



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALIAĞA / İZMİR

(1 Adet İş Merkezi)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-ÖZEL-0168-1-R

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	4
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	5
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5-6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-11
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	11
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	12
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	12
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	12
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	12
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	12-13
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	13
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	13
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	14-...-18
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	18
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	18-19-20
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	20
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	20
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	20
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	21
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	21
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	21
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	21
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	21
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	22
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	22
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	23

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	23
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	23
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	23
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	24
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	24
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
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	25
7 - SONUÇ	25-26
8 - EKLER	26
8-1 Uydu Fotoğrafı	26
8-2 Fotoğraflar	27-...-31
8-3 Belgeler	32-...-38
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	39
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	40
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	41
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	42
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	43
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	44

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 Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 25.12.2015 tarihinde tanzim edilen 2015-ÖZEL-0168-1 numaralı raporun revizyonu olup, 15.08.2016 tarihli 0168-1-R no.lu rapor olarak tanzim edilmiştir. İlk rapordan farklı olarak raporun 1-2 Rapor Türü, 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler, 3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri, 6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş, 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 başlıkları altındaki açıklamalarda değişiklikler yapılmış olup, diğer başlıklar ve değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12233903-325.07-E.8150 sayılı yazısına istinaden revize edilerek Revize Değerleme Raporu olarak hazırlanmıştır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

01.12.2015 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 Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** 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 yapılan çalışmalara istinaden 25.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 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; Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

1-8 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı No:62 Ümraniye/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; İzmir İli, Aliağa İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 70, adresinde 'Kargir 5 Katlı Hizmet Binası ve Lojman' vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış/kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR

2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı

Söz konusu değerlendirme çalışması İzmir İli, Aliağa İlçesi, Kazımdirik Mahallesi konumlu gayrimenkulün satış/kira piyasa 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

İZMİR İLİ;

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km².dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Cıvıl cıvıl olan alışveriş merkezinde dolaşmak oldukça keyiflidir. İzmir'in batısında nefis renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu.

Coğrafya

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç batı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür. Gediz eskiden, Karşıyaka'nın hemen batısında denize dökülüyordu. Getirdiği alüvyonlarla deltasını devamlı ilerletiyor, İzmir Körfezi'ni kapatmaya doğru gidiyordu. Pelikan Burnu, karşı kıyıya çok yaklaşmış, Körfez'in derinliği çok azalmıştı. Ülkemizin en işlek limanı olan İzmir Limanı'nın karşılaştığı tehlikeyi yok etmek için 1886'da biraz kuzeyden akan bir derenin yatağından da faydalanarak, Menemen yakınlarında başlayıp batıya doğru giden ve Foça yakınlarında son bulan bir yatak açıldı. Bu andan itibaren Gediz açık denize dökülmeye başladı. Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişimlere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir. İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

Bitki Örtüsü

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cuma Ovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçamı ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.



Şekil 1. İzmir Haritası

NÜFUS DURUMU

1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişidir. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup, nüfusun % 38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı tebaasında olmayan yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Musevi'di. İzmir'in nüfusu 2014 TÜİK verilerine göre 4,113.072 kişidir. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi. TÜİK Adns verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa,130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya , 84.000 Aydın , 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır. İzmir 2015 nüfusu, tahmini verilere göre 4.154.203. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İzmir 2015 resmi nüfus bilgileri 2016 yılının başında açıklanacaktır.

Yıllara Göre İzmir Nüfusu			
Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	2 050 424	2 062 648	4 113 072
2013	2 027 334	2 033 740	4 061 074
2012	1 999 246	2 006 213	4 005 459
2011	1 979 088	1 986 144	3 965 232
2010	1 985 368	1 963 480	3 948 848
2009	1 933 681	1 934 627	3 868 308
2008	1 897 792	1 898 186	3 795 978
2007	1 872 579	1 866 774	3 739 353

Şekil-2 Yıllara göre İzmir Nüfus değişimi (2007-2014)

İlçelere Göre İzmir Nüfusu				
Yıl	İlçe	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	Karabağlar	234.001	239.740	473.741
2014	Buca	230.906	230.855	461.761
2014	Bornova	215.896	215.253	431.149
2014	Konak	185.612	194.683	380.295
2014	Karşıyaka	153.894	171.823	325.717
2014	Bayraklı	154.938	155.827	310.765
2014	Çiğli	88.783	88.081	176.864
2014	Torbali	75.724	74.403	150.127
2014	Menemen	75.002	73.660	148.662
2014	Gazlemir	66.606	64.264	130.870
2014	Ödemiş	63.707	65.700	129.407
2014	Bergama	51.070	50.743	101.813
2014	Kemalpaşa	50.552	49.074	99.626
2014	Aliağa	45.026	38.340	83.366
2014	Tire	40.048	41.267	81.315
2014	Menderes	41.380	39.917	81.297
2014	Balıgova	37.783	39.528	77.311
2014	Narlıdere	32.436	32.163	64.599
2014	Urla	30.181	28.995	59.166
2014	Kiraz	22.204	21.767	43.971
2014	Dikili	20.776	21.223	41.999
2014	Bayındır	20.019	20.291	40.310
2014	Çeşme	19.762	19.481	39.243
2014	Seferihisar	18.634	17.326	35.960
2014	Selçuk	17.633	17.648	35.281
2014	Foça	17.919	12.083	30.002
2014	Güzelyazır	14.814	13.656	28.470
2014	Kınık	14.052	14.020	28.072
2014	Beydağ	6.222	6.235	12.457
2014	Karaburun	4.844	4.612	9.456

Tablo-2 İzmir İli ve İlçelerinin Nüfus Dağılımı (2013)

Aliağa İlçesi

İzmir'in bir ilçesi olan Aliağa, Ege Denizi'nin kıyısında yer alır. İlçe; Güney Doğusunda Dumanlı Dağı ve Kuzey Doğusuna düşen Yunt Dağı ile çevrelenmiş olup; Batısında Ege Denizi bulunmaktadır. İlçe, 38 Derece 56 Kuzey, 37 Derece güney enlemleri ile 26 derece 53 Dakika Batı, 27 Derece 10 Dakika Doğu boylamları arasında yer alır.

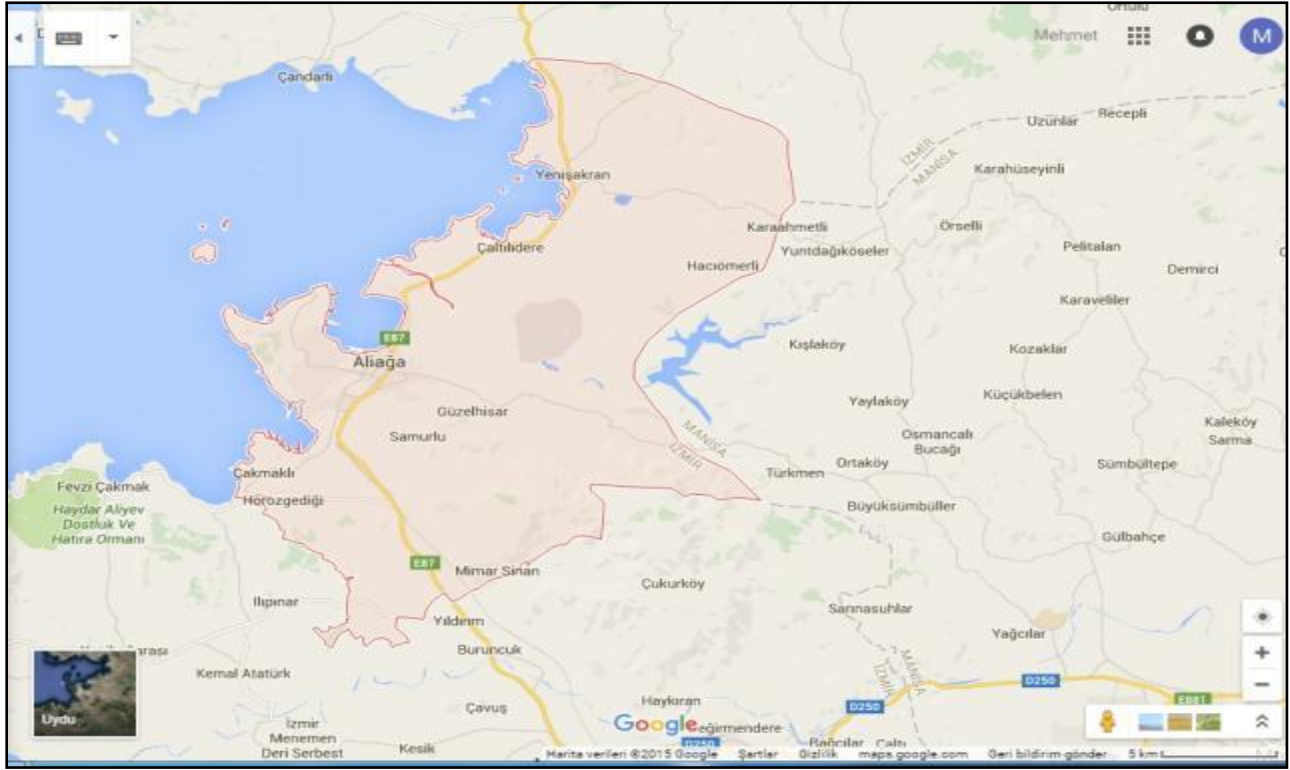
Aliağa, uygulanan İmar Planları ve konut politikalarından dolayı, önceleri Kuzey/ Güney yönünde genişlerken, son yıllarda Doğu yönünde genişlemeye başlamış; yeni konut alanları bu yönde konuşlanmaktadır. Aliağa'nın yüzölçümü 412,5 km²'dir.

