



**HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,  
KAYHAN MAHALLESİ,  
4306 ADA, 1 PARSEL  
(ÜNLÜ CADDE, NO:2, KAYHAN MAHALLESİ OSMANGAZİ/BURSA)  
BURSA HALK BANKASI ŞUBESİ BURSA BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ

**EKSPERTİZ RAPORU**

ARALIK 2013

RAPOR NO: 2013 / 088

## **İÇİNDEKİLER:**

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

### **BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

### **BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu
- 3.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gereklı Denetimler
- 3.8 Değerlemesi Yapılan Taşınmaza İlişkin Bilgiler

### **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
  - 4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
  - 4.8.2. Nakit / Gelir akımları analizi,
  - 4.8.3. Maliyet oluşumları analizi,
- 4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.11- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
  - 4.11.1 Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.12. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
  - 4.12.1. Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.15- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

#### **BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:**

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

#### **BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 6.1- Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

#### ***EKLER & ÖZGEÇMİŞLER***

## **BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 088 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2-RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor; mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait, tapu kütüğünde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 4306 Ada 1 Parselde "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

### **1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR**

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz sözleşmeli Değerleme Uzmanı Ali TOPSAKAL tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

### **1.4-DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanı tarafından 20.12.2013 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden hazırlanmıştır.

### **1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 29.11.2013 tarihli değerleme sözleşmesine istinaden şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihinde, 088 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

## **1.6. RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Bu Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

### **BÖLÜM 2**

## **ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI**

### **2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ**

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 255.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

### **2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu –Ümraniye/İSTANBUL'dur.

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL'lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL'lik kısmi aynı olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

## **2.3- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu değerlendirme raporu, mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ne ait olan ve tapu kütüğünde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 4306 Ada, 1 Parselde "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **BÖLÜM 3**

#### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**

##### **3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ**

Değerleme konusu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, Ünlü Cadde, No:2 adresinde, halen bodrum + zemin + 1 + 2. Katlarında ‘Halkbankası Bursa Şubesi’’ adıyla banka hizmet şubesi olarak ve 3. ve 4. Katlar Bursa Bölge Koordinatörlüğü olarak, çatı katı ise asansör boşluğu ve tesisat odaları bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz Bursa’in merkez İlçelerinden Osmangazi’de Ünlü Caddeye ve İnönü Caddesine cepheli konumludur. İlçenin ekonomik ve ticari bakımından en hareketli caddelerinin kesişiminde yer alan değerlemeye konu taşınmaz araç trafiğine kapalı olan Ünlü Cadde ve İnönü Caddesi arasında yer almaktadır.

Halkbankası Bursa Şubesi; Ünlü Cadde’ye ve İnönü Caddesine cepheli olup Ulucami tarafından Setbaşı istikametinde ilerlerken Bursa Valiliği geçildikten yaklaşık 135 m sonra karşıda, Setbaşı istikametinden gelinirken ise Atatürk Caddesinden İnönü Caddesine döndükten yaklaşık 50 metre ileride sağda kalmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz Eski Bursa Valiliği’ne 140 metre, UluCami’ye 500 metre, Cumhuriyet Caddesine’ne 300 metre, Bursa Kapalı Çarşı’ya 200 metre, Bursa Kent Müzesine 150 metre, Tarihi Irgandı Köprüsü’ne 225 metre mesafede yer almaktadır.

Ekspertize konu taşınmazın yakın çevresinde alt katlar ticaret fonksiyonlu, üst katlar ise büro fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yapılaşmalar bitişik nizamdır. Söz konusu taşınmazın çevresinde çeşitli hizmet sektörlerinde faaliyet veren işletmeler, avukatlık büroları, çeşitli özel eğitim kurumları ve ticarethaneler bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazın yakın çevresinde Sönmez İş Merkezi, Yapı Kredi Bankası, Ziraat Bankası, Garanti Bankası Şubeleri ile Parti Osmangazi İlçe Başkanlıkları, Vakıf Temsilcilikleri, Dershaneler, Pastaneler, Fastfood Lokantaları, Büyük Mağazalar, Mali Müşavirlik, Muhasebe ve Avukatlık Büroları, Mimarlık ve Tasarım Ofisleri ile daha bir çok iş türlerinde faaliyet gösteren ticari bürolar bulunmaktadır. Gayrimenkullerin konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak orta-orta üst gelir gurubunun ticari amaçlı tercih ettiği bir ticaret bölgesidir. Bölge kuzeyinde hanlar ve çarşılar bölgesi, güneyinde Uludağ, doğusunda Setbaşı Bölgesi, batısında ise Tophane Bölgesi bulunmaktadır. Taşınmazın cepheli olduğu Ünlü Cadde üzerinde yaya trafiği yüksek yoğunlukta olup cadde araç trafiğine kapalıdır. İnönü Caddesi üzerinde ise araç ve yaya trafiği yüksek yoğunlukta. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede araç ve yaya trafiği günün büyük bir

bölümünde yüksek yoğunlukta olup, ticari potansiyel üst düzeydedir.

