



# 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: 2016-HALGGYO-34



## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	04.11.2016 tarih sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	03.11.2016 - 34
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu değerlendirme raporu; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan mahallesi, Ünlü caddesi No: 2 adresinde yerleşik ve tapuda 4306 ada, 1 parselde " <b>Yedi Katlı Betonarme Banka Binası</b> " vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ne ait olan taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	12.12.2016
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	16.12.2016 / 2016-HALGGYO-34
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	19.11.2016 tarihinde, saat 15:31 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel taksit belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgiye göre; "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; ' <b>Ticaret Alanı</b> ' olarak belirlenen Ticaret ve Hizmet Sahası dâhilinde kalmakta olup, Bitişik Nizam, 5 kat (Hmaks:15,50 m) ve Anıtlar Kurulundan görüş alınması imar koşulları"na sahiptir.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ:</b> <b>13.093.000,-TL</b> (ONÜÇMİLYONDOKSANÜÇBİN TÜRK LİRASI) <b>KDV HARİÇ AYLIK KİRALAMA DEĞERİ;</b> <b>77.300,-TL/AY</b> (YETMİŞYEDİBİNÜÇYÜZ TL/AY) <b>KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ:</b> <b>927.600,-TL/YIL</b> (DOKUZYÜZYİRMİYEDİBİNALTIYÜZ TL/YIL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
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
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
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
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-8-9
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	9
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	10
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	10
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	10
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	10
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	11
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	11
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	12
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>13</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	13-14
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>14</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	14
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	14
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	14
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	14
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	15
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	15
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	15
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	15
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	16
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	16
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	16-17
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	17
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	17
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	17

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	17
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	17
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	17
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	17
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>17</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	17
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	18
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	18
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	18
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	18
<b>7 – SONUÇ</b>	<b>19</b>
<b>8 – EKLER</b>	<b>20</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	20
8-2 Fotoğraflar	21-...-25
8-3 Belgeler	26-...-35
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	36
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	36
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	37
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	38
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	39
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	40

### 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 değerlemesi 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 16.12.2016 tarihinde 2016-HAL�GYO-34 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**

06.12.2016 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı 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 H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 12.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 16.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 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**

Bu değerlendirme raporu Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sakak NO. 1 (34774) Yukarı Dudullu-Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

## **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerleme raporu; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan mahallesi, Ünlü caddesi No: 2 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 İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi'nde 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 satış gerçekleştirilebilecekleri 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 Bilgiler:**

Türkiye'nin batısında ve Marmara Denizinin güneyinde yer alan illerimizden birisi olan Bursa ili, ülkemizin Marmara Bölgesinde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin ise İstanbul'dan sonra 2. büyük şehri olan Bursa aynı zamanda Türkiye'nin 4. büyük metropolüdür. Tarihinde özellikle Osmanlı Devletinin ayrı bir yeri vardır.

Bursa, M.Ö. yıllardan bu yana birçok medeniyete ve onların dinlerine beşiklik etmiş ender illerin başında gelir. İde Müslümanlık, Hıristiyanlık ve Musevilik dinlerine ait bir çok eser hala ayaktadır ve koruma altındadır. Özellikle M.S. 324 yıllarında başlayan 1563 yılına kadar 17 kez toplanmış olan ve Hıristiyanlık dini için çok önemli olan konsül toplantılarından 8 tanesi ülkemizde gerçekleştirilmiş olup, bunlardan 1. ve 7. si İznik'te yapılmıştır. İznik Hıristiyan dinince ülkemizdeki 8 kutsal hac merkezinden biri ve en önemlisidir.



##### **Tarihçesi**

Uygarıklar beşiği Anadolu'nun cennet köşelerinden Bursa ve çevresi, çok eski çağlardan beri yerleşimlere sahne olmuştur. Bölgede eski yerleşim alanlarının yarattığı uygarlıkların günümüzden 7 bin yıl öncesine gittiği, Ilıpınar Höyüğü kazılarında ortaya çıkmıştır. Höyükte yapılan kazılar sonucunda, MÖ. 5200 yıl öncesine dek inen bir yerleşim alanı bulunmuştur. Bursa'nın 7 km. kuzeyinde Demirtaş nahiyasının 2,5 km. güneyinde, 90 m. çevresi 5 m. yüksekliği olan "Demirtaş Höyüğü" yer almaktadır. Bu höyükte genellikle elde, az miktarda da çarkta yapılmış kâse, küp ve testilere ait seramik parçaları bulunmaktadır. Bunlar erken bronz çağdan kalmış olup MÖ. 2500'lü yıllara tarihlenir.

Kentin 14 km batısında, Çayırköyü'nün 1 km güneybatısındaki "Çayırköy Höyüğü'nün" boyutları da Demirtaş Höyüğü ile aynıdır. Burada bulunan seramik parçalarında gri, kırmızı, kahverengi ve siyah renkler hakimdir. Bulunan seramik parçalarının önemli kısmı elde, çok azı ise çarkta yapılmıştır. Höyüğün en eski buluntusu MÖ. 2700 yılına aittir. MÖ. 3. yüzyılda Bithynialılar ve Prusiaslılar tarafından kurulan kentin ilk adı "Prusa" idi. Yazılı kaynaklarda "Bitinya" olarak da geçen Bursa ve çevresinin en eski yerleşimleri İznik Gölü çevresindedir. Sadece İznik Gölü çevresinde, taş devirlerinde kurulduğu anlaşılan yedi önemli höyük bulunmaktadır. Bunlardan Orhangazi yakınlarındaki Ilıpınar ve onun 750 m. kadar doğusundaki

Hacılar-tepe Höyüğü, Orhangazi-İznik yolunun Yeniköy altı mevkiinde Tepecik Höyüğü, İznik Gölü'nün doğusunda ise Körüstan, Üyücek Tepe, Höyücek ve Karadin höyükleri bulunmaktadır.

İnegöl kent merkezinde, Cumatepe höyüğü ile 3 km doğusunda bulunan Doğutepe Akhisar höyükleriyle Yenişehir Babasultan Höyüğü tarih öncesi devirlere ait yerleşimleri işaret etmektedir. Demirtaş Köyü Höyüğü ile M. Kemalpaşa'nın Dorak Köyü ile Tahtalı Köyü'ndeki kalıntılar, Bursa bölgesinin en az beş bin yıllık önemli bir uygarlık alanı olduğuna işaret etmektedir. Bursa ve civarına önceleri Bithynia denilmekteydi. Uludağ'ın güneyi ile batısı ise Mysia adıyla anılmaktaydı. Bursa bölgesinde yaşayan Bithynialılar, Thrak kökenliydi. Asya ile Avrupa'nın geçiş yeri üzerinde bulunduğundan, çok farklı halklar da bölgeye yerleşmişti. Bithyn'lerden önce bölgede Bebryk'ler oturmuştu. Sonra da Mysi'ler gelmişti. Bithyn'ler, Thrak örf ve adetlerine bağlı oldukları için çoğu kez Asya Thrak'ları olarak anılmıştır.

Kullandıkları dilin ise Thrakça olduğu belgelerden anlaşılıyor. Ancak, Yunan kolonilerinin etkisi ile Bithynia halkı da yavaş yavaş Yunanlaşmıştı. Bithyn'lerden önce, bölgede Bebryk, doğuda ise Mygdon dili konuşuluyordu. Batıda ise Mysia dili konuşulmaktaydı. Bizanslıların 12. yüzyılda Bursa ve civarına çok sayıda Sırp ve Bulgar'ı iskân ettiği bilinmektedir. Osmanlılar bu bölgeye geldiklerinde, Bursa ve çevresinde çok değişik etnik gruplardan olmak üzere, Ortodoks Hıristiyanları bulmuştu. Ayrıca şu gerçeği de ifade etmek gerekir ki, Osmanlılar Bursa'yı aldıklarında kent sadece hisar içinden ibaretti.

Orhan Gazi şehri hisarın dışına çıkararak, surlar dışında bugünkü Bursa'nın çekirdeğini oluşturan yeni bir şehir kurmuştur. Okul, hastane, köprü, aşevleri, kervansaraylar, hamamlar gibi kamu yapıları inşa edilmiş ve bunların çevrelerinde konut alanları yaratılarak bir yerleşme geleneği başlatılmak suretiyle bugünkü "Yeşil Bursa"nın temelleri atılmıştır.

#### Coğrafi Özellikleri

Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasındadır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Toplam 11.027 kilometrekarelik alana sahip olan Bursa'nın 17 ilçesi (Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım), 230 beldesi ve 659 köy yerleşimi vardır.

Kuzeyde Marmara Denizi 135 kilometrelik bir kıyı şeridi oluşturmaktadır. Bursa ilinin 2012 yılı sayım sonuçlarına göre nüfusu 2.688.171'dir. Karacabey, Orhangazi, İznik, İnegöl, Bursa, Yenişehir gibi ovaları; plato ve yüksek olmayan dağları, Uluabat ve İznik gölleri ve diğer göletleri; Nilüfer, Deliçay, Göksu; Kemalpaşa Çayı gibi akarsuları ile zengin bir bitki örtüsüne sahiptir. Toplam alanın yüzde 17'si ovalarla kaplıdır. Yine batı Anadolu'nun en yüksek dağı olan Uludağ (2543 m) Bursa sınırları içerisindedir. Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir.

Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. Şehrin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Mart'tır. Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35 ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik gölünün güneyi, ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m).

#### Yüzölçümü

Bursa'nın yüzölçümü göl dahil 10.886 kilometrekaredir. Bursa il sınırları içinde 1.134 kilometrekarelik alanı ile Uluabat Gölü ve 298 kilometrekarelik İznik Gölü bulunmaktadır. Topraklarının %35'ni dağlık alanlar, %17'sini ovalar oluşturmaktadır.