İzmir'in Sanayi ilçesi Aliağa; Doğusunda Manisa, Kuzeyinde Bergama, Güneyinde Menemen, Güney batısında Foça'ya komşudur. İzmir- Çanakkale karayolu kentin içinden geçmekte ve çift gidiş-geliş sahip olan bu karayolu ile ilçeden İzmir'e 45 dakikada ulaşılmaktadır.

Aliağa- İzmir arasındaki Demiryolu hattında da iyileştirme çalışmaları devam etmektedir. Çift gidiş geliş hat çalışmaları devam eden tren yolu ve hızlı tren projesinin hizmete girmesiyle, demiryolu ulaşımı karayoluna önemli bir alternatif olacaktır. Aliağa'nın tüm köyleri ile ulaşımı sağlanmış olup; bu köylerin tümünün yolu asfalttır.

1960'da 2860 kişilik bir nüfusa sahip küçük bir bucak olan Aliağa, Demir Çelik ve Petro- Kimya sektörünün ağırlıkta olduğu sanayinin kurulmasıyla birlikte hızla gelişerek, Ege'nin nüfus çeken bir sanayi merkezine dönüşmüştür.

Hızlı sanayileşme; Hızlı kentleşme, dış göç alma ve nüfusun yoğunlaşmasına neden olmuştur. 1960 ile- 1990 yılları arasında nüfus yüzde 789,2 oranında artmıştır. 2013 yılında yapılan adrese dayalı Nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre Aliağa Toplam Nüfusu 80.948 olarak tespit edilmiştir.



EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95

oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: İZMİR-ALİAĞA
BUCAĞI	: -
KÖYÜ	: ALİAĞA
SOKAĞI	:-
MEVKİİ	:KÖYÇİVARI
PAFTA NO	:50
ADA NO	:-
PARSEL NO	:5637
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: KARGİR 5 KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI
B.B. NİTELİĞİ	: -
KAT/ BB.NO	: -
ARSA ALANI	:189,00 m ²
ARSA PAYI	:TAM
YEVMIYE NO	:627
CİLT NO	:59
SAHİFE NO	:5722
TAPU TARİHİ	:31.01.2011
MÜLKİYET DURUMU	: 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

08.12.2015 tarihinde, saat 13:39 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

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

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan "Banka Şubesi ile 8 Adet Lojman" nitelikli işyerine ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

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

İmar Durumu

Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu, 5637 parsel; 03.02.1984 tarihli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda blok nizam, 6 kat, Hmax:18,50 m yapılaşma koşullarına haiz olup, "Ticaret" alanında kalmakta, ön bahçe mesafesi 5 m ve komşu mesafeleri 3 m'dir.

Mimari Proje

Taşınmazın Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait onaylı mimari proje incelenmiştir. Mimar Proje; bodrum+zemin+5 normal katlı Banka Şubesi ve 8 adet lojman için onaylanmıştır. Taşınmaza ait herhangi bir tadilat projesi bulunmamaktadır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Taşınmazın Aliağa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait, 19.04.1989 tarih 2, 12, 9 sayılı Yapı Ruhsatı ile 08.08.1990 tarih 6, 6, 89/9 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Banka ve lojman olmak üzere toplam 1323 m2 alanlı olacak şekilde hazırlandığı görülmüştür. (Batar kat galeri boşluğunun düşülmediği düşünülmektedir.) Taşınmaza ait herhangi bir tadilat ruhsatı ve ruhsat başvuru dilekçesi bulunmamaktadır.

Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine kat, konum ve alan bazında uygun olarak inşa edildiği; plan şeması bazında kısmi değişiklikler olduğu tespit edilmiş, taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

Taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 38.800755 K - 26.971170

Değerlemeye konu taşınmaz; Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 70 Aliağa/İZMİR posta adresinde yer alan Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. Şubesi ve lojmanlarıdır.

Taşınmaza ulaşım için; Aliağa - İzmir Karayolu üzeri kuzey istikamette gidilirken, İsmet İnönü Kavşağından sola İsmet İnönü Caddesine dönülür. Cadde üzerinden 900 m gidilir, sağa İstiklal Caddesine dönülür. İstiklal Caddesi üzerinden yaklaşık 1220 metre ilerde, sol tarafta 70 numaralı binada konumlu olan taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Cadde üzerinde; Belediye Binası, banka şubeleri, çeşitli büyüklükteki dükkân ve mağazalar, Aliağa Merkez Camisi, Hükümet Konağı ve Demokrasi Meydanı bulunmaktadır. İstiklal Caddesi üzerinde bitişik nizamda inşa edilmiş, zemin katları işyeri, normal katları büro ve mesken olarak kullanılan binalar yoğunluktadır. Cadde taşıt trafiğine tek yönlü olup, şehrin merkezi konumundadır. Taşınmaza ulaşım İstiklal Caddesi üzerinden özel ve genel araçlarla sağlanmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz;

- Aliağa Kaymakam'lığına 300 m
- Belediyesi'ne 50 m.
- İzmir Merkez'e 70 km,
- Adnan Menderes Havaalanına 90 km mesafededir.

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

ANA GAYRİMENKUL

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; İzmir İli, Aliağa İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, 0 ada, 189,00 m² alanlı 5637 parsel üzerinde kayıtlı "Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Ana gayrimenkul; Bitişik nizamda, betonarme yapı tarzında, 4-B yapı sınıfında, Bodrum+ zemin+ 5 normal kat olmak üzere toplam 7 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Bina İstiklal Cadde'sine cepheli olup banka giriş kapısı ve lojman giriş kapıları cadde üzerinden sağlanmaktadır. Bina ön cephe genişliği 14,35 m, derinliği 13,20 m ve toplam alanı 1275 m² dir. Binanın bodrum, zemin ve 1. Normal katları banka şubesi, 2-3-4-5. Normal katları lojman olarak kullanılmaktadır. Binanın dış cepheleri akrilik boyalıdır. Binanın Banka Şubesi alüminyum plakalarla kaplanmıştır. Binanın tamamında merkezi kömür kaloriferi sistemi, banka katlarında ise yangın ve alarm tesisatları mevcuttur. Banka ve lojman katlarına girişler ayrı olup, her iki bölümün girişi de İstiklal Caddesine bakan cephesindedir. Lojman katlarına giriş kapısı alüminyum doğramalı cam, ortak kullanım alanlarının zeminleri karo mozaik ve dökme mozaik duvarları ve tavanları ise plastik boyalıdır. Ana taşınmazda bir adet asansör bulunmakta olup ısınması merkezi sistem ve demir döküm kalorifer petekleri bulunmaktadır. Binada bir adet jeneratör bulunmaktadır.

Onaylı mimari projelerine göre;

Bodrum Katı; Isı merkezi, arşiv, depo, müşteri holü, hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum kat girişi binanın arka kısmından verilmiştir. Mevcutta ise; bodrum kat girişi zemin kattan binanın arka sağ kısmından, wc odasının yanından, 2 m x2 m ebatlarından oluşan alandan, demir doğramalı merdiven yardımı ile sağlanmaktadır.

Zemin Katı; Müdür odası, müşteri holü, servis yeri, wc, çay ocağı odası ve 1. Kat çıkış merdiveni hacimlerinden oluşmaktadır. Mevcutta ise; Bodrum kat girişi açılmış, Müdür odası, müşteri gişe odasına dönüştürülmüştür.

Birinci Normal kat; Kat rezerv kat hacminden oluşmaktadır. Mevcutta ise; Müdür odası, mutfak- çay ocağı, arşiv ve müşteri temsilciliği odalarından oluşturulmuştur. Mutfak ve depo odaları beton duvarlar diğer kısımlar alüminyum ve cam yardımı ile oluşturulmuştur.

İkinci Normal kat; Belediye tarafında numaratajı verilen ve deniz tarafına bakan, 1. Nolu lojman 88 m², 2 oda, salon, mutfak, antre, wc+ banyo ve iki balkon hacminden oluşmaktadır. Cadde tarafına bakan 2. nolu lojman 83 m² olup, 2 oda, salon, mutfak, wc+banyo, antre ve bir balkon hacminden oluşmaktadır.

