

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	3
3.	DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	4
3.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
3.1.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU.....	4
3.1.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	6
3.2.	TAPU İNCELEMESİ.....	7
3.2.1.	TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ.....	7
3.2.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	7
3.2.3.	SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ.....	7
3.3.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	8
3.3.1.	İMAR DURUMU.....	8
3.3.2.	DOSYA İNCELEMESİ (RUHSAT, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ, MİMARİ PROJE, YAPI DENETİM FİRMASI, ENCÜMEN KARARLARI VE DİĞER HUSUSLAR).....	8
3.3.2.1.	BELGELER.....	8
3.3.2.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	8
3.3.2.3.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	8
3.3.3.	YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ.....	8
3.3.4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇİN YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER.....	9
3.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR.....	9
3.5.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	11
3.5.1.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ.....	11
3.6.	DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	11
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	12
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
4.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
4.4.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
4.4.1.	OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
4.4.2.	OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
4.5.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	16
4.6.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	17
4.7.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	17
4.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	17
4.9.	DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR.....	17
4.9.1.	MALİYET YÖNTEMİ.....	17
4.9.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	17
4.9.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ.....	18
4.9.4.	PROJE GELİŞTİRME.....	19
4.10.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	19
4.11.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR).....	20
4.12.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	20
4.13.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	20
4.14.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	20
4.15.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	20
5.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	20
5.1.	FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	20
5.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	20
5.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	20
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	20
6.	SONUÇ.....	21
6.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	21
6.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	21
6.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	21
6.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	21

1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 20.12.2010
- RAPORUN NUMARASI** : 2010_300_005_04
- DEĞERLEME TARİHİ** : 10.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 08.11.2010
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2010_300_005
- RAPORUN TÜRÜ** : Özet rapor formatında hazırlanmıştır.
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, H22d.07a.3b pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 katlı betonarme banka binası" vasıflı taşınmazın (Halkbank Bursa Şubesi + Bölge Koordinatörü) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Nazen TÖMEN**
SPK Lisans No:400645
Değerleme Uzmanı
Y. Mimar
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Taşınmaz halen Halkbank GYO A.Ş. portföyünde yer almaktadır. Daha önce hazırlanan gayrimenkul değer tespiti raporu tarafımızdan yapılmamıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Kayhan Mah. Ünlü Cad. No: 1 Osmangazi/BURSA
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi, No: 2
Kat:2-3 Karaköy-İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, H22d.07a.3b pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 katlı betonarme banka binası" vasıflı banka binasının (Halkbank Bursa Şubesi-Bursa Koor. Kayhan Mahallesi, Ünlü Caddesi No:1, Osmangazi) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması. Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE YASAL DURUM VE KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

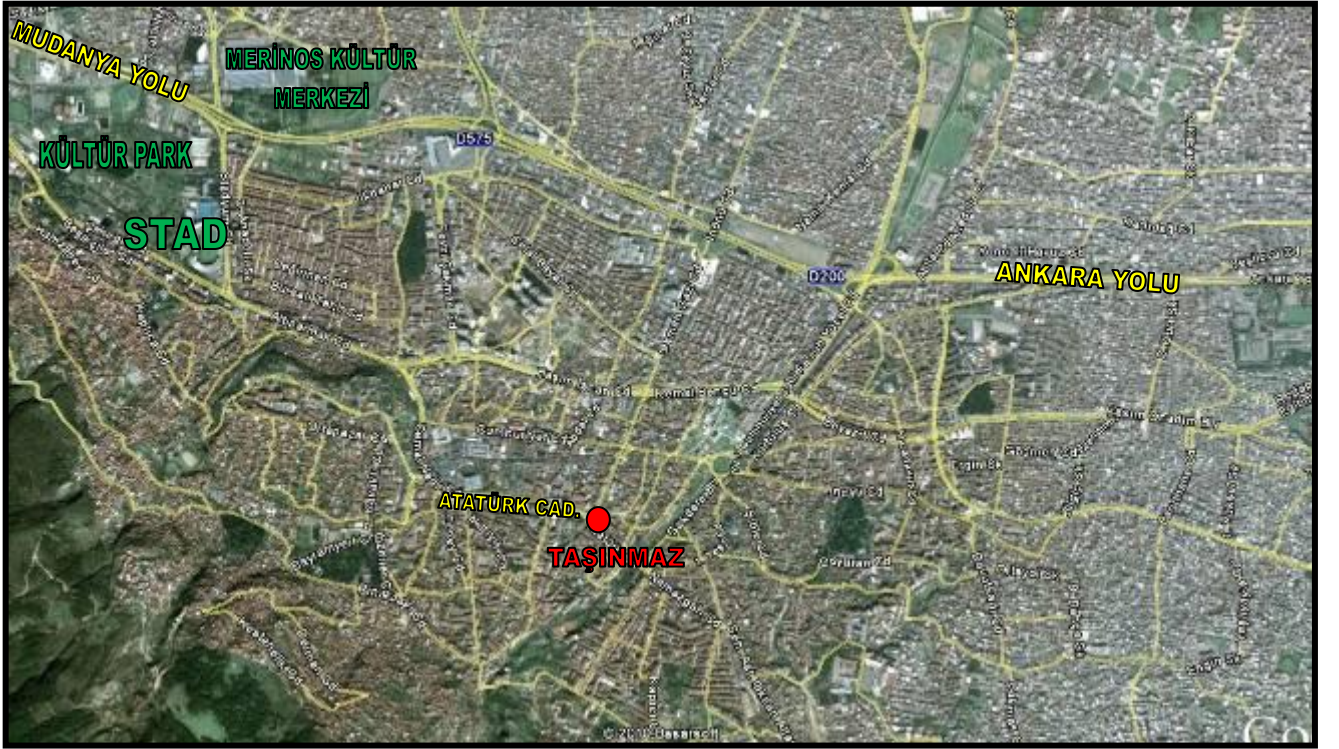
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Ekspertize konu gayrimenkul Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, Ünlü Caddesi, No: 1 posta adresinde yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu alana ana arter Atatürk Caddesi üzerinden erişim sağlanmaktadır. Taşınmaz konum olarak Atatürk Caddesinden Setbaşına giden yol üzerinde Saat Kulesinin bulunduğu alanda yer almaktadır. Taşınmazın yerinin ada/parsel bazında doğruluğu imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge şehir merkezinde bulunmakta ve merkezin tüm avantajlarını yapısında barındırmaktadır. Bölge kuzeyinde yer alan Hanlar Bölgesi ile doğusunda yer alan Setbaşı Bölgesi arası yayalar için bağlantı noktası niteliğindedir. Taşınmazın çevresinde binaların zemin ve üst katları ticari kullanımlara ayrılmış durumdadır. Bölgede yoğun ticaret kullanımı olduğu için gündüz ve gece saatlerinde yaya yoğunluğu gözlemlenmektedir ve ticari potansiyel üst seviyededir.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞ UÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosu	75 m	Osmangazi Kaymakamlığı	1,8 km
Eski Valilik	140 m	Osmangazi Belediyesi	2,5 km
Ulucami	500 m	Atatürk Stadyumu	2,1 km
Devlet Hastanesi	1,5 km	Valilik	2,3 km



