



# A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

## HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

OSMANGAZİ / BURSA

(1 ADET YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI)

## DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2017-HALGGYO-14

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	01.11.2017 tarih sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	01.11.2017 - 34
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu değerlendirme raporu; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan mahallesi, Ünlü caddesi No: 2/1 adresinde yerleşik ve tapuda 4306 ada, 1 parselde <b>"Yedi Katlı Betonarme Banka Binası"</b> vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ne ait olan taşınmazın güncel pazar değerinin tespitidir.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	06.12.2017
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	13.12.2017 / 2017-HALKGYO-14
<b>SAHİBİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	12.12.2017 tarihinde, saat 15:11 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.10.2017 tarih ve E.147820 no.lu yazısına göre; "06.04.2005 tarih ve 394 sayılı Osmangazi Belediye Meclis Kararı ile 13.06.2005 tarih ve 350 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı, 'Reyhan-Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı' 1/1000 ölçekli İmar Planına göre rapora konu taşınmaz; <b>'Ticaret Alanı'</b> olarak belirlenen Ticaret ve Hizmet Sahası dâhilinde kalmakta olup, Bitişik Nizam, 5 kat (Hmaks:15,50 m) ve Anıtlar Kurulundan görüş alınması imar koşulları"na sahiptir. İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)</b>	<b>KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ : 14.600.000.- TL</b> (ONDÖRTMİLYONALTİYÜZBİNTÜRLİRASI) <b>KDV HARİÇ AYLIK KİRA DEĞERİ : 85.000,- TL/AY</b> (SEKSENBEŞBİNTÜRLİRASI/AY) <b>KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 1.020.000,-TL/YIL</b> (BİRMİLYONYİRMİBİNTÜRLİRASI/YIL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402942)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>6</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4 İşin Kapsamı	6
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>7</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-...-10
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	11
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	11
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	11
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	11
3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	12-21
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	21
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	22
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	22
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	23
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>24</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	24-25
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>26</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	26
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	26
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	26
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	26
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	26-27
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	27
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	27
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	27
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	27
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	27-28
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	28-29
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	29

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	29
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	29
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>30</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	31
<b>7 – SONUÇ</b>	<b>31-32</b>
<b>8 – EKLER</b>	<b>33</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	33
8-2 Fotoğraflar	33-...-40
8-3 Belgeler	41-...-52
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	53
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	53
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	54
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	55
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	56
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri	57

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 13.12.2017 tarihinde 2017-HAL�GYO-14 rapor no. ile tanzim edilmiştir.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

06.12.2017 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 06.12.2017 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 13.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi :** Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

**Şirket Adresi :** Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sakak NO. 1 (34774) Yukarı Dudullu-Ümraniye/İSTANBUL A.Ş.

## **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerleme raporu; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan mahallesi, Ünlü caddesi No:2/1 adresinde yerleşik ve tapuda 4306 ada, 1 parselde “**Yedi Katlı Betonarme Banka Binası**” vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş’ne ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayhan mahallesinde konumlu gayrimenkulün satış değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



**BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI ve VERİLERİN SUNULMASI**

**3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri**

**Bursa İli Hakkında Genel Bilgiler<sup>1</sup>**

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehri olup, 2.901.396 kişilik nüfusa (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2016) sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28. ve Türkiye'de 1. sırada yer almıştır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer almaktadır. Eski adı Hüdavendigâr olup, kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri bulunmaktadır.



Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşımaktadır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihi eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasından kaynaklanmaktadır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkmaktadır. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehri olup, Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindedir.

Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırmaları yapılmıştır. Tofaş, Fiat, Renault, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari araçlar ile Cobra Gülyüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır. Ayrıca Bursa, İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir.

<sup>1</sup> Bursa ili hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.



## **Coğrafya**

Genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz - Ağustos, en soğuk ayları ise Aralık- Ocak'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 70,6 cm'dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır.