#### İklimi

Marmara ve Ege bölgeleri arasında bir geçiş alanında yer alan Bursa'nın iklimi karmaşık bir yapı gösterir. Kuzey kesiminde Akdeniz ikliminin Marmara kıyılarına özgü tipi etkili olurken güney ve iç kesimlerinde İçbatı Anadolu'nun karasal iklimi görülür. En düşük hava sıcaklığı Gemlik ve Mudanya'da -10 dereceye kadar düşmezken Bursa'da -25 dereceyi bulur. Bunun





nedeni Uludağ gibi bir yükseltinin Bursa'nın hemen yanı başında yer almasıdır. Yerin karla kaplı olduğu ortalama süre Uludağ'da 6 ay, Bursa'da 10 gün, Gemlik ve Mudanya'da bir haftadan azdır.

#### **Bitki Örtüsü**

Bursa doğal bitki örtüsü açısından zengin bir ildir. İl alanının yaklaşık %40 ı ormanlarla kaplıdır. Ormanların büyük ölçüde tahrip edildiği güney kesimdeki platolarda bitki örtüsü genellikle step(bozkır) görünümündedir. Marmara kıyılarında makiler ve zeytinlikler egemendir. Alçaklardaki ormanlar daha çok gürgen, ıhlamur, kestane ve kızılgağaçlardan oluşur. Daha yükseklerde kayın, meşe, göknar ve kara çam ormanları vardır. Uludağ'da 1600 m den daha yüksek kesimlerde saf Uludağ göknarı ormanları yer alır.

#### **Sanayi**

##### **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.

#### **İlçeler:**

Bursa ilinin ilçeleri; Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmançık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir'dir.

### **3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri**

<b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ-TAM
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: BURSA-OSMANGAZİ
<b>BUCAĞI</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: KAYIHAN
<b>SOKAĞI</b>	:-
<b>MEVKİİ</b>	:-
<b>PAFTA NO</b>	: H22D07A3B
<b>ADA NO</b>	: 4306
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: YEDİ KATLI BETONARMA BANKA BİNASI
<b>B.B. NİTELİĞİ</b>	: -
<b>KAT/ BB. NO</b>	: -
<b>ARSA ALANI</b>	: 306,55 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: -
<b>YEVMIYE NO</b>	: 21073
<b>CİLT NO</b>	: 5
<b>SAHİFE NO</b>	: 429
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 28.10.2010
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input checked="" type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

19.11.2016 tarihinde, saat 15:31 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

### 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 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 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler

#### **İmar Durumu:**

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; 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) ve Anıtlar Kurulundan görüş alınması imar koşulları"na sahiptir.

#### **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.

#### **Cezai Tutanak:**

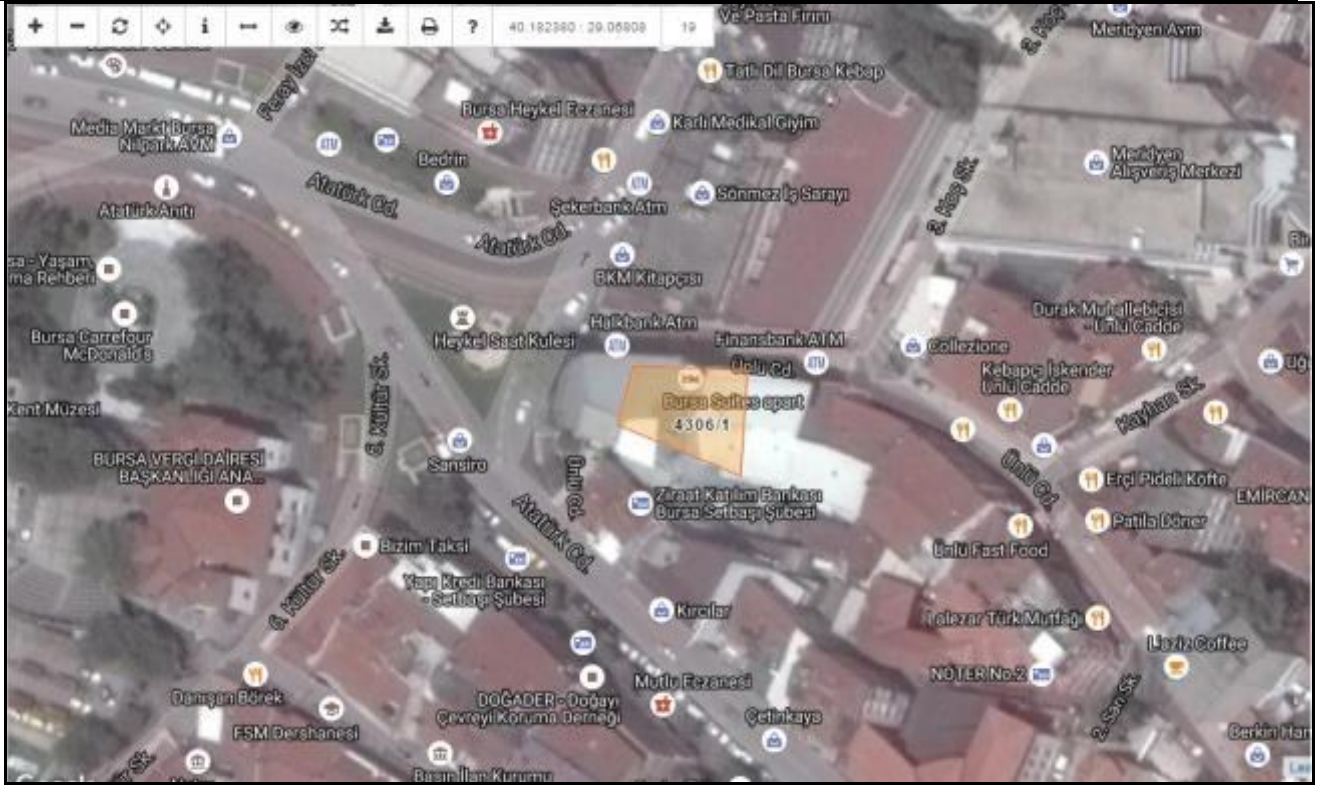
Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında taşınmaza ait İmar Kanunu kapsamında düzenlenmiş herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

#### **Yapı Denetim:**

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

### 3-8 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-8-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 4.182482 K – 29.06794 D)

Değerlemeye konu taşınmaz; Kayıhan Mahallesi, Ünlü Caddesi No:2 16230 Osmangazi/BURSA posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Atatürk Caddesi ile İnönü Caddesi kesişim noktasından kuzey istikametine İnönü Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~25 m ilerlenir ve sağa Ünlü Caddesine girilir. Bu cadde üzerinde sağda konumlu olan ilk bina, değerlemesi yapılan binaya ulaşılır. Bina halihazırda Halk bankası Bursa Şubesi olarak hizmet vermektedir.

Bölge ticaret alanı niteliğinde olup, blok düzen şeklinde yapılaşmıştır. Yakın çevredeki Bursa Vergi Dairesi, Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosu, Saat Kulesi, Ulu Cami, Sönmez İş Merkezi, Banka Şubeleri, alışveriş yerleri, ticaret merkezleri, Bursa Kent Müzesi ve Kamu Binaları bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım Atatürk ve İnönü Caddeleri üzerinden özel ve genel araçlarla sağlanmaktadır.

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

### 3-8-2 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 m<sup>2</sup> alanlı 1 parsel üzerinde 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 + zemin + 4 Normal kat + Çatı Kat olmak üzere **7 kat + çatı kat ve 2189 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** alanlıdır. 2. Bodrum katın zemini seramik kaplama, duvarları saten boyadır.

**1. Bodrum Kat:** Mimari projesine göre; mutfak, kiralık kasa bölümleri, depo ve soyunma odalarına ayrılmış olan kat, mevcutta, kasa dairesi ve arşiv olarak kullanılmaktadır. Katın yaklaşık olarak **306 m<sup>2</sup>** alanlı olup, zemini seramik kaplama, duvarları saten boyadır.

**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 m<sup>2</sup>** alana sahip olup, zeminleri granit ve laminant kaplama, duvarları saten boyadır.

**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 m<sup>2</sup>** brüt kapalı alana sahip olup, kat zemininin ıslak bölümleri seramik kaplama, odaların bölümleri ise laminant kaplamadır. Duvarları saten boyadır.

**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 m<sup>2</sup>** hacminde olup, zeminleri seramik kaplama, ofis odaları laminant kaplama, duvarları saten boyadır.

**3.Normal Kat:** Mimari projesine göre; muhasebe servisi, muhaberat servisi, müdür yardımcı odası, sistem iletişim odası, bay ve bayan wcleri hacimlerinde oluşmaktadır. Mevcutta, bölge koordinatör odası, açık ofisler, operasyon bölümü, bay-bayan wcleri olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine göre **330 m<sup>2</sup>** hacminde olup, ıslak hacimlerin zemin ve duvarları seramik kaplama, ofis odaları zemini laminant kaplama, duvarları saten boyadır.

**4.Normal Kat:** Mimari projesine göre; yemekhane bölümü, teras bay-bayan wcler olarak ayrılmış olup, mevcutta kredi tahsis ve yönetimi, kredi ve proje değerlendirme ve bay-bayan wc olarak kullanılmaktadır. Mimari projesine göre 250 m<sup>2</sup> kapalı alan 50 m<sup>2</sup> açık teras olarak bulunmakta olup, 50 m<sup>2</sup> açık teras alanın kapatılması ile birlikte **300 m<sup>2</sup>** kapalı alana dönüştürülmüştür. Islak yerlerin zemin ve duvarları seramik kaplama, diğer yerlerin zemini laminant kaplamadır.

**Çatı Kat:** Mimari projesine ve mevcutta **30 m<sup>2</sup>** alanlı olup, basit bir şekilde üstü kapatılmıştır.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

#### EMSAL 1: ZÜLEYHA HANIM -SÖNMEZ İŞ SARAYI YÖNETİCİSİ: 0224 22 79 18

Değerleme konusu taşınmazın karşısında aynı nitelik ve evsafa sahip, Ünlü Caddesi ve İnönü Caddelerine konumlu Sönmez İş Sarayında bulunan iş yerlerinin kiralık ve satılık fiyatları hakkında alınan bilgiler ortalama değerler olarak aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Ayrıca söz konusu binanın 12.500.000- 13.500.000.- TL arasında değer edebileceğini beyan bilgisi alınmıştır.

