



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**BURSA
OSMANGAZİ-KAYIHAN
2012_300_41
"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	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	19
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	19
6.9.	BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	19
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	20
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	20
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	20
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	20
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	20
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
8.	SONUÇ	21
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	21
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	21
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	21
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	21

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 yapılanma hakkı ile 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** : 26.12.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_041
- DEĞERLEME TARİHİ** : 30.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 29.11.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012_300_41-58
- 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 tespitidir.
- 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 tarih 2010_400_005_04 numaralı ve 30.12.2011 tarih 2011_300_11_04 numaralı değerlendirme raporları 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** : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi
Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774
Yukarı Dudullu - Ümraniye / İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı; Raporla detayları verilen taşınmazların güncel piyasa 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.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER



Bursa İli:

Bursa İli; 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 Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

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 Orhaneli (%-2,93) ilçeleri etmektedir. Tarihsel süreç incelendiğinde merkezde yer alan ilçelerin nüfusunun artarken şehrin dış kesimlerinde kalan Büyükorhan, Keles, Orhaneli ve Harmancık gibi ilçelerin zaman içinde azaldığı görülmektedir. Tarihsel süreç incelendiğinde merkezde yer alan ilçelerin nüfusunun artarken şehrin dış kesimlerinde kalan Büyükorhan, Keles, Orhaneli 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: 2011 yılı Adresi Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre il nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Türkiye	57.385.706	28.853.575	28.532.131	17.338.563	8.679.379	8.659.184	74.724.269	37.532.954	37.191.315
Bursa	2.359.804	1.180.977	1.178.827	292.322	144.738	147.584	2.652.126	1.325.715	1.326.411

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, Ördekli Kültür Merkezi, Gökdere Medresesi, Irgandı Köprüsü, Haraççoğlu Medresesi, Karabaş-ı Veli Dergahı, Muradiye Hamamı,

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, Pirinç Han, İpek Han, Kapan Han, Demir Han, Fidan Han, Apolyont Han, Geyve Han, Tuzhan, Balibeyhan, Eski Tahıl Han, Galle 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 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7, 4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir. Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı:Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	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	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu [Fitch](#) , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırım durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı beklenmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur. 2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1	-23,7
Yüzölçümü (m ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	118 694	111 150	128 519	5,0	-13,5

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur. 2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı					
	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
Bina Sayısı	47 298	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 494	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

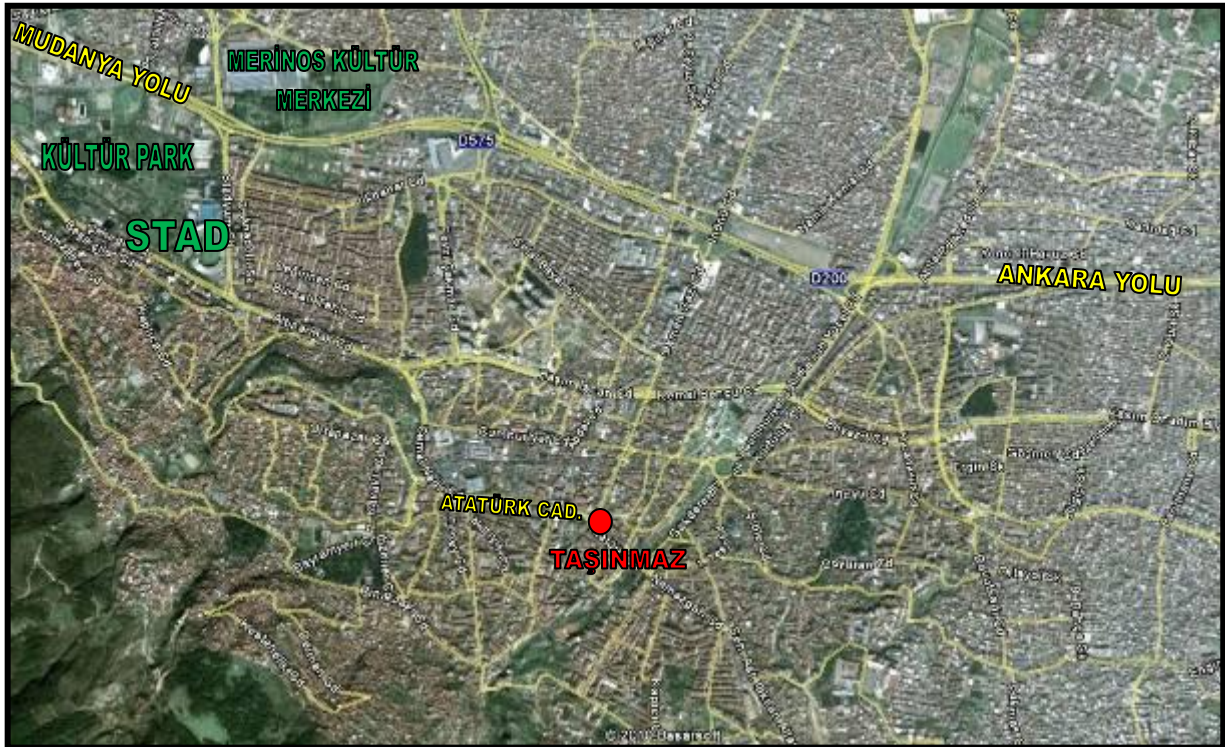
Ekspertize konu gayrimenkul Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, Ünlü Caddesi, No: 1 posta adresinde yer almaktadır.