## **Ekonomi ve Sanayi**

Bursa ekonomisi otomotiv, tekstil, makine, gıda sanayi sektörlerine dayanmaktadır. Tarihte ilk havlu üretiminin Bursa'da gerçekleştiği çeşitli kaynaklarda belirtilmekte olup, günümüzde de havlu üretimi ve ihracatı gerçekleştirilmektedir. İpek üretimi ve bıçakçılık Bursa'nın eskiden dünyaca tanınmasını sağlamasına rağmen bitme noktasına gelmiştir.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu bölgelerdir. Kaplıcaları, Uludağ'ı, İskender Kebabı, Kestane Şekeri, İnegöl Köftesi, Şeftalisi, Havlusu ile meşhurdur. Ayrıca, Türkiye'nin ilk zeytinyağı laboratuvarı Bursa'ya kurulmuştur.

**Otomotiv sanayi:** Bursa'da otomotiv sanayi kuruluşları, otomobil, otobüs, tren vagonları ve bunlara ait yedek parçaların imalatını yapmakla birlikte, yurt içine ve yurt dışına satış yapmaktadır.

**Mobilya sanayi:** İnegöl İlçesinde Organize sanayi bölgesinde faaliyet göstermektedir.

**Tekstil sanayi:** Türkiye'deki birçok yerli tekstil markasının fabrikaları ve Bursa Uluslararası Tekstil Ve Ticaret Merkezi Bursa'da bulunmaktadır. Ayrıca tekstil sanayi olarak da Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri konumundadır.

## **Ulaşım**

Şehir içi ulaşım 1998'e kadar taksi, dolmuş ve belediye otobüsü gibi klasik sistemlerle karşılanmıştır. 1998'de Bursa metrosunun temeli atılmış ve 2002'de işletmeye açılmıştır. Uludağ'a ulaşım, dolmuş ve taksilerin yanı sıra 29 Ekim 1963'te tamamlanarak hizmete açılan teleferik hattıyla karşılanmaktadır. Bu hat Türkiye'nin ilk teleferik hattı olup, 4.766 m uzunluğundadır. Kabinlerin her biri 40 yolcu kapasitelidir. Bunlarla birlikte, Heykel - Kent meydanı arasında T1 tramvay hattı ve Cumhuriyet caddesi - İncirli caddesi üzerinde nostaljik tramvay hattı bulunmaktadır.

**Kara yolu:** Bursa, D-200 Karayolu ile İstanbul ve İzmir illeri arasında köprü işlevi görmektedir. Bununla birlikte, Bursa'da O-33 otoyolu da mevcuttur. Bu otoyollar, Bursa şehir merkezinin kuzeyinde bulunmakta olup, iller arası ulaşımı kolaylaştırmak için yapılmıştır. Şehir içi ulaşım ise BURULAŞ'a aittir. Bursa'da çok sayıda halk otobüsü, minibüs, dolmuş ve taksi bulunmaktadır. Otobüsler ve Bursaray'da ücretler Bukart adı verilen manyetik kartla sağlanmaktadır. 75 dk. içinde Metro-otobüs aktarmalarında ücretlendirmede indirim uygulanmaktadır.





**Hava yolu:** Bursa'da hava ulaşımı Bursa Yenişehir Havaalanı aracılığıyla yapılmaktadır. Anadolu da birçok merkeze Ankara aktarmalı sefer düzenlenmektedir. Hava yolunun şehrin merkezinde bulunmamasının sebebi eskiden askeri amaçla kullanılan yedek hava meydanının sivilleştirilmiş olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca Gemlik'ten İstanbul (Haliç)'a BURULAŞ tarafından deniz uçağı seferleri yapılmaktadır.

**Deniz ulaşımı:** Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin İDO'ya karşı çıkarmış olduğu BUDO, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü seferleri yapmaktadır. İDO aracılığıyla da Güzelyalı, Mudanya'dan İstanbul'a deniz otobüsü ve feribot ulaşımı yapılmaktadır. Ayrıca BURULAŞ yaz aylarında körfez seferleri düzenlemektedir.

**Demir yolu:** Türkiye'de demir yolu ulaşımı ilk olarak 1892'de yapılan Mudanya demir yollarının 1931'de satın alınmasıyla gelişse de 10 Temmuz 1953'te Bursa-Mudanya demiryolu hattının kapatılması sonrasında TCDD tarafından Bursa'ya demir yolu ulaşımı, 1928-1932 arasında inşa edilen Kütahya-Balıkesir demiryolu kapsamında 1930'da açılan Harmancık istasyonu haricinde sağlanmamıştır. 30 Aralık 2011 tarihinde Bursa hızlı tren hattı sözleşmesi imzalanmıştır.