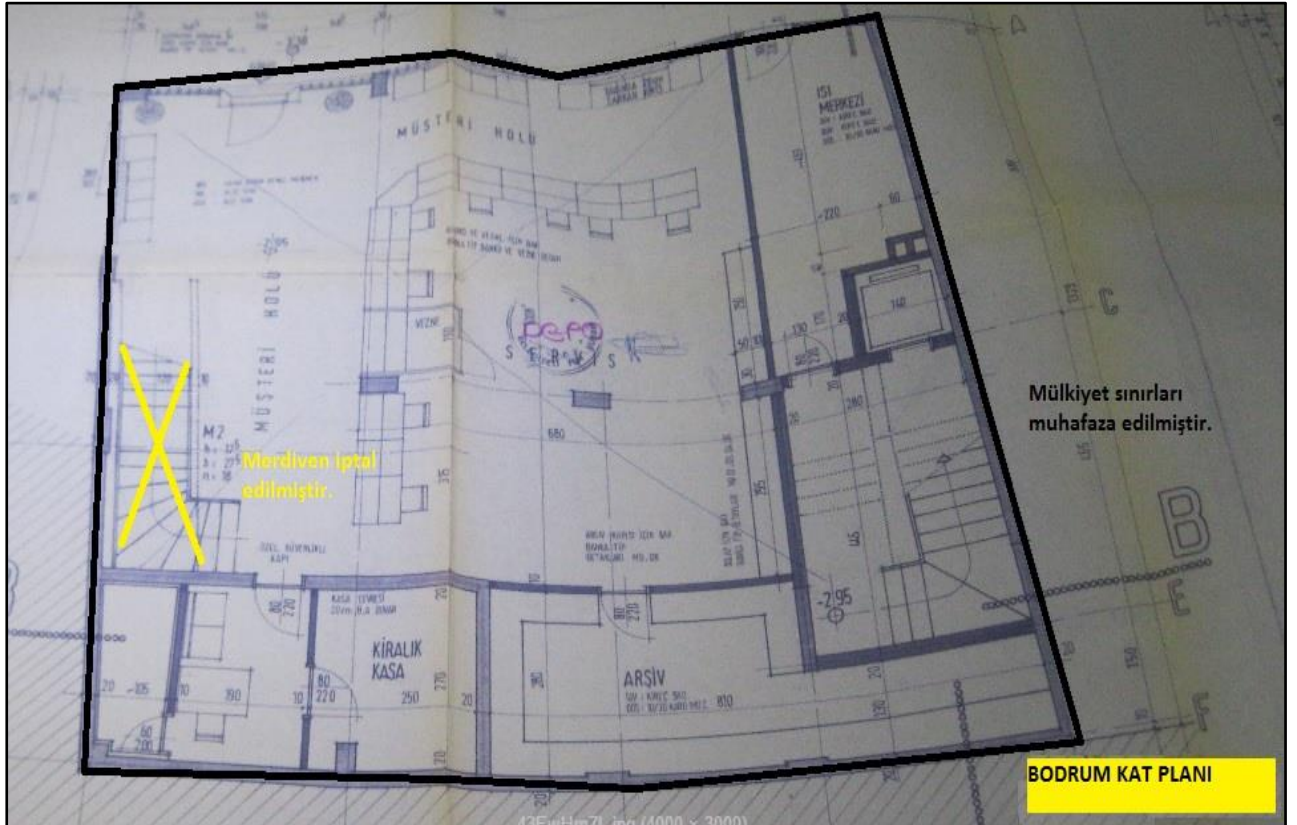
Üçüncü Normal kat; Belediye tarafında numaratajı verilen ve deniz tarafına bakan, 3. Nolu lojman 118 m², 3 oda, salon, mutfak, antre, wc+ banyo ve bir balkon hacminden oluşmaktadır. Cadde tarafına bakan 4. nolu lojman 53 m² olup, bir oda, mutfak+ oda, wc+banyo, antre ve bir balkon hacminden oluşmaktadır.

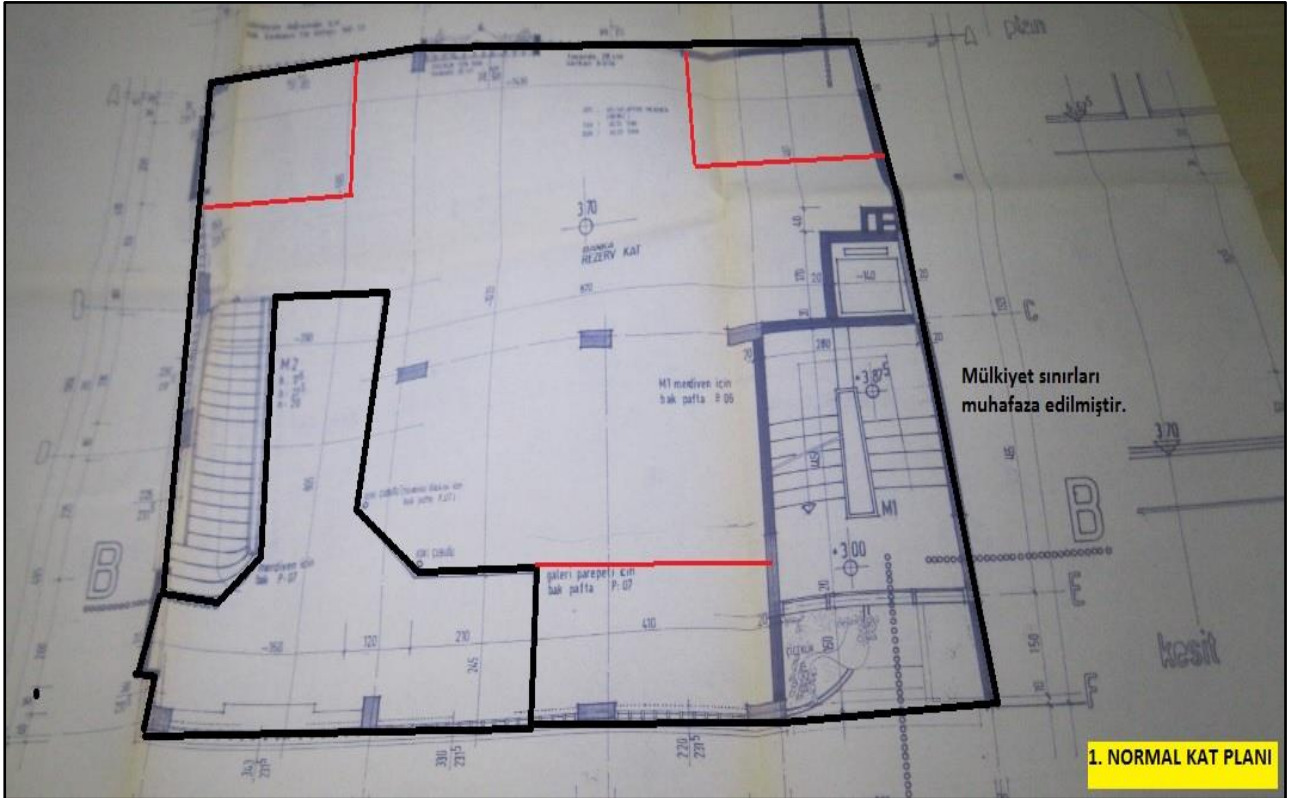
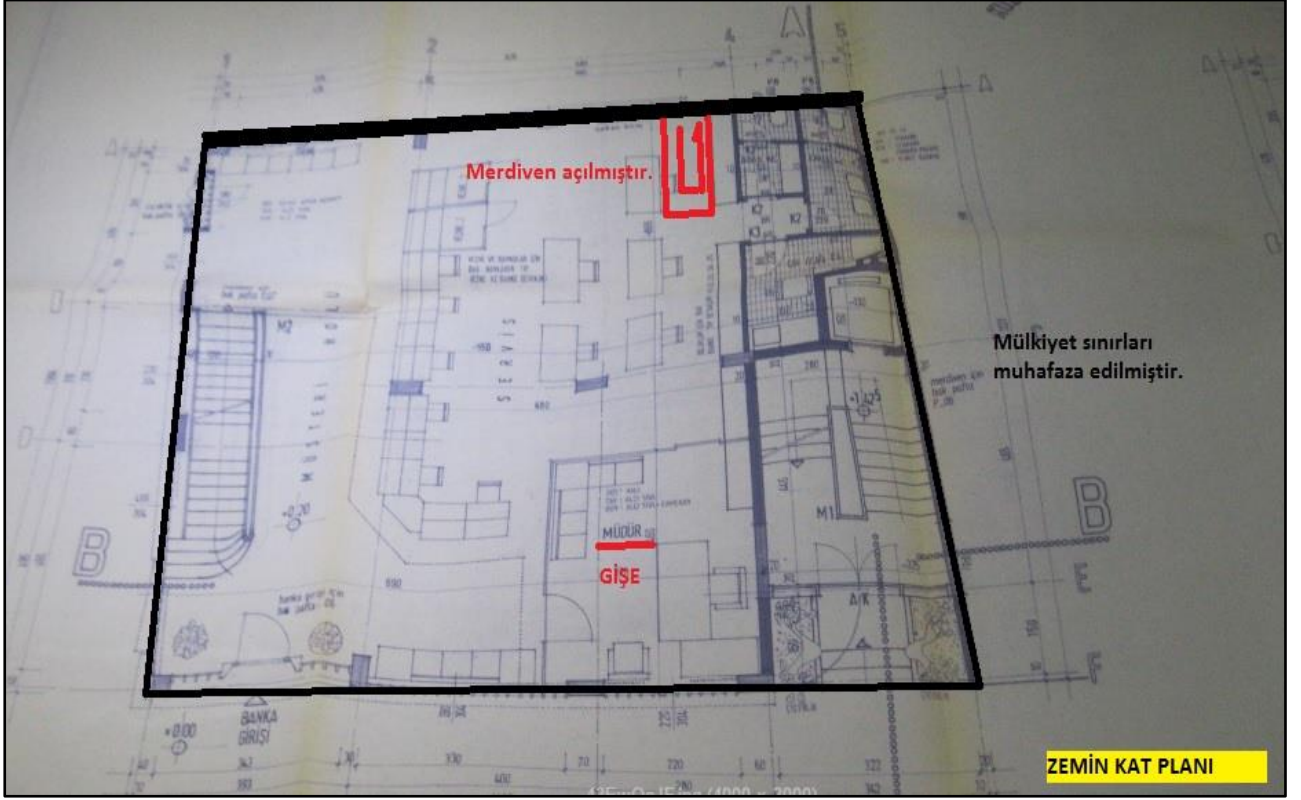
Dördüncü Normal Kat: Belediye tarafında numaratajı verilen ve deniz tarafına bakan, 5. Nolu lojman 118 m², 3 oda, salon, mutfak, antre, wc+ banyo ve bir balkon hacminden oluşmaktadır. Cadde tarafına bakan 6. nolu lojman 53 m² olup, bir oda, mutfak+ oda, wc+banyo, antre ve bir balkon hacminden oluşmaktadır.