3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi H22d.07a.3b pafta, 4306 ada, 1 parselde yer alan 7 Katlı Betonarme Banka Binası'dır.
- Açık Posta adresi: Halkbank Bursa Şubesi-Bursa Koor.- Kayhan Mahallesi, Ünlü Caddesi No:1, Osmangazi/BURSA
- Mevcut binanın tamamı, Halkbank Bursa Şubesi ve Bursa Koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.
- Binaya ait yapı ruhsatı: 19.03.1993 tarih 82/45 sayılı, yapı kullanım izin belgesi: 11.09.1996 tarih 3/36 sayılıdır.
- Bina, 2bodrum+zemin+4 normal+çatı katlıdır.
- 2. Bodrum kat projesinde 306 m² kullanım alanlı olup projesinde sığınak, kalorifer dairesi, lavabo, soyunma odası, ups bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde kazan dairesi, jeneratör, arşiv dairesi şeklinde düzenlenmiştir. Katta zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalıdır.
- 1. Bodrum kat projesinde 306 m² kullanım alanlı olup mutfak, kiralık kasa, ana kasa, ön kasa, para sayma, 2 soğuk depo, 2 soyunma odası, 2 duş+wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde kasa ve arşiv dairesi olarak düzenlenmiştir. Katta zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalıdır.
- Zemin kat projesinde 257 m² kullanım alanlı olup provizyon, müdür yardımcı odası, servi, müşteri holü bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde banka, ofis bölümleri şeklinde düzenlenmiştir. Katta banka bölümünün zemini granit, ofis bölümlerinin zemini laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir.
- 1. Normal kat 340 m² kullanım alanlı olup müşteri holü, takas odası, servisler, müdür yardımcısı odası, araştırma odası, bay+bayan wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde şube müdürü odası, banka bölümünün devamı, ofis bölümleri, wc şeklinde düzenlenmiştir. Banka bölümünde zeminler granit, ofis zeminleri laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler tavana kadar seramik kaplamadır.
- 2. Normal kat 340 m² kullanım alanlı olup servisler, müşteri holü, müdür odası, toplantı salonu, müdür yardımcısı odası, sekreter, bay-bayan wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde ticari birim ofisleri, wc şeklinde düzenlenmiştir. Bu bölümde zeminler laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler bölümü tavana kadar seramik kaplamadır.
- 3. Normal kat 340 m² kullanım alanlı olup muhaberet, muhasebe servisi, müdür yardımcısı odası, sistem ve iletişim odası, bay-bayan wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde operasyon, bireysel bankacılık ofisleri, Bölge koordinatör odası, Wc bölümleri şeklinde düzenlenmiştir. Katta zeminler laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler tavana kadar seramik kaplamadır.
- 4. Normal kat projesinde 300 m² kullanım alanlı olup yemekhane, bay-bayan wc ve teras bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede teras bölümü kapatılarak kata ilave edilmiş, kullanım m² olacak şekilde düzenlenmiştir. 4. Kat toplantı odası, kredi-proje değerlendirme ofisleri, mutfak, wc bölümleri olarak düzenlenmiştir. Zeminler laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler bölümü tavana kadar seramik kaplamadır.
- Bina, çift asansörlü-kaloriferlidir. Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır.
- Teknik altyapısı tamdır.
- Topoğrafyası düz olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Parsel kare şekline yakındır. (Ekte Kadastral paftası verilmiştir.)
- Parsel Kentsel Sit Alanı içerisinde yer almaktadır. (Ekte İmar Durumu verilmiştir.)

3.2.TAPU İNCELEMESİ

3.2.1. TAPU KAYITLARI VE TAPU CİNSİ

.	ANA GAYRİMENKUL
İLİ	: BURSA
İLÇESİ	: OSMANGAZİ
MAHALLESİ	: KAYHAN
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ATATÜRK CADDESİ
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PLANINDA
PAFTA NO	: H22D.07A.3B
ADA NO	: 4306
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 306,55 m ²
NİTELİĞİ	: YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI
MALİKLER	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	: CİNS TASHİHLİ
CİLT	: 5
SAHİFE	: 429
YEVMIYE	: 21024
EDİNİM TARİHİ	: 25/10/2010

3.2.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

91 Ada, 53 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 09.11.2010 tarihinde, Osmangazi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde her hangi bir rehin yoktur.(Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altındadır.)
ŞERHLER BÖLÜMÜNDE: 09.11.2010 tarihinde, Osmangazi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmaz üzerinde her hangi bir şerh yoktur. (Yazılı takyidat bilgisi 3.4 başlığı altındadır.)

*Tapu Dairesinde yapılan inceleme sonrasında; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

3.2.3. SON 3 YILLIK SATIŞ HAKKINDA BİLGİ

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Taşınmaz TC. Halk Bankası AŞ. adına kayıtlı iken 25.10.2010 tarihinde ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işleminden Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.3.BELEDİYE İNCELEMESİ

3.3.1. İMAR DURUMU

YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR DURUMU VE BUNA GÖRE YAPILABİLECEK FONKSİYON VE YAPILAŞMA BİLGİSİ, PLAN ADI VE ONAY TARİHİ DE VERİLMELİDİR.

İmar Durumu:

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu parsel; Osmangazi Belediye Meclisinin 06.04.2005 gün 394 sayılı kararı ile, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.06.2005 gün 350 sayılı kararı ile, BKTVKK'nun 25.08.2005 gün 886 sayılı kararı ile onaylanan Bursa (Merkez Koruma) Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında Hmax=15.50 m. Ticaret Alanında yer almaktadır. Parselin bulunduğu alanla ilgili plan değişikliği ya da bina ile ilgili tadilat durumlarında Koruma Kurulunun görüşü alınması zorunludur.

İMAR PLANI ADI VE ÖLÇEĞİ	Bursa (Merkez Koruma) Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı 1/1000 ölçekli		
İMAR PLANI ONAY TARİHİ	06.04.2005 gün 394 sayılı		
FONKSİYON	TİCARET	NİZAM	BİTİŞİK
TAKS		YÜKSEKLİK	15,50 m
KAKS		ÖN CEPHE ÇEKME MESAFESİ	İmar istikameti

3.3.2. DOSYA İNCELEMESİ (Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Mimari Proje, Yapı Denetim Firması, Encümen kararları ve diğer hususlar)

3.3.2.1. BELGELER

4306 Ada 1 Parsel ile ilgili yapılan araştırmada aşağıdaki bilgilere rastlanmıştır.

- Mimari Projesi No: 19.03.1993/82-45
- Yapı Ruhsatı No: 19.03.1993/82-45
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 11.09.1996/3-36

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

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Parsel üzerinde, taşınmazın olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.3.2.3. YAPI DENETİM FİRMASI

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

Konu taşınmaz 2001 yılı öncesinde inşa edildiği için yapı denetim firması ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.


