



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**BURSA
OSMANGAZİ-KAYIHAN
2011_300_04
"YEDİ KATLI BETONARME
BANKA BİNASI"**

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	13
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	13
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	13
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	13
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	13
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	14
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	14
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	15
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	15
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	16
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	16
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	17
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	17
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	18
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	18
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	18
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	18
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	18
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	18
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	18
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	19
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	19
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	19
8.	SONUÇ.....	20
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	20
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	20
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	20
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	20
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ.....	20

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ

: 7 katlı betonarme banka binası.

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi,
: H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 Katlı Betonarme Banka Binası"

TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel;
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.04.2005 gün 394 sayılı kararı ile, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 gün 350 sayılı kararı ile, BKTVKK'nun 25.08.2005 gün 886 sayılı kararı ile onaylanan Bursa
: (Merkez Koruma) Reyhan-Kayıhan-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 Kurulu'nun görüşü alınması zorunludur.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

: Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir" yöntemleri kullanılmıştır.

TESPİT EDİLEN DEĞER

: **8.865.000-TL (KDV hariç)**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2011
RAPORUN NUMARASI	: 2011_300_04
DEĞERLEME TARİHİ	: 14.12.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 28.11.2011
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2011_300_11
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	: İş Bu Rapor'un amacı; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4306 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan "7 katlı betonarme banka binası" vasıflı taşınmazın (Halkbank Bursa Şubesi + Bölge Koordinatörlüğü) güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Şenol HATİPOĞLU SPK Lisans No: 401780 Şehir Plancısı-Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için Şirketimizce daha önceki tarihlerde 20.12.2010/2010_400_005_04 tarih ve numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, no:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Müeyyetzade Mahallesi Kemeraltı Caddesi No: 2 Kat:2-3 34425 Karaköy/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olu, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



iklimine karşılık

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 güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşılmaktadır.

2007 yılı sonu verileri ile karşılaştırıldığında Bursa ilinde nüfusu oran olarak en fazla artan ilçe %7,62 ile Nilüfer olmuştur. Nilüfer'i sırasıyla Gürsu (%5,81) ve Mudanya (%5,66) takip etmektedir. Bu süreçte nüfusu en yüksek oranda düşen ilçe %-4,63 ile Büyükorhan olarak tespit edilirken, Büyükorhan'ı Keles(%-3,08) ve Orhanlı (%-2,93) ilçeleri etmektedir. Tarihsel süreç incelendiğinde merkezde yer alan ilçelerin nüfusunun artarken şehrin dış kesimlerinde kalan Büyükorhan, Keles, Orhanlı ve Harmancık gibi ilçelerin zaman içinde azaldığı görülmektedir. Tarihsel süreç incelendiğinde merkezde yer alan ilçelerin nüfusunun artarken şehrin dış kesimlerinde kalan Büyükorhan, Keles, Orhanlı ve Harmancık gibi ilçelerin zaman içinde azaldığı görülmektedir. 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.

Nüfus: 2010 yılı Adresi Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre il nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	56.222.356	28.308.856	27.913.500	17.500.632	8.734.326	8.766.306	73.722.988	37.043.182	36.679.806
Bursa	2.308.574	1.153.373	1.155.201	296.921	146.910	150.011	2.605.495	1.300.283	1.305.212

OSMANGAZİ İLÇESİ

Konumu: Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'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, İstanbul, 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

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, Piring 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 kredi derecelendirme kuruluşu Fitch, dünyanın en büyük ekonomisi ABD'nin "AAA" olan yerel ve yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu teyit etti, ancak kredi not görünümünü "durağan"dan "negatif"e çevirdi.

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölgesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı. OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporla, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu. Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007/01	77,9	2008/01	77,9	2009/01	61,6	2010/01	68,6	2011/01	74,6
2007/02	77,3	2008/02	78,0	2009/02	60,9	2010/02	67,8	2011/02	73,0
2007/03	80,3	2008/03	76,9	2009/03	58,7	2010/03	67,3	2011/03	73,2
2007/04	80,5	2008/04	78,6	2009/04	59,7	2010/04	72,7	2011/04	74,9
2007/05	80,8	2008/05	79,2	2009/05	64,0	2010/05	73,3	2011/05	75,2
2007/06	81,7	2008/06	80,3	2009/06	67,5	2010/06	73,3	2011/06	76,7
2007/07	82,0	2008/07	79,8	2009/07	67,9	2010/07	74,4	2011/07	75,4
2007/08	79,6	2008/08	80,0	2009/08	68,9	2010/08	73,0	2011/08	76,1
2007/09	80,8	2008/09	77,3	2009/09	68,0	2010/09	73,5	2011/09	76,2
2007/10	81,6	2008/10	75,8	2009/10	68,2	2010/10	75,3	2011/10	77,0
2007/11	80,8	2008/11	71,8	2009/11	69,8	2010/11	75,9	2011/11	
2007/12	79,2	2008/12	64,9	2009/12	67,7	2010/12	75,6	2011/12	

Yapı Ruhsatı, Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 27,0 düştü.

2010 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 23,6, bina sayısında % 8,4, değerinde % 30,8, daire sayısında %29,1 oranında artış olmuştur. 2009 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre konut bina sayısı 40 610 iken, 2010 yılının ilk altı ayında konut bina sayısı % 9,8 artarak 44 572 olmuş; konut yüzölçümleri ise 2009 yılının ilk altı ayında 37 651 560 m² iken % 26,1 artarak 2010 yılının ilk altı ayında 47 467 006 m² olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı

		Bina Sayısı	Yüzölçümü m ²)	Değer (TL)	Daire Sayısı
Y I L L A R	2010	52.647	63.700.800	36.177.590.130	322.030
	2009	48.556	51.555.147	27.663.432.648	249.373
	2008	49.188	54.857.680	32.073.772.419	269.749
Bir Önceki Yılın İlk altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	2010	8,4	23,6	30,8	29,1
	2009	-1,3	-6,0	-13,8	-7,6

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. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibariyle ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD’de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