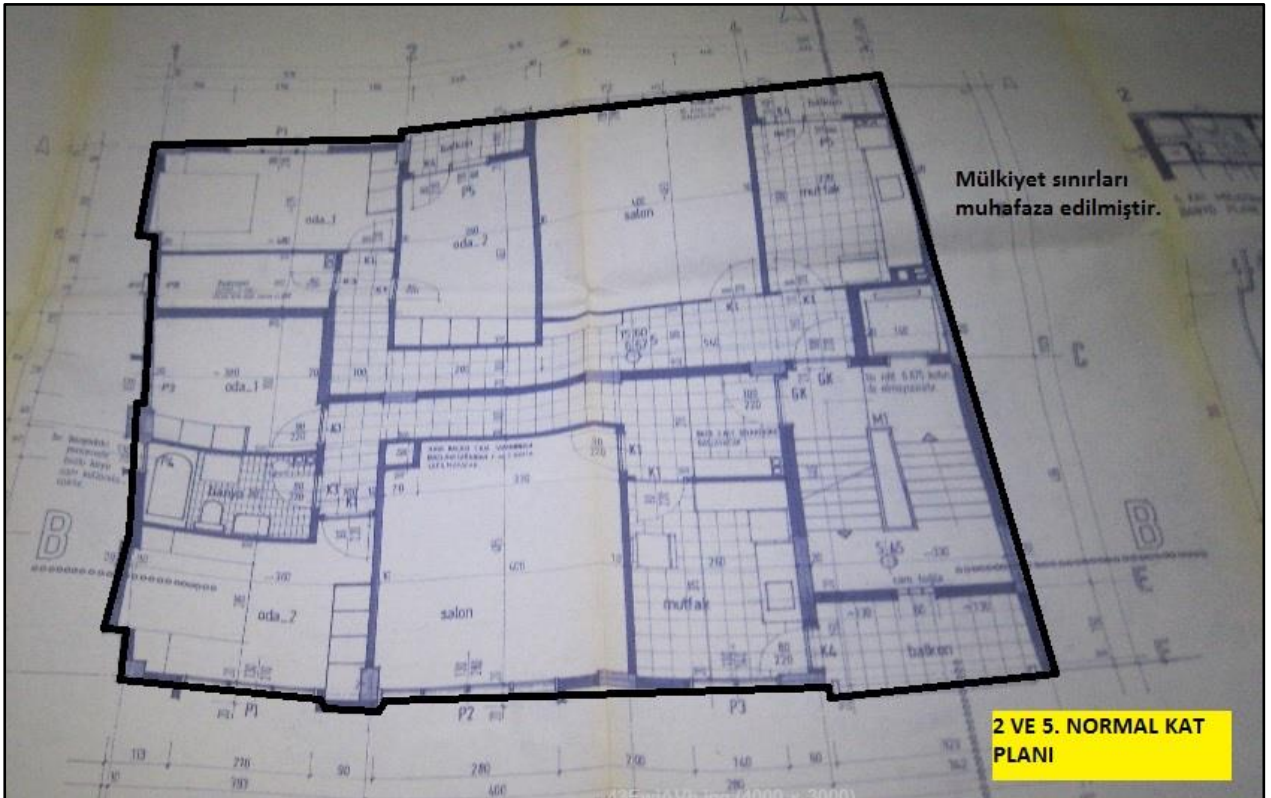
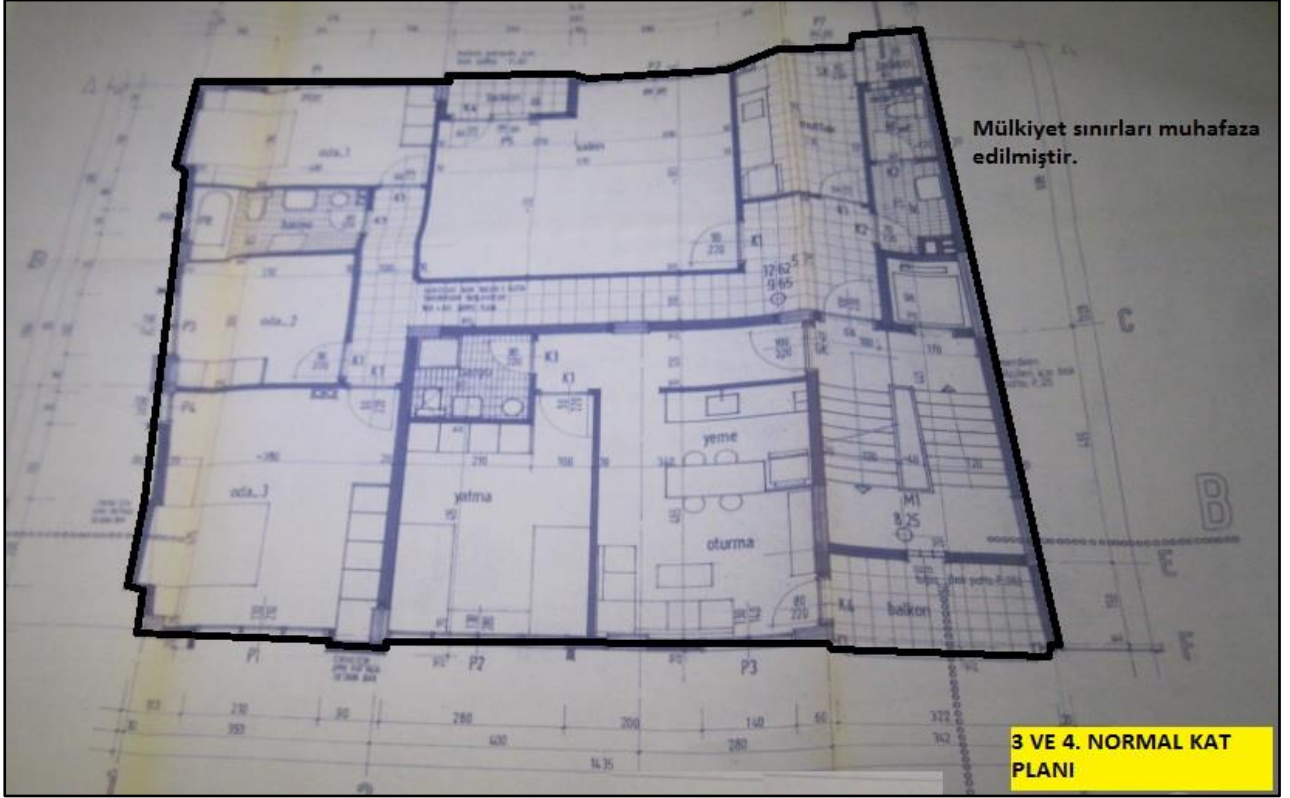
Beşinci Normal Kat: Belediye tarafında numaratajı verilen ve deniz tarafına bakan, 7. Nolu lojman 88 m², 2 oda, salon, mutfak, antre, wc+ banyo ve iki balkon hacminden oluşmaktadır. Cadde tarafına bakan 8. nolu lojman 83 m² olup, 2 oda, salon, mutfak, wc+banyo, antre ve bir balkon hacminden oluşmaktadır.

KESİT

5. NORMAL KAT					YA S A L A L A N : 171M ² MEVCUT A L A N : 171M ²
4. NORMAL KAT					YA S A L A L A N : 171M ² MEVCUT A L A N : 171M ²
3. NORMAL KAT					YA S A L A L A N : 171M ² MEVCUT A L A N : 171M ²
2. NORMAL KAT					YA S A L A L A N : 171M ² MEVCUT A L A N : 171M ²
1. NORMAL KAT					YA S A L A L A N : 125M ² MEVCUT A L A N : 125M ²
ZEMİN KAT					YA S A L A L A N : 171M ² MEVCUT A L A N : 171M ²
↙ BODRUM KAT					↘ YA S A L A L A N : 155M ² MEVCUT A L A N : 155M ²









İç Mekân Özellikleri:

Banka Şubesi:

Bodrum kat: zemini, seramik kaplama ve laminant kaplama, duvarları saten boya, pencereleri alüminyum doğrama, kapıları ahşap doğramadır.

