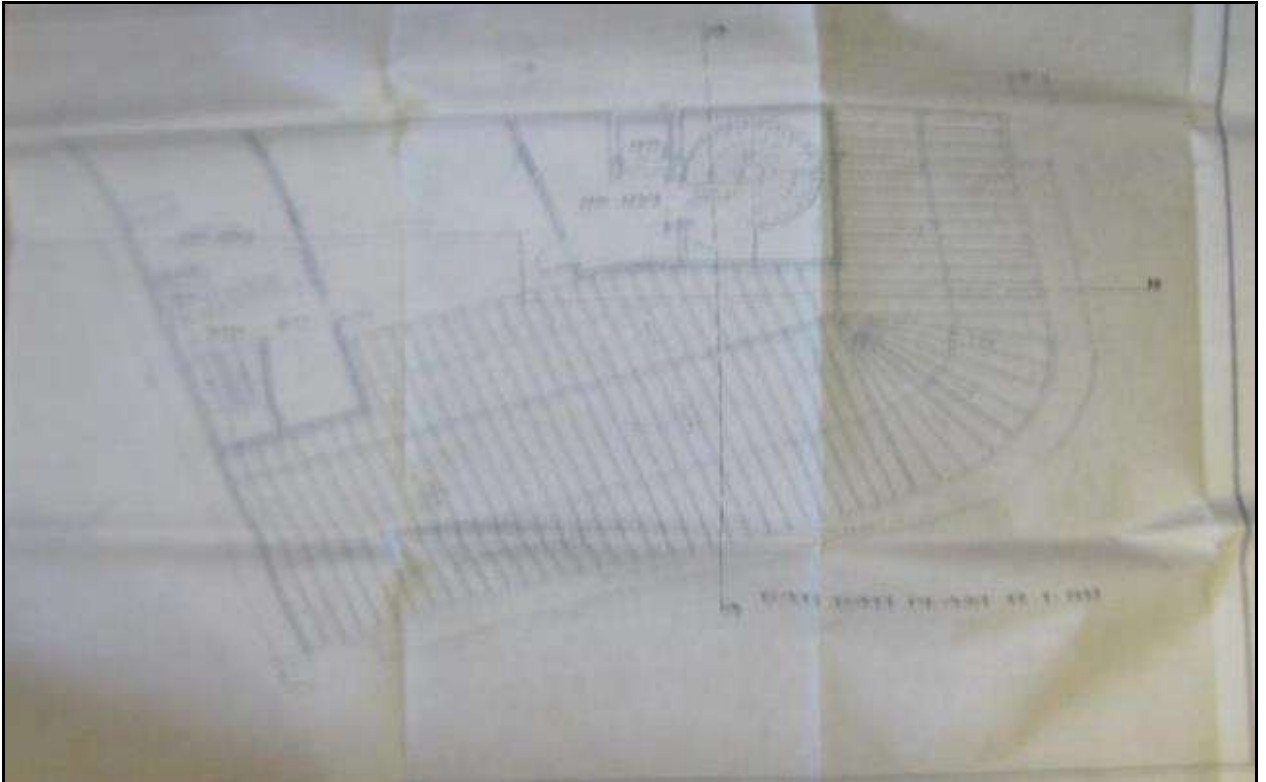
3.NORMAL KAT



4.NORMAL KAT



ÇATI KAT



İMAR DURUMU BAŞVURU YAZISI



06/11/2018

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NE
OSMANGAZİ / BURSA

Şirketimiz HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin 2018 yılsonu taşınmaz değerlendirme raporlarını düzenlemek üzere aşağıda kimlik bilgileri belirtilen personelimiz Mehmet Yaşar, Mücahit Oğuzhan Kaya, Özlem Akbudak yetkilendirilmiştir. Konuya ilişkin yetki yazı ektedir (Ek. 1)

"Seri: VIII, No: 35 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" in "Gayrimenkul değerlendirme şirketlerine verilecek bilgiler" başlıklı 20/A maddesinde her türlü değerlendirilmede değerlendirilen sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için şirketin talep ettiği her türlü bilgi ve belge ile şirket tarafından talep edilmese dahi değerlendirme yapılmasını veya nihai değer takdirini etkileyecek her türlü bilgi ve belgenin şirkete verilmesinin zorunlu olduğu, "Mesleki özen ve titizlik ilkesi" başlıklı 14'üncü maddesinde değerlendirme uzmanının yeterli miktarda, uygun nitelikte ve güvenilir bilgi ve belge toplayarak inceleme yapmasının zorunlu olduğu, "Sorumluluk" başlıklı 10'uncu maddesinde, Şirketin ve değerlendirme uzmanının hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla, raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle verilen zarardan müteselsilen sorumlu olacağı hükmüne bağlanmıştır. Bununla birlikte Kurulumuzun 20.07.2007 tarihi ve 27/781 sayılı kararı ile değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar belirlenmiş olup, değerlendirme konusu hakkında bilgiler ile rapor eki bölümlerinde gayrimenkulün nihai değerini etkileyecek bilgi ve bu bilgilerin dayanak teşkil edecek belgelerin yer alması zorunludur."