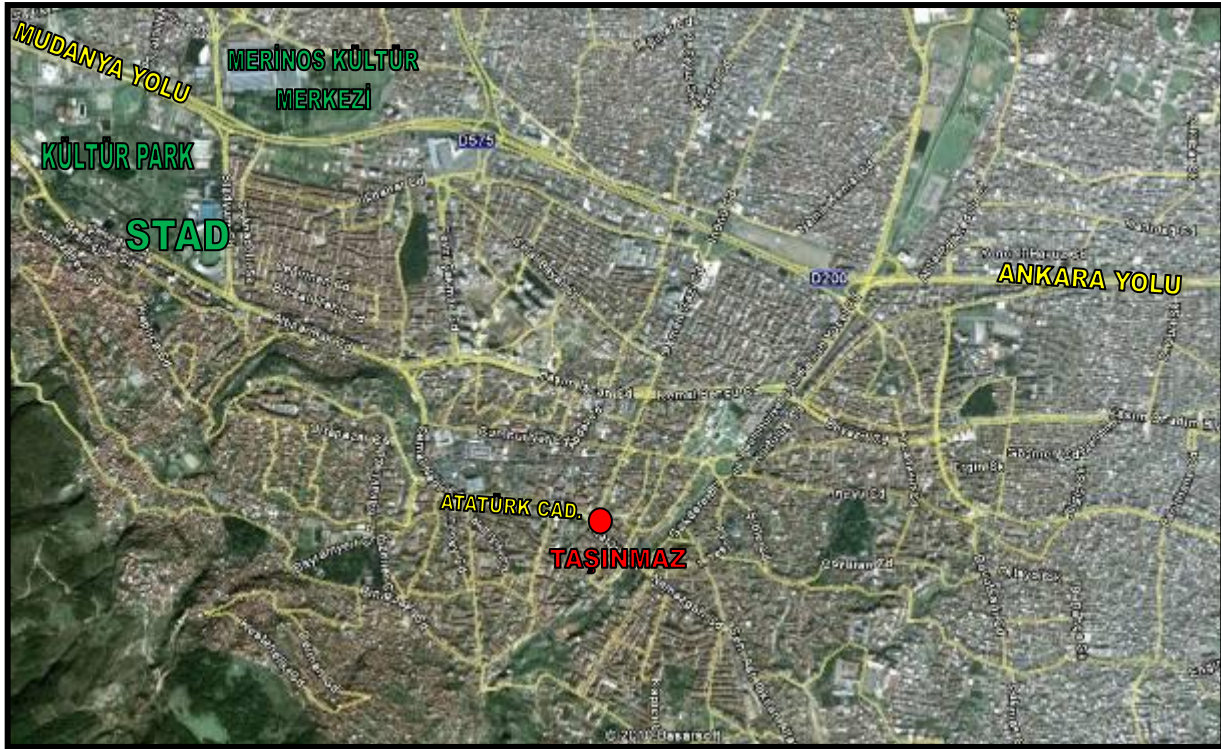
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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

Taşınmazın bulunduğu alana ana arter Atatürk Caddesi üzerinden erişim sağlanmaktadır. Taşınmaz konum olarak Atatürk Caddesi'nden Setbaşına giden yol üzerinde Saat Kulesi'nin bulunduğu alanda yer almaktadır. Taşınmazın yerinin ada/parsel bazında doğruluğu imar planından tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge şehir merkezinde konumlanmaktadır. 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 fonksiyonlu kullanılmaktadır. Bölgede ağırlıklı ticaret fonksiyonu olduğu için gündüz ve gece saatlerinde de 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





5.2.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi H22D07A3B pafta, 4306 ada, 1 parselde yer alan 7 Katlı Betonarme Banka Binası'dır.
- Açık Posta adresi: Halkbank Bursa Şubesi-Bursa Bölge Koor.- Kayıhan Mahallesi, Ünlü Caddesi No:1, Osmangazi/BURSA
- Mevcut binanın tamamı, Halkbank Bursa Şubesi ve Bursa Koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu alanın topoğrafyası az eğimli olup, jeolojik yapı itibarıyla 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Parsel şekli kabaca kare formundadır. (Ekte Kadastral paftası verilmiştir.)
- Parsel Kentsel Sit Alanı içerisinde yer almaktadır. (Ekte İmar Durumu verilmiştir.)

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Binaya ait yapı ruhsatı: 19.03.1993 tarih 82/45 sayılı, yapı kullanım izin belgesi: 11.09.1996 tarih 3/36 sayılıdır.
- Bina, 2 bodrum+zemin+4 normal+çatı katlıdır. Toplamda 2189 m² brüt alanlıdır.
- 2. Bodrum kat projesinde 306 m² kullanım alanlı olup sığınak, kalorifer dairesi, lavabo, soyunma odası, UPS bölümlerinden oluşmaktadır.
- 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.
- Zemin kat projesinde 257 m² kullanım alanlı olup provizyon, müdür yardımcı odası, servi, müşteri holü bölümlerinden oluşmaktadır.
- 1. Normal kat 340 m² kullanım alanlı olup müşteri holü, takas odası, servisler, müdür yardımcısı odası, araştırma odası, bay+bayan wc bölümlerinden oluşmaktadır.
- 2. Normal kat 340 m² kullanım alanlı olup servisler, müşteri holü, müdür odası, toplantı salonu, müdür yardımcısı odası, sekreter, bay-bayan wc bölümlerinden oluşmaktadır.

- 3. Normal kat 340 m² kullanım alanlı olup muhaberet, muhasebe servisi, müdür yardımcısı odası, sistem ve iletişim odası, bay-bayan wc bölümlerinden oluşmaktadır.
- 4. Normal kat projesinde 300 m² kullanım alanlı olup, yemekhane, bay-bayan wc ve teras bölümlerinden oluşmaktadır.
- Çatı kat asansör boşluğundan oluşmaktadır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- 2. Bodrum kat yerinde kazan dairesi, jeneratör, arşiv dairesi şeklinde düzenlenmiştir. Katta zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalıdır.
- 1. Bodrum kat yerinde kasa ve arşiv dairesi olarak düzenlenmiştir. Katta zeminler seramik kaplama, duvarlar saten boyalıdır.
- Zemin kat yerinde banka servisi, ofis bölümleri şeklinde düzenlenmiştir. Katta banka servisi bölümünün zemini granit, ofis bölümlerinin zemini laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Üst katlarla bağlantı kurulan merdivenler granittir.
- 1. Normal kat yerinde şube müdürü odası, banka servisinin devamı, ofis bölümleri, wc şeklinde düzenlenmiştir. Banka servisi bölümünde zeminler granit, ofis zeminleri laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler tavana kadar seramik kaplamadır.
- 2. Normal kat 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 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 yerinde yapılan incelemede teras bölümü kapatılarak kata ilave edilmiştir. Alanı 300 m²'dir. Katta toplantı odası, kredi-proje değerlendirme ofisleri, mutfak, wc bölümleri yer almaktadır. Zeminler laminant parke kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler tavana kadar seramik kaplamadır.
- Çatı katta asansör boşlukları arasında kalan teras bölümünde yaklaşık 10 m² kapalı alan düzenlenmiş ve bu bölüm arşiv olarak kullanılmaktadır. Terasın diğer bölümünün üzeri alüminyum çatı ile kapatılmıştır.
- Bina, çift asansörlüdür. Isınma, merkezi sistem doğalgaz ile sağlanmaktadır.
- Binada, split klimalar ve yangın alarmı bulunmaktadır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: BURSA
İLÇESİ	: OSMANGAZİ
MAHALLESİ	: KAYIHAN
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ATATÜRK CADDESİ
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PLANINDA
PAFTA NO	: H22D07A3B
ADA NO	: 4306
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 306,55 m ²
NİTELİĞİ	: YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI
YEVMIYE NO	: 21073
CİLT NO	: 5
SAHİFE NO	: 429
EDİNİM TARİHİ	: 28/10/2010
MALİK	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ: TAM