Zemin kat; yerler seramik ve laminant kaplama, wc'lerde zemin ve duvarları seramik kaplama, klozet ve lavabo bulunmaktadır. Merdivenleri; bodrum kat merdiveni demir doğrama, 1. Kat merdiveni ise granit kaplama ve alüminyum korkuluk mevcuttur.

Birinci Normal kat: Zeminler, seramik ve laminant kaplama, duvarları saten boyadır. Kapıları cam ve Amerikan panel kapılardır. Mutfak+çay ocağı yerler seramik kaplama, duvarları saten boya ve mermerit tezgâh ile laminant doğrama dolapları bulunmaktadır.

Lojman Bölümü: Oda ve salon zeminleri, ahşap ve laminant parke doğrama, dış kapıları çelik, iç kapılar ahşap doğrama, pencereleri, camlı alüminyum, mermer ve mermerit mutfak tezgâhları ile laminant ve ahşap doğramadır. Banyolarının zemin ve duvarları seramik kaplama, klozet, küvet ve lavabolar bulunmaktadır.

Not: Yukarıda belirtilen; 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.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

EMSAL 1: ANADOLU BANKASI YETKİLİSİ: 0-232-617 1555

Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda, İstiklal Caddesi üzerinde konu taşınmazın karşı çaprazında yer alan, 60 m2 bodrum, 85 m2 zemin kat ve 80 m2 1. normal kat olmak üzere toplam 225 m2 alanlı banka şubesinin aylık kira bedelinin 12.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan alanları toplamı daha geniştir. Bu sebeple negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	225 m ²	53,- TL/m2/ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	225 m ²	47.7- TL/m2/ay

EMSAL 2: TEB BANKASI ALIĞA ŞUBESİ YETKİLİSİ: 0232 616 43 44

Değerleme konusu taşınmazın yakın konumda, İstiklal Caddesi üzerinde konu taşınmazın karşı çaprazında yer alan, 50 m2 bodrum, 75 m2 zemin kat ve 75 m2 1. normal kat olmak üzere toplam 200 m2 alanlı banka şubesinin aylık kira bedelinin 11.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan alanları toplamı daha geniştir. Bu sebeple negatif yönde %10 oranında şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	200 m ²	55,- TL/m2/ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	200 m ²	49.5- TL/m2/ay

**EMSAL 3: TURYAP GAYRİMENKUL: 0 232 616 73 70**

Değerleme konusu taşınmaza 100 metre mesafede aynı yönde İstiklal Caddesi üzerinde 100 m² alanlı zemin kat konumlu dükkânın aylık 10.000 TL bedelle 3 ay önce kiralandığı bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	100 m ²	100-TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

EMSAL 4: TURYAP GAYRİMENKUL: 0 232 616 73 70

Değerleme konusu taşınmaza 100 metre mesafede aynı yönde İstiklal Caddesi üzerinde konumlu 100 m² alanlı zemin katta konumlu dükkânın 1.750.000 TL bedelle 7 ay önce satıldığı bilgisi alınmıştır. Emsal reklam kabiliyeti ve fiziki özellikleri açısından avantajlı olup bu sebeple %25 oranında negatif yönde şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	17.500-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	13.125-TL/m ²

EMSAL 5: HELVACI EMLAK: 0532 242 95 94

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İstiklal Caddesi üzerinde yer alan 360 m² alanlı (Bodrum 120 M² +Zemin 120 M² + 1 Kat 120 M²) dükkân 3.200.000 TL bedelle 6 ay önce satılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	360 m ²	8.888-TL/m ²
---------------------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 6: ESKİDİL EMLAK: 0533 589 67 54

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İstiklal Caddesi üzerinde yer alan binada 2. Katta konumlu, 3+1 110 m² daire aylık 850 TL bedelle kiralıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre daha bakımlıdır ve bu sebeple negatif yönde %25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	110 m ²	7.7-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	110 m ²	5.8- TL/m ² /ay

EMSAL 7: HELVACI EMLAK: 0532 242 95 94

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İstiklal Caddesi üzerinde yer alan 280 m² (Bodrum 140 m² + zemin 140 m²) alanlı dükkân 3.000.000 TL bedelle yaklaşık 4 ay önce satılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	280 m ²	10.715-TL/m ²
---------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 8: SAHİBİ: 0532 747 57 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İstiklal Caddesi üzerinde yer alan binada, 5. normal katta konumlu ve cadde cephe, 4+1, 160 m² alanlı konut aylık 1.250,-TL bedelle kiralıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza göre daha bakımlıdır ve bu sebeple negatif yönde %25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	160 m ²	7.8-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	160 m ²	5.85- TL/m ² /ay

**EMSAL 9: SAHİBİ: 0532 747 57 06**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İstiklal Caddesi üzerinde yer alan binada, 3. normal katta konumlu ve cadde cephe, 3+1, 105 m² konut 150.000,-TL bedelle satılıktır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	105 m ²	1.428-TL/m ²
--------------------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 10: TURİYAP EMLAK: 0 232 616 73 70

Değerleme konusu taşınmazın toplam satış değerinin 4.000.000 TL – 4.500.000 TL civarında, aylık da 28.000 TL- 35.000 TL aralığında bir bedelle kiralanabileceğini beyan etmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkân ve konut emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır.

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler****Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazın şehir merkezinde konumlu olması
- Taşınmazın İstiklal Caddesi üzerinde yer alması
- Bölgenin ticari potansiyelinin yüksek olması
- Ulaşımın kolay olması,
- Altyapı hizmetlerinden istifade etmesi,
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Banka şubesi olarak kullanılmakta olması
- Banka Şubesinin bakımlı olması

Olumsuz etken:

- Taşınmaza ait otoparkın bulunmaması
- Lojman kısmının bakımsız olması
- Lojman kısmının uzun süre kullanılmaması
- Lojman kısmının tadilata ihtiyaç duyması

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 "Banka-Lojman" 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 bilmese 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, kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme 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. Zemin kat birim satış değeri 13.000,-TL olarak belirlenmiş banka şubesinin bodrum ve normal kat alanları için bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır. Lojmanlar için ise 1400-1.500,-TL/m² aralığında satış değerleri ve 5-TL/m² aylık kira bedeli belirlenmiştir. Banka şubesi olarak kullanılan bodrum, zemin ve 1. Normal kat alanlarının toplamı üzerinden aylık 45.5,-TL/m² kira bedeli belirlenmiştir.

Satış Değerleri:

Bodrum Kat Değeri: 155.00 m² x 2.600 TL/m²= 403.000-TL
Zemin Kat Değeri: 171.00 m² x 13.000 TL/m²= 2.223.000,-TL
1. Normal Kat Değeri : 125.00 m² x 4.300 TL/m² = 537.500,-TL
2. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 1.400 TL/m² = 239.400,-TL
3. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 1.450 TL/m² = 247.950,-TL
4. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 1.500 TL/m² = 256.500,-TL
5. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 1.400 TL/m² = 239.400,-TL

KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERLERİ TOPLAMI = 4.146.750, TL ~ 4.147.000,-TL

Kira Değerleri:

Bodrum, Zemin ve 1. Normal Kat Değeri: 451 m² x 45.5 TL/m²=~20.521,-TL
2. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 5 TL/m² = 855,-TL
3. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 5 TL/m² = 855,-TL
4. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 5 TL/m² = 855,-TL
5. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 5 TL/m² = 855,-TL

KDV HARİÇ KİRA DEĞERLERİ TOPLAMI= 23.941 TL ~ 24.000,-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 dükkan, daire ve büroların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan Bodrum, zemin ve 1 normal katının toplam 451 m²'lik alanının aylık kira bedeli 20.521 TL, lojmanların bulunduğu 2-3-4 ve 5. Normal katların aylık kira bedelinin toplam 3.420,-TL ve de toplam kira bedelinin ~24.000,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal ve bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 13 yıl; lojman olarak kullanılabilir taşınmazlar için de 18 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

Bodrum, Zemin ve 1.Normal Kat Değeri: 451.00 m² x 45.5 TL/m² x 12 ay x 13 yıl= 3.201.198-TL

2. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 5 TL/m² x 12 ay x 18 yıl=184.680,-TL

3. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 5 TL/m² x 12 ay x 18 yıl=184.680,-TL

4. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 5 TL/m² x 12 ay x 18 yıl=184.680,-TL

5. Normal Kat Değeri : 171.00 m² x 5 TL/m² x 12 ay x 18 yıl=184.680,-TL

KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERLERİ TOPLAMI: 3.939.918,-TL ≈ 3.940.000 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 değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.147.000,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.940.000,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.043.500,-TL~ 4.044.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.000,-TL

6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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 hükmüncü "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı 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

Konu gayrimenkulün tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur. 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 26 ncı 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. Bu sebeplerle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Köyü, 0 ada, 5637 parselde 'Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı' 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 Hariç Satış Değerinin;