Bu çerçevede, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme yaptırılması zorunlu tutulan işlemlerine ilişkin olarak hazırlanacak değerlendirme raporlarında söz konusu bilgilere sıfahen yer verilmesi mevzuata aykırılık teşkil etmekte olup, aşağıda bilgileri verilen taşınmazın "en son ve detaylı imar durumunun paftası da eklenerek ıslak imzalı yazı ile 30.11.2018 tarihine kadar şirketimize gönderilmesi/yetkili elemanımıza elden tevdi hususunu bilgi ve onaylarınıza sunarız.

Saygılarımızla,
BURHANETTİN TANDOĞAN
Yönetim Kurulu Başkanı
Ve Genel Müdür
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 400814)



Taşınmazın Tapu Bilgileri

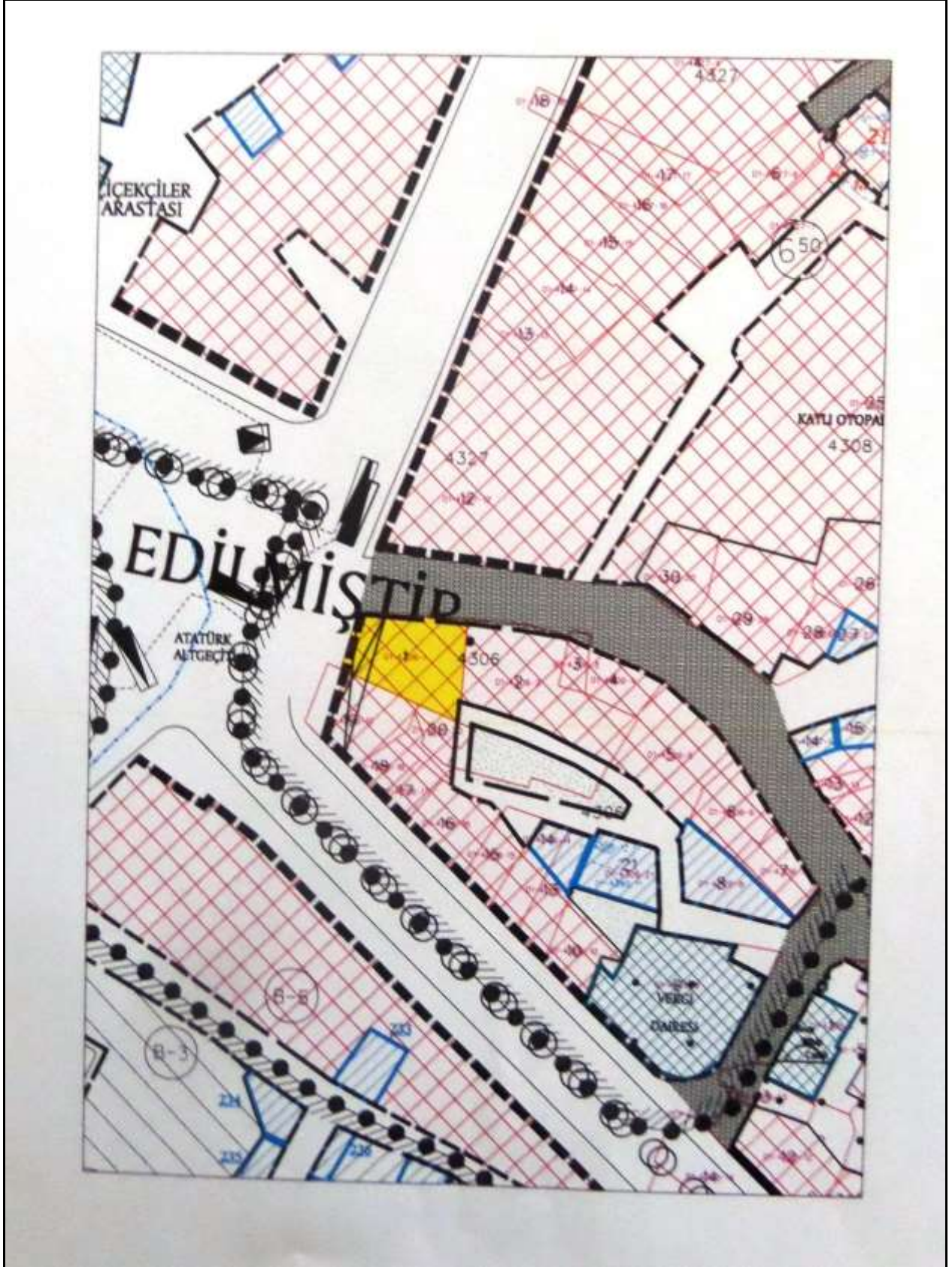
İLİ BURSA **İLÇESİ** OSMANGAZİ **MAHALLESİ/KÖYÜ** KAYHAN MAH. **ADA** 4306 **PARSEL** 1 **NİTELİĞİ** 1 ADET YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI 1 BB