Taşınmaz İlçe merkezinde, alternatif ulaşım olanakları mevcut olan, yerleşmiş komşuluk çevresine sahip, reklam kabiliyetinin yüksek, yaya sirkülasyonunun sürekli ve yoğun olduğu yerde konumludur. Karayolu" ndan toplu taşıma araçları (taksi, minibüs, dolmuş, tramvay) ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölgenin Teknik altyapısı tamdır. Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge hem konumu hem de ulaşım rahatlığı açısından merkezi olup gelişimini tamamlamıştır.

Son 15 yıl içerisinde taşınmazın bulunduğu bölgedeki boş arsa arzı sıkıntısı, OSB bölgelerinin ve üniversitenin Nilüfer ilçesinde olması sebebiyle, kentin merkezi batı yönünde kısmi olarak kaymıştır. Ancak taşınmazın bulunduğu Heykel Bölgesi halen Bursa'nın merkezidir. Bölgede yaşanan otopark sorunu ve yapıların eski yapılar olması sebepleri, büroların ve meskenlerin değerlerini son on yıl içerisinde olumsuz olarak etkilemiştir. Bölgede yer alan zemin kat işyerleri ise yaya trafiğinin yüksek yoğunlukta olması sebebiyle makro düzeyde oluşan bu olumsuz faktörlerden etkilenmemiştir.

### **Kroki**





### 3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	: Bursa
İlçesi	: Osmangazi
Mahallesi	: Kayhan
Pafta No	: H22D07A3B
Ada No	: 4306
Parsel No	: 1
Arsa Yüzölçümü	: 306,55 m <sup>2</sup>
Ana Gayr. Vasfı	: Yedi Katlı Betonarme Banka Binası



Malik	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse	: Tam
Yevmiye No	: 21073
Cilt No	: 5
Sayfa No	: 429
Tapu Tarihi	: 28.10.2010

### **3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ**

16.12.2013 tarihinde Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

### **3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER**

- Tapu senedi,
- İmar durum belgesi,
- Yapı Kullanma izin Belgesi
- Yapı Ruhsatı
- Mimari projesi (Kat Planları),

### **3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU**

10.12.2013 tarihinde Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede; söz konusu taşınmaz;

1/1.000 ölçekli, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.04.2005 gün 394 sayılı kararı ile, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 gün, 350 sayılı kararı ile onaylanan Bursa Merkez Koruma Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Bitişik nizam, 5 kat (Hmax: 15,50), ticaret alanı yapılaşma koşullarına sahiptir.

306,55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imar parselidir.

Gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma koşullarında son 3 yılda herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

### **3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU**

Değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinden Halk G.Y.O. A.Ş. portföyüne devredildiği ve imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin herhangi bir kısıtlamanın bulunmadığı ve gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmasına dair herhangi bir engelin olmadığı tespit edilmiştir.

### **3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana yapı ile ilgili olarak 19.03.1993 tarihinde 32/45 belge numarasıyla alınan Banka Binasına ait Yeni Yapı Ruhsatı ve 11.09.1996 tarih, 3/36 belge numarasıyla alınan Banka Binasına ait Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmaktadır. Söz konusu yapının gerek ilk inşaatı gerekse tadilatı 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce yapıldığından mevcut yapı, yapı denetimine tabi değildir.

### **3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerlemeye konu 306,55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü imar parseli üzerinde yer alan yapı 1993 yılında bitişik nizamda, 2 Bodrum+Zemin+4 normal kat+çatı kat şeklinde “Banka binası” olarak planlanıp inşa edilmiştir. Taşınmaz ilk olarak 19.03.1993 Tarihli ve 32/45 Belge numaralı İnşaat Ruhsatı almıştır. Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak Osmangazi Belediyesi 11.09.1996 Tarih ve 3/36 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi vermiştir.

## **BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

Bursa İl geneli itibarıyla 2000 yılı nüfusu 2.125.140, yüzölçümü 10.422 km<sup>2</sup>, nüfus yoğunluğu ise km<sup>2</sup> 'de 204 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3.1 ini barındırır. En büyük ilçe Osmangazi Belediyesi'nin büyüklüğü ise 18054 ha, mücavir alanların büyüklüğü 52729 ha olup, toplam büyüklük yaklaşık 70783 ha 'dır.Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde 108 adet mahalle ve 30 adet mücavir alan köyü ile birlikte 2009 yılı TÜİK verilerine göre 747.370 kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, 9 sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.Bununla birlikte ilçede; otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni 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 üretim yapmaktadır. Osmangazi; Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Eğitim yönünden Türkiye ortalamasının çok üstündedir. Okur yazar oranı. % 99'dur. Osmangazi, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir. Türkiye'deki 56 ilden daha büyük olan Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. olması nedeniyle gündüzleri bir milyondan fazla insanı barındırmaktadır.