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

4306 Ada, 1 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 12.12.2011 tarihinde, Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 12.12.2011 tarihinde, Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 12.12.2011 tarihinde, Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan yoktur.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu parsel; Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.04.2005 gün 394 sayılı kararı ile, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 gün 350 sayılı kararı ile, BKTVKK'nun 25.08.2005 gün 886 sayılı kararı ile onaylanan Bursa (Merkez Koruma) Reyhan-Kayıhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında Bitişik Nizam, H_{max}=15.50 m yapılanma hakları ile "Ticaret Alanı"nda yer almaktadır. Parselin bulunduğu alanla ilgili plan değişikliği ya da bina ile ilgili tadilat durumlarında Koruma Kurulu'nun görüşü alınması zorunludur.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Bursa İli, Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde mevcut imar planından taşınmazın yerinin doğruluğu tespit edilmiştir. Taşınmaz ait, 19.03.1993/82-45 tasdik tarih ve numaralı mimari proje, 19.03.1993 tarih 82-45 sayılı yapı ruhsatı, 11.09.1996 tarih 3-36 sayılı yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

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

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Değerleme konusu taşınmaza ait imar arşiv dosyası içinde taşınmazı olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir karara rastlanmamıştır.

5.3.2.4. 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 Kanunu kapsamında değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz; 28.10.2010 tarihinde 21073 yevmiye no ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmaz son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Parsel; Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.04.2005 gün 394 sayılı kararı ile, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 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 $H_{max}=15.50$ m, bitişik nizam yapılanma hakları ile Ticaret Alanında yer almaktadır. Parselin bulunduğu alanla ilgili plan değişikliği ya da bina ile ilgili tadilat durumlarında Koruma Kurulunun görüşü alınması zorunludur.

5.4. 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

Değer tespiti projeye istinaden yapılmamıştır.

EK 2- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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 bilmeseyse 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.

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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR 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 kullanıma olasılığına karşın, bir yapının kullanıma 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 giderlerinin 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 amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Kiralık ve satılık gayrimenkul arzının fazlalığı,
- Otopark olanağının bulunmaması,
- 1. Derece deprem bölgesinde yer alması

➤ 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

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazların konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, şehir merkezinde yer alması, alt yapı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu, manzara durumu, sosyal donatı alanlarına yakınlığı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Emsaller

1.Alagöz Emlak Satılık Bina: 0224 221 11 11

Söz konusu gayrimenkulle aynı bölgede Atatürk Caddesi’nde bulunan 200 m² taban alanlı 1400 m² kullanım alanlı 7 katlı bina için 12.000.000.-TL istenmektedir. Uzun süredir satılıktır. **(8.500-TL/m²)**

2. Turyap Bursa Satılık Bina: 0224 222 22 26

Söz konusu gayrimenkulle aynı bölgede Atatürk Caddesi’nde bulunan 270 m² taban alanlı 3 katlı bina için 4.000.000.-USD istenmektedir. **(9.280-TL/m²)**

3. Dijital Emlak Satılık Bina: 0224 224 21 36

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede merkeze daha uzak ve dezavantajlı konumda Setbaşı Caddesi üzerinde 160 m² taban alanlı 6 katlı bina için 3.000.000.-TL istenmektedir. **(3.100-TL/m²)**

4. Dijital Emlak Satılık Bina: 0224 224 21 36

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede merkeze daha uzak ve dezavantajlı konumda Setbaşı Caddesi üzerinde 100 m² taban alanlı 6 katlı bina için 1.250.000.-TL istenmektedir. **(2.000-TL/m²)**

5. Alagöz Emlak Satılık Bina: 0224 221 11 11

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede merkeze daha uzak konumda Setbaşı Caddesi üzerinde 160 m² taban alanlı 7 katlı bina için 5.000.000.-TL istenmektedir. **(4.500-TL/m²)**

6.Sahibinden Satılık Bina: 0506 263 62 56

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Çakırhamam tarafında Atatürk Caddesi'ne cepheli 110 m² taban alanlı 3 katlı eski ve bakımsız bina için 1.800.000.-TL istenmektedir. **(5.500-TL/m²)**

7.Turyap Heykel Satılık Bina: 0224

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi'nin bir arka sokağında 145 m² taban alanlı 3 katlı bina için 1.150.000.-TL istenmektedir. **(2.600-TL/m²)**

8.Turyap Bursa Satılık İşhanı katı: 0224 222 22 26

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde 450 m² iş hanı katı için 1.150.000.-TL istenmektedir. **(2.550.-TL/m²)**

9.Sahibinden Satılık Dükkan: 0553 212 62 33

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede İnönü Caddesi üzerinde merkeze daha uzak konumda 170 m² kullanım alanlı işyeri için 125.000.-EURO istenmektedir. **(1.800.-TL/m²)**

10.Alagöz Emlak Satılık Dükkan: 0224 221 11 11

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede İnönü Caddesi üzerinde 2 katlı 180 m² kullanım alanlı işyeri için 1.500.000.-TL istenmektedir. **(8000.-TL/m²)**

11.Turyap Bursa Emlak Satılık Ofis: 0224 222 22 26

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Atatürk Caddesi üzerinde 90 m² kullanım alanlı ofis için 230.000 TL istenmektedir. **(2.500-TL/m²)**

12. Turyap Bursa Emlak Satılık Ofis: 0224 222 22 26

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Ünlü Cadde üzerinde 75 m² kullanım alanlı ofis için 85.000 TL istenmektedir. **(1.130-TL/m²)**

13. AK Emlak Satılık Ofis: 0224 238 01 44

Ekspertize konu taşınmazla aynı bölgede Ünlü Cadde üzerinde 70 m² kullanım alanlı ofis için 77.000 TL istenmektedir. **(1.100-TL/m²)**

Kiralık Emsaller

1.Remax-Sade Gayrimenkul Kiralık Bina: 0224 413 91 91

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede Atatürk Caddesi'ne cepheli Tahtakale Mevkiinde taşınmaza oranla daha dezavantajlı konumda 150 m² taban alanlı 4 katlı bina aylık 13.000 TL fiyatla kiralıktır. **(21 TL/m²/ay)**

2.Dijital Emlak Kiralık Bina: 0224 224 21 36

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede Ünlü Caddesi'ne cepheli taşınmaza oranla daha dezavantajlı konumda 130 m² taban alanlı 900 m² toplam alanlı bina aylık 20.000 TL fiyatla kiralıktır. **(22 TL/m²/ay).**

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın satış fiyatının **4.050,-TL/m²** birim değeri olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam değeri aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur. Değer tespit edilirken binanın katlar arasındaki farklılıklar dikkate alınmıştır.