Bursa'da demiryolu ulaşımı Bursa ray ile sağlanmaktadır. Yapımına 1998'de başlanan demiryolu ulaşımı günümüze, Bursa'nın merkez ilçe ve semtlerini birçok noktada doğu-batı doğrultusunda birbirine bağlamaktadır. BURULAŞ isimli Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı şirket tarafından işletilmektedir. Belirli etaplar halinde yapıldığından henüz tamamen bitirilmemiş bir projedir. 2002'de ilk olarak iki hat halinde işletmeye açılmıştır. Günümüzde bu hatlar Emek'ten başlanan ve Kestel'de sona eren 1 no'lu hat ve Uludağ Üniversitesi'nden başlayan ve yine Kestel'de sona eren 2 no'lu hat olup, toplam uzunluğu 51 km'dir.

Bursa Cumhuriyet Caddesinde Zafer Meydanı ile Çınarönü arasında nostaljik tramvaylar hizmet vermektedir. Hem ulaşım hem turizme katkı sağlayan 1,5 km'lik hat, 28 Mayıs 2011 günü törenle hizmete açılmıştır. Nostaljik tramvayın ilgi görmesinden dolayı mevcut hatta ilave yapılmıştır. 20 Temmuz 2011 tarihinde başlayan inşaat çalışmasıyla nostaljik tramvay 5 Kasım 2011 yılında tamamlanarak, Yıldırım'ın Davutkadı semtine uzatılmıştır. Hattın uzatılmasıyla birlikte hem nostaljik hem de normal tramvaylar hizmet vermektedir. Günde yaklaşık 7.000 fazla yolcu bu hattı kullanmaktadır.

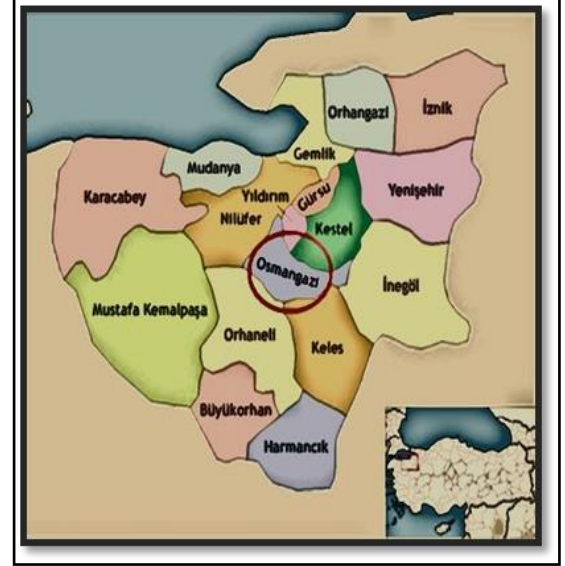
T1 hat numaralı Heykel-Kent Meydanı tramvay hattının çalışmaları 07.08.2012 tarihinde başlamıştır. Stadyum Caddesi-Altıparmak Caddesi-Atatürk Caddesi-Heykel-İnönü Caddesi-Kıbrıs Şehitleri Caddesi-Kent Meydanı-Darmstad Caddesi güzergahında sefer yapacak olan tramvayda hat boyunca 13 istasyonu bulunan T1 tramvay hattı, 12 Ekim 2013 tarihinden itibaren yolculu seferlere başlayarak Heykel-Osmangazi-Darmstad Caddesi arasında ring sefer yapmaktadır.

**Teleferik:** Türkiye'nin en uzun teleferiğı olan Uludağ Teleferiğı, Uludağ ile Bursa arasındaki ulaşımı kolaylaştıran bir sistemdir. Yıldırım'daki Teferrüç semti ile Uludağ'daki Sarialan yaylası arasında 1963'te kurulmuştur. Kadiyayla istasyonundaki aktarma ile toplam 4.766 m uzunluğundadır. 374 metrelik rakımdan başlayan yolculuk, yaklaşık 20 dakika sonra 1.634 metrelik rakımda sona ermektedir. Bu teleferik aynı zamanda Türkiye'nin ilk teleferiğidir. 2014 yılı itibari ile tamamen yenilenen teleferik Sarialan'a 12 dakikada ulaştırmaktadır. 2015 yılında oteller bölgesine açılan teleferikle Bursa teleferiğı, Dünya çapında en uzun mesafeli teleferik hattı olmuştur.