3.3.3. YASAL DURUMUNA İLİŞKİN ANALİZ

Taşınmaz, yapı kullanma izin belgesi almış olup cins tashihi yaptırılmıştır. Ruhsat ve ruhsat eklerine uygun inşa edilmiştir.

3.3.4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇİN YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER

Rapor'un ilgili bölümünde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu ana gayrimenkulün mevzuat gereğince izinleri alınmıştır.

3.4.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B. DÖKÜMANLAR

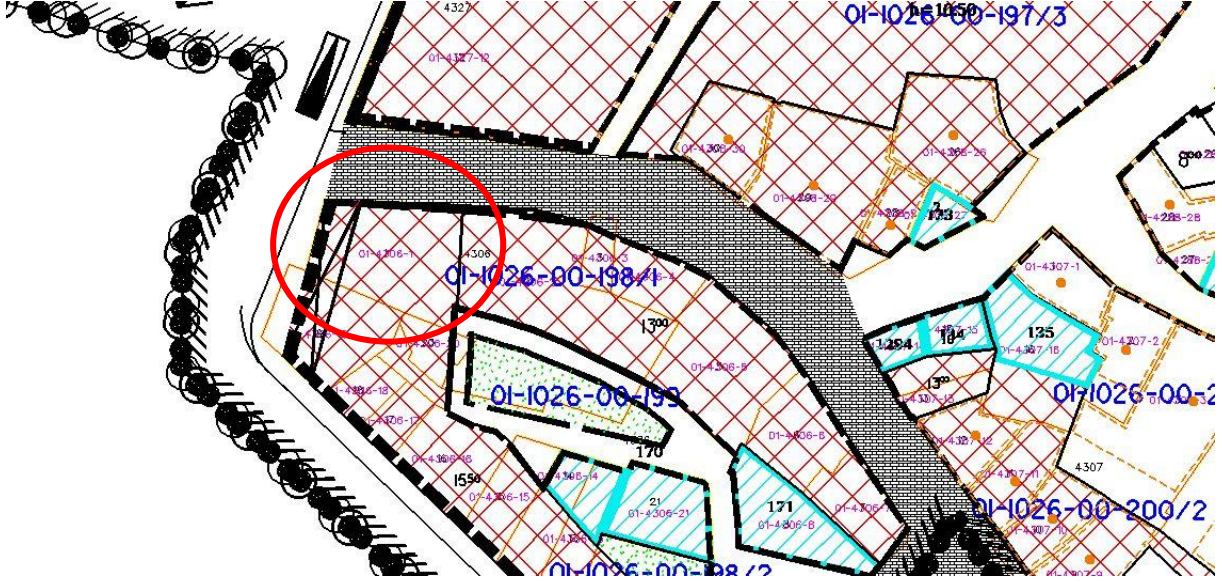
İli	BURSA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf	
İlçesi	OSMANGAZI	 TAPU SENEDİ			
Mahallesi	KAYIHAN				
Köyü					
Sokağı					
Mevkii					
Satış Bedeli	Pafya No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
5.500.000,00	192207A3B	4306	1	ha	m ²
				306,55	m ²
Nitelik	YEDİ KATLI BETONARMI BANKA BİNASI				
Planı	Planlıdır				
Sınırı	Zemin Sınırı No: 1902243				
Edinme Sebebi	TANIMLI TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicil Kurumuna Ajans Sermaye Konulması ile alınmıştır.				
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Çeldici	İzmirliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
	21073	5	429	28.10.2010	
Çilt No.					Çilt No.
Sahife No.					Sahife No.
Sıra No.					Sıra No.
Tarih					Tarih

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 4306/1		
Zemin No	: 19022243	Yüzölçüm	: 306,55 m ²		
İl / İlçe	: BURSA/OSMANGAZI	Ana Taş. Nitelik	: YEDİ KATLI BETONARMI BANKA BİNASI		
Kurum Adı	: Osmangazi TSM				
Mahalle / Köy Adı	: KAYIHAN Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 5 / 429				
Kayıt Durum	: Aktif				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
119873415	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		306,55	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 21073

Raporlayan: 9314-Bursa ANLAR
Kaydına Uygundur.
11.11.2010



İmar Durumu



3.5.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

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

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.5.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJENİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme herhangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

3.6.DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN VEYA PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

GYO portföyünde bulunan taşınmaz, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve cins tashihi olması nedeniyle portföyde bulunmasında sakınca yoktur.

(Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde (Tebliğ) değişiklik yapan, Seri: VI, No: 27 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" 30/03/2010 tarih ve 27537 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.)

(Bu değişiklik ile, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte GYO'ya ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasının kat mülkiyeti tesisiyle ulaşılmak istenen sonuca paralellik arz ettiği düşüncesinden hareketle, anılan hükmün uygulamasına açıklık kazandırılması amaçlanmıştır.)

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bursa İli;



Bursa ili; doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Denizden yüksekliği 100 metre olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

Türkiye nüfusunun yüzde 3,13 kadarının yaşadığı Bursa ili en fazla nüfus artışı olan illerden biridir. Türkiye'de binde 18,28 olan nüfus artış hızı Bursa ilinde binde 27,74'dir. İl nüfusunun %76,7 bölümü kentlerde, % 23,3 bölümü ise köylerde yaşayan nüfusu oluşturmaktadır. (2000 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre). Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo - ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli' den sonra 5. sıradadır. Bursa ilinin çalışan insan sayısı ve işyeri sayısı bakımından da İstanbul ve İzmir'den sonra Türkiye'de 3. sırada yer almaktadır. Bursa'dan yapılan ihracat Türkiye ihracatının yaklaşık yüzde 15'idir.

Bursa ili idari dağılımına baktığımızda; 3'ü merkez ilçe olarak 17 ilçe, 9 bucak, 682 köy bulunmakta olup, 1 büyükşehir, 17 ilçe ve 37 belde belediyesi mevcuttur. Türkiye nüfusunun yüzde 3,13 kadarının yaşadığı Bursa ili en fazla nüfus artışı olan illerden biridir. Türkiye'de 18,28 olan nüfus artış hızı Bursa ilinde binde 27,74'dir. İl nüfusunun %76,7 bölümü kentlerde, % 23,3 bölümü ise köylerde yaşayan nüfusu oluşturmaktadır. (2000 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre)

İLÇE	ŞEHİR NÜFUSU	KÖY NÜFUSU	TOPLAM NÜFUS
Nilüfer (Merkez)	136.311	42.371	178.682
Osmangazi (Merkez)	579.127	63.210	642.337
Yıldırım (Merkez)	479.249	1.017	480.266
Gemlik (Merkez)	63.710	24.762	88.472
Gürsu (Merkez)	21.518	6.569	28.087
Kestel (Merkez)	27.496	16.606	44.102
Mudanya (Merkez)	20.682	33.283	53.965
Büyükorhan	3.603	13.064	16.667
Harmancık	3.560	6.457	10.017
İnegöl	105.959	80.599	186.558
İznik	20.169	24.601	44.770
Karacabey	40.624	36.263	76.887
Keles	3.636	14.977	18.613
Mustafakemalpaşa	46.731	54.800	101.531
Orhaneli	8.071	22.378	30.449
Orhangazi	44.426	24.476	68.902
Yenişehir	26.068	28.767	54.835
TOPLAM	1.630.940	494.200	2.125.140

OSMANGAZİ İLÇESİ

Konumu: Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadi si'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası' nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 116.520 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İs tanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 92 mahalleden oluşur.