		KİRA DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
<b>2. BODRU KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>	1 m <sup>2</sup>	25,-TL/m <sup>2</sup>	2.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>1. BODRU KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	1 m <sup>2</sup>	40,-TL/m <sup>2</sup>	2.750,-TL/m <sup>2</sup>
<b>ZEMİN KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>	1 m <sup>2</sup>	170,-TL/m <sup>2</sup>	21.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>1. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>	1 m <sup>2</sup>	22,-TL/m <sup>2</sup>	6.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>2. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>	1 m <sup>2</sup>	22,-TL/m <sup>2</sup>	6.500,-TL/m <sup>2</sup>
<b>3. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>	1 m <sup>2</sup>	17,-TL/m <sup>2</sup>	1.450,-TL/m <sup>2</sup>
<b>4. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>	1 m <sup>2</sup>	15,-TL/m <sup>2</sup>	1.350,-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 2: YÜKSEL BEY - HAN YÖNETİCİSİ: 0537 590 18 76

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda benzer özelliklerde ve evsafa, 500 m<sup>2</sup> alanlı (bodrum kat 70 m<sup>2</sup> + zemin kat 100 m<sup>2</sup> + 3 normal katlar 110 m<sup>2</sup>) işyerinin 6 ay evvel 2.800.000.- TL ile satıldığını bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın İnönü ve Ünlü Caddesine cepheli olması nedeniyle avantajlı olduğu düşünülmektedir ve pozitif yönde % 10 oranında şerhifeye düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	5.600,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	500 m <sup>2</sup>	6.160,-TL/m <sup>2</sup> /ay

#### EMSAL 3:TURYAP: 0532 393 30 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İnönü Caddesi üstünde benzer özelliklerde yer alan 200 m<sup>2</sup> alanlı (bodrum kat 70 m<sup>2</sup> + zemin kat 100 m<sup>2</sup> + asma kat 30 m<sup>2</sup>) ve daha önce Akbank şubesi olan işyerinin 1.850.000 TL ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	9.250,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	8.325,-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 4: MAHMUT İŞ YERİ YÖNETİCİSİ: 0532 512 19 20

Değerleme konusu taşınmazın 10m yakınında, Ünlü Caddesi üzerinde ve aynı hizada, ve hâlihazırda Finans Bankası olarak kiralanmış iş yeri 600 m<sup>2</sup> alanlı olup (zemin kat 1. Kat 2. Kat) 22.000.- TL ile kiraya verildiğini beyan etmiştir.

<b>KİRA DEĞERİ</b>	600 m <sup>2</sup>	36,70 TL/m <sup>2</sup>
--------------------	--------------------	-------------------------



**EMSAL 5: BORSEM EMLAK: 0532 272 60 59**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Bulvarı üzerinde, 3. katta konumlu ve 115 m<sup>2</sup> alanlı, 3+1 formundaki büro 1.600.- TL ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	115 m <sup>2</sup>	14.-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	-----------------------

**EMSAL 6: AKÇİN EMLAK: 0532 467 16 74**

Değerleme konusu taşınmazın 13.000.000.- - 13.500.000.- TL arasında satılabil ineceğini beyan etmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2.189 m <sup>2</sup>	~6.053.- TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------	----------------------------

**EMSAL 7: ARTIBİR EMLAK: 0532 138 07 43**

Değerleme konusu taşınmazın 13.000.000.- - 14.000.000.- TL arasında satılabil ineceğini beyan etmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2.189 m <sup>2</sup>	~6.167.-TL/m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------	---------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki satışa sunulmuş büro, dükkân ve işyeri olarak kullanılan satılık/kiralık müstakil yapı emsalleri elde edilmiştir. 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. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini 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 kullanımdaki 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 dükkân/büro/konut emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve dükkân emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Yapılan bu çalışmalar sonrasında; **Zemin kat birim satış değeri 21.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş, banka binasının bodrum ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır.** Banka binası olarak kullanılan yapı (bodrum, zemin ve 1-2-3-4 Normal kat) alanlarının toplamı üzerinden **aylık 35,-TL/m<sup>2</sup> kira bedeli** belirlenmiştir.

#### Satış Değerleri:

2. Bodrum Kat Değeri:	306 m <sup>2</sup> x 555.- TL/m <sup>2</sup>	=	169.830.-TL
1. Bodrum Kat Değeri:	306 m <sup>2</sup> x 2.750.- TL/m <sup>2</sup>	=	841.500.-TL
Zemin Kat Değeri:	257 m <sup>2</sup> x 21.000.- TL/m <sup>2</sup>	=	5.397.000.-TL
1. Normal Kat Değeri:	330 m <sup>2</sup> x 6.500.- TL/m <sup>2</sup>	=	2.145.000.-TL
2. Normal Kat Değeri:	330 m <sup>2</sup> x 5.500.- TL/m <sup>2</sup>	=	1.815.000.-TL
3. Normal Kat Değeri:	330 m <sup>2</sup> x 4.350.- TL/m <sup>2</sup>	=	1.435.500.-TL
4. Normal Kat Değeri:	300 m <sup>2</sup> x 4.350.- TL/m <sup>2</sup>	=	1.305.000.-TL
Çatı kat Değeri:	30 m <sup>2</sup> x 2.500.- TL/m <sup>2</sup>	=	75.000.-TL
		=	<b>13.183.830,-TL</b>
<b>KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERLERİ TOPLAMI</b>		= ~	<b>13.200.000,-TL</b>
			<b><u>ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ : ~6.030,-TL/m<sup>2</sup></u></b>

#### Aylık Kira Değerleri:

2. Bodrum Kat Değeri:	306 m <sup>2</sup> x 7.- TL/m <sup>2</sup>	=	2.142.- TL/Ay
1. Bodrum Kat Değeri:	306 m <sup>2</sup> x 35.- TL/m <sup>2</sup>	=	10.710.- TL/Ay
Zemin Kat Değeri:	257 m <sup>2</sup> x 160.- TL/m <sup>2</sup>	=	41.120.- TL/Ay
1. Normal Kat Değeri:	330 m <sup>2</sup> x 20,- TL/m <sup>2</sup>	=	6.600.- TL/Ay
2. Normal Kat Değeri:	330 m <sup>2</sup> x 20,- TL/m <sup>2</sup>	=	6.600.- TL/Ay
3. Normal Kat Değeri:	330 m <sup>2</sup> x 16.- TL/m <sup>2</sup>	=	5.280.- TL/Ay
4. Normal Kat Değeri:	300 m <sup>2</sup> x 15. TL/m <sup>2</sup>	=	4.500.- TL/Ay
Çatı kat Değeri:	30 m <sup>2</sup> x 12.- TL/m <sup>2</sup>	=	360.- TL/Ay
		=	<b>77.312,-TL/ay</b>
<b>KDV HARIÇ KİRA DEĞERLERİ TOPLAMI</b>		= ~	<b>77.300,-TL/Ay</b>
			<b><u>ORTALAMA KİRA DEĞERİ : ~35,-TL/m<sup>2</sup>-ay</u></b>

### 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 dükkan, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan bina toplam 2.189 m<sup>2</sup>'lik alanının aylık kira bedelinin 77.300.-TL olacağı kanaatine varılmıştır.



Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 14 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın Toplam Değeri=2.189 m<sup>2</sup> x 35.31 TL/m<sup>2</sup> x 12 ay x 14 yıl = **12.985.323.- TL**  
**KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERLERİ TOPLAMI = ~ 12.985.000,-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 ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller 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 değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı Kdv Hariç peşin satış ve kira değeri belirlenmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>13.200.000.-TL.</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>12.985.000.-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>13.092.500.-TL ~13.093.000,-TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>77.300.-TL</b>

## **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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 hükmüne "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 bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



## 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 Değerinin;**

**13.093.000.-TL (ONÜÇMİLYONDOKSANÜÇBİNTÜRKLİRASI)**

**KDV Dâhil Piyasa Değerinin;**

**15.449.740,-TL (ONBEŞMİLYONDÖRTYÜZKIRKDOKUZBİNYEDİYÜZKIRKTÜRKLİRASI)**

**KDV Haric Aylık Kira Değerinin;**

**77.300,- TL/AY(YETMİŞYEDİBİNÜÇYÜZTÜRKLİRASI/AY)**

**KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;**

**91.214,-TL/AY (DOKSANBİRİNİKİYÜZONDÖRTTÜRKLİRASI/AY)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 3,4940 TL, 1 EURO: 3,6510 TL, Satış; 1 USD: 3,5003 TL, 1 EURO: 3,6575 TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri;

2. Bodrum Kat Değeri:	306 m <sup>2</sup> x 750,-TL/m <sup>2</sup> =	229.500,-TL
1. Bodrum Kat Değeri:	306 m <sup>2</sup> x 750,-TL/m <sup>2</sup> =	229.500,-TL
Zemin Kat Değeri:	257 m <sup>2</sup> x 750,-TL/m <sup>2</sup> =	192.750,-TL
1. Normal Kat Değeri:	330 m <sup>2</sup> x 750,-TL/m <sup>2</sup> =	247.500,-TL
2. Normal Kat Değeri:	330 m <sup>2</sup> x 750,-TL/m <sup>2</sup> =	247.500,-TL
3. Normal Kat Değeri:	330 m <sup>2</sup> x 750,-TL/m <sup>2</sup> =	247.500,-TL
4. Normal Kat Değeri:	300 m <sup>2</sup> x 750,-TL/m <sup>2</sup> =	225.000,-TL
Çatı kat Değeri:	30 m <sup>2</sup> x 750,-TL/m <sup>2</sup> =	22.500,-TL

olmak üzere toplam: 1.641.750,- TL'dir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

İşbu **2016-VAKIFGYO-34** no.lu rapor, ALARKO **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. 16.12.2016

(Ekspertiz tarihi: 12.12.2016)

Saygılarımızla.