4.044.000,-TL (DÖRTMİLYONKIRKDÖRTBİNTÜRLİRASI)

KDV Dâhil Piyasa Değerinin;

4.771.920,-TL (DÖRTMİLYON YEDİYÜZYETMİŞBİRBİNDOKUZYÜZYİRMİTÜRLİRASI)

KDV Hariç Aylık Kira Değerinin;

24.000,-TL (YİRMİDÖRTBİNTÜRLİRASI)

KDV Dahil Aylık Kira Değerinin;

28.320,-TL (YİRMİSEKİZBİNÜÇYÜZYİRMİTÜRLİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 2.9123 TL, 1 EURO: 3.1904 TL, Satış; 1 USD: 2.9175 TL, 1 EURO: 3.1962 TL

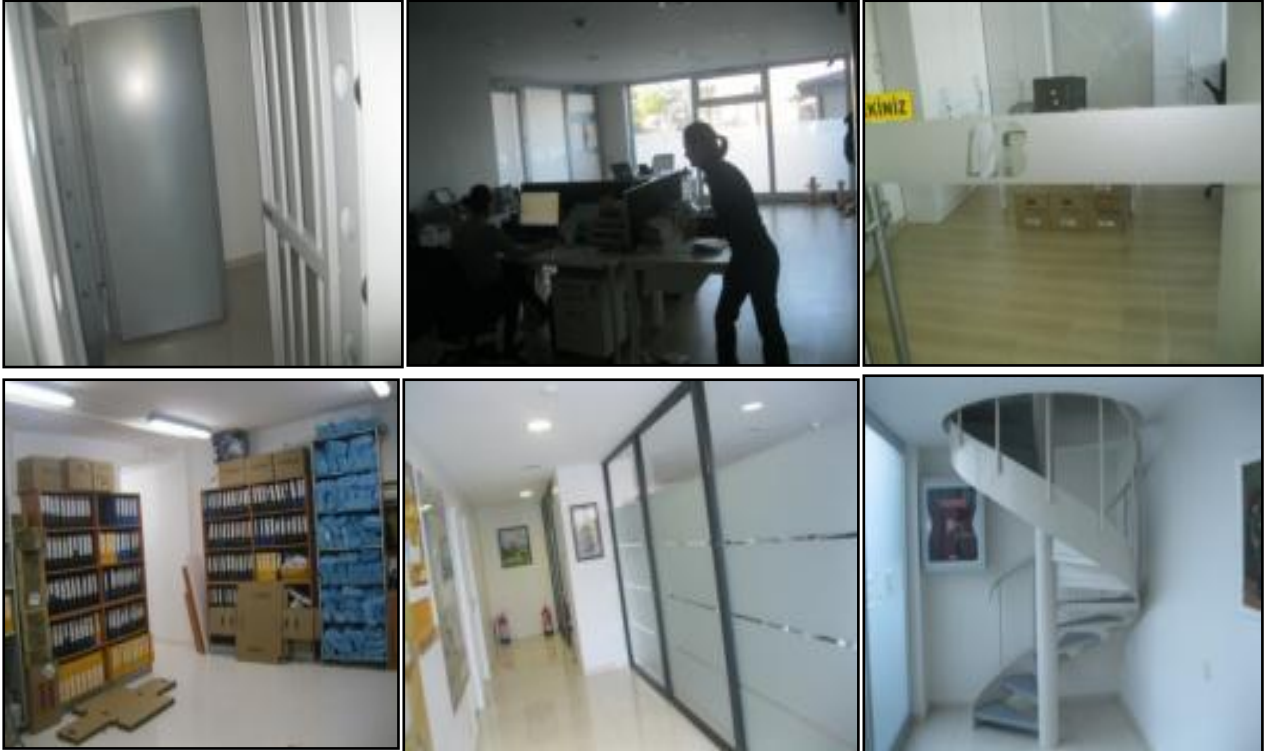
Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 1275 m2 x 700 TL/m2 = 892.500,-TL

8-2 Fotoğraflar





BANKA ŞUBESİNİN BODRUM KATI



ZEMİN KAT

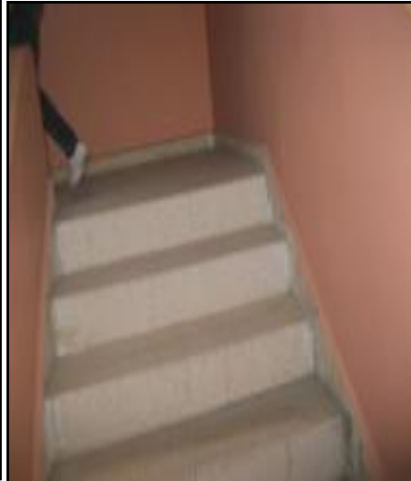


NORMAL KATLAR



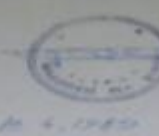
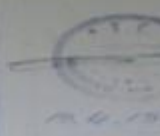
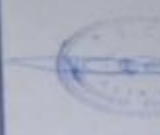
LOJMAN KISIM FOTOĞRAFLARI