Yeşil Alanlar/Parklar

- Reşat Oyal Kültür Parkı
- Merinos Kültür Merkezi
- Botanik Parkı
- Soğanlı Hayvanat Bahçesi
- Pınarbaşı Parkı
- Soğukkuyu Parkı
- Hamitler Parkı

Nüfus: Türkiye'nin 3. büyük ilçesi olan Osmangazi, 739.909 ilçe merkez nüfusu, 753.217 ilçe toplam nüfusedir (2008). Bu nüfusu ile Osmangazi Türkiye'deki 56 ilden daha büyüktür.

İlçenin nüfusu 2000 genel nüfus sayımına göre 642 337'dir. Bunun 579 127'si ilçe merkezinde, 63 210'i ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır.

Ekonomi:

Tarım

İlçede en çok yetiştirilen ürün, tahıldır. Ekili alanların büyük bir bölümünü tahıl tarlaları kaplar. Buğday, arpa, yulaftan baş ka, baklagillerden fasulye, bakla ekilir. Domates, biber, patlıcan, gibi sebzelerin yanında şekerpan carı, pamuk, susam, ayçiçeği, tütün gibi endüstri bitkileri; çilek, kavun, karpuz, üzüm, şeftali, dut, kestane, ceviz, elma, erik, kiraz, armut gibi meyveler yetiştirilmektedir. Ancak son yıllarda Bursa ovasındaki bir çok verimli arazi yoğun konut yapımından dolayı betonlaşmaya teslim olmuştur.

Sanayi

İlçede dokuma sanayi, otomobil yan sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, bakır işlemeciliği, makine ve ma deni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları, tuğla fabrikaları üretim yapmaktadır.

Kültür: Kültürel etkinliklerin sürdürüldüğü tiyatro binası, sanat galerileri, sinemalar bu ilçe içinde yer alırlar.

Tarihsel Yapılar, Müzeler: İlçenin en önemli tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Balabancık Kalesi, Bursa Hisarı, Bursa Sarayı, Muradiye Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, II. Murat Türbesi, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesi

Camiler: Orhan Camii, 1. Murat Camii, Ulucamii, Muradiye Külliyesi, II. Murat Camii, Yıldırım Külliyesi, Hamzabey Camii, Muradiye Camii, Şehadet Camii, Hacı Veli Camii, Zafer Camii

Hanlar

- Koza Han,
- Piriç Han,
- İpek Han,
- Kapan Han,
- Demir Han,
- Fidan Han,
- Apolyont Han,
- Geyve Han,
- Tuzhan,
- Balibeyhan,
- Eski Tahıl Han

Eğitim-Kültür: Osmangazi İlçesi Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Eğitim yönünden Türkiye ortalamasının çok üstündedir. Okuryazar oranı %99'dur.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönülmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülüyor.

Dünya konjonktürüne bağımlı olarak krizden çıkış noktasında, Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
200701	77.9	200801	77.9	200901	61.6	201001	68.6
200702	77.3	200802	78.0	200902	60.9	201002	67.8
200703	80.3	200803	76.9	200903	58.7	201003	67.3
200704	80.5	200804	78.6	200904	59.7	201004	72.7
200705	80.8	200805	79.2	200905	64.0	201005	73.3
200706	81.7	200806	80.3	200906	67.5	201006	73.3
200707	82.0	200807	79.8	200907	67.9	201007	74.4
200708	79.6	200808	80.0	200908	68.9	201008	73.0
200709	80.8	200809	77.3	200909	68.0	201009	73.5
200710	81.6	200810	75.8	200910	68.2	201010	
200711	80.8	200811	71.8	200911	69.8	201011	
200712	79.2	200812	64.9	200912	67.7	201012	

Söz konusu veri, imalat sanayi üretimindeki gelişmeler için öncü gösterge olma özelliği nedeniyle karar alıcılar açısından önemli bir göstergedir.

GYODER'in hazırladığı, "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112'ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralarda durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m²'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.

17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralalarında durağanlık sürüyor.
18. Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır.

2010 yılında, Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği düşünülmektedir. Konut sektöründe, yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımları artmış, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, GYODER

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.4. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

4.4.1. OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Küresel mali krizin etkilerinin gayrimenkul piyasası üzerindeki etkilerin devam etmesi
- Kiralık ve satılık gayrimenkul arzının fazlalığı
- Otopark olanağının bulunmaması

4.4.2. OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Şehir merkezinde yer alması
- Araç trafiğine kapalı, yaya trafiğinin yoğun olduğu cadde üzerinde yer alması
- Bölgedeki ticari potansiyelinin oldukça yüksek olması,
- Ulaşımının rahat ve alternatifli olması,
- İskanlı, cins tashihli bina olması
- Teknik altyapısının tam olması

4.5. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	IV-B
Yapının Yaşı	:	14
Kat Adedi	:	2 Bodrum, zemin, 4 Normal Kat
Dış Cephe	:	Alüminyum Kompozit-cam giydirme
Kapalı Alan (m ²)	:	2189,00 m ² (çatı kat dahil)
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Merkezi sistem doğalgaz

4.6.FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 10 (tadilat görmüş)
Altyapı	:	Tam

4.7. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerlemesi yapılan taşınmazda, elektrik, telefon, internet, su ve kanalizasyon sistemleri bulunmaktadır. Ticari potansiyeli yüksek bir cadde üzerinde yer almaktadır.

4.8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir kapitalizasyonu** yöntemi (direkt kapitalizasyon) kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.9.DEĞERLEME İŞLEMİ, YÖNTEM VE BULGULAR

4.9.1. MALİYET YÖNTEMİ

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.9.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.*
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.*
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.*
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.*
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.*

Değer tespiti Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Emsaller:

1.Alagöz Emlak Satılık Dükkan: 0224 221 11 11

Söz konusu gayrimenkulle aynı bölgede Atatürk Caddesinde bulunan 200 m² taban alanlı 1400 m² kullanım alanlı bina için 12.000.000.-TL istenmektedir. **(8.500-TL/m²)**

2. Alagöz Emlak Satılık Bina: 0224 221 11 11

Söz konusu gayrimenkulle aynı bölgede İnönü Caddesinde bulunan 70 m² kullanım alanlı dükkan için 600.000.-TL istenmektedir. **(8.500-TL/m²)**

3.Empaş Emlak Satılık Dükkan: 0224 224 30 60

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Setbaşı Atatürk Caddesi üzerinde 54 m² kullanım alanlı dükkan için 900.000.-TL istenmektedir. **(16.000-TL/m²)**