Bursa'nın simgesi olan Reşat Oyal Kültürparkı, 500 yılı aşkın ömrüyle doğal anıt sayılan İnkaya Çınarı, Tophane Yamaçları, Ulucami ile Orhan Camii arasındaki geniş alana yayılan Kozahan,1340 yılında Orhan Bey tarafından yaptırılan Emirhan, başta II. Murad ve Cem Sultan'a ait olanlarla birlikte yirmiye yakın türbenin yanı sıra, medrese, okul, imarethane, gusulhane, hamam ve camiden oluşan Muradiye Külliyesi, Hüdavendigar Camii, Osmanlı mimarlığının başlangıç döneminde, çok ayaklı ve çok kubbeli cami planlarının en önemli örneği Ulu Camii, ayrıca Merinos Kent Parkı , Botanik Parkı, Soğanlı Hayvanat Bahçesi, Pınarbaşı Parkı, Soğukkuyu Parkı ve Hamitler Parkı ve Sukay Park adı ile Sukayağı Tesisleri Osmangazi sınırları içerisinde yer alan belli başlı cazibe merkezleridir.İlçenin en önemli diğer tarihsel anıtları ve yapıtları şunlardır: Bursa Kalesi, Bursa Hisarı, I.Murad Türbesi, Pars Bey Türbesi, Çakır Ağa Hamamı, Osmangazi ve Orhangazi Türbeleri, Şehzade Mustafa Türbesi, Bedesten, Arkeoloji Müzesi, Atatürk Müzesi, Osmanlı Evi Müzesi, Kent Müzesidir, Ördekli Kültür Merkezi, Gökdere Medresesi, Irgandı Köprüsü, Haraççioğlu Medresesi, Karabaş-ı Veli Dergahı, Balibey Hanı, Muradiye Hamamı, Galle Han'dır.

### **Tarihi:**

Araştırmalar sonucunda Bursa ve civarında M.Ö. 4000'li yıllardan itibaren çeşitli yerleşimlerin olduğu saptanmıştır. Fakat yöreye ait kesin bilgiler M.Ö. 700'lere dayanmaktadır. Homeros bölgeden Mysia olarak söz etmektedir. Günümüzde Bursa yöresinde Mysia yerleşmelerini anımsatan iki köy bulunmaktadır. Misi (Gümüştepe) ve Misebolu. Tarihi coğrafyada bölgeye Phrygia denilmektedir. M.Ö. 700'lerde Skyth'lerden kaçan Kimmer'lerin Phygia devletini yıktıkları bilinmektedir. Bursa adı, bu şehri kuran Bithynia Kralı Prussias'dan gelmektedir. M.Ö. 7. yüzyılda bu bölgeye göç eden Bityn'ler, buraya Bithynia adını verirler. M.Ö. 185'te Kartaca'nın yetiştirdiği büyük generallerden Hannibal'ın Kral 1. Prusias'a, Prusias ve Olympus kentinin kurulmasını örgütlediği bilinmektedir. Prusias adı zamanla Prusa, sonra da Bursa'ya dönüşmüştür. M.Ö. 74'te Roma İmparatorluğunun egemenliğine geçen Bithynia Roma'dan gönderilen Proconsul (Eyalet Valisi)'lerce yönetilen bir Asya Eyaleti haline gelmiştir. Bursa M.S. 385-1326 yılları arasında ise Bizans dönemini yaşamıştır. M.S. 550'lerde bölgede ipek üretimine başlanmış ve doğal sıcak sulu kaplıcaların üretilmesi ile küçük bir kaplıca kenti kurulmuştur. Bursa 1307 yılında Osman Bey tarafından kuşatılmış, uzun süren kuşatmadan sonra 6 Nisan 1326'da Osman Bey'in oğlu Orhan Bey tarafından alınmıştır. İmparatorluğun başkenti 1335 yılında Bursa'ya taşınmış ve kentte büyük imar hareketleri yaşanmıştır. Osmanlılar Bursa'yı aldıklarında kent sadece hisar içinden ibaretken, Orhan Gazi, şehri Hisarın dışına çıkararak Orhan Gazi Külliyesi'ni kurdurtmuştur. Surlar dışında mevcut yerleşmeye yakın, hakim noktalarda cami, hamam, imarethane, darüşşifa, medrese gibi