EK: 1 Yetki belgesi
2 İmza sirküleri

NOT: 31258675344 Mehmet Yaşar, 36250253972 Özlem Akbudak, 51038309102 Mücahit Oğuzhan Kaya elden alabilir.

GENEL MÜDÜRLÜK Demirci İş Merkezi B Blok Kat: 7-8 D: 708-808 Selçuklu / Konya 0 507 430 70 15 0 (332) 238 30 01 0 (332) 238 30 02 aartibir@aartibirgd.com.tr www.aartibirgd.com.tr		
İSTANBUL BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ Atatürk Mah. Girne Cad. 11/5 Ataşehir / İstanbul 0 (216) 548 11 26 0 532 446 57 05	ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No: 52/20 Maltepe / Ankara 0 (312) 232 65 67 0 506 610 63 97	KAYSERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ Sahabiye Mah. Mete Cad. Toprak İş Merk. Kat: 3 No: 303 Kocasinan / Kayseri 0 (352) 336 05 00 0 530 929 00 43

İMAR PAFTASI



TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/27/2018 11:57:27 AM

Makbuz No: 182718849512	Doküman No: 20181226-2488-FU2487	Sayı: 84953	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	4306/1
Taşınmaz ID:	19022243	Yükölçüm (m2):	306.55
İl/İlçe:	RÜZGA/ORMANCIKAI	Ana Taşınmaz Mülkiyeti:	YERİ KATLI BETONARME BAZA BİNAI
Kurum Adı:	ÖZANCIKAI TM		
Mahalle/Möy Adı:	KAYIRAN M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	5/428		
Kayıt Durumu:	Aktif		



TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İZAH BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	1. Derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	-	Özancıkaı TM 30/10/2018 - 45693	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119873415	(VKN: 6604261) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / VKN:	-	1 / 1	306.55	Özancıkaı TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2018 - 21073	-

TAPU SENEDİ

İl	BURSA	<p style="color: red; font-weight: bold;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçe	OSMANGAZI						
Mahalle	KAYIHAN						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
3.500.000,00		H2D07A38	4306	1	ha	m ²	dcm ²
					806,55 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI					
	Sınırı	Planındadır. Zemin Sistem No : 19022243					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.					
	Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Celdisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Gilt No.		21073	3	474		28/10/2010	Gilt No.
Sahife No.		<p style="font-weight: bold;">Gözetilme Uygundur.</p>  <p style="font-weight: bold;">Kerem ŞENTÜRK</p> <p>Osmancazi Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p><small>NOT: * Mülkiyet hakkı devrinin gerçekleşmesi için tapu kütüğüne müvafakat edilmelidir. ** Tapu kütüğüne kayıtlı olan taşınmazın başka değer taşıdığı tapu sicil müdürlüğüne bildirilmelidir.</small></p>					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
SHÇEK - 50. VII.		Düner Sermaye İşletmezi tarafından basılmıştır.			Sıra No 126		

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanların Lisansı



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 26.07.2006 No : 400337

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

Sezayi ERMEK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Levlik Metin AYIŞIK
Levlik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08.10.2008 No : 400614

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.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Burhanettin Tandoğan
Burhanettin TANDOĞAN
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANI İK
Sermaye Piyasası Kurulu

20/8/2010

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

8536

Konu :

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 yazımızda; 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 tarafımızca 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 - 9448

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 raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite 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 DALGIC
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>	
NİŞANTAŞ 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 defterininin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi dalreler, 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 akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını 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, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, 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 dilediğini 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 Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğrafı 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, onaylım. 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 tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesini dosyasında saklıdır. </p> <div style="text-align: right;">  <p> KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN Verme İmzaya Yetkili Başkatipli Abdurrahman LOSUN </p> </div>	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir.
 TAŞ2 A / S Yazı : 3 / 0
 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363

A-2 / 1 - 1