4.Sahibinden Satılık Dükkan: 0541 441 16 68

Ekspertize konu taşınmazın bitişiğinde Atatürk Caddesine cepheli 12 m² deposu olan 23 m² dükkan için 875.000.-TL istenmektedir. **(25.000-TL/m²)**

5.Çağrı Emlak Satılık Dükkan: 0224 326 28 92

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde 36+36=72 m² kullanım alanlı iki katlı dükkan için 950.000.-TL istenmektedir. **(13.000-TL/m²)**

6.Dijital Emlak Satılık Dükkan: 0224 224 21 36

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde 20+20=40 m² 2 katlı dükkan için 950.000.-TL istenmektedir. **(23.750.-TL/m²)**

7.Dijital Emlak Satılık Bina: 0224 224 21 36

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesine yakın konumda toplam 4.000 m² kullanım alanlı 6 katlı bina için 6.000.000.-TL istenmektedir. **(1.500.-TL/m²)**

8.Dijital Emlak Satılık Bina: 0224 224 21 36

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede ancak merkeze biraz daha uzak Setbaşında Atatürk Caddesi üzerinde toplam 750 m² kullanım alanlı 6 katlı bina için 1.750.000 TL istenmektedir. **(2.300-TL/m²)**

9.Olgaç Emlak Satılık Bina: 0224 452 77 33

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde toplam 650 m² kullanım alanlı 5 katlı bina için 2.500.000 Euro istenmektedir. **(7.600-TL/m²)**

10.Başaran Emlak Satılık Bina: 0224 240 19 50

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde toplam 700 m² kullanım alanlı 5 katlı bina için 4.000.000.-TL istenmektedir. **(5.700.-TL/m²/ay)**

11. Bursa Birleşmiş Emlakçılar Satılık Bina: 0224 451 88 88 (4346-3)

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede İnönü Caddesi üzerinde taşınmaza 200m. mesafede biraz daha dezavantajlı konumda 167m² parsel üzerinde 5 Katlı toplam 900m² brüt alanlı taşınmaza göre daha vasat malzeme ve işçilikle üretilmiş gayrimenkul için 2.000.000 USD talep edilmektedir. Kira getirininin 20.000 TL. olduğu belirtilmiştir. **(3.300.-TL/m²)**

12. Alagöz Emlak Satılık Bina: 0224 221 11 11(4350-1)

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde ve aynı meydana bakan toplam 1.200 m² kullanım alanlı, taşınmaza oranla daha vasat malzeme ile üretilmiş bina için 6.000.000.-TL istenmektedir. Binanın kira getirisininin 60.000 TL. olduğu belirtilmiştir. **(5.000.-TL/m²)**

13.Sahibinden Satılık Ofis: 0541 441 16 48

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi'nin setbaşı tarafında üzerinde 75 m² kullanım alanlı ofis için 100.000.-TL istenmektedir. **(1.300.-TL/m²)**

14.Sahibinden Satılık Ofis: 0535 257 83 52

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi'nin setbaşı tarafında üzerinde 90 m² kullanım alanlı ofis için 125.000.-TL istenmektedir. **(1.300.-TL/m²)**

15. Bnb Gayrimenkul Satılık Ofis: 0224 249 97 42

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde binada 63 m² kullanım alanlı ofis için 175.000.-TL istenmektedir. **(2.700.-TL/m²)**

Değerlendirme:

Değer tespit edilirken binanın katlar arasındaki farklılıklar dikkate alınmıştır. Binanın tamamı için **~8.550.000 TL (~3.900,-TL/m²)** rayiç değer tespit edilmiştir.

4.9.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ

Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

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

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

Taşınmazın kira değeri, aşağıda belirtilen kira emsalleri dikkate alınarak 47.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05-0,08 aralığında olabileceği düşünülmüş olup, 0,065 olarak alınmıştır.

47.000 TL/Ay X 12 Ay ve Ro: 0,065 ile yaklaşık **8.675.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

4.9.4. PROJE GELİŞTİRME

Değer tespit edilirken proje geliştirme yapılmamıştır.

4.10. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira değeri analizi yapılırken aşağıdaki kiralık değerlerden yararlanılmıştır. Nihai değer takdiri bölümünde belirtilmektedir.

1. Nisanur Emlaktan Kiralık Bina: 0224 250 50 50

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede merkeze daha uzak konumda İnönü Caddesine cepheli 96 m² taban alanlı 4 katlı bina 3.000 TL fiyatla kiralıktır. **(8 TL/m²/ay).**

2. Remax Emlaktan Kiralık Dükkan: 0224 452 00 20

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede Atatürk Caddesine cepheli 50 m² dükkan 3.500TL fiyatla kiralıktır. **(70 TL/m²/ay).**

3. Sahibinden Kiralık Kat: 0532 554 03 11

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede iç kesimde yer alan İş Merkezinde terası ile beraber 255 m² olan 4. Katın tamamı 1.350 TL fiyatla kiralıktır. **(5 TL/m²/ay).**

4. Eskidji Emlak Kiralık Kat: 0224 240 24 44

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede merkeze daha uzak konumda İnönü Caddesine cepheli 80 m² kullanım alanlı 3. Katın tamamı 650 TL fiyatla kiralıktır. **(8 TL/m²/ay).**

5. Yapı Kredi Sigorta AŞ.de yetkili kişi

Taşınmazın bulunduğu bölgede Atatürk Caddesine cepheli Banka Binasında 510 m² kullanım alanlı 2. Kat dershaneye aylık 3.000 TL fiyatla kiralanmıştır. Bedelin emsallerin çok altında olduğu belirtilmiştir. **(6 TL/m²/ay).**

Değerlendirme:

Yukarıda belirtilen kira emsalleri ve binanın katlar arasındaki farklılıkları dikkate alınarak tespit edilen toplam kira geliri **47.000 TL/aydır**. Değerleme konusu gayrimenkulün katlar bazında tespit edilen yaklaşık kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bursa Şube	
B KAT NO	KİRA TAKDİRİ, TL/Ay
1. ve 2. BODRUM + ZEMİN	24.300
1. KAT	8.500
2. KAT	5.100
3. KAT	5.100
4. KAT	4.000
TOPLAM KİRA BEDELİ	47.000 TL

4.11. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ (BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR)

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır.

4.12. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; "ticaret fonksiyonlu" olarak kullanılmasıdır.

4.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Raporda bölünmüş veya müşterek bir kısım yoktur. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

4.15. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Raporda, 4.9 bölümünde kullanılan Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yaklaşık **8.550.000 TL**, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise yaklaşık **8.675.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile belirlenen değerler birbiriyle birebir örtüşmektedir.