## Osmangazi İlçesi Hakkında Genel Bilgiler<sup>2</sup>

Osmangazi ilçesi, adını Osmanlı Devleti'nin kurucusu Osman Gazi'den almakta olup, Bursa merkezinin en büyük ilçesini oluşturmaktadır. Uludağ'ın eteklerinde yer alan ilçe, doğuda Gökdere Vadisi, batıda Nilüfer deresi ve Mudanya Yolu ile kuzeyde Samanlı Dağları'yla komşudur.

Osmangazi ilçesi, Bursa'nın tarihi ve kültürel mekanlarının önemli bir kısmını sınırları içinde bulundurmaktadır. İlçede; Arkeoloji Müzesi, Atatürk Köşkü Müzesi, Kent Müzesi, Ördekli Hamamı Kültür Merkezi, Tayyare Kültür Merkezi, Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosu, Çekirge Kaplıcaları, Tarihi Hanlar, Uzun Çarşı, Tuzpazarı, Muradiye Külliyesi, Bursa Kalesi, Osmangazi ve Orhangazi türbeleri, Ulucami, Tophane Saat Kulesi, Süleyman Çelebi Anıtmezarı gibi tarihi ve dini mekanlar bulunmaktadır.



Osmangazi İlçesi, kentin ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesi olup, ekonomisi sanayi, tarım ve hayvancılığa dayanmaktadır. İlçede otomobil, 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. Ayrıca, yağ ve un fabrikaları da üretim yapmaktadır. Eğitim bakımından Türkiye ortalamasının üstünde yer almaktadır.

<sup>2</sup> Osmangazi ilçesi hakkındaki genel bilgiler çeşitli internet sitelerinden alınarak derlenmiştir.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>Ana Gayrimenkul 4306 Ada / 1 Parsel</b>			
<b>İLİ</b>	:	BURSA	
<b>İLÇESİ</b>	:	OSMANGAZİ	
<b>MAHALLESİ</b>	:	KAYIHAN	
<b>KÖYÜ</b>	:	-	
<b>SOKAĞI</b>	:	-	
<b>MEVKİİ</b>	:	-	
<b>CİLT</b>	:	5	
<b>SAYFA</b>	:	429	
<b>SINIRI</b>	:		
<b>PAFTA NO</b>	:	H22D07A3B	
<b>ADA NO</b>	:	4306	
<b>PARSEL NO</b>	:	1	
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	306,55 m <sup>2</sup>	
<b>NİTELİĞİ</b>	:	YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI	
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	28.10.2010	
<b>YEVMIYE NO</b>	:	21073	
<b>MALİK/HİSSE</b>	:	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM	
<b>KAT MÜLKİYETİ</b>		<b>KAT İRTİFAKI</b>	<b>CİNS TASHİHİ</b>
<b>ARSA</b>		<b>TARLA</b>	<b>DEVRE MÜLK</b>
			X

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

12.12.2017 tarihinde, saat 15:11 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

### 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- Güncel Tapu Kaydı
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa ve hukuki bir işleme konu olmamıştır.