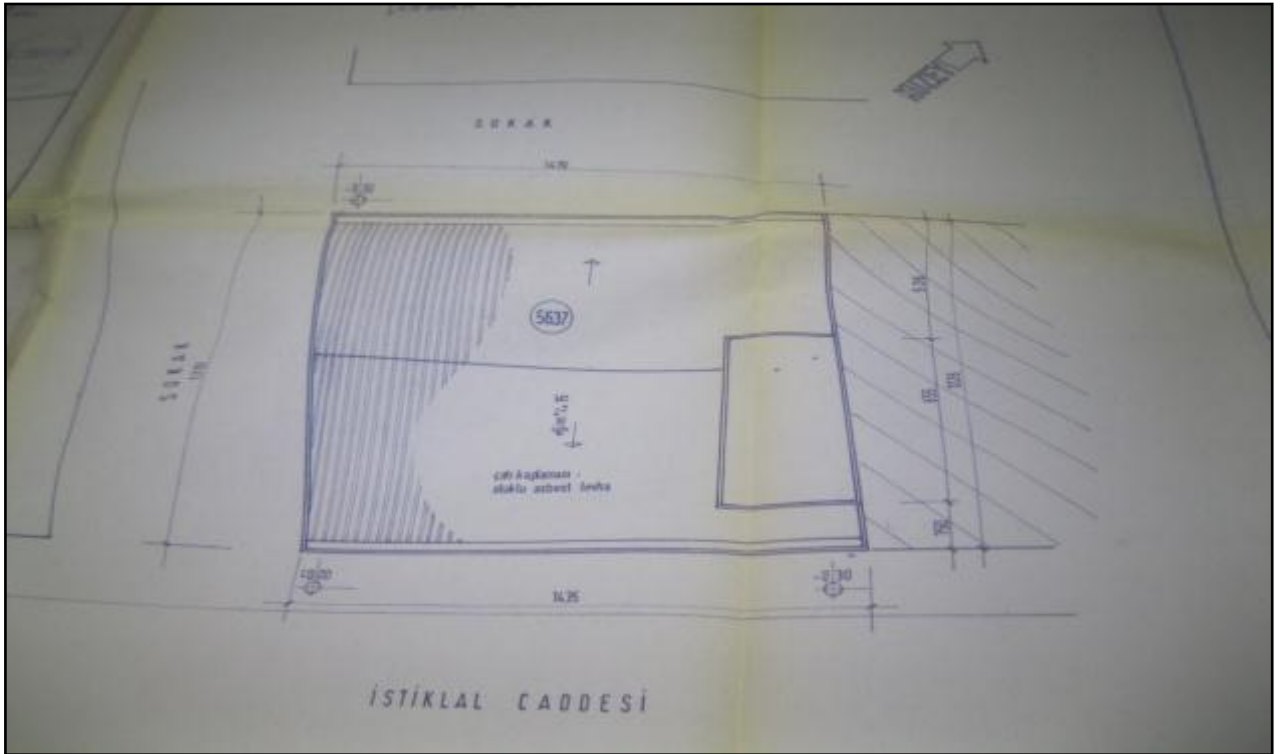


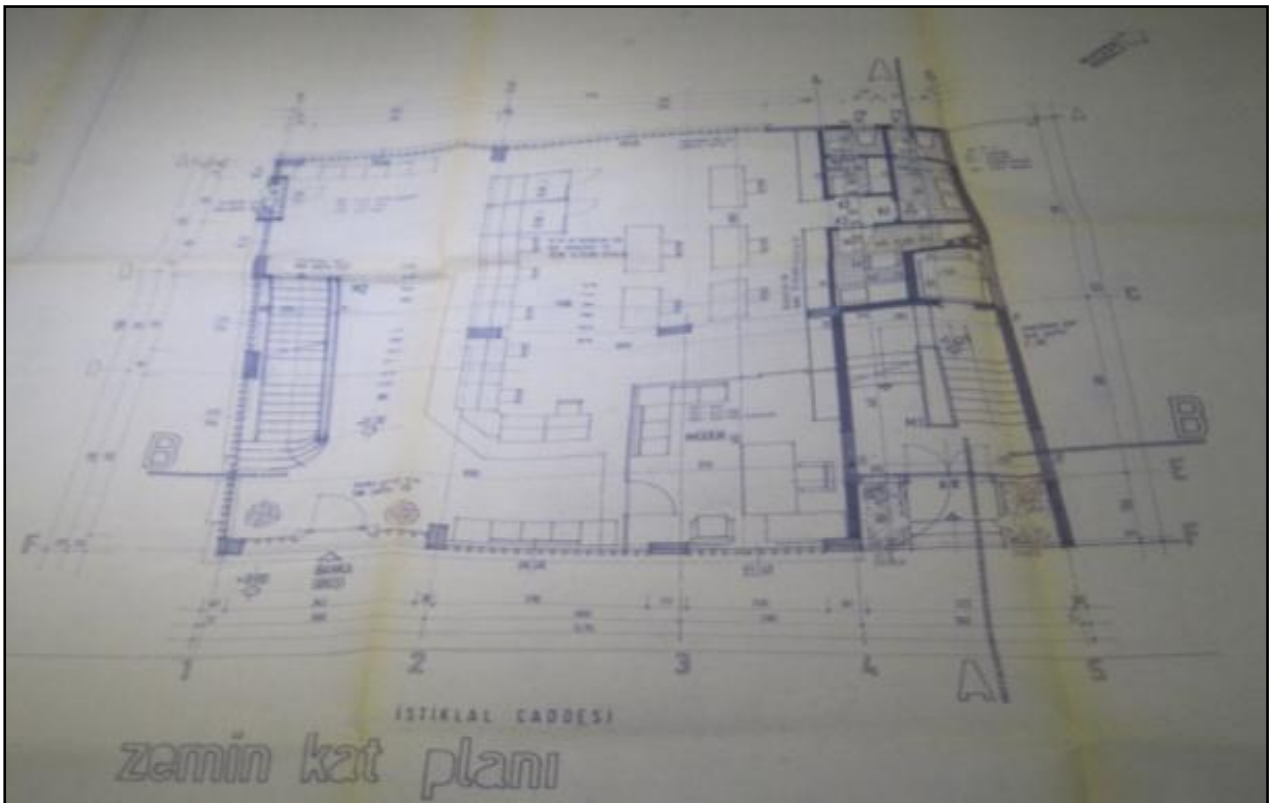
8-3 BELGELER

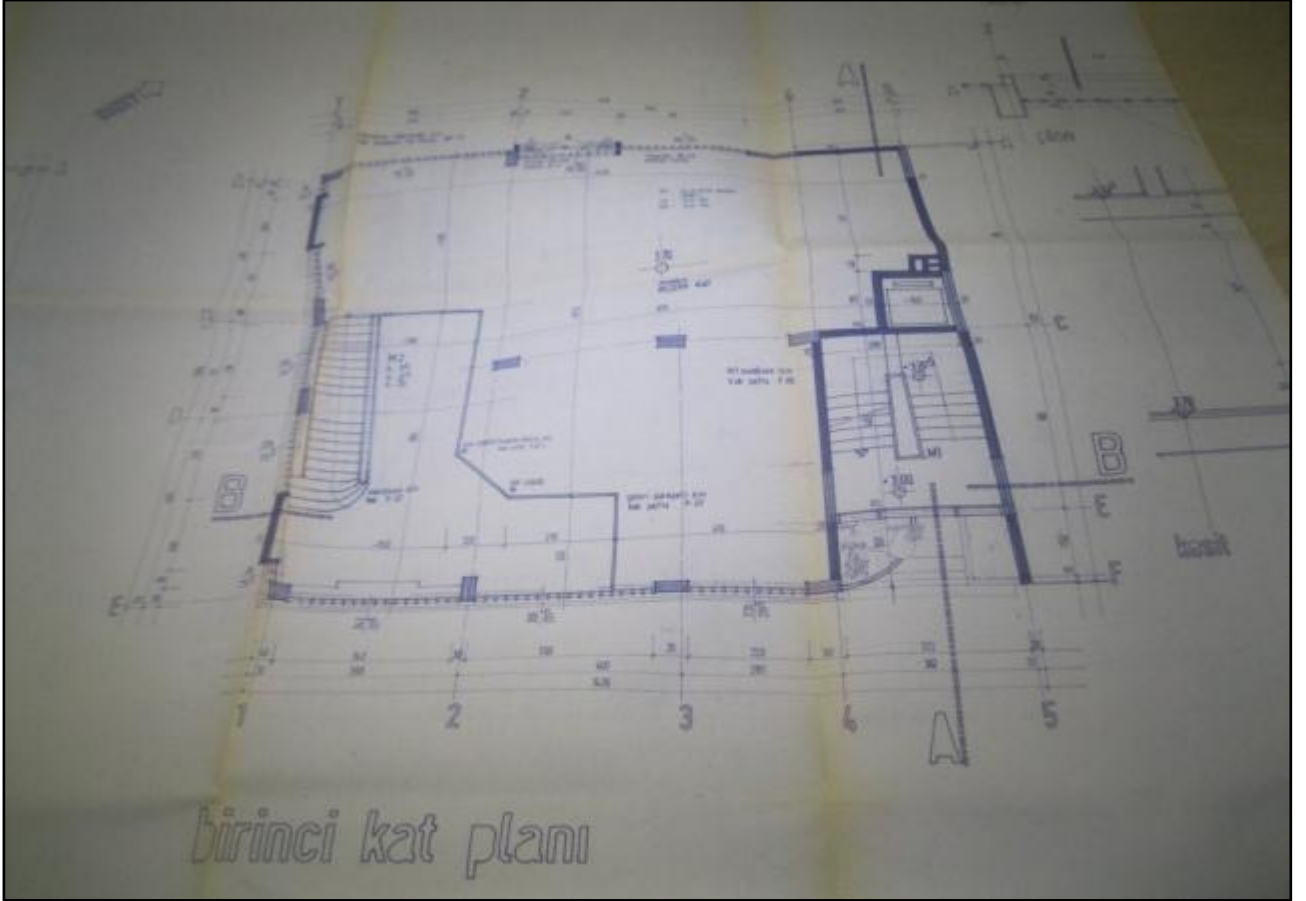
MİMARİ
BELEDİYE ONAY SAYFASI

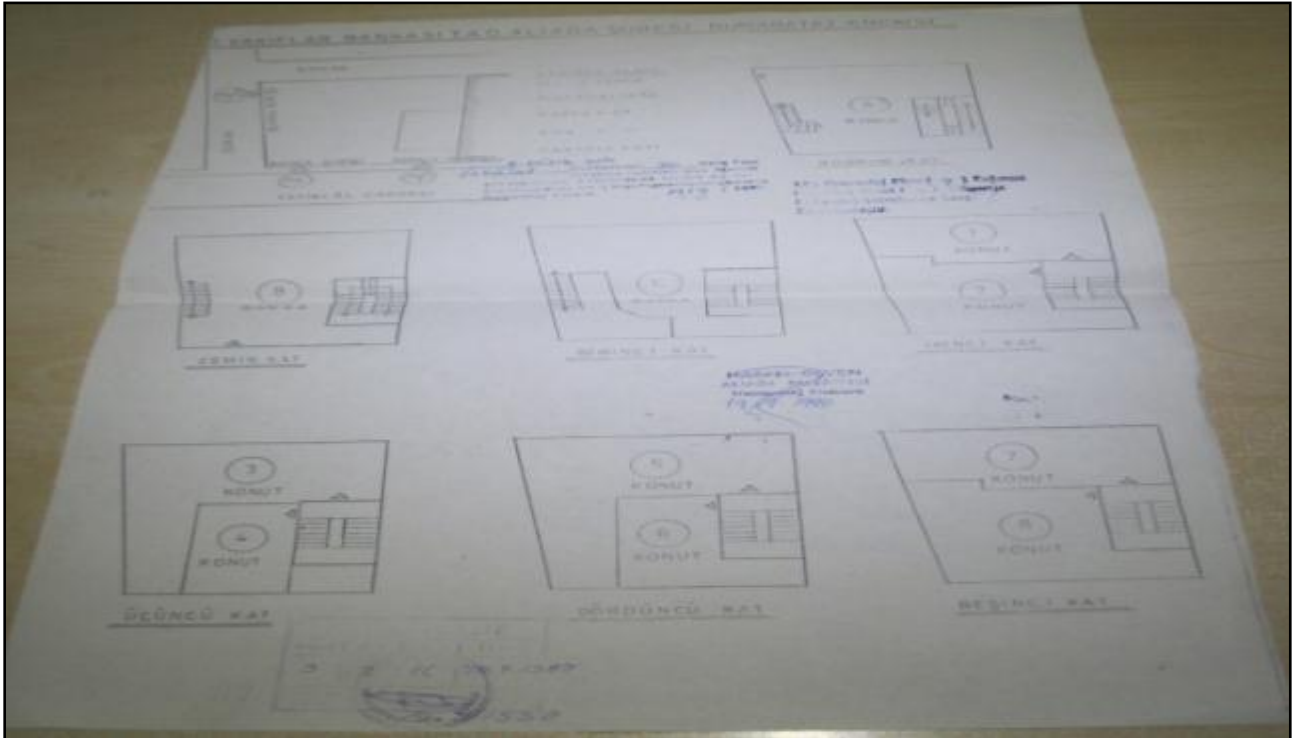
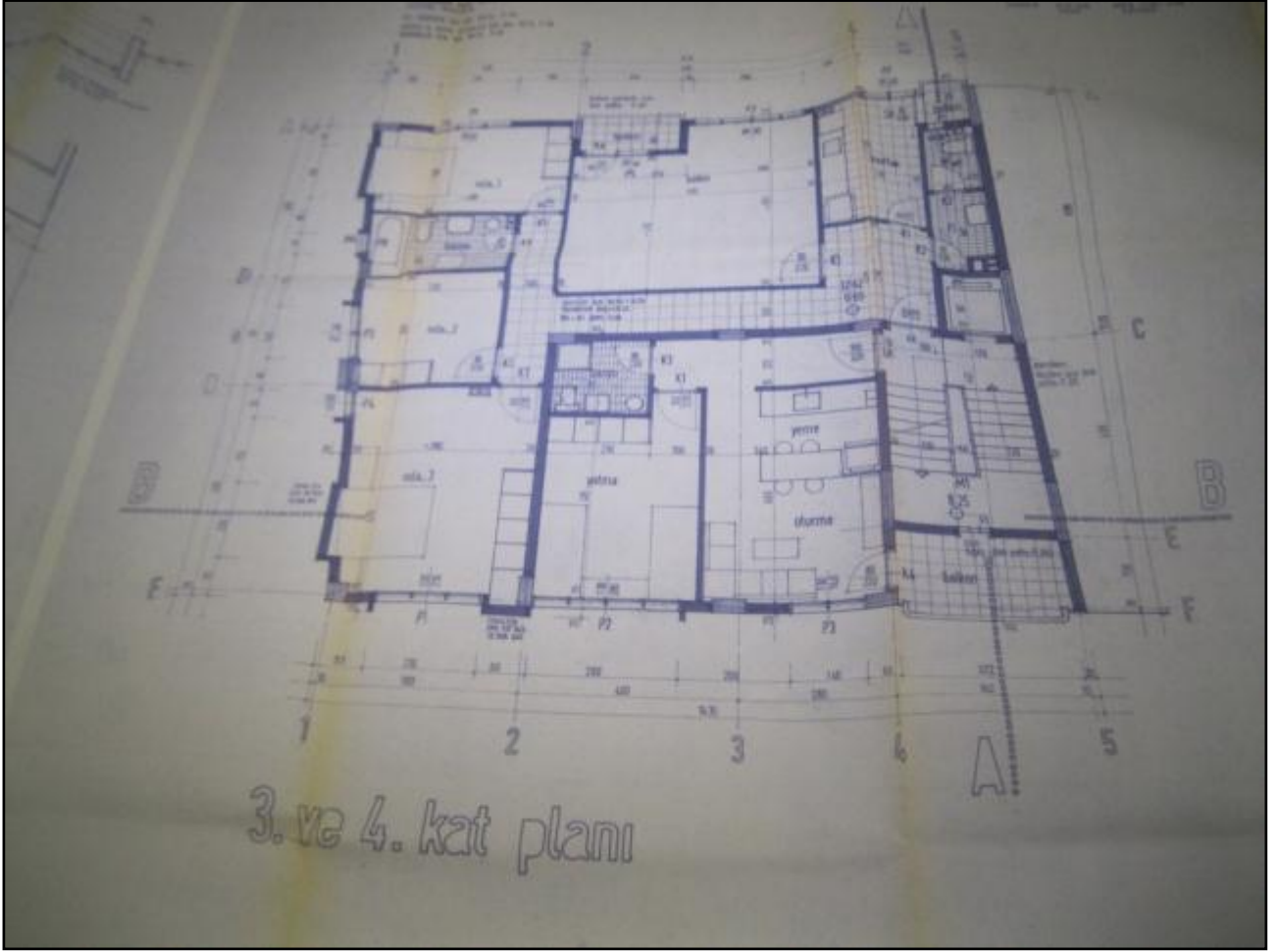
İNŞA İZİNİ	İNŞA İZİNİ	İNŞA İZİNİ
	 19.4.1985	 19.4.1985
MÜHÜR	YERİNDE İZİNİ	MÜHÜR
		 19.4.1985
TEMEL İZİNİ MÜHÜR	UYGUNDUR yapı ruhsatı sube sefi.	İNŞA DURUMU


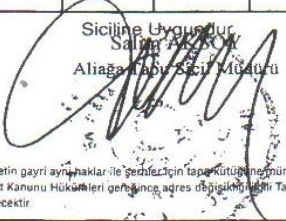
PROJE MÜHÜR	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL	İMZA	ADRES.
----------------	------------	--------	-----------	------	--------









İli	İZMİR	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
İlçesi	ALİAĞA						
Mahallesi							
Köyü	ALİAĞA						
Sokağı							
Mevkii	KÖYCİVARI						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
3.000.000,00		50		5637	ha	m ²	dm ²
						189,00 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	KARGIR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 31926862					
	Edinme Sebebi	Tamamı TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına kayıtlı iken VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		627	59	5722		31/01/2011	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Sayfa No: 5722 Aliaga Tapu Sicil Müdürü 					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayri avukatlar ile gerçeğin tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	08.12.2015 13:33:14	2015-13396	20151208-1555-F00757	16,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	KÖYÇİVARI	
Zemin No	31928862	Cilt / Sayfa No	59 / 5722	
İl / İlçe	İZMİR / ALIAĞA	Ada / Parsel	/ 5637	
Kurum Adı	Aliağa	Yüzölçüm	199,00000	
Mahalle / Köy Adı	ALIAĞA Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LÖJMANI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000		Satış - 31.1.2011 - 627	

8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	MEHMET YAŞAR	
T.C. KİMLİK NUMARASI	31258675344	
ÖĞRENİM DURUMU	ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ – MÜHENDİSLİK YÜKSEKOKULU (EYLÜL 1977)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI SPK LİSANS NO: 402492	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2013 - ...)
2	ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2008-2013)
3	KÖY HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TARIM BAKANLIĞI	MÜHENDİS- ŞUBE MÜDÜRÜ-İL MÜDÜRÜ (1978-2008)



8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	AHMET KUTSAL	
T.C. KİMLİK NUMARASI	22454343748	
ÖĞRENİM DURUMU	SELÇUK ÜNİ. - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (SPK LİSANS NO: 403010)	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	İNŞAAT MÜHENDİSİ - YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI (2012-...)
2	GYS GAYR. DEĞ. A.Ş.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARD. (2009-2011)
3	OKKAN İNŞAAT	ŞANTİYE ŞEFİ (2009)
ÜYE OLUNAN MESLEKİ KURULUŞLAR		TÜRKİYE MİMARLAR VE MÜHENDİSLER ODASI BAŞKANLIĞI - KONYA İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI - TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 27.08.2014 No : 403010

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

Ahmet KUTSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