"Nihai Değer Takdiri"nde, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bulunan değer esas alınmıştır.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz, yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, tapuda cins tashihi yapılarak, yasal süreci tamamlanmıştır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyünde yer almasında, Sermaye Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. SONUÇ

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

RAYIÇ DEĞER				
H22d.07a.3b PAFTA 4306 ADA 1 PARSEL	ALAN (M ²)	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
		(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)	(KDV HARİÇ)
		TL	TL	USD
7 KATLI BETONARME BANKA BİNASI	2.189	8.550.000	10.089.000	6.107.143

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri;

8.550.000-TL (Sekizmilyonbeşyüzellibin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KİRA DEĞERİ				
H22d.07a.3b PAFTA 4306 ADA 1 PARSEL	ALAN	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ	KİRA DEĞERİ
		(AYLIK)	(YILLIK)	(YILLIK)
		TL/AY	TL/YIL	USD/YIL
7 KATLI BETONARME BANKA BİNASI	2.189	47.000	564.000	402.857

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam yıllık kira değeri;

564.000.-TL (Beşyüzaltmışdörtbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

SİGORTA DEĞERİ			
4306 ADA 1 PARSEL	ALAN	YAPI SINIFI	YAPI MALİYETİ
		III-B	
		BİRİM MALİYET	
7 KATLI BETONARME BANKA BİNASI	2.189	511	1.118.579

Değerleme konusu taşınmazın sigorta değeri;

~1.120.000-TL (Birmilyonyüzyirmibin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(10.11.10 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,40.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN

SPK Lisans No:400645

Değerleme Uzmanı

Y. Mimar

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

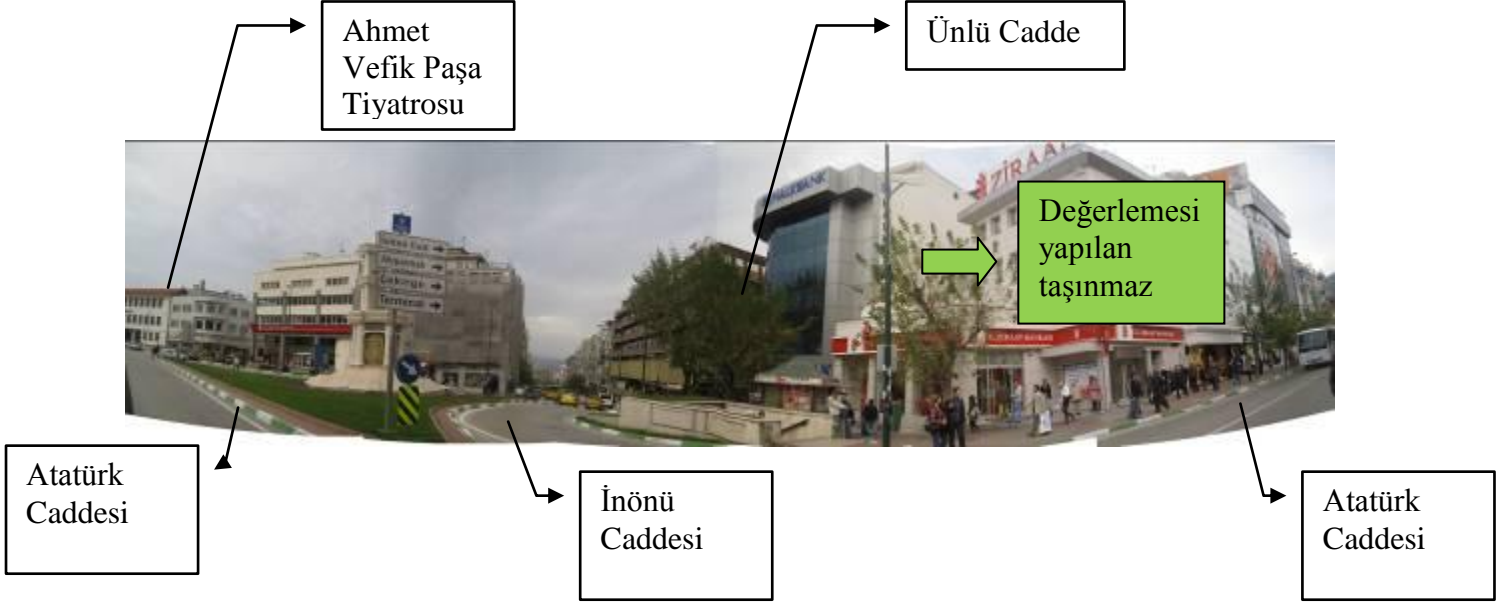
Özgün BEKAR

SPK LİSANS NO:400425

Şehir Plancısı

Genel Müdür

FOTOĞRAFLAR





2. BODRUM KAT



1. BODRUM KAT



ZEMİN KAT



1. KAT



2. KAT



3. KAT



4. KAT



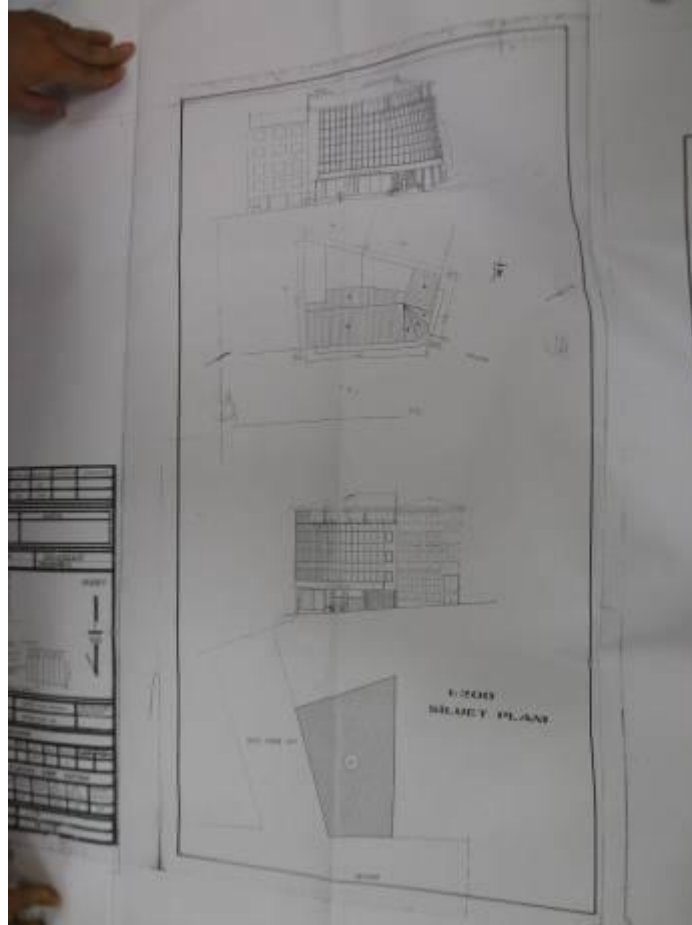
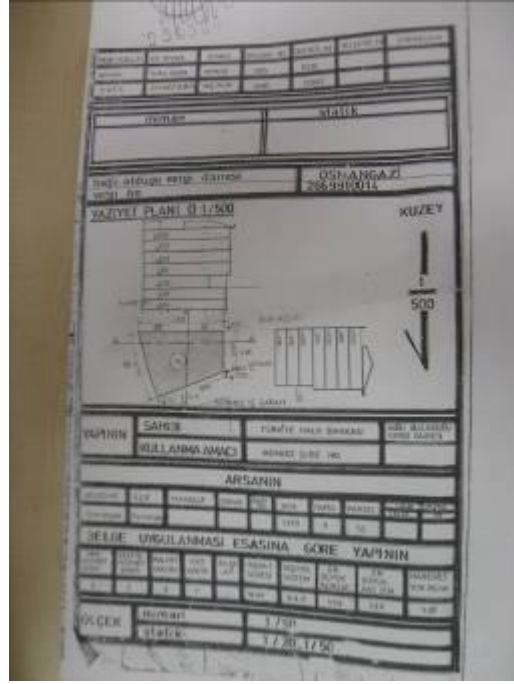
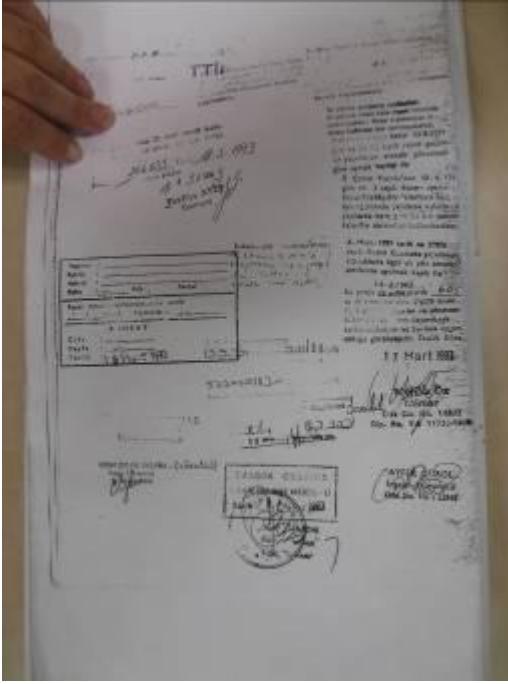
ÇATI KAT