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)





**8-2 Fotoğraflar**





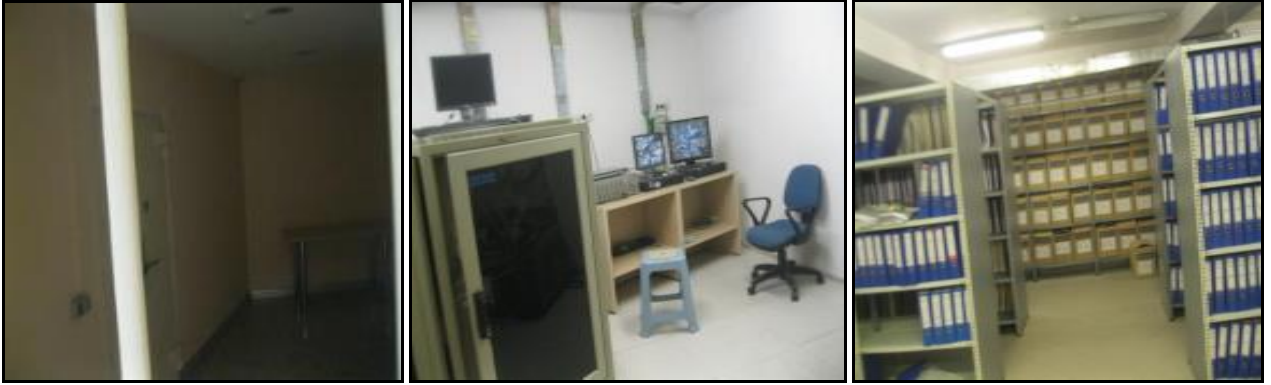
## 2.BODRUM KAT







**1 BODRUM KAT**



**ZEMİN KAT**





**1. NORMAL KAT**



**2. NORMAL KAT**



**3. NORMAL KAT**



**4. NORMAL KAT**





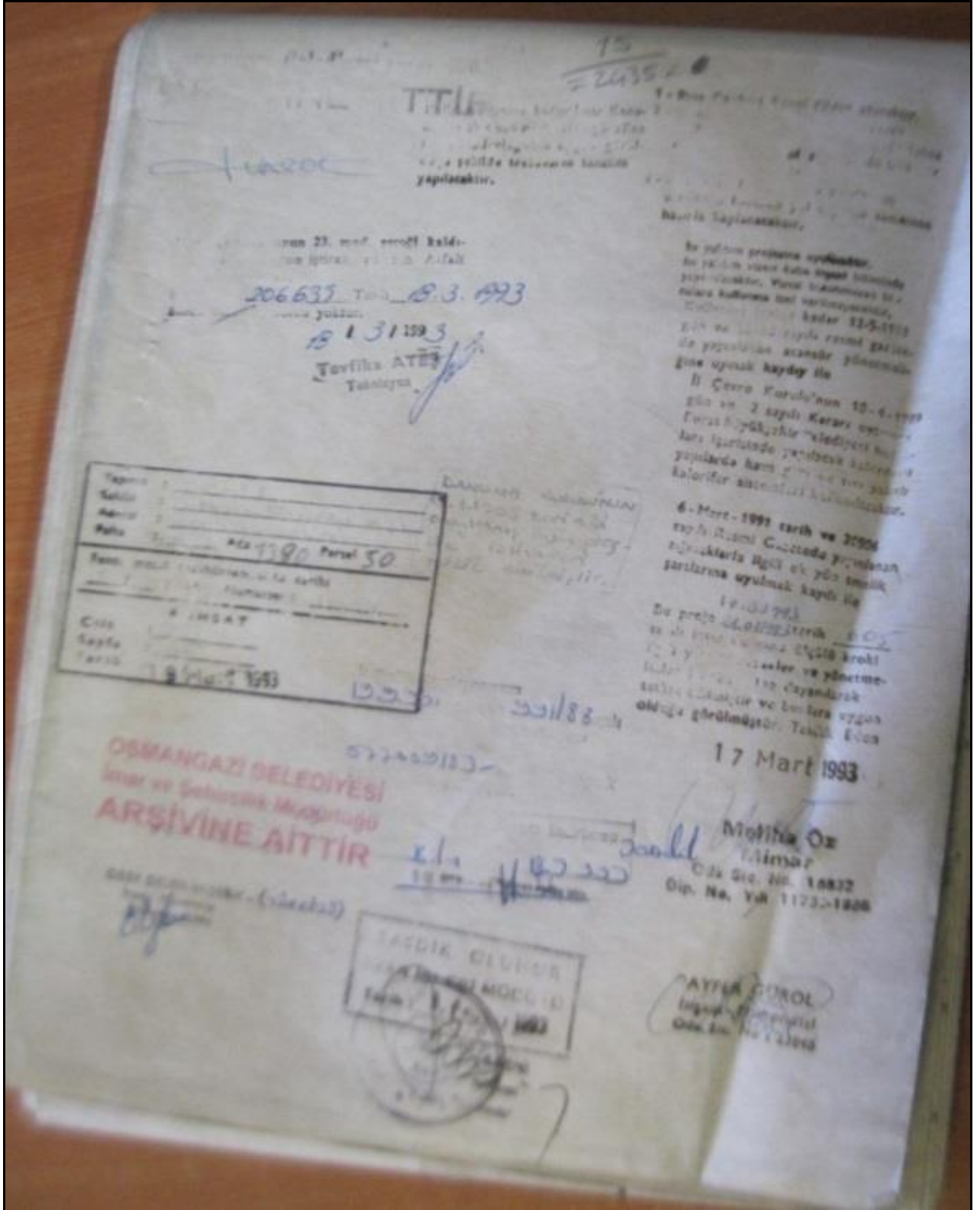


**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

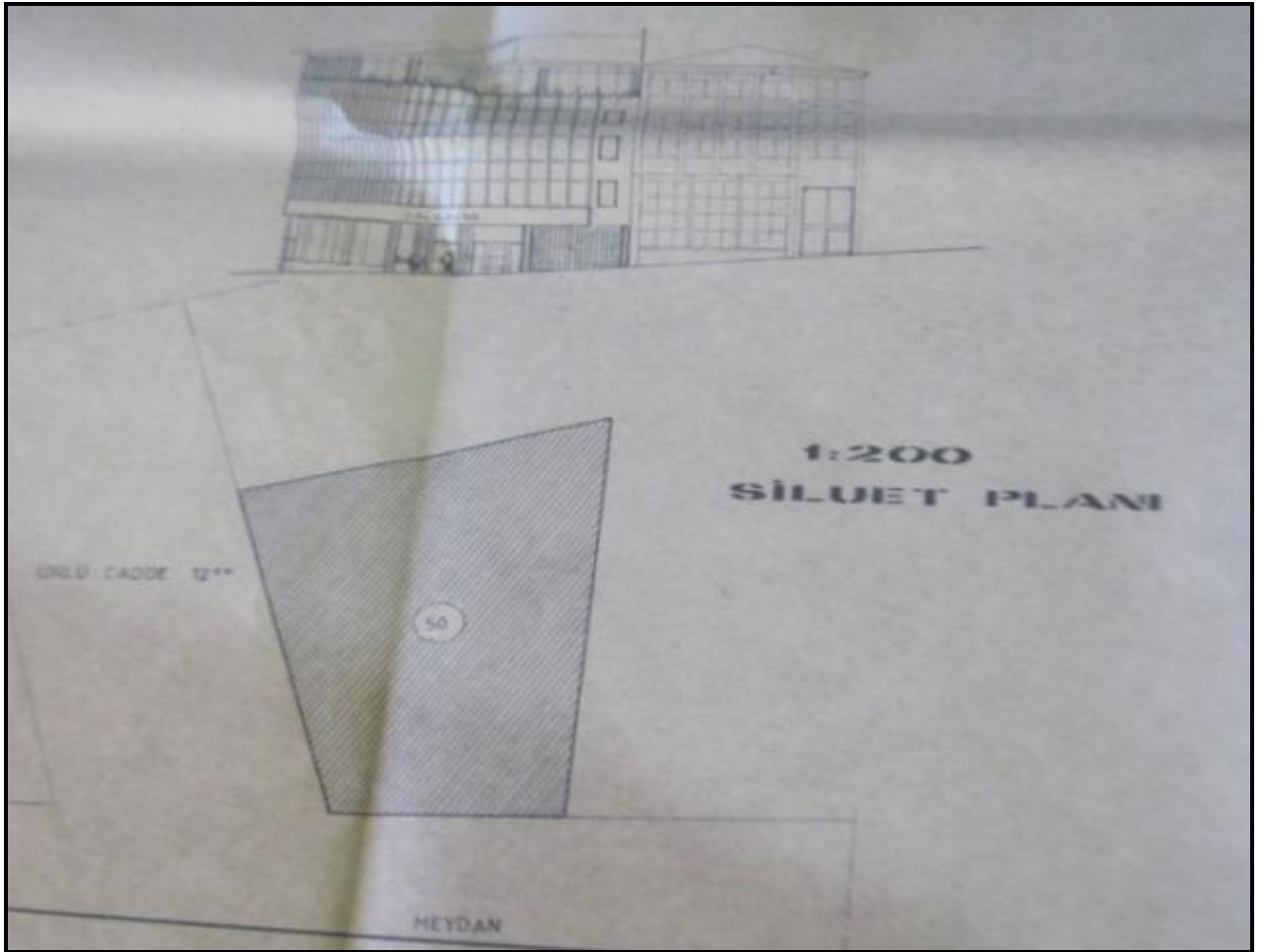
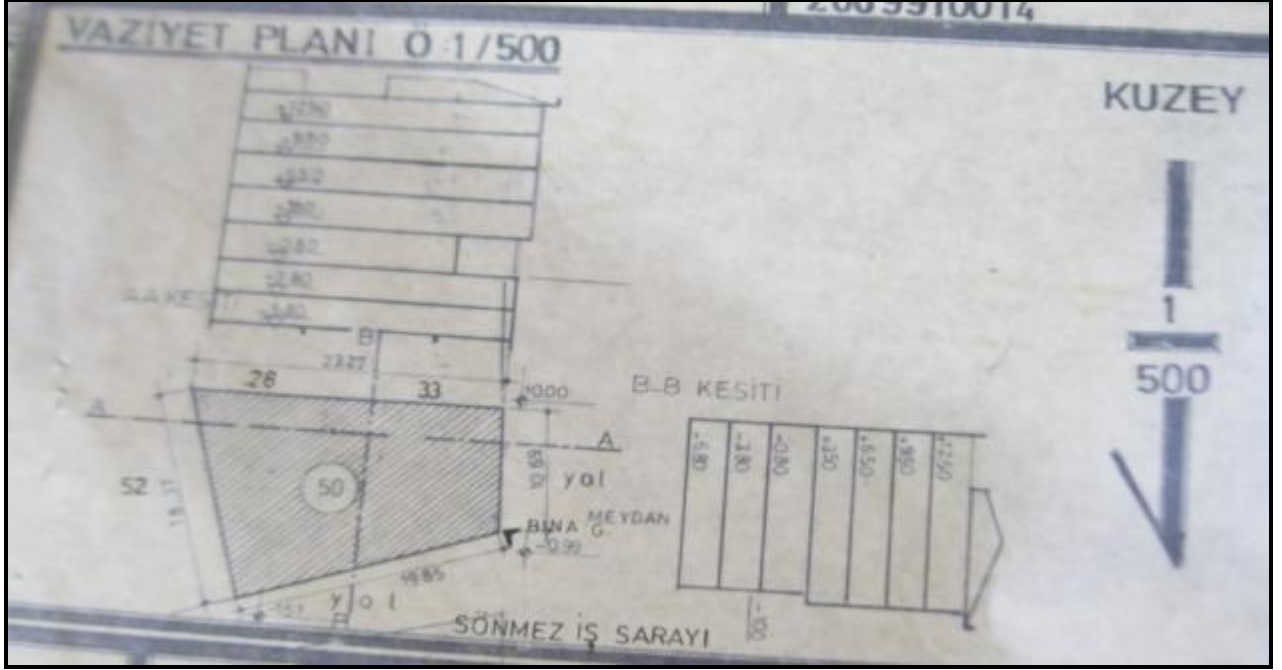
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		1. Başlangıç tarihi	2. Başlangıç tarihi	3. Başlangıç tarihi
MİRSA OSMANGAZİ BİRLİĞİ		11.09.1996	3-36	Yeni Yapı
İmar Mülkiyeti		Barınaklık		
4. Adres	5. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	6. İnşaat başlangıç tarihi	7. İnşaat bitiş tarihi	8. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
27. P. L. b. 1390	30	17.03.1993	19.03.1993	1440.306
BURSA OSMANGAZİ TAŞU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		9. Kaloriferli	10. Kat sayı	11. Kat sayı
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
Türkiye Halk Bankası		ZARF sayı		
23. Başlangıç vergi dairesi		24. Başlangıç vergi dairesi		
25. Adres		26. Adres		
Türkiye Halk Bankası Merkez Şubesi BURSA		-		
12. Kat sayı	13. Kat sayı	14. Kat sayı	15. Kat sayı	16. Kat sayı
1	1	2	3	4
17. Kat sayı	18. Kat sayı	19. Kat sayı	20. Kat sayı	21. Kat sayı
1	1	2	3	4
22. Kat sayı		23. Kat sayı	24. Kat sayı	25. Kat sayı
1		2	3	4
26. Kat sayı		27. Kat sayı	28. Kat sayı	29. Kat sayı
1		2	3	4
30. Kat sayı		31. Kat sayı	32. Kat sayı	33. Kat sayı
1		2	3	4
34. Kat sayı		35. Kat sayı	36. Kat sayı	37. Kat sayı
1		2	3	4
38. Kat sayı		39. Kat sayı	40. Kat sayı	41. Kat sayı
1		2	3	4
42. Kat sayı		43. Kat sayı	44. Kat sayı	45. Kat sayı
1		2	3	4
46. Kat sayı		47. Kat sayı	48. Kat sayı	49. Kat sayı
1		2	3	4
50. Kat sayı		51. Kat sayı	52. Kat sayı	53. Kat sayı
1		2	3	4
54. Kat sayı		55. Kat sayı	56. Kat sayı	57. Kat sayı
1		2	3	4
58. Kat sayı		59. Kat sayı	60. Kat sayı	61. Kat sayı
1		2	3	4
62. Kat sayı		63. Kat sayı	64. Kat sayı	65. Kat sayı
1		2	3	4
66. Kat sayı		67. Kat sayı	68. Kat sayı	69. Kat sayı
1		2	3	4
70. Kat sayı		71. Kat sayı	72. Kat sayı	73. Kat sayı
1		2	3	4
74. Kat sayı		75. Kat sayı	76. Kat sayı	77. Kat sayı
1		2	3	4
78. Kat sayı		79. Kat sayı	80. Kat sayı	81. Kat sayı
1		2	3	4
82. Kat sayı		83. Kat sayı	84. Kat sayı	85. Kat sayı
1		2	3	4
86. Kat sayı		87. Kat sayı	88. Kat sayı	89. Kat sayı
1		2	3	4
90. Kat sayı		91. Kat sayı	92. Kat sayı	93. Kat sayı
1		2	3	4
94. Kat sayı		95. Kat sayı	96. Kat sayı	97. Kat sayı
1		2	3	4
98. Kat sayı		99. Kat sayı	100. Kat sayı	101. Kat sayı
1		2	3	4
102. Kat sayı		103. Kat sayı	104. Kat sayı	105. Kat sayı
1		2	3	4
106. Kat sayı		107. Kat sayı	108. Kat sayı	109. Kat sayı
1		2	3	4
110. Kat sayı		111. Kat sayı	112. Kat sayı	113. Kat sayı
1		2	3	4
114. Kat sayı		115. Kat sayı	116. Kat sayı	117. Kat sayı
1		2	3	4
118. Kat sayı		119. Kat sayı	120. Kat sayı	121. Kat sayı
1		2	3	4