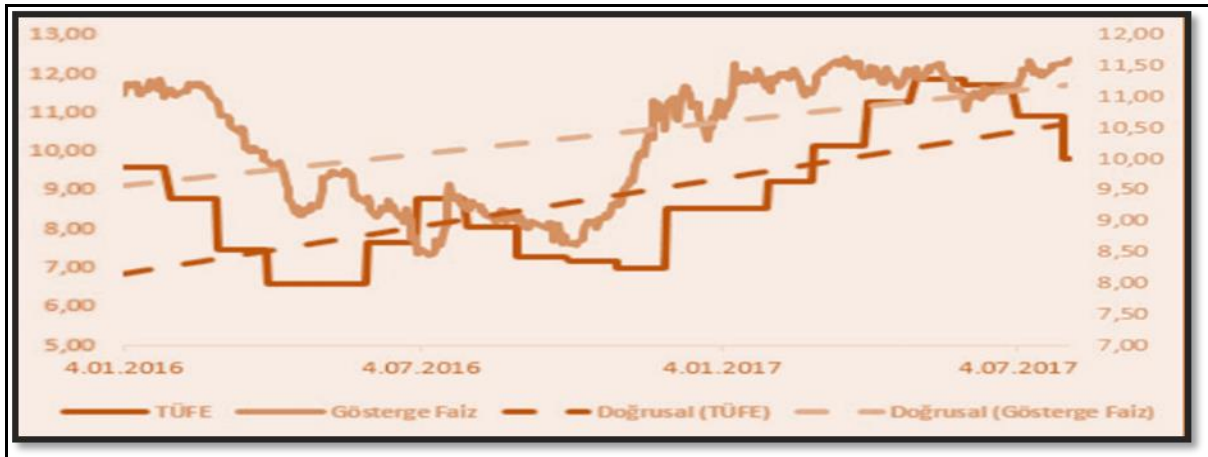
### 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" nitelikli ana gayrimenkule ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Cins tashihli taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

### 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

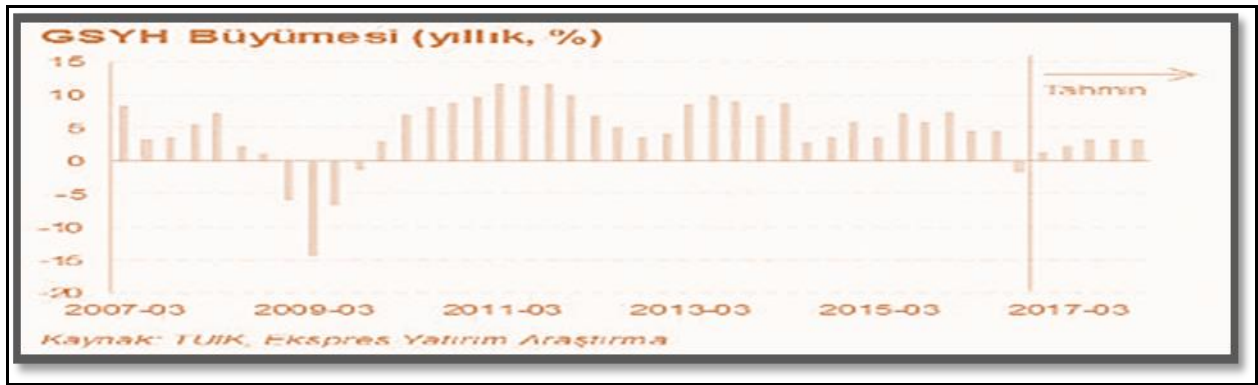
2001 krizi sırasında T.C. Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile %140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları %11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 2016 yılı 15 Temmuz gününde yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile faizler yeniden gerilemekle birlikte. 2016 yılının son çeyreğinde başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, başta dolar ve euro olmak üzere döviz piyasasında hızlı artış sinyalleri gözlenmiş; 2017 yılının başından itibaren de bu sinyaller realiteye dönmüş ve keza mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB mecburen örtülü faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada piyasa faiz oranları %12 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.75, €/TL paritesi ise 4.40 mertebelerine kadar yükselmiş olup, rapor tarihi itibarıyla \$/TL paritesi 3.80'i, €/TL paritesi ise 4.50'yi aşmış durumdadır. Döviz ve faizdeki hızlı artış Türkiye'nin Orta Vadeli Programını gerçekçi olmaktan uzaklaşan öngörüler nedeniyle ölü doğmuş hale getirmiştir. Daha yürürlüğe girmeden OVP'de revize yapma gereksinimi doğmuştur. Aşağıda yıllar bazında ikincili piyasadaki İç Borçlanma faiz Oranları yer almaktadır.



### TÜRKİYE BÜYÜME VERİLERİ VE YILLARA GÖRE ENFLASYON ORANLARI

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2017 yılı ikinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (ortalama %4,6) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.