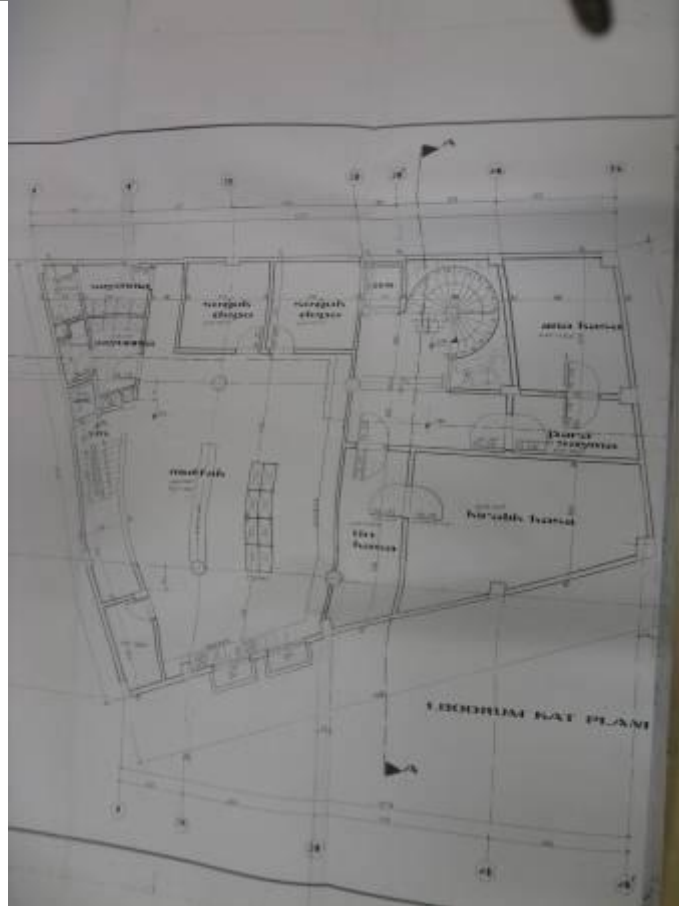
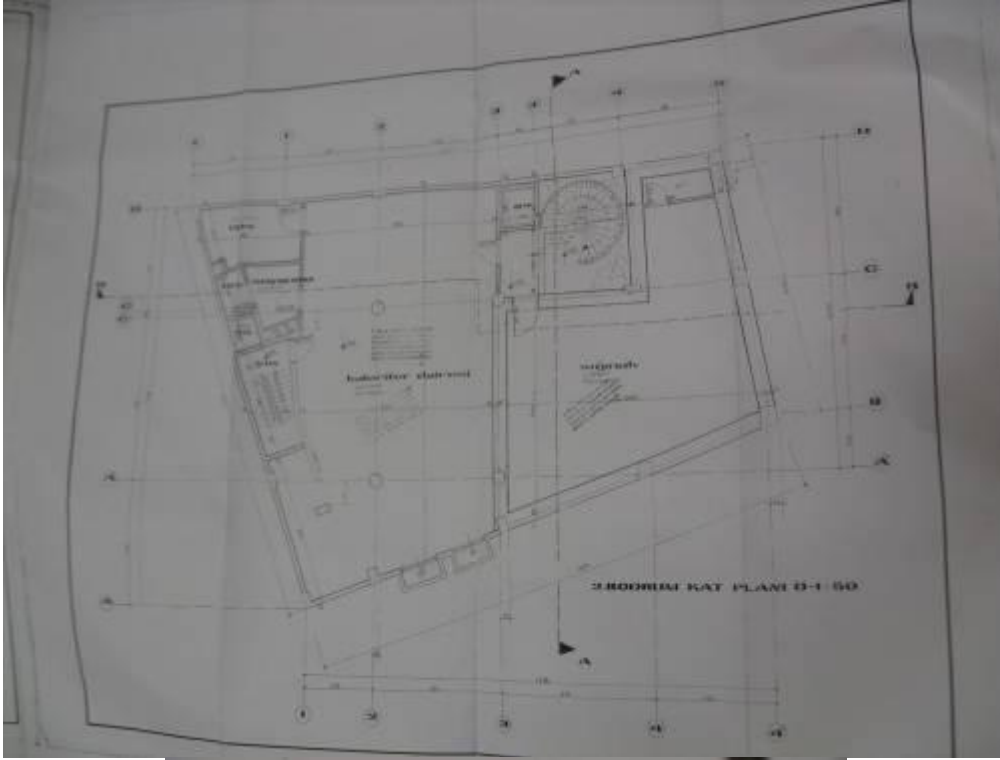