Bursa Şube		
Alan, m ²	Değer, TL/m ²	Σ Değer, TL
2.189	4.050	8.865.450

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın toplam değeri **~8.865.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değer tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın toplam kira bedeli 22,-TL/m²/ay olarak takdir edilmiş olup, bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Gelir Yöntemi ile Değer Tespiti, TL	
Kiralamaya Konu Alan	2.189
Aylık Kira Bedeli, TL/Ay	48.000
Yıllık Kira Bedeli, TL/Yıl	576.000
Kapitalizasyon Oranı	0,065
Taşınmazın Değeri	8.861.538

Gelir yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın değeri ~**8.860.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Kira bedeli analizine yönelik olarak gerçekleştirilen piyasa ve emsal araştırması ile taşınmazın kira bedeli tespiti Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detaylı olarak verilmiştir.

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler Belediye ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.9.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; yasal olarak izin verilen, fiziki olarak mümkün, finansal olarak fizibil alternatif olan Mer'i İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu (ticaret fonksiyonlu) olarak kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ana gayrimenkul niteliğinde olup, kat irtifakı/kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazın değeri yaklaşık **8.865.000 TL**, Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile ise yaklaşık **8.860.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntem ile belirlenen değerler birbiriyle birebir örtüştüğü tespit edilmiş olup, emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen 8.865.000,-TL değer nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın, yapı kullanma izin belgesi mevcut olup, tapuda cins tashihi yapılarak, yasal süreci tamamlanmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

7.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Rapor'un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; değerlemesi yapılan taşınmazın satış değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

4306 Ada-1 Parsel / Bursa Şube			
ALAN	KDV Hariç Σ Değer, TL	KDV Dahil Σ Değer, TL	KDV Hariç Σ Değer, USD
2.189	8.865.000	10.460.700	4.766.129

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri; **8.865.000-TL (SekizMilyonSekizYüzAltmışBeşBin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

4306 Ada-1 Parsel / Bursa Şube			
ALAN	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRA BEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
2.189	48.000	576.000	309.677

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTA DEĞERİ		
ALAN	YAPI SINIFI IV-B BİRİM MALİYET	YAPI MALİYETİ
2.189	701	1.534.489

*(12.12.11 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,86.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Şenol HATİPOĞLU
SPK Lisans NO:401780
Şehir Plancısı-Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı/Genel Müdür

EK 1 - FOTOĞRAFLAR



BANKAMATİKLER



2. BODRUM



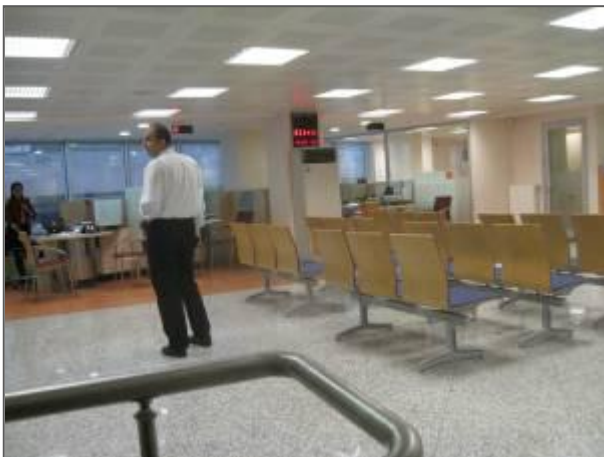
1. BODRUM



ZEMİN



1. KAT



2. KAT



3. KAT



4.KAT

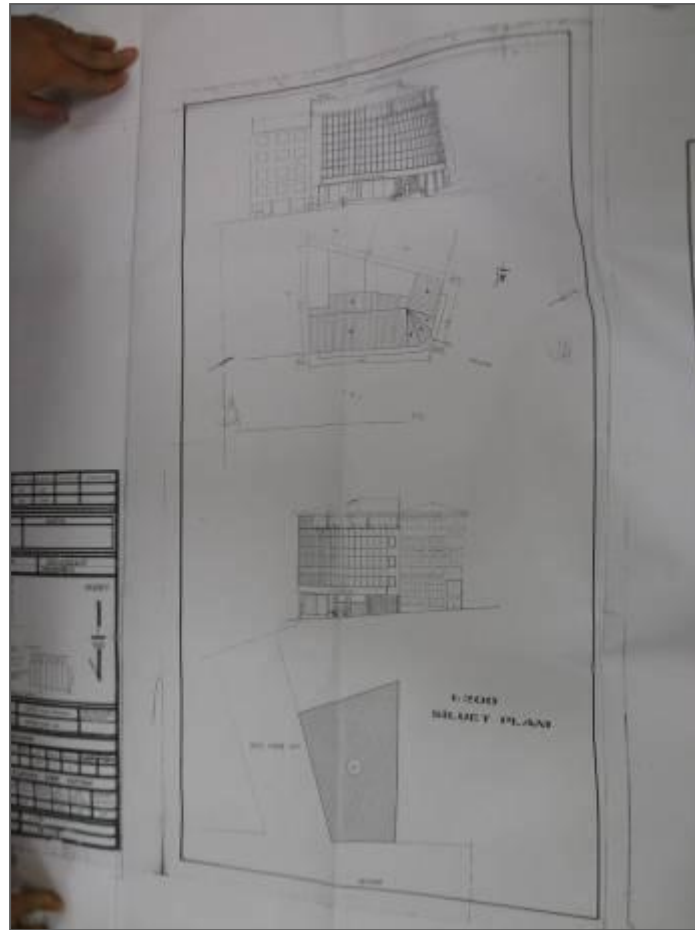
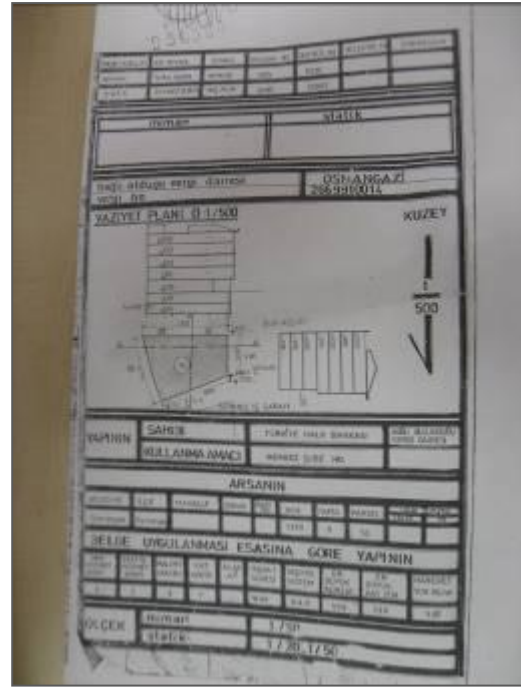
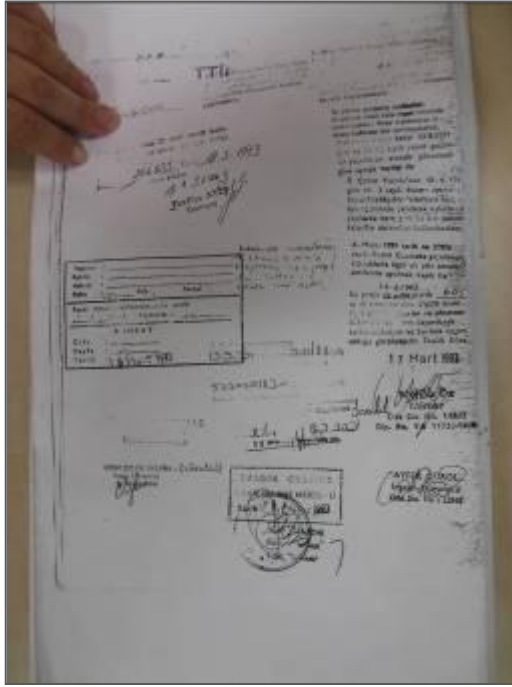