2017 yılında özellikle FED'in para politikasında gevşemeyi sonlandırarak kontrollü kısıtlamaya gidecek beklentisi piyasaları oldukça sarsmış, ancak süratli faiz artışı yerine piyasanın el verdiği ölçüde artış yapılacağı sinyali alınması yanısıra, paraya boğulmuş olan piyasadaki geri alımlarında belli büyüklüklerde olacağını açıklanması/gerçekleşmesi ile kötümserlik yerini temkinli iyimserliğe bırakırken, bölgemizde yaşanan açık ve örtük savaşlar ekonomiyi tekrar darboğaza sokmuş, bunu aşmak için de bir anlamda kontrolsüz ölçüde dağıtılan teşviklerle (Kredi Garanti Fonu, Eximbank, KDV indirimleri, vergi ve SGK yapılandırılmaları vb.) ekonomideki olumsuzluk ötelenmiş ve dahi büyüme rakamları oldukça tatminkar seviyelere gelmiştir. Büyümenin ana gücü yine ihracat olmuştur. Tabii yaşanan parasal gevşeme hemen kendini göstermiş ve aşağıda da detaylandırıldığı üzere enflasyonu da çift rakamlara geçecek şekilde yeniden gündemimize sokmuştur.



### **Tüketici Fiyat Endeksi (Ekim-2017)**

TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,90 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,37 artış gerçekleşmiştir.

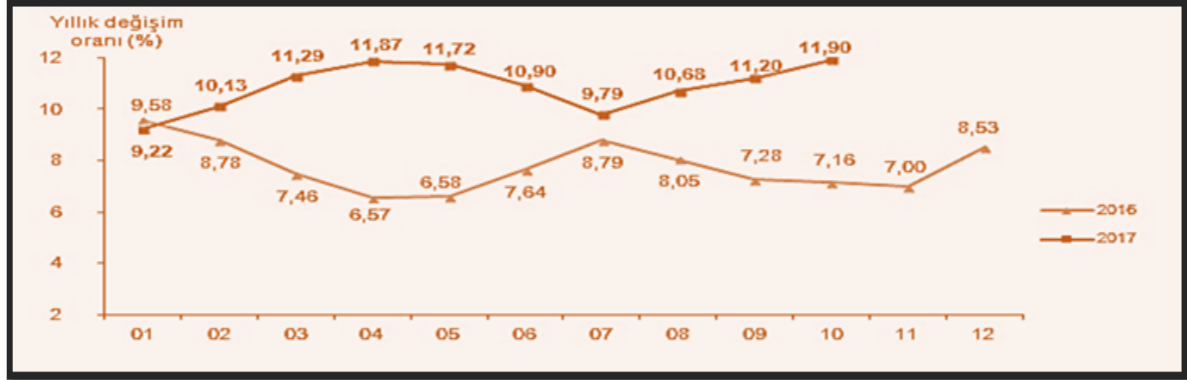
Aylık en fazla düşüş gösteren grup %1,75 ile eğlence ve kültür; aylık en yüksek artış %11,51 ile giyim ve ayakkabı grubu; yıllık en fazla artış %16,79 ile ulaştırma grubunda gerçekleşmiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması (İBBS) 2. Düzey'de bulunan 26 bölge içinde, bir önceki yılın Aralık ayına göre en yüksek artış %10,68 ile TR52 (Konya, Karaman) bölgesinde, bir önceki yılın aynı ayına göre en yüksek artış %13,32 ile TRC1 (Gaziantep, Adıyaman, Kilis) bölgesinde ve on iki aylık ortalamalara göre en yüksek artış %11,99 ile TR81 (Zonguldak, Karabük, Bartın) bölgesinde gerçekleşmiştir.

**Anılan TÜFE artışı oldukça yüksek olup, önümüzdeki son üç ayda da 2 haneli rakamlarla yükselişini sürdürmesi** beklenmektedir. Herkesin kabul ettiği üzere Türkiye yapısal reformlarını gerçekleştirmediği enflasyonla parasal/fiscal mücadele yeterli olmamaktadır. Halen üretici fiyat endeksinde birikmiş enflasyonun da (%14,47) ilk fırsatta tüketicilere yansıtılacağı dikkate alındığında kamuoyunun takip ettiği TÜFE'nin tek haneli rakamlara düşmesi zor görünmektedir.