122. Kat sayı		123. Kat sayı	124. Kat sayı	125. Kat sayı
1		2	3	4
126. Kat sayı		127. Kat sayı	128. Kat sayı	129. Kat sayı
1		2	3	4
130. Kat sayı		131. Kat sayı	132. Kat sayı	133. Kat sayı
1		2	3	4
134. Kat sayı		135. Kat sayı	136. Kat sayı	137. Kat sayı
1		2	3	4
138. Kat sayı		139. Kat sayı	140. Kat sayı	141. Kat sayı
1		2	3	4
142. Kat sayı		143. Kat sayı	144. Kat sayı	145. Kat sayı
1		2	3	4
146. Kat sayı		147. Kat sayı	148. Kat sayı	149. Kat sayı
1		2	3	4
150. Kat sayı		151. Kat sayı	152. Kat sayı	153. Kat sayı
1		2	3	4
154. Kat sayı		155. Kat sayı	156. Kat sayı	157. Kat sayı
1		2	3	4
158. Kat sayı		159. Kat sayı	160. Kat sayı	161. Kat sayı
1		2	3	4
162. Kat sayı		163. Kat sayı	164. Kat sayı	165. Kat sayı
1		2	3	4
166. Kat sayı		167. Kat sayı	168. Kat sayı	169. Kat sayı
1		2	3	4
170. Kat sayı		171. Kat sayı	172. Kat sayı	173. Kat sayı
1		2	3	4
174. Kat sayı		175. Kat sayı	176. Kat sayı	177. Kat sayı
1		2	3	4
178. Kat sayı		179. Kat sayı	180. Kat sayı	181. Kat sayı
1		2	3	4
182. Kat sayı		183. Kat sayı	184. Kat sayı	185. Kat sayı
1		2	3	4
186. Kat sayı		187. Kat sayı	188. Kat sayı	189. Kat sayı
1		2	3	4
190. Kat sayı		191. Kat sayı	192. Kat sayı	193. Kat sayı
1		2	3	4
194. Kat sayı		195. Kat sayı	196. Kat sayı	197. Kat sayı
1		2	3	4
198. Kat sayı		199. Kat sayı	200. Kat sayı	201. Kat sayı
1		2	3	4
202. Kat sayı		203. Kat sayı	204. Kat sayı	205. Kat sayı
1		2	3	4
206. Kat sayı		207. Kat sayı	208. Kat sayı	209. Kat sayı
1		2	3	4
210. Kat sayı		211. Kat sayı	212. Kat sayı	213. Kat sayı
1		2	3	4
214. Kat sayı		215. Kat sayı	216. Kat sayı	217. Kat sayı
1		2	3	4
218. Kat sayı		219. Kat sayı	220. Kat sayı	221. Kat sayı
1		2	3	4
222. Kat sayı		223. Kat sayı	224. Kat sayı	225. Kat sayı
1		2	3	4
226. Kat sayı		227. Kat sayı	228. Kat sayı	229. Kat sayı
1		2	3	4
230. Kat sayı		231. Kat sayı	232. Kat sayı	233. Kat sayı
1		2	3	4
234. Kat sayı		235. Kat sayı	236. Kat sayı	237. Kat sayı
1		2	3	4
238. Kat sayı		239. Kat sayı	240. Kat sayı	241. Kat sayı
1		2	3	4
242. Kat sayı		243. Kat sayı	244. Kat sayı	245. Kat sayı
1		2	3	4
246. Kat sayı		247. Kat sayı	248. Kat sayı	249. Kat sayı
1		2	3	4
250. Kat sayı		251. Kat sayı	252. Kat sayı	253. Kat sayı
1		2	3	4
254. Kat sayı		255. Kat sayı	256. Kat sayı	257. Kat sayı
1		2	3	4
258. Kat sayı		259. Kat sayı	260. Kat sayı	261. Kat sayı
1		2	3	4
262. Kat sayı		263. Kat sayı	264. Kat sayı	265. Kat sayı
1		2	3	4
266. Kat sayı		267. Kat sayı	268. Kat sayı	269. Kat sayı
1		2	3	4
270. Kat sayı		271. Kat sayı	272. Kat sayı	273. Kat sayı
1		2	3	4
274. Kat sayı		275. Kat sayı	276. Kat sayı	277. Kat sayı
1		2	3	4
278. Kat sayı		279. Kat sayı	280. Kat sayı	281. Kat sayı
1		2	3	4
282. Kat sayı		283. Kat sayı	284. Kat sayı	285. Kat sayı
1		2	3	4
286. Kat sayı		287. Kat sayı	288. Kat sayı	289. Kat sayı
1		2	3	4
290. Kat sayı		291. Kat sayı	292. Kat sayı	293. Kat sayı
1		2	3	4
294. Kat sayı		295. Kat sayı	296. Kat sayı	297. Kat sayı
1		2	3	4
298. Kat sayı		299. Kat sayı	300. Kat sayı	301. Kat sayı