kamu yapıları inşa edilerek bu külliyelerin çevrelerinde konut alanları yaratılmış, böylece bir yerleşme geleneği başlamıştır. Sultan Mehmed'in İstanbul'u fethetmesinden sonra ise Bursa'nın faal rolü son bulmuş ve yönetim merkezi niteliğini kaybetmiştir. Bursa'da Roma ve Bizans dönemlerinden günümüze ulaşabilmiş yapı yoktur. Kenti çevreleyen surların ilk olarak Bithynialılarca yapıldığı, Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde ise onarılarak kullanıldığı düşünülmektedir. Bursa, Osmanlı İmparatorluğunun ilk 200 yıllık döneminde diğer kentlere göre büyük gelişmeler göstermiş, bir çok mimari yapı ile süslenmiş, devrinin tanınmış medreseleri ile bilim aleminin merkezi olmuş, canlı bir ticaret şehridir. 1. Murad zamanında başlayan Hüdavendigâr Külliyesi, 1. Beyazıd'ın yaptırdığı Yıldırım Külliyesi, 1. Mehmed (Çelebi) döneminde başlayıp 11. Murad zamanında tamamlanan Yeşil Külliyesi Bursa'nın mekansal gelişimini etkileyen ve bugün de ayakta duran büyük komplekslerdir. Cumhuriyet dönemiyle birlikte planlama çalışmalarına başlanan şehirde, 1960'lı yıllardan itibaren sanayinin önemi artmış, kentin nüfus ve kentsel gelişimi hızlı bir değişime uğramıştır. Coğrafi konumu, tarımsal, ticari ve sanayi potansiyelinin yüksek oluşu kentin çekiciliğini her dönem korumasını sağlamaktadır

### **Coğrafya:**

Yüzyıllarca sosyal ve ekonomik işleyişin merkezi durumundaki Osmangazi; İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesişme noktasında bulunmaktadır. Marmara Denizi'nin güneydoğu ucunda bulunmakta olan Osmangazi Bursa'nın en büyük merkez ilçesidir. Doğuda Gökdere, batıda Nilüfer Deresi ve Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Güneybatısında Uludağ ile Kirazlı yayla, Nilüfer Çayı ve verimli Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar.

### **Ulaşım:**

Karayolu İle Ulaşım; İstanbul Karayolu, Ankara Karayolu ve izmir Karayolu. Denizyolu İle Ulaşım; Osmangazi ilçe merkezinden; Mudanya Limanı : 31 km, Yalova : 74 km, Gemlik : 30 km Güzelyalı İDO İskelesi : 24 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Havayolu ile Ulaşım : Yenişehir Havaalanı : 47 km. uzaklıkta bulunmaktadır.

## **4.2.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir. 2009 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasalar 2010 yılında da zor bir süreçten geçerek, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2014 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa çıkarılması halinde; yeri, konumu, imar durumu, banka binası olarak planlanmış ve işletiliyor olması, Bursa ilinin belirli marka yapılarından birisi olması, yakın çevresinin teşekkül tarzı ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak taşınmaza gelebilecek talebin yüksek olacağı kanaatine varılmıştır.

## **4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

- Taşınmazın hissesinin tam olması,
- Taşınmazın yaşı,
- Taşınmazın banka binası olarak planlanmış ve kullanılıyor olması
- Alternatif kullanımlara uygun olması
- Taşınmazın Bursa İl merkezinde, Ticari potansiyelin yüksek olduğu Ünlü Cadde ve İnönü Caddesine cepheli olması
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu ( Ticari potansiyeli yüksek işyerleri, Banka Binaları ve Kamu binaları),
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanabilecek yer ve konumda bulunması,
- Ulaşım imkanlarının kolay ve alternatifli ( tren, otobüs,v.b) olması,
- Satış kabiliyeti, gibi hususlar taşınmazın değerini müspet ve menfi yönde etkileyen faktörler olarak tespit edilmiştir.

#### **4.4-GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 4306 ada 1 parsel 306,55 m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 2 Bodrum + Zemin + 4 normal kat + çatı katlı yapı, betonarme karkas tarzda ve bitişik nizamda inşaa edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz cins tashihli olup parsel üzerinde kat irtifakı tesis edilmemiştir. Değerlemeye konu taşınmaz Halkbankası Bursa Şubesi ve Halkbankası Bursa Bölge Koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.

#### **Yerinde yapılan tespitlere göre yapıların mahal özellikleri :**

Onaylı kat planı çizelgesi Yapı Ruhsatı ve Yapı kullanma izin belgesine göre 2 Bodrum + Zemin + 4 Normal kat + Çatı kattan oluşan yapının ön ve sol yan cepheleri brüt beton kaplı, sağ yan ve arka cephesi ise komşu yapılara bitişiktir. İki girişi bulunan yapının zemin kat seviyesinden Ünlü Cadde üzerinden ve İnönü Caddesi üzerinden girişi yapılmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın kuzey yönünde bulunan Ünlü Caddeye 20 metre batı yönünde bulunan İnönü Caddesine yaklaşık 11 metre cephesi bulunmaktadır.