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.

Bölgede Altıparmak, Heykel, İnönü Caddesi, Uluyol, Darmstad, Stadyum Caddesi çemberini tamamlayan aksta tramvay çalışmaları devam etmektedir. Bu çalışma sonrası merkezin daha da canlanması beklenmektedir.

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.
- Mevcut binanın tamamı, Halkbank Bursa Şubesi ve Bursa Koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır. Ekspertiz tarihinde Bölge Koordinatörlüğü'nün taşınma çalışmaları devam etmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu alanın topografyası az eğimli olup, jeolojik yapı itibariyle 1. derece deprem bölgesinde kalmaktadır.
- Parsel şekli 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.
- Binanın 2. Bodrum, 1. Bodrum, zemin, 1. Normal katın tamamı, 2. Normal katın bir kısmı şube tarafından kullanılmaktadır. 2. Normal katın bir kısmı, 3-4 normal, çatı kat bölge müdürlüğü tarafından kullanılmaktadır.
- 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 DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

4306 Ada, 1 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: 10.12.2012 tarihinde, Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir rehin kaydı yoktur.
SERHLER BÖLÜMÜNDE: 10.12.2012 tarihinde, Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı yoktur.
BEYANLAR BÖLÜMÜNDE: 10.12.2012 tarihinde, Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı takyidat belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan kaydı 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.

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-Kayıhan-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 Kurulu'nun 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 bilmeseye 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 örneklere 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 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 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 değer hesaplanmıştır.

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. Yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; AVM ve plaza nitelikli yapılaşmaların yoğunlaşması nedeniyle Bursa Çarşı bölgesine olan talebin azaldığı, bölgenin çok değerli olmasına karşın uzun vadede satışa konu olabildikleri tespit edilmiştir. Ancak taşınmazın konumlandığı bölgede tramvay çalışmaları devam etmektedir. Bu çalışma sonrası merkezin daha da canlanması beklenmektedir. Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırması sonuçları aşağıda özetlenmiştir.

EMSAL ARAŞTIRMASI

Satılık Emsaller

1. Turyap Kükürtlü Temsilciliği Satılık Bina: 0224 235 23 59

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu İnönü Caddesi'ne cepheli taşınmaza tadilat ihtiyacı bulunan 165 m² taban alanlı 6 katlı toplam 1150 m² kullanım alanlı bina için 3.700.000.-TL istenmektedir. **(3.220-TL/m²)**

2. Remax Beyaz Gayrimenkul Satılık Bina: 224 249 16 16

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu Ünlü Caddesi'ne cepheli taşınmaza oranla daha dezavantajlı konumda 400 m² taban alanlı 7 katlı toplam 3000 m² kullanım alanlı bina için 8.500.000 TL istenmektedir. **(2.835-TL/m²)**

3. Karakaş Gayrimenkul Satılık Bina: 0224 413 01 23

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede Atatürk Caddesi'ne cepheli taşınmaza oranla daha avantajlı konumda 180 m² taban alanlı 5 katlı toplam 900 m² alanlı bina için 4.500.000.-TL istenmektedir. **(5.000-TL/m²)**

4. Yalın Emlak Satılık Bina: 0224 253 22 44

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede Atatürk Caddesi'ne cepheli taşınmaza oranla daha avantajlı konumda 100 m² taban alanlı 4 katlı toplam 500 m² alanlı bina için 2.750.000 TL talep edilmektedir. **(5.500-TL/m²)**

5. Dijital Emlak Satılık Bina: 0224 224 31 36

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede merkeze daha uzak konumda Setbaşı Caddesi üzerinde 130 m² taban alanlı 6 katlı toplam 900 m² alanlı bina için 3.000.000.-TL istenmektedir. **(3.350-TL/m²)**