1		2	3	4
302. Kat sayı		303. Kat sayı	304. Kat sayı	305. Kat sayı
1		2	3	4
306. Kat sayı		307. Kat sayı	308. Kat sayı	309. Kat sayı
1		2	3	4
310. Kat sayı		311. Kat sayı	312. Kat sayı	313. Kat sayı
1		2	3	4
314. Kat sayı		315. Kat sayı	316. Kat sayı	317. Kat sayı
1		2	3	4
318. Kat sayı		319. Kat sayı	320. Kat sayı	321. Kat sayı
1		2	3	4
322. Kat sayı		323. Kat sayı	324. Kat sayı	325. Kat sayı
1		2	3	4
326. Kat sayı		327. Kat sayı	328. Kat sayı	329. Kat sayı
1		2	3	4
330. Kat sayı		331. Kat sayı	332. Kat sayı	333. Kat sayı
1		2	3	4
334. Kat sayı		335. Kat sayı	336. Kat sayı	337. Kat sayı
1		2	3	4
338. Kat sayı		339. Kat sayı	340. Kat sayı	341. Kat sayı
1		2	3	4
342. Kat sayı		343. Kat sayı	344. Kat sayı	345. Kat sayı
1		2	3	4
346. Kat sayı		347. Kat sayı	348. Kat sayı	349. Kat sayı
1		2	3	4
350. Kat sayı		351. Kat sayı	352. Kat sayı	353. Kat sayı
1		2	3	4
354. Kat sayı		355. Kat sayı	356. Kat sayı	357. Kat sayı
1		2	3	4
358. Kat sayı		359. Kat sayı	360. Kat sayı	361. Kat sayı
1		2	3	4
362. Kat sayı		363. Kat sayı	364. Kat sayı	365. Kat sayı
1		2	3	4
366. Kat sayı		367. Kat sayı	368. Kat sayı	369. Kat sayı
1		2	3	4
370. Kat sayı		371. Kat sayı	372. Kat sayı	373. Kat sayı
1		2	3	4
374. Kat sayı		375. Kat sayı	376. Kat sayı	377. Kat sayı
1		2	3	4
378. Kat sayı		379. Kat sayı	380. Kat sayı	381. Kat sayı
1		2	3	4
382. Kat sayı		383. Kat sayı	384. Kat sayı	385. Kat sayı
1		2	3	4
386. Kat sayı		387. Kat sayı	388. Kat sayı	389. Kat sayı
1		2	3	4
390. Kat sayı		391. Kat sayı	392. Kat sayı	393. Kat sayı
1		2	3	4
394. Kat sayı		395. Kat sayı	396. Kat sayı	397. Kat sayı
1		2	3	4
398. Kat sayı		399. Kat sayı	400. Kat sayı	401. Kat sayı
1		2	3	4
402. Kat sayı		403. Kat sayı	404. Kat sayı	405. Kat sayı
1		2	3	4
406. Kat sayı		407. Kat sayı	408. Kat sayı	409. Kat sayı
1		2	3	4
410. Kat sayı		411. Kat sayı	412. Kat sayı	413. Kat sayı
1		2	3	4
414. Kat sayı		415. Kat sayı	416. Kat sayı	417. Kat sayı
1		2	3	4
418. Kat sayı		419. Kat sayı	420. Kat sayı	421. Kat sayı
1		2	3	4
422. Kat sayı		423. Kat sayı	424. Kat sayı	425. Kat sayı
1		2	3	4
426. Kat sayı		427. Kat sayı	428. Kat sayı	429. Kat sayı
1		2	3	4
430. Kat sayı		431. Kat sayı	432. Kat sayı	433. Kat sayı
1		2	3	4
434. Kat sayı		435. Kat sayı	436. Kat sayı	437. Kat sayı
1		2	3	4
438. Kat sayı		439. Kat sayı	440. Kat sayı	441. Kat sayı
1		2	3	4
442. Kat sayı		443. Kat sayı	444. Kat sayı	445. Kat sayı
1		2	3	4
446. Kat sayı		447. Kat sayı	448. Kat sayı	449. Kat sayı
1		2	3	4
450. Kat sayı		451. Kat sayı	452. Kat sayı	453. Kat sayı
1		2	3	4
454. Kat sayı		455. Kat sayı	456. Kat sayı	457. Kat sayı
1		2	3	4
458. Kat sayı		459. Kat sayı	460. Kat sayı	461. Kat sayı
1		2	3	4
462. Kat sayı		463. Kat sayı	464. Kat sayı	465. Kat sayı
1		2	3	4
466. Kat sayı		467. Kat sayı	468. Kat sayı	469. Kat sayı
1		2	3	4
470. Kat sayı		471. Kat sayı	472. Kat sayı	473. Kat sayı
1		2	3	4
474. Kat sayı		475. Kat sayı	476. Kat sayı	477. Kat sayı
1		2	3	