**2. Bodrum kat** projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre 306 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup projesine göre; kalorifer dairesi, sığınak, soyunma odaları, ups bölümü, lavabo bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre 2. Bodrum kat jenaratör, kazan dairesi ve arşiv dairesi olarak düzenlenmiştir. 2. Bodrum katta zemin kaplamaları seramik kaplı olup duvarlar saten boyalıdır.

**1. Bodrum kat** projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre 306 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup projesine göre; mutfak, ana kasa, kiralık kasa, ön kasa, para sayma, 2soğuk depo, 2 soyunma odası, 2 duş + wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre 1. Bodrum kat kasa bölümü ve arşiv dairesi olarak düzenlenmiştir. 1. Bodrum katta zemin kaplamaları seramik kaplı olup duvarlar saten boyalıdır.

**Zemin kat** projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre 257 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup projesine göre; müdür yardımcı odası, provizyon bölümü, servisler ve müşteri holü bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre zemin kat banka servisi ve ofis bölümleri olarak düzenlenmiştir. Zemin katta banka servisi bölümleri zeminler granit kaplama, ofis bölümlerinin zeminleri ise laminant parke kaplı, tüm duvarlar saten boyalıdır.

**Birinci Normal kat** projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre 330 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup projesine göre; müdür yardımcı odası, bay ve bayan wcler, takas odası servisler ve müşteri holü bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre 1. Normal kat banka

servis devamı, ofis bölümleri, şube müdürü odası ve wc hacimleri olarak düzenlenmiştir. 1. Normal katta banka servisi bölümleri zeminler granit kaplama, ofis bölümlerinin zeminleri ise laminant parke kaplı, tüm duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır.

**İkinci Normal kat** projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre 330 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup projesine göre; müdür yardımcı odası, müdür odası, toplantı salonu, sekreter odası, bay-bayan wcler ve müşteri holü bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre 2. Normal kat ofis bölümleri ve wc hacimleri olarak düzenlenmiştir. 2. Normal katta ofis bölümlerinin zeminleri laminant parke kaplı, tüm duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır.

**Üçüncü Normal kat** projesinde ve yerinde yapılan incelemelere göre 330 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup projesine göre; muhaberet bölümü, muhasebe servisi, sistem ve iletişim odası, wc bölümleri hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre 3. Normal kat operasyon bölümü, ofisler, Bölge Koordinatör odası, wc hacimleri olarak düzenlenmiştir. 3. Normal katta zeminler laminant parke kaplı, tüm duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır.

**Dördüncü Normal kat** projesinde yapılan incelemelere göre 250 m<sup>2</sup> kullanım alanı ve 50 m<sup>2</sup> teras alanına sahip olup projesine göre; yemekhane bölümü ve wc bölümleri hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre 4. Normal katta teras alanı kullanım alanına dahil edilmiş olup, toplantı odası, kredi değerlendirme ofisleri, mutfak ve wc hacimleri olarak düzenlenmiştir. 4. Normal katta zeminler laminant parke kaplı, tüm duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır.

**Çatı kat** projesinde yapılan incelemelere göre 80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup projesine göre; makine dairesi haciminden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre ve ofisleri, mutfak ve wc hacimleri olarak düzenlenmiştir. 4. Normal katta zeminler laminant parke kaplı, tüm duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Projesinde açık teras alanı olarak gözüken kısmın yerinde üstü sundurma yapı ile kapatılmıştır.

Taşınmazın aydınlatma sistemi spot aydınlatma sistemidir. Binada toplam 2 adet asansör bulunmakta olup, asansörler faal vaziyettedir. Binada ayrıca klima sistemi ve yangın alarm sistemi bulunmaktadır. Taşınmazın dış cephesi Isıcamlı alüminyum doğramadır.

#### **4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapısal özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

#### **4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ**

Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima (Bağımsız)
Klima Sistemi	: ---
Asansör	: 2 adet
Yangın Merdiveni	: Var
Kapalı Garaj	: Yok
Kapalı Devre Kamera Sistemi:	Var
Jeneratör	: Var

#### **4-7.TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Gayrimenkulün teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

#### **4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.**

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

##### **4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri**

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.