**Tablo: Türkiye’de Ortalama Enflasyon (2016-2017)**



## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

İnşaat Ciro ve Üretim Endeksleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2017

#### İnşaat Sektöründe Ciro %6 Arttı

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi, 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %6 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10 oranında arttı.



**İnşaat ciro endeksi ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017 [2010=100]**

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
Ciro	156,2	10,0	156,2	10,0	161,9	6,0



### **Bina İnşaatı Maliyet Endeksi**

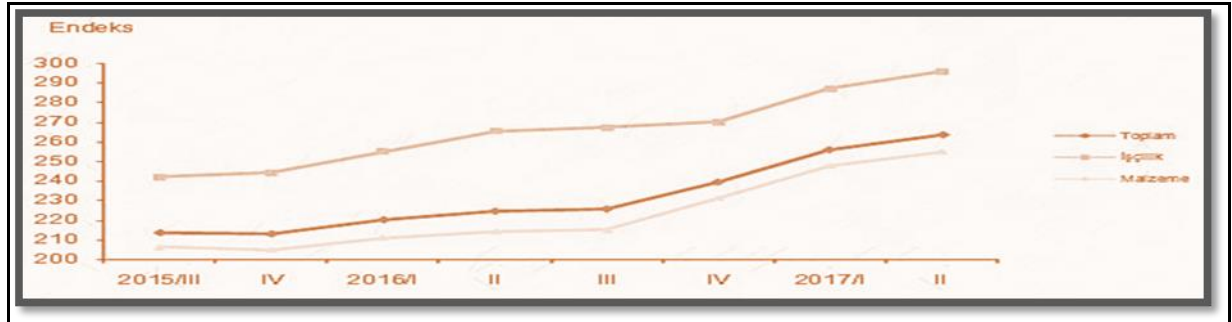
Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Nisan-Mayıs-Haziran aylarını kapsayan 2017 yılı ikinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,9, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %17,1 ve dört çeyrek ortalamalarına göre %13,0 arttı.

BİME’de 2017 yılı ikinci çeyreğinde işçilik endeksi bir önceki çeyreğe göre %3,1, malzeme endeksi ise %2,8 arttı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre işçilik endeksi %11,5 ve malzeme endeksi %19,0 arttı.

**Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2017 [2005=100]**

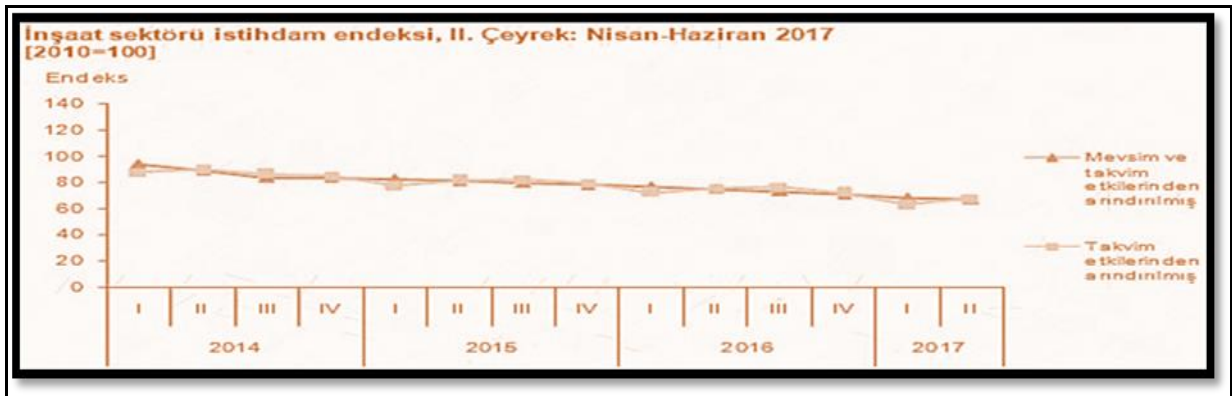
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