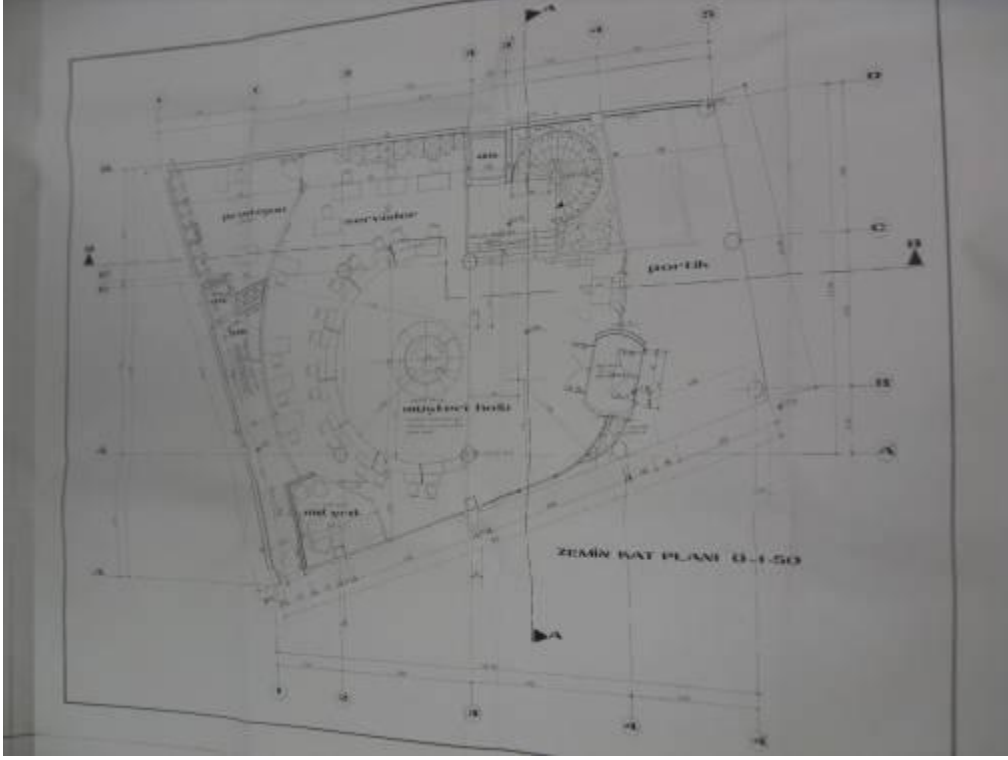
ÇATI KAT İLAVE KISIM



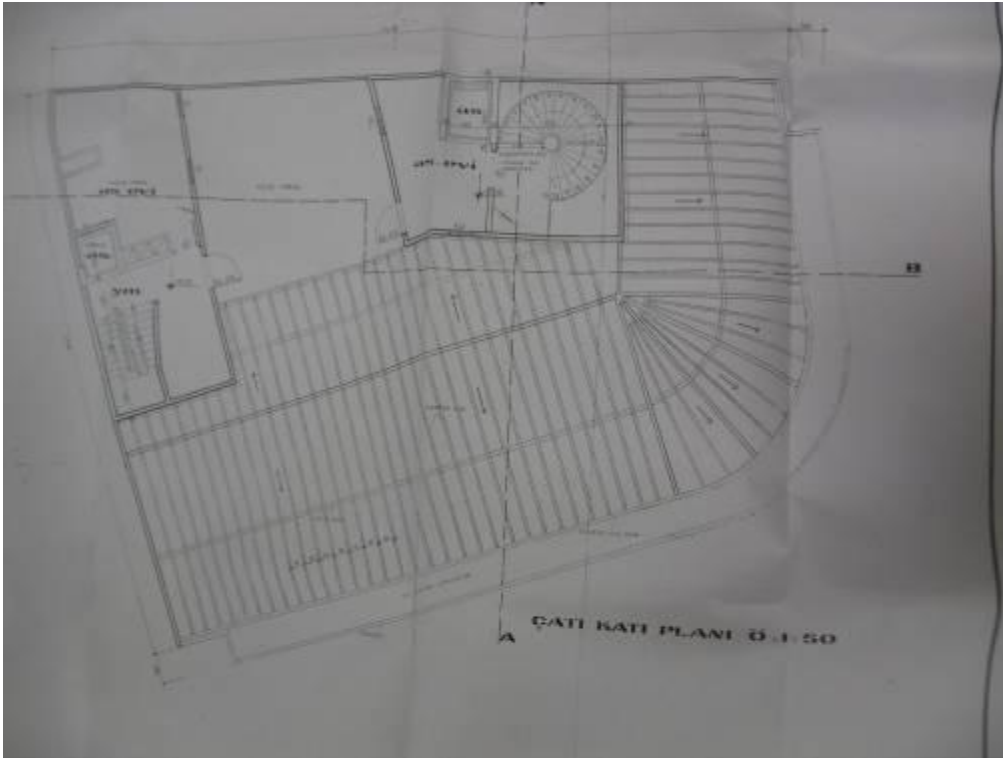
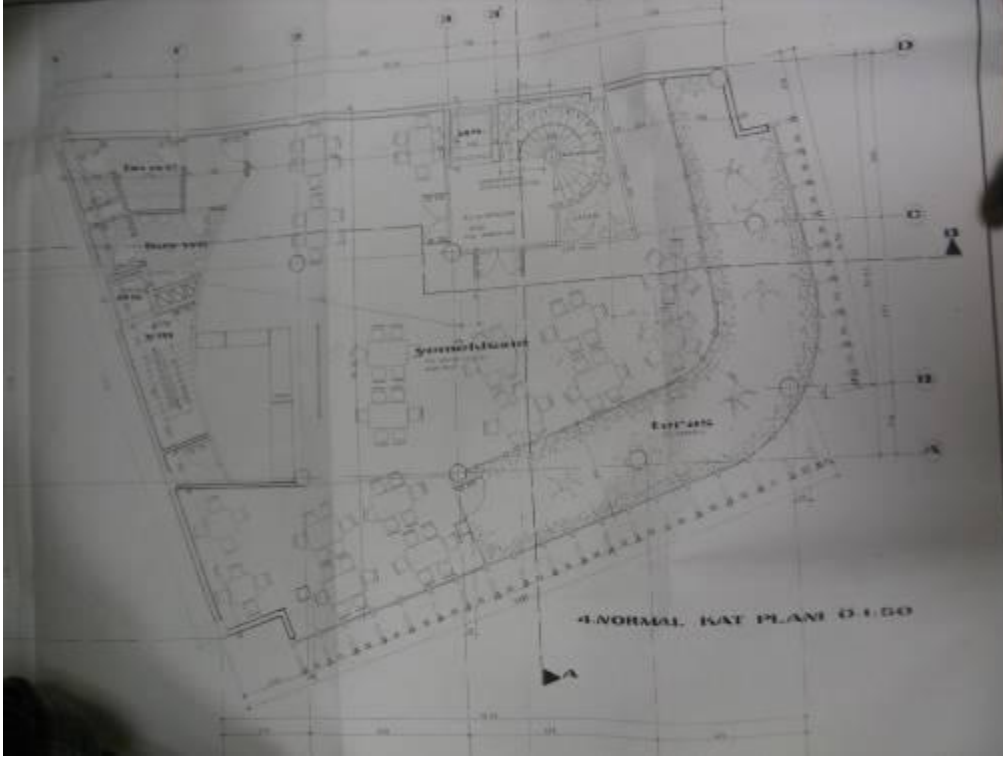
PROJE











SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