#### **4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

#### **4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,**

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 gayrimenkul 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.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

#### **4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri**

Bu değerlendirme raporunda yeterli sayıda satılık ve kiralık işyeri ve mesken emsal bulunması, arsa emsalinin ise bulunmaması nedeniyle “Maliyet Oluşumları Yöntemi” kullanılmamıştır

#### **4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımı**

##### **4.10-1- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

##### **1-Bursa Çağrı Emlak : 0 532 159 65 74**

Değerlemeye konu taşınmazın cepheli olduğu İnönü Caddesine cepheli olan konum olara yaya trafiğinin daha düşük yoğunlukta olduğu bir bölgede yer alan 20 m<sup>2</sup> zemin kat, 20 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere 40 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan 375.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim m<sup>2</sup> değeri=9.375.-TL)

##### **2-Dijital Emlak : 0 224 224 31 36**

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 200 metre mesafede olup Ünlü Cadde'ye cephelidir. Bodrum + Zemin + 4 Normal kattan oluşan 130 m<sup>2</sup> taban alanına sahip olduğu beyan edilen, toplam 780 m<sup>2</sup> kullanım alanlı emsal taşınmaz 3.750.000.-TL fiyatla satılıktır. Pazarlık payı vardır. (Birim m<sup>2</sup> değeri=4.807.-TL)

**3-Emlak Dünyası : 0 532 765 23 27**

Bölgeye hakim emlakçılardan olan Emlak Dünyası'ndan alınan bilgiye göre, bölgedeki Heykel Meydanına cepheli zemin kat dükkanların m<sup>2</sup> birim değeri 13.000 – 16.000,-TL arasında değiştiği bilgisi alınmıştır.

**4- Sahibinden : 0 533 633 51 61**

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 200 metre mesafede olup Ünlü Cadde'ye yaklaşık 3 metre cephelidir. 40 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip taşınmazın kira bedeli 4.000,-TL'dir. Konum ve iç özellikler olarak taşınmaza göre %30 daha vasat durumdadır. (Birim m<sup>2</sup> değeri=100,-TL)

**5- Elit Grup Gayrimenkul : 0 532 138 85 59**

Değerlemeye konu taşınmaza yaklaşık 70 metre mesafede sadece Ünlü Cadde'ye cepheli olması sebebiyle daha vasat konumda olan, yaklaşık yola 3 metre cephesi bulunan 20 m<sup>2</sup> zemin kat, 20 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere 40 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen dükkanın kira bedeli 5.000,-TL'dir. (Birim m<sup>2</sup> değeri=125-TL)

**6- Remex Ulu yetkilisi Gürkan Bey : 0 532 224 67 58**

Değerlemeye konu taşınmaza yaklaşık 90 metre mesafede yer alan, eski bir binada ara katta yer alan 45 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 40 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen inşaat kalitesi olarak %30 daha vasat, lokasyon olarak %25 daha vasat konumda olan büronun satış bedeli 78.000,-TL'dir. (Birim m<sup>2</sup> değeri=1.950-TL)

**7- Derya Emlak : 0 532 441 51 26**

Değerlemeye konu taşınmaza yaklaşık 200 metre mesafede yer alan İnönü Caddesine cepheli, 170 m<sup>2</sup> zemin, 80 m<sup>2</sup> asma kat toplam 250 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen, 150 m<sup>2</sup> zemin 70 m<sup>2</sup> asma kat toplam 220 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen İnönü Caddesine cepheli olan dükkan 12.000,-TL bedelle satılıktır. (Birim m<sup>2</sup> değeri = 54,54-TL)

**8- Bursam Emlak : 0 532 441 51 26**

Değerlemeye konu taşınmaza 70 metre mesafede bulunan, Atatürk Caddesine cepheli olan, 220 m<sup>2</sup> taban alanına sahip, bodrum + zemin + 4 normal kattan oluştuğu beyan edilen, 220 m<sup>2</sup> taban alanına sahip olduğu beyan edilen, 200 m<sup>2</sup> taban alanlı olduğu düşünülen toplam 1.200 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip binanın kira bedeli 50.000,-TL/ay'dır. (Birim m<sup>2</sup> değeri = 41,66-TL)

**9- Bursam Emlak : 0 532 441 51 26**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgeye hakim emlakçılardan olan Bursam Emlaktan alınan bilgiye göre, kullanım maksadı ve amacına göre konu taşınmazın piyasa değerinin 9.000.000 – 10.000.000,-TL arasında olabileceği bilgisi alınmıştır. Ayrıca emlakçı ile yapılan görüşmelerde bölgede yer alan, içi bakımlı ve konumu iyi durumda olan büroların m<sup>2</sup> birim değeri 2.000-2.500,-TL arasındadır.