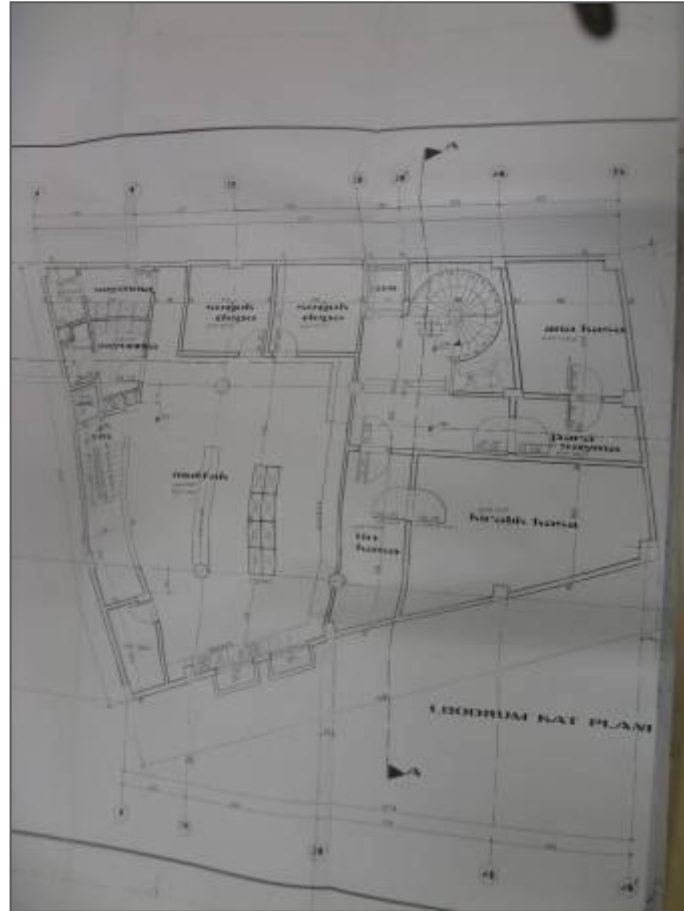
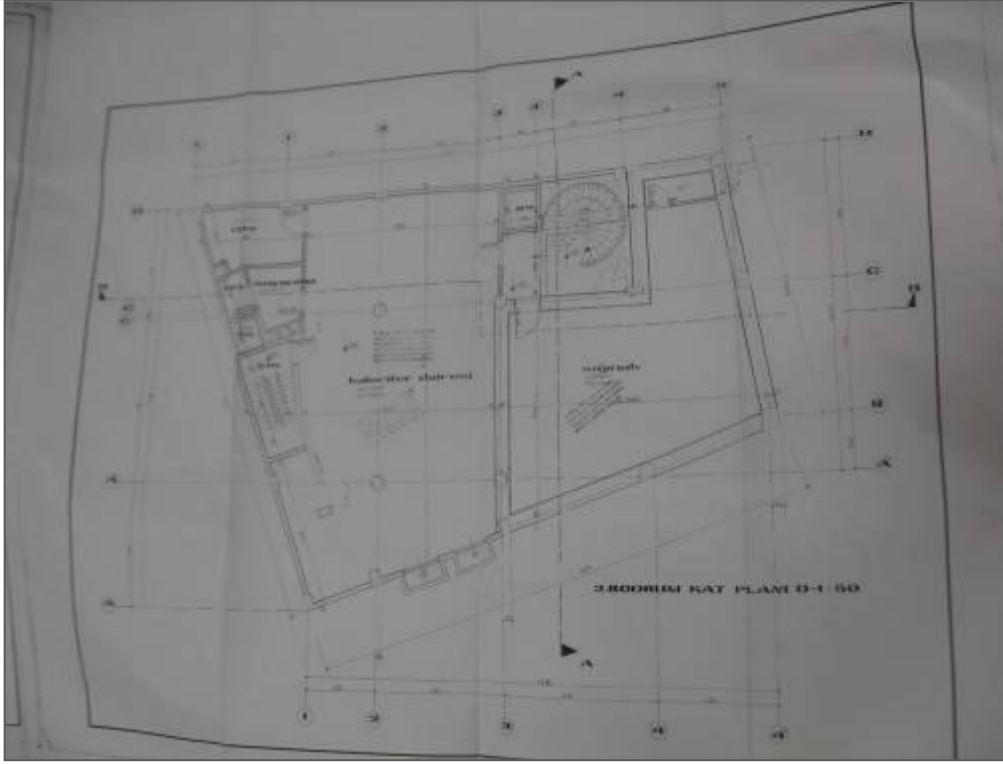
ÇATI KAT