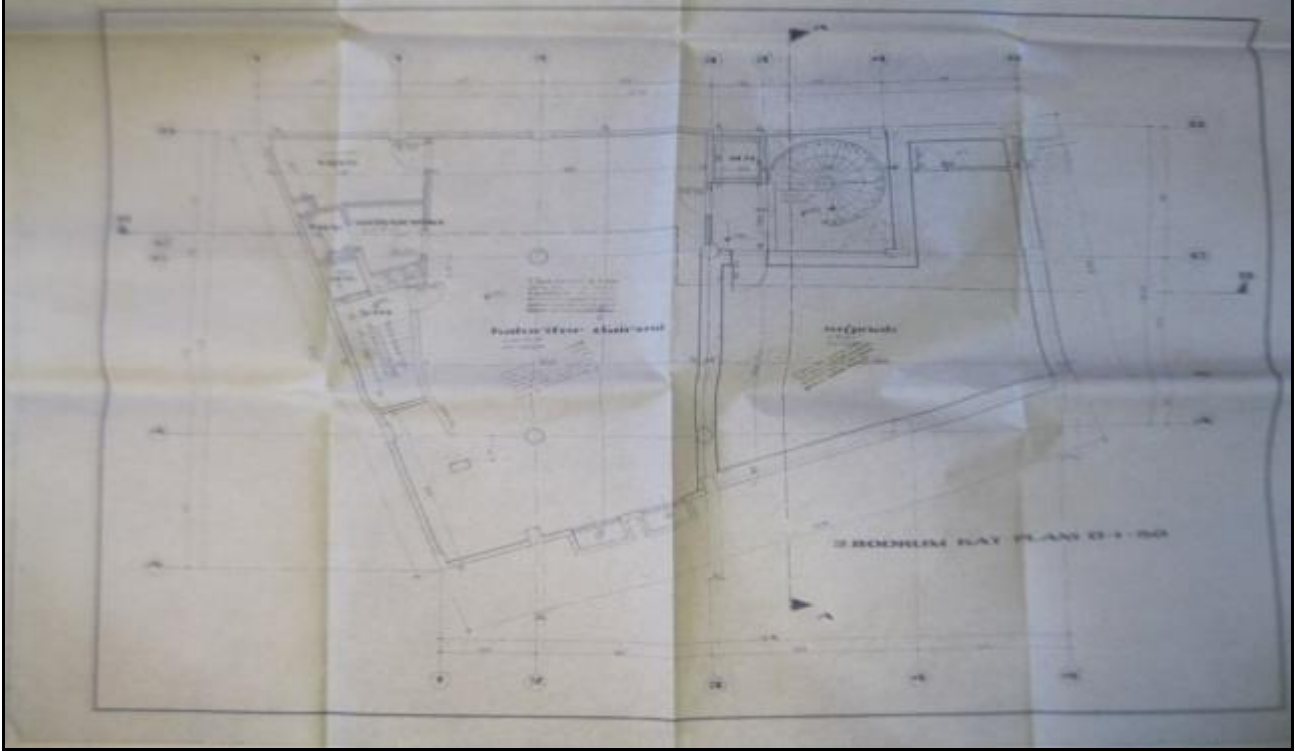
**MİMARİ PROJE**



**VAZİYET PLANI**



**2. BODRUM KAT**

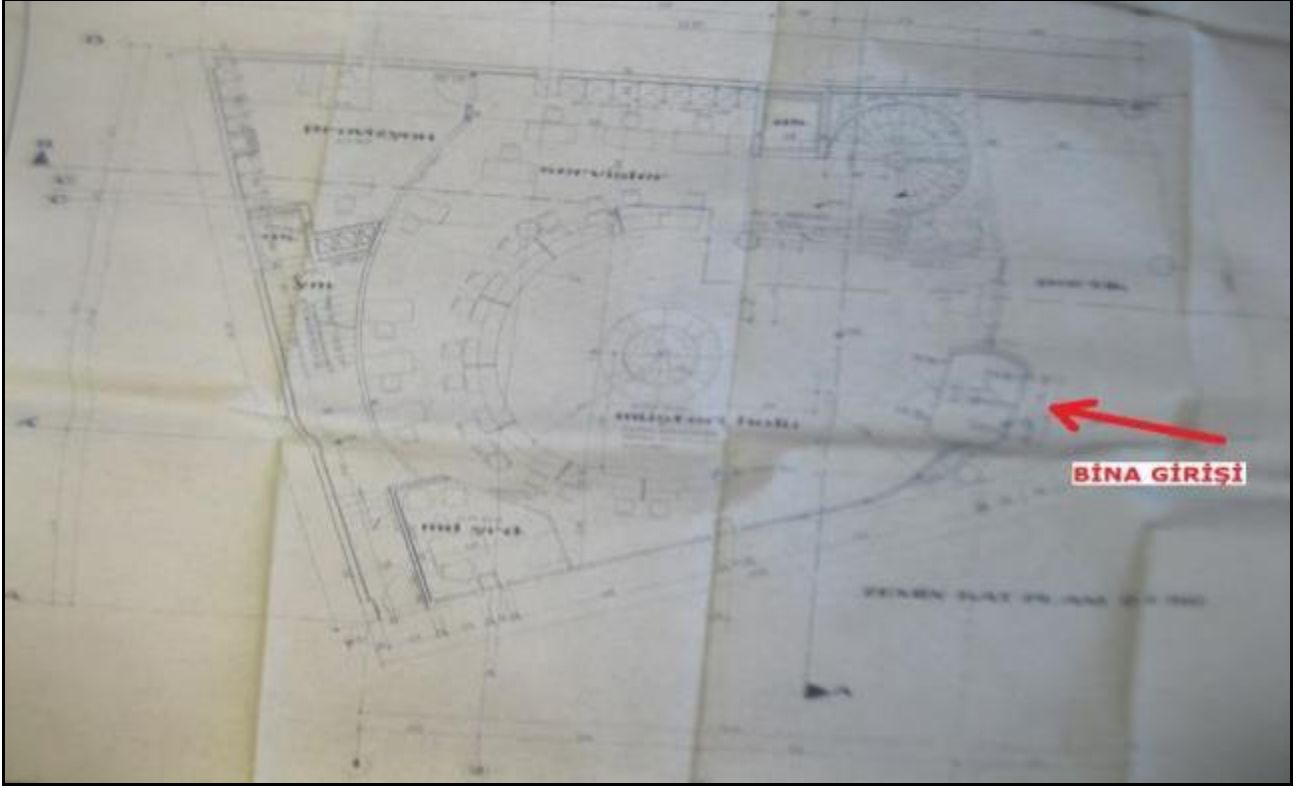


**1. BODRUM KAT**

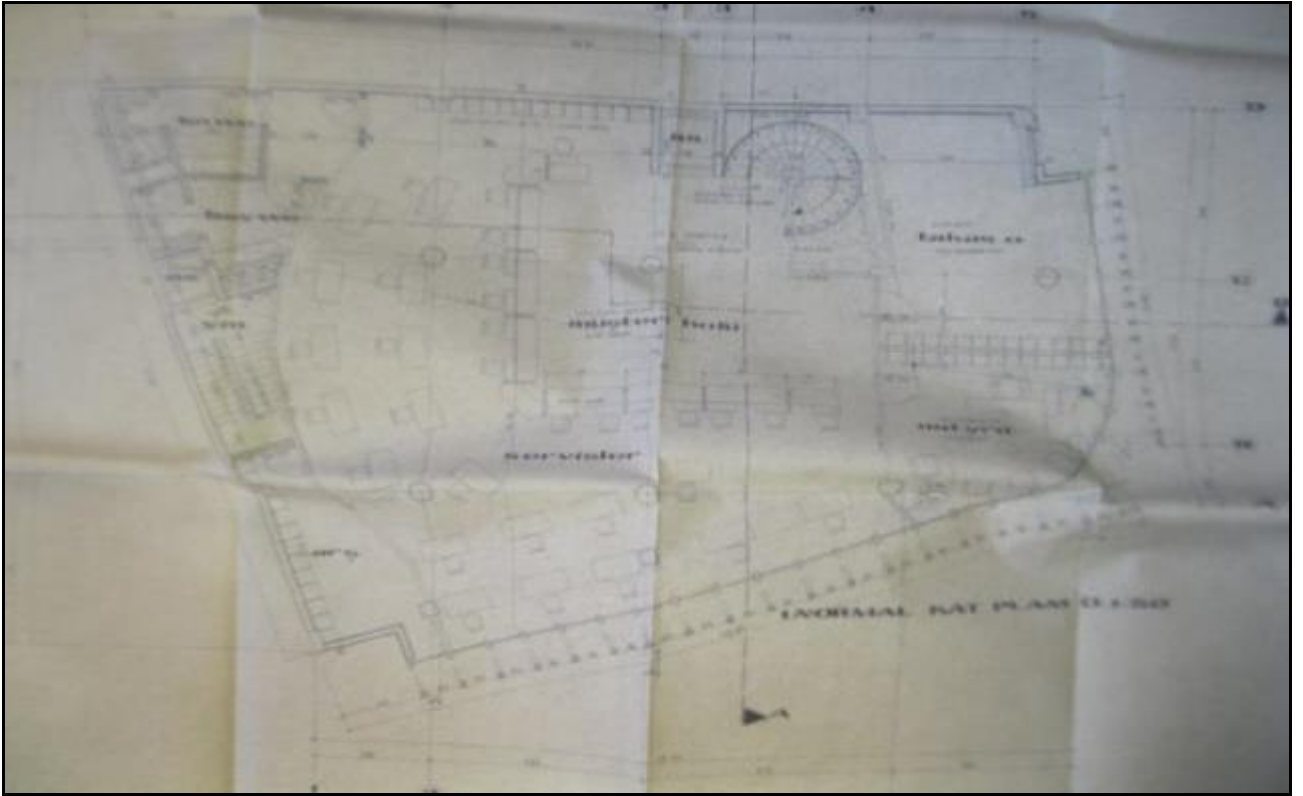




**ZEMİN KAT**

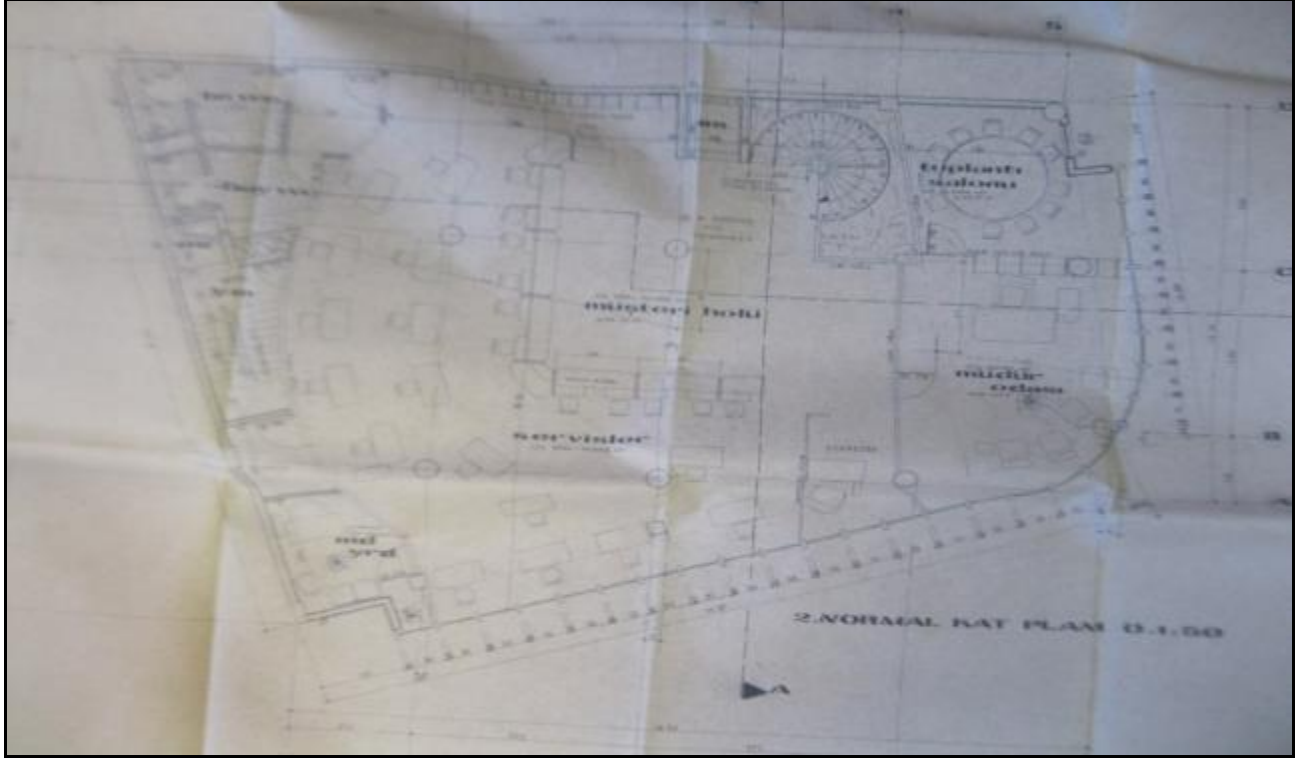


**1.NORMAL KAT**

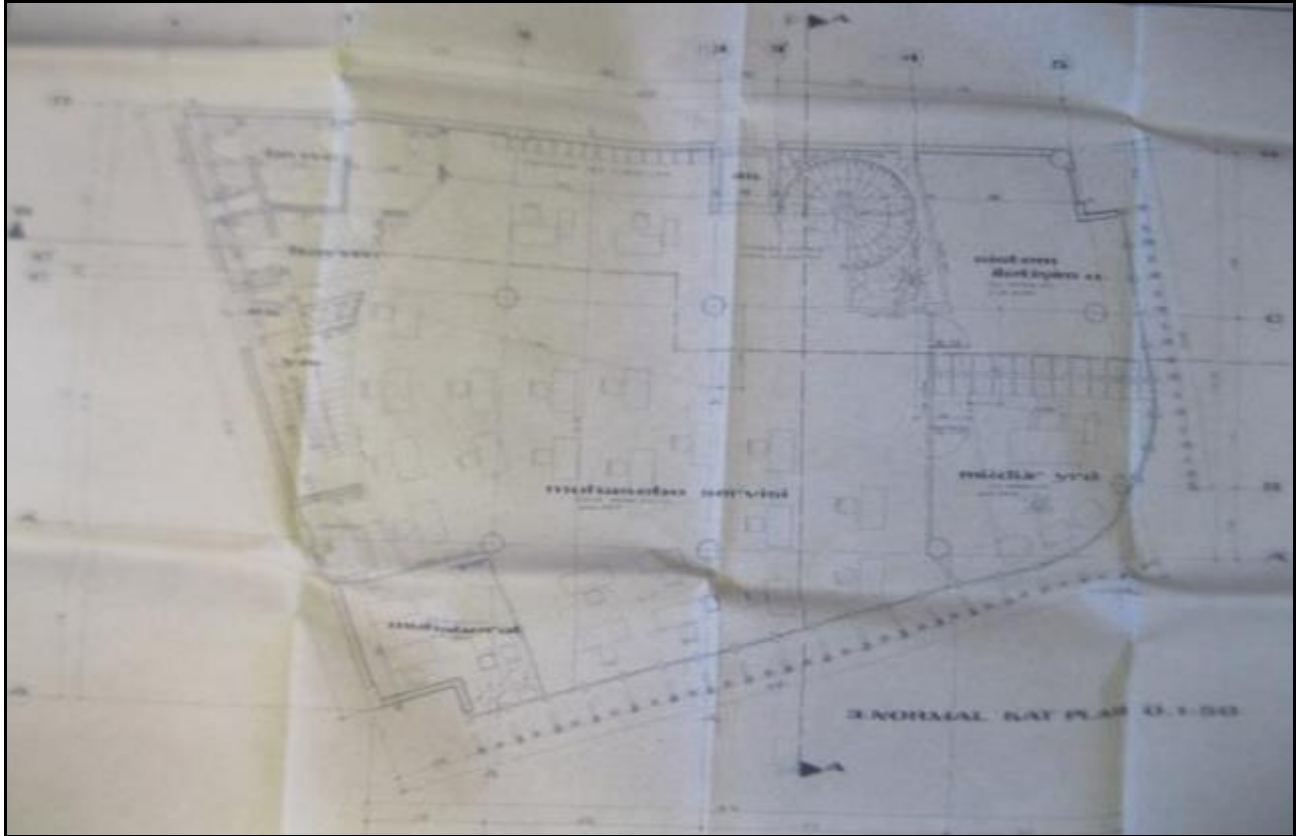




**2.NORMAL KAT**



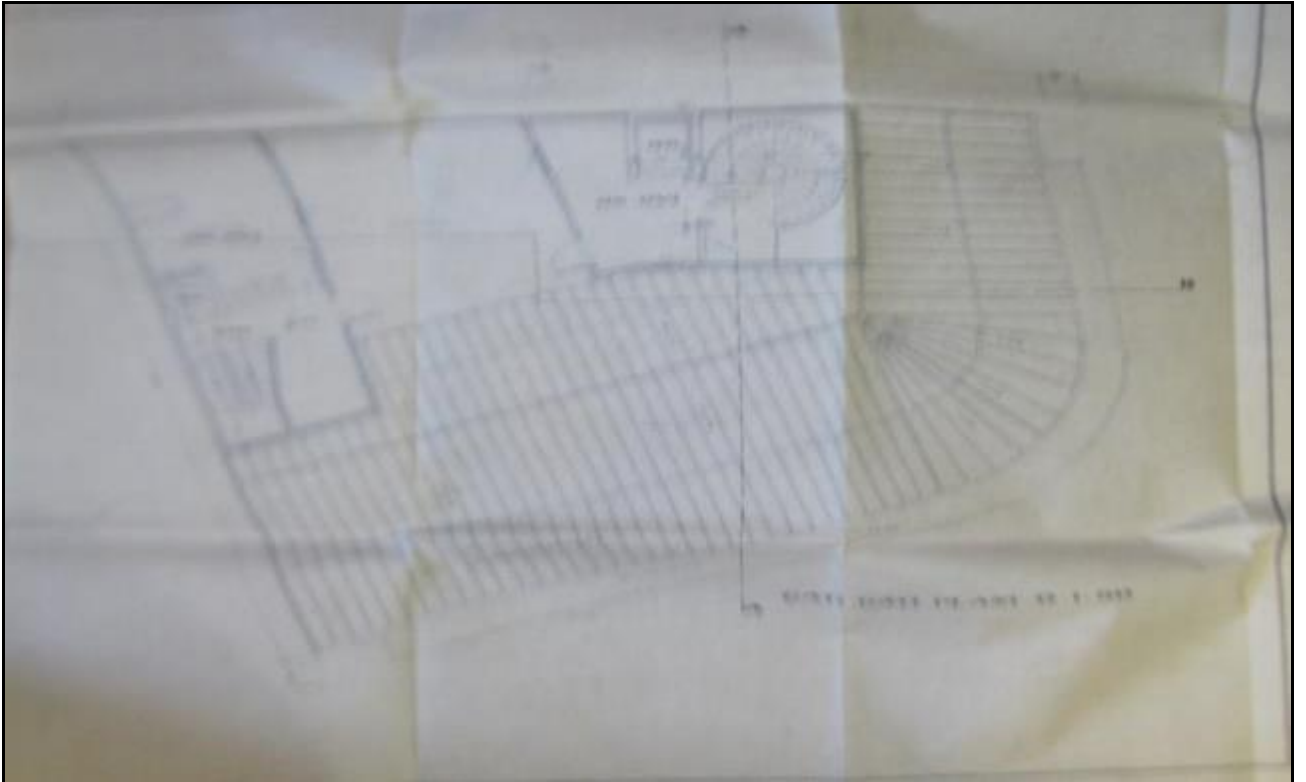
**3.NORMAL KAT**



**4.NORMAL KAT**



**ÇATI KAT**



### İMAR DURUMU


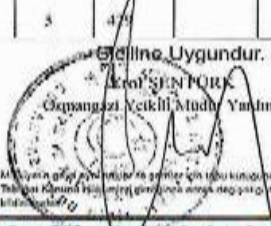


### TAPU TAKYİDATI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	19.11.2016 15:27:42	2016-71590	20161119-912-F00435	17,50 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii		
Zemin No	19022243	Cilt / Sayfa No	5 / 429	
İl / İlçe	BURSA / OSMANGAZI	Ada / Parsel	4306 / 1	
Kurum Adı	Osmangazi	Yüzölçüm	306,55000	
Mahalle / Köy Adı	KAYIHAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Payı/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konulması - 26.10.2010 - 21073		



**TAPU SENEDİ**

<b>İl</b>	BURSA	<p style="color: red; font-weight: bold;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-weight: bold;">TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
<b>İlçe</b>	OSMANGAZI					
<b>Mahalle</b>	KAYIHAN					
<b>Köyü</b>						
<b>Sokağı</b>						
<b>Mevkii</b>						
<b>Satış Bedeli</b>		<b>Pafta No.</b>	<b>Ada No.</b>	<b>Parsel No.</b>	<b>Yüzölçümü</b>	
		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
TL 500.000,00		H21D07A3B	4306	1	306,55 m <sup>2</sup>	
<b>GAYRİMENKULÜN</b>	<b>Niteliği</b>	YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI				
	<b>Sınırı</b>	Planındadır Zemin Sistem No : 19022243				
	<b>Eđinme Sebebi</b>	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı İken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.				
	<b>Sahibi</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ Tam				
<b>Caldisi</b>	<b>Yevmiye No.</b>	<b>Cilt No.</b>	<b>Sahife No.</b>	<b>Sıra No.</b>	<b>Tarih</b>	<b>GİTİKİ</b>
<b>Gilt No.</b>	21073	3	47		28/10/2010	<b>Gilt No.</b>
<b>Sahife No.</b>	<p style="font-weight: bold;">Eđilime Uygundur.</p>  <p style="font-weight: bold;">Levent ŞENPÖR</p> <p>Osmanlıazı Yetkili Müdürlük Yürümlüğü</p> <p><small>NOT: * Milyonlar girdi ve çıkışlar için tapu kütüphanesine müracaat ediniz. ** Tapu Sicil Müdürlüğü girdi ve çıkışlar için tapu sicil kütüphanesine müracaat ediniz.</small></p>					<b>Sahife No.</b>
<b>Sıra No.</b>						<b>Sıra No.</b>
<b>Tarih</b>						<b>Tarih</b>
SHÇRK - 50 YIL		Düner Sermaye İşletmecisi tarafından bastırılmıştır.			Stok No <b>126</b>	



**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.12.2013 No : 402492

**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

**Mehmet YAŞAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 16.08.2006 No : 400364

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Hüseyin Reha ÇOBANOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkey ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

**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.

  
İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Mehmet ÖZTANGUT  
BAŞKAN

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



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 303

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

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

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

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı



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

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

**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 dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIÇ**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



**8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808            Selçuklu / Konya  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214         </p>	
NIŞANTAS MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370281	<p>           Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapıştırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve akıtları imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferağını 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 dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.         </p>	
	<b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b>	
	İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span>	
		
	<p>           Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 0010670214 vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Salise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım, <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b> </p>	
	<p>           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 aslı daireniz dosyasında saklıdır.         </p>	
		
	<p>           KONYA 9. NOTERİ            ALİ CAN            Yevme            İmzaya Yetkili Başkatipli            Abdurrahman LOSUN         </p>	
	A-2/1-1	