**10- Sahibinden : 0 544 433 33 43**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, taşınmaza 50 metre mesafede yer alan, İnönü Caddesine cepheli, 25 m<sup>2</sup> zemin kat, 25 m<sup>2</sup> asma kat toplam 50 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkanın kira bedeli 5.000,-TL'dir. . (Birim m<sup>2</sup> değeri = 100,00-TL)

**11- Selanikli Emlak : 0 532 612 91 47**

Değerlemeye konu taşınmaza yaklaşık 400 metre mesafede Cumhuriyet Caddesine kısmı olarak cepheli, yaya ve araç trafiği konu taşınmazın bulunduğu bölgeye göre %50 daha düşük seviyede olan toplam 6 kattan oluşan ve 400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen bakımlı, dış cephe kaplaması yapılmış binanın satış değeri 1.500.000,-TL'dir. (Birim m<sup>2</sup> değeri = 3.750,00-TL)

**4.10.2- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

Taşınmazın konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; Taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarda bina ortalama satış rakamlarının 3.500.TL/m<sup>2</sup> – 5.000.TL/m<sup>2</sup> arasında durumuna göre değiştiği tespit edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde zemin katta yer alan dükkanların ortalama satış rakamlarının 12.000,-TL/m<sup>2</sup> - 16.000,-TL/m<sup>2</sup> arasında, ofislerin ise 2.000,-TL/m<sup>2</sup> - 2.500,-TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Ancak taşınmazın hem Ünlü Cadde'ye hem de İnönü Caddesine cepheli olması sebebiyle konum olarak tüm emsallerden daha iyi konumdadır. Değerlemeye konu taşınmazın cins tashihli olması ve bölgede yapılan analizler sonucunda taşınmazın zemin katının işyeri, diğer katlarının ise dükkan devamı olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım biçimi olduğu tespit edilmiştir. Buna istinaden değerlendirilmediği olup, zemin katta yer alan işyerinin devamları olarak ele alınmıştır. Değerleme esnasında teşhir gözü dikkate alınarak normal katlara zemin kata göre %75 oranında iskonto oranı uygulanmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar sonucu taşınmazın bodrum katları maliyet esasına göre hiçbir teşhir özelliklerinin olmaması sebebiyle 550,-TL/m<sup>2</sup> birim değer, zemin kata 16.000,-TL/m<sup>2</sup> birim değer, normal katlara 4.000,-TL/m<sup>2</sup>, çatı katına ise mevcut yıpranma payı ve işyeri devamı olma olasılığının düşük olasılıkta olması sebebiyle 1.250,-TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaza toplam olarak 4345,-TL/m<sup>2</sup> birim değer takdir edilmiştir. Katlar Bazında Hesaplanan toplam değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KAT	ALAN	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
2.BODRUM KAT	306	550.00 TL	168,300.00 TL
1.BODRUM KAT	306	550.00 TL	168,300.00 TL
ZEMİN KAT	257	16,000.00 TL	4,112,000.00 TL
1.NORMAL KAT	330	4,000.00 TL	1,320,000.00 TL
2.NORMAL KAT	330	4,000.00 TL	1,320,000.00 TL
3.NORMAL KAT	330	4,000.00 TL	1,320,000.00 TL
4.NORMAL KAT	250	4,000.00 TL	1,000,000.00 TL
ÇATI KAT	80	1,250.00 TL	100,000.00 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>2.189</b>	<b>4345 TL</b>	<b>9,508,600.00 TL ~9.510.000</b>

4306 ADA 1 PARSEL HALK BANK BURSA ŞUBESİ HİZMET BİNASI EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ		
ALAN/M2	DEĞER.TL/M2	DEĞER.TL
2189	4345	~9.510.000

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri **9.510.000.TL** olarak hesaplanmıştır.

#### **4.11- Nakit / Gelir Akımları Yaklaşımı**

##### **4.11.1- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler**

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değerlerin test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler hesaplanmaya çalışılmıştır. Rapor’un Emsaller başlığı altında detayları verilen emsaller doğrultusunda; Bölgede zemin kat dükkan kiralama bedellerinin 100-125.TL/m2 komple bina kiralamaların ise 40.TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaz banka hizmet binası olarak düzenlenmiş olup başka iş kollarına elverişli olmayacağı ve emsal taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlı olduğu göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu taşınmazın toplam kira bedeli 23,5-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak takdir edilmiş olup, bu kira bedeli esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

#### **4.11.2- Nakit / Gelir akımları analizi Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar**

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir

ALAN	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ	Aylık Kira Bedeli/TL	Yıllık Kira Bedeli/TL
2189	23,5 TL	51.441 TL	617.292

<b>GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ</b>	
KİRALAMAYA KONU ALAN/M2	2.189,-TL
AYLIK KİRA BEDELİ,TL TOPLAM AYLIK KİRA BEDEL	51.441,-TL
YILLIK KİRA BEDELİ,	617.292,-TL
KAPİTİLİZASYON	0,065
TAŞINMAZIN DEĞERİ,TL	9.496.800,-TL

Nakit/Gelir Akımları yöntemi çerçevesinde taşınmazların toplam değeri yaklaşık ~9.496.000.TL olarak hesaplanmıştır

#### **4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yeterli sayıda satılık ve kiralık emsallerinin bulunması, arsa emsallerinin ise bulunmaması nedeniyle "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılamamıştır.