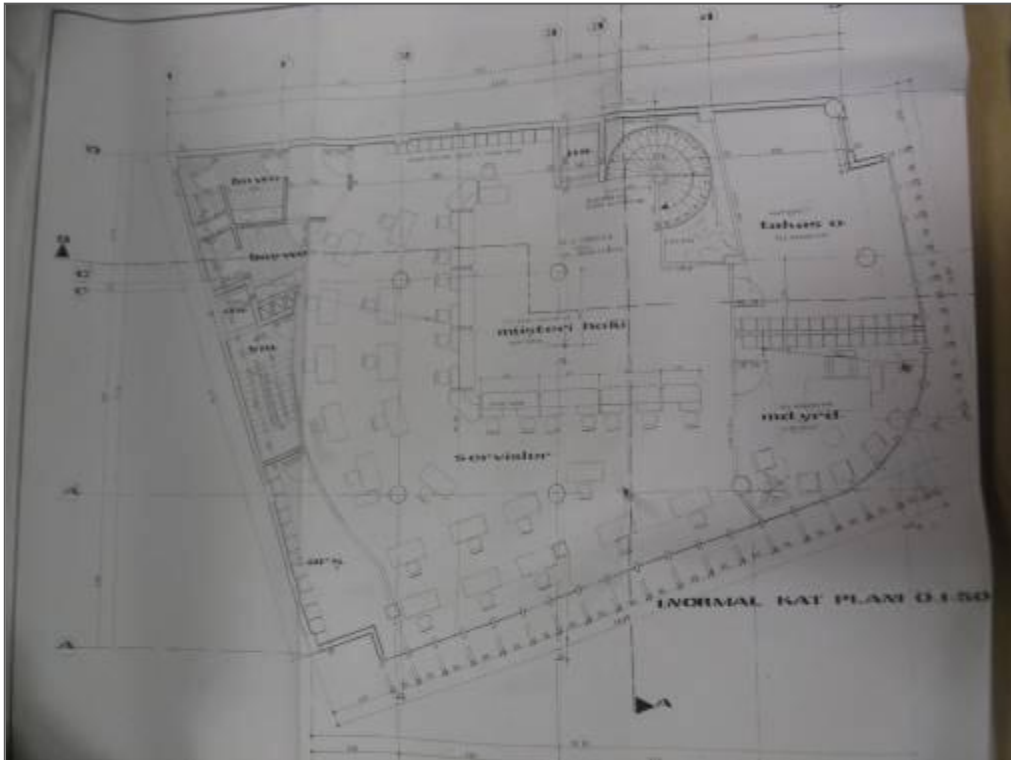
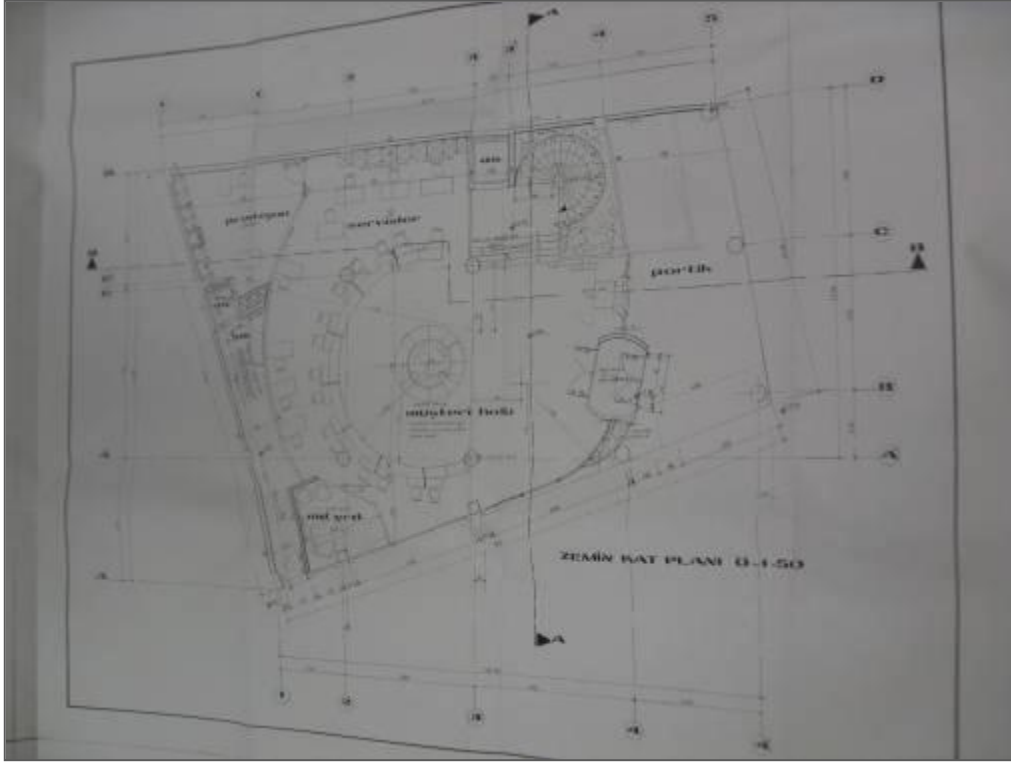