6. Sözeri Gayrimenkul Satılık Bina: 0224 245 84 00

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede taşınmaza oranla dezavantajlı konumda Ünlü Caddesi'ne yakın 317 m² alanlı arsa üzerinde 2 adet tek katlı işyeri olarak kullanılan müstakil ev için 675.000.-TL istenmektedir. **(2.130-TL/m²)**

7. Turyap Kükürtlü Temsilciliği Satılık Bina: 0224 235 23 59

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu İnönü Caddesi'ne cepheli ancak merkeze daha uzak konumda 125 m² taban alanlı 6 katlı toplam 770 m² kullanım alanlı bina için 2.000.000.-TL istenmektedir. **(2.600-TL/m²)**

8. Hasan Bora Gayrimenkul Satılık Dükkan: 0224 0507 254 05 60

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu İnönü Caddesi'ne cepheli 24 m² dükkan için 260.000.-TL istenmektedir. **(10.830.-TL/m²)**

9. Empaş Emlak Satılık Dükkan: 0224 224 30 60

Ekspertize konu gayrimenkulün cephe aldığı İnönü Caddesi'ne cepheli 35 m² dükkan için 600.000.- TL istenmektedir. **(17.140.-TL/m²)**

10. Trio Gayrimenkul Satılık Dükkan: 0224 451 00 30

Ekspertize konu gayrimenkulün cephe aldığı İnönü Caddesi üzerinde ancak merkeze daha uzak konumda 220 m² kullanım alanlı dükkan için 1.200.000.-TL istenmektedir. **(5.455.-TL/m²)**

11. Bursam Emlak Satılık Dükkan: 0224 329 96 55

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede taşınmaza oranla daha dezavantajlı konumda Ünlü Caddesi'ne yakın 3 katlı (b+z+1) 500 m² dükkan için 1.600.000 TL istenmektedir. **(3.200-TL/m²)**

12. Bemax Gayrimenkul Satılık Dükkan: 0224 239 49 29

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede taşınmaza oranla daha dezavantajlı konumda Ünlü Caddesi'ne yakın 130'ar m² alanlı 2 dükkan için 800.000 TL istenmektedir. **(3.076-TL/m²)**

13. Dijital Emlak Satılık Ofis: 0224 224 31 53

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede Atatürk Caddesi üzerinde 25 m² kullanım alanlı ofis için 46.000 TL istenmektedir. **(1.840-TL/m²)**

14. Turyap Heykel Temsilciliği Satılık Ofis: 0224 222 22 36

Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede İnönü Caddesi üzerinde biraz daha dezavantajlı konumda 50 m² kullanım alanlı ofis için 75.000 TL istenmektedir. **(1.500-TL/m²)**

Kiralık Emsaller

1. Dijital Emlak Kiralık Bina: 0224 224 31 36

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede Atatürk Caddesi'ne bir paralel sokakta (değerleme konusu taşınmaz daha avantajlı konumdadır) 4 katlı toplam 600 m² alanlı bina aylık 10.000 TL fiyatla kiralıktır. **(17 TL/m²/ay)**

2. Dijital Emlak Kiralık Dükkan: 0224 224 21 36

Ekspertize konu taşınmazın cephe aldığı İnönü Caddesi'ne cepheli 330 m² dükkan aylık 10.000 TL fiyatla kiralıktır. **(30 TL/m²/ay)**

3. Özen Emlak Kiralık Ofis: 0224 223 23 32

Ekspertize konu taşınmazın cephe aldığı İnönü Caddesi'ne cepheli ara kat 50 m² ofis aylık 300 TL fiyatla kiralıktır. **(6 TL/m²/ay)** (Söz konusu emsal değerlendirme konusu ana gayrimenkulün normal katlarında konumlu ofis alanlarına kıyasla çok daha düşük şerefiyelidir.)

4. Remax Bulvar Kiralık Ofis Katı: 0224 452 00 20

Ekspertize konu taşınmazın cephe aldığı İnönü Caddesi'ne cepheli iş merkezinde 450 m² ofis katı aylık 2.000 TL fiyatla kiralıktır. **(4,5 TL/m²/ay)** (Söz konusu emsal değerlendirme konusu ana gayrimenkulün normal katlarında konumlu ofis alanlarına kıyasla çok daha düşük şerefiyelidir.)

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 farklılıkları 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	4.958.885

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	322.202

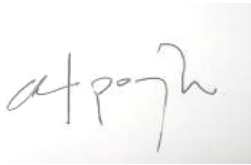
8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

SİGORTA DEĞERİ		
ALAN	YAPI SINIFI IV-B BİRİM MALİYET	YAPI MALİYETİ
2.189	695	1.521.355

*(04.12.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,7877.-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