#### **4.13- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ne aittir. Taşınmazlar, T.Halk Bankası tarafından "T.Halk Bankası Bursa Şubesi ve Bursa Bölge Koordinatörlüğü "olarak kullanılıyor olduğu ve yasal evraklarının tam olduğu tespit edilmiştir.

#### **4.14- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı, dahili planlaması , parselin ticari imarlı olması vb. dikkate alındığında Zemin katın işyeri amaçlı, normal katların zemin kattaki işyerinin devamı tarzında kullanılmalarının en iyi kullanım şeklinin olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

#### **4.15- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında " Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" olarak kayıtlıdır. Taşınmaz tapu kütüğünde bağımsız bölüm içermemekte olup, Osmangazi Belediyesinde yapılan incelemede banka binası olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve kat planı

çizelgesi bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde çeşitli iç hacimlendirmelerin yapıldığı, 4. Normal katta 58 m<sup>2</sup> teras alanı kullanım alanına dahil edilmiştir.

## **BÖLÜM 5:**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE DEĞER TESPİTİ:**

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkuller için “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit/gelir akımları yaklaşımı” yöntemleri ile nihai sonuca ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmazın değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile **9.510.000,-TL**, Gelir Yöntemi ile ise **9.496.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. Her iki yöntemle tespit edilen değer birbirleriyle uyumluluğu dikkate alınarak **9.510.000,-TL** değerinin mevcut değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 Ada, 1 Parselde kayıtlı “ Yedi Katlı Betonarme Banka Binası” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde; İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan ve halihazırda komple satılık ve kiralık bina, dükkan ve işyeri olarak kullanılan alanların güncel getirileri farklı değerlendirme yöntemleri içerisinde değerlendirilmiştir.

#### **5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ**

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

#### **5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme Konusu gayrimenkul tadilata uğrayarak Banka Binası şeklinde planlanmıştır. Ekspertizi yapılan banka binasının Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde onaylı tadilat projesi ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup kat mülkiyeti tesisi yapılmıştır. Dolayısıyla onaylı mimari projesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı belgelerindeki durumu dikkate alınarak yasal çerçevede değerlendirme yapılmıştır.

#### **5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

28 Mayıs 2013/ 28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9. Maddesinin 1 fıkrası “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler.” şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmaz üzerinde ipoteklerin olmaması nedeniyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasında yasal bir engel taşımamaktadır

### **5.5-KDV ORANI**

Gayrimenkulün değeri KDV hariç peşin satış bedeli ve aylık kira bedeli olarak belirtilmiştir. “İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerlendirme konusu taşınmazın maliki Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabidir.

### **BÖLÜM6.**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

#### **6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar

ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşası sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dahili taksimat ve kullanışlılık durumları, konfor dereceleri, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve “Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemleri” metodları kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda;

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait, tapu kütüğünde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 Ada, 1 Parsel üzerinde yer alan “Yedi Katlı Betonarme Banka Binası” vasıflı taşınmaza;

**SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ**

4306 ADA 1 PARSEL HALK BANK BURSA ŞUBESİ HİZMET BİNASI EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERİ			
ALAN/M2	DEĞER,TL/M2	KDV HARİÇ DEĞER,TL	KDV DAHİL DEĞER,TL
2189	4345	~9.510.000	11.221.800

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam değeri; **9.510.000.-TL** (DokuzMilyonBeşOnBin.-Türk Lirası) olarak satış değeri olarak takdir edilmiştir.

**\*23.12.2013 Tarihli TCMB \$ Döviz Kuru: 2,08.-TL**

**KİRA DEĞERİ TAKDİRİ**

4306 ADA 1 PARSEL HALKBANK BURSA ŞUBESİ HİZMET BİNASI KİRA DEĞERİ TAKDİRİ			
ALAN/M2	Birim Kira Değeri ,TL/M2	Aylık Kira Değeri,TL	Yıllık Kira Değeri Takdiri,TL
2189	23,5	51.441	617.292~617.000.TL

Değerleme konusu taşınmazların toplam yıllık kira değeri; **617.000.-TL** (Altı Yüz Onyedİ Bin Türk Lirası/Yıl) olarak kira değeri takdir edilmiştir.

\* Sigorta bedeli olarak 2013 yılına ait Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu 4B yapı sınıfına ait inşai bedel olarak 2.189 m2 x 730 TL/m2: 1.597.970.-TL alınmıştır.

Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali Rıza TOPSAKAL  
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZYADIN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı


**EKLER**

- Onaylı Tapu Kayıt Örneği,
- Mimari Proje (Kat Planları),
- Yapı ruhsatı Belgeleri,
- İmar durumu,
- Fotoğraflar,
- Lisans Belgeleri ve Özgeçmişler

**EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 Ada, 1 numaralı Parselde yer alan taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması, bulunmamaktadır.