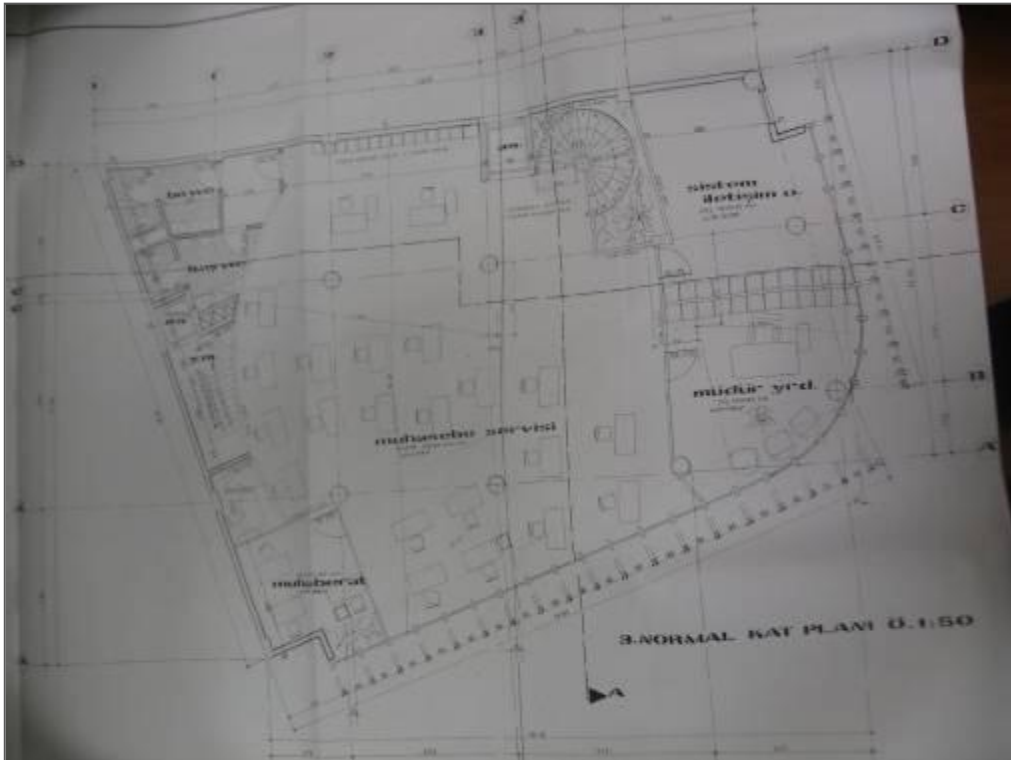
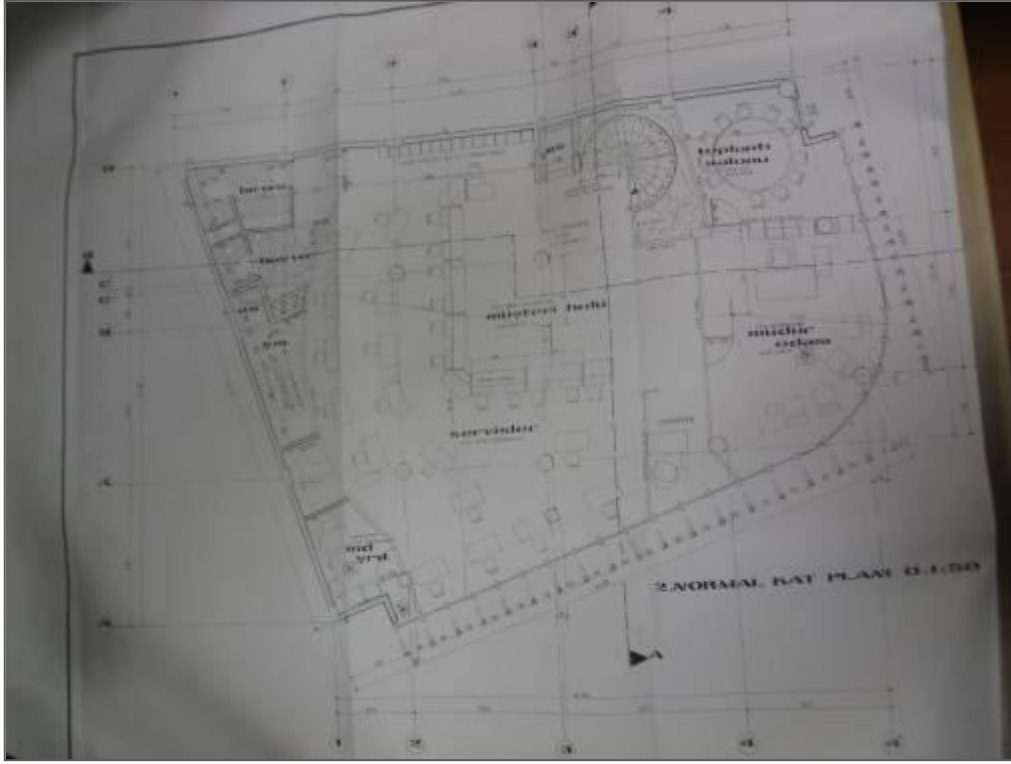
EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

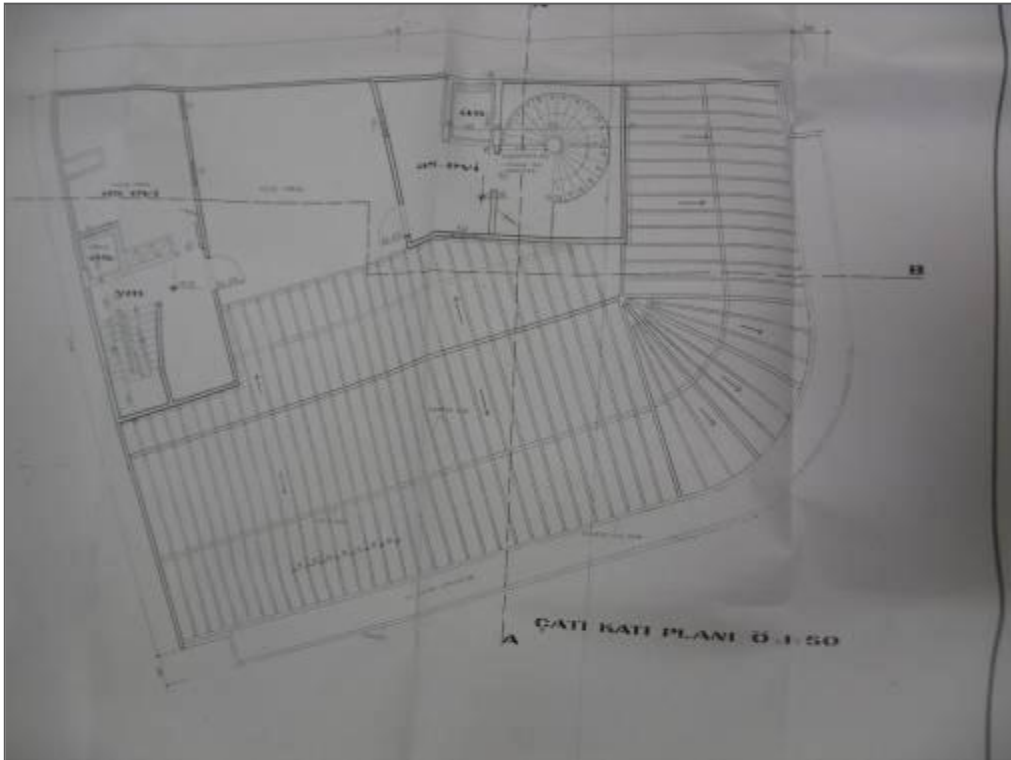
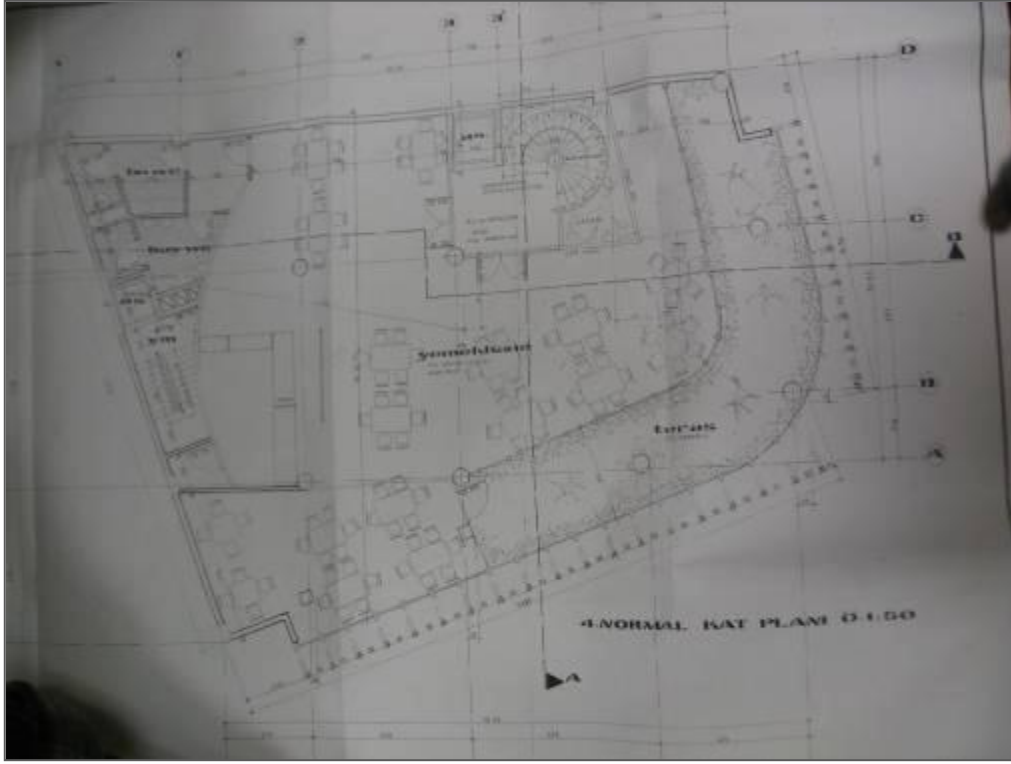
PROJE