8-6 Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı

KİŞİSEL BİLGİLER		
ADI-SOYADI	BURHANETTİN TANDOĞAN	
T.C. KİMLİK NUMARASI	28844519854	
ÖĞRENİM DURUMU	YÜKSEK LİSANS	
ÇALIŞTIĞI İŞYERİ	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
MESLEĞİ VE GÖREVİ-ÜNVANI	GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	
ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ		
	KURULUŞUN ÜNVANI	GÖREV ÜNVANI
1	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	YÖNETİM KURULU BAŞKANI VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANI 2010-... SPK LİSANS NO: 400814
2	ORTADOĞU EKSPERTİZLİK VE TAŞINMAZ DEĞERLEME LTD. ŞTİ.	LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI 2008-2009 SPK LİSANS NO: 400814
3	VAKIFBANK	VAKIFBANK MÜFETTİŞİ VE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ 1990-2008
4	VAKIFBANK	ANKARADA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI VE TANITIM HİZMETLERİ 1985-1990

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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. İzzet ÖZTANGUT
BAŞKAN

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



T.C.
RASRAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

20/8/2010

Konu :

8536

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

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılmasına 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 çıkarılmamız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

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

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

Anıtköy 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 Sirküsü

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 YETKİLİ : Selçuklu / Konya YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854 ŞEKLİ : Münferiden TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar) TİCARET SİCİL ADI - NO : Konya - 46557 VERGİ DAİRESİ - NO : MERAM - 0010670214 </p>	
NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A. BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p> Yukarıda adresi yazılı A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterinin 33. sayfasına yapılandırılmış 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 aktleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve feragatını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, 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>	
	A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) BURHANETTİN TANDOĞAN	
	İMZA İMZA İMZA	
		
	<p> Bu Onaylama İşlem (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 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 Sallise , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı BURHANETTİN TANDOĞAN isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. Altı Ocak ikibinonbeş, Salı günü 06/01/2015 </p>	
	<p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince anaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup orijinali dosyasında saklıdır.</small> </p>	
		
	<p> KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedelli maktu karşılığı tahsil edilmiştir. TAŞI A / S Yazı : 3 / 0 NBS NO: 201501060420009 - 7860930363 </p>	