TAPU-YAZILI TAPU TAKYİDATI

İli	BURSA	 TAPU SENEDİ		Fotograf					
İlçesi	OSMANGAZI								
Mahallesi	KAYHAN								
Köyü									
Sokağı									
Mevkii									
Satış Bedeli	8.500.000,00	Pafila No.	102007A3B	Ada No.	4306	Parsel No.	1	Yüzölçümü	
								ha	m ²
									306,55 m ²
Niteliği	YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI								
Sınırı	Plandadır								
	Zemin Sicil No : 19022243								
Edinme Sebebi	Tatırım TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı olan HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması ile								
Sahibi	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ								
Geldisi	Yatırımcı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi			
Cilt No.	21075	5	42		28/10/2010	Cilt No.			
Sahife No.	Beyan Uygundur.					Sahife No.			
Sıra No.	KAYHAN Mah. / Osmangazi Sokağı / Mevki					Sıra No.			
Tarih	NOT: Harita ve diğer bilgilerin doğru ve eksiksiz olarak verildiği ve bu bilgilerin doğruluğunu tasdik eden bir belge ile birlikte					Tarih			

TASINMAZ BİLGİLERİ							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 4306/1				
Zemin No	: 19022243	Yüzölçüm	: 306,55 m ²				
İl / İlçe	: BURSA/OSMANGAZI	Ana Tas. Nitelik	: YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI				
Kurum Adı	: Osmangazi TM						
Mahalle / Köy Adı	: KAYHAN 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.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
119873415	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		306,55	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 28/10/2010 - 21073-		

Raporlayan: 19605-Muharrem OZAN
Kaydına Uygun
12.12.2011
Nebi KIRSEHİRLİOĞLU
Yetkili Müdür Yardımcısı

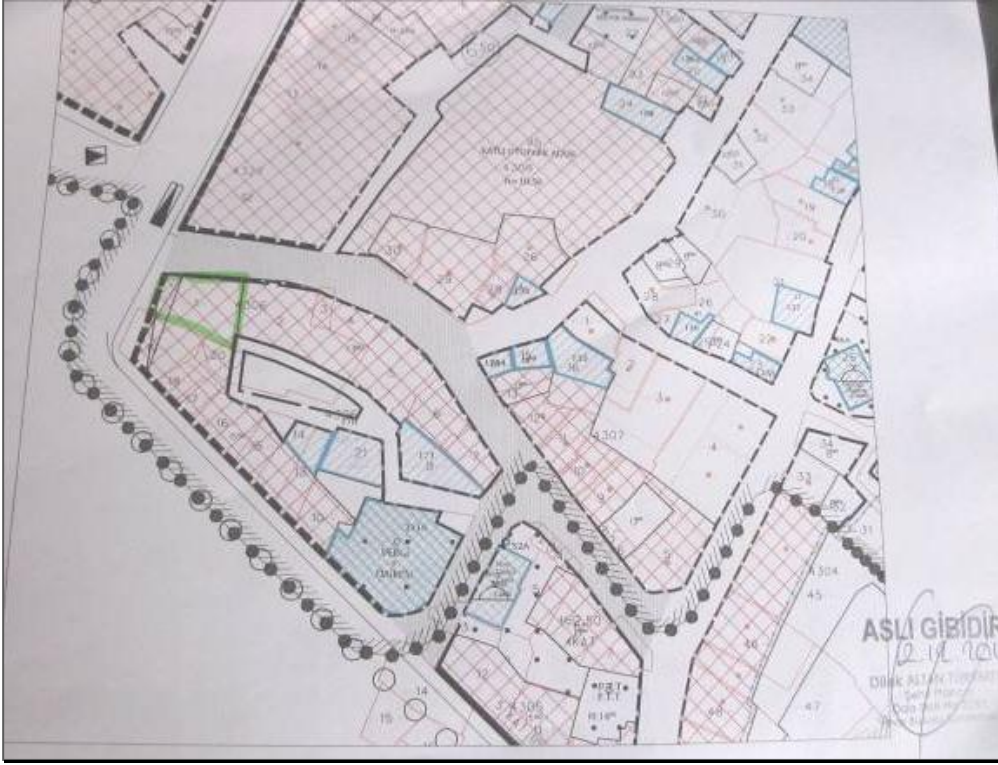
Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

Yapı Ruhsatı

Page 1 of 1

İmar Durumu



**T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : M.16.3.OSM.0.13.4/310.01/77881(35858)- **37580** 20.12.2011

Konu : Kayıhan Mah H22d 07a 3b pafta, 4306 ada, 1 parsel hk.

Sevilay ÇETİNKAYA
Barış Mah İzmir Yolu Çoruh Cad
Karasu İşm. No:5 K:4 Büro:2
BURSA

İlgi: 19.12.2011 gün ve 77881 sayılı dilekçe

İlgi yazı ile Kayıhan Mah. H22d 07a 3b pafta, 4306 ada, 1 parsel hakkında bilgi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, 4306 ada, 1 parselin 1/1000 ölçekli Reyhan- Kayhan- Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında 15 mt. yükseklikli ticaret alanında kaldığı ve son 3 yıl içinde bir plan değişikliğine tabi olmadığı tespit edilmiştir.

Bilgi edinilmesi rica olunur.

Ahmet DONBALOĞLU
Har. Müh.
İmar ve Şehircilik Müdür V.

EKİ:
-ilgi yazı örn.

S Garaj Mah. Ulubatlı Hasan Bulv. No:10 16200 BURSA
Telefon : (0 224) 444 16 01 Fax : (0 224) 270 70 09
e-posta : hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr
Elektronik ağ : www.osmangazi.bel.tr

Ayrıntılı bilgi için : Şeh. Pln.Ö.BAY
Dahili: 7415

EK 3 – LİSANSLAR