**Tablo: Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015-2017 [2005=100]**



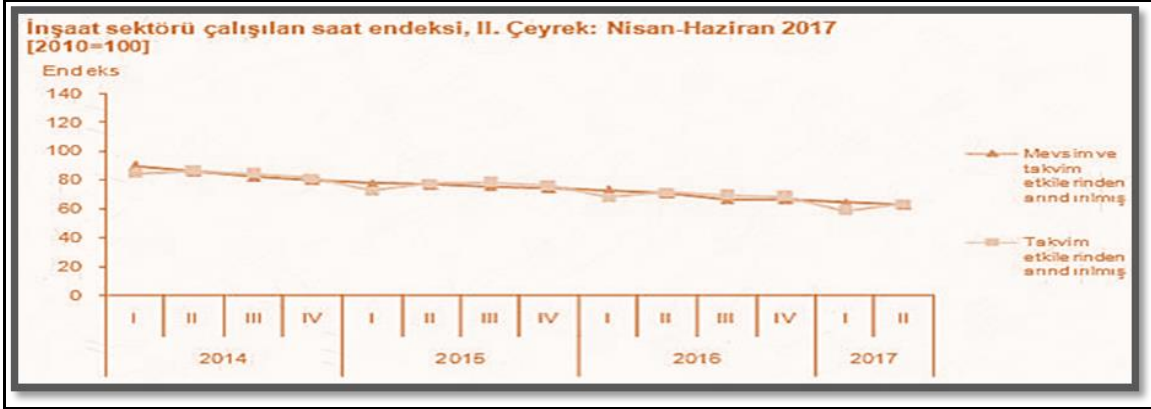
### **İnşaat Sektöründe İstihdam**

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat istihdam endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,2 oranında azaldı.



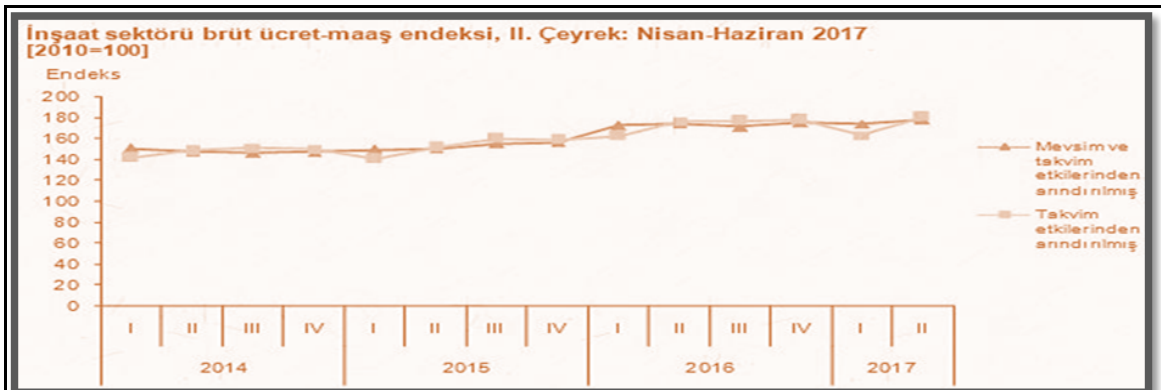
### İnşaat Sektöründe Çalışma Süresi

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,4 oranında azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat çalışılan saat endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,8 oranında azaldı.



### İnşaat Sektöründe Brüt Ücret-Maaş

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi 2017 yılı II. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,3 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat brüt ücret-maaş endeksi ise, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,3 oranında arttı.



### İnşaat işgücü girdi endeksleri ve değişim oranları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2017

[2010=100]

Gösterge	Anndırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Yıllık değişim(%)	Endeks	Çeyreklik değişim(%)
Istihdam	67,5	-10,2	67,7	-10,2	67,0	-2,1
Çalışılan saat	63,6	-10,8	63,9	-10,8	63,0	-2,4
Brüt ücret-maaş	179,7	2,3	180,3	2,3	178,1	2,3

## YAPI İZİN İSTATİSTİKLERİ, 2017 YILI OCAK-HAZİRAN DÖNEMİ

### Yapı Ruhsatı Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %7,6, yüzölçümü %16,3, değeri %35,3, daire sayısı %21,6 oranında arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 123,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 69,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 26,9 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 95,5 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 7,3 milyon m<sup>2</sup> ile kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 103,7 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 18,2 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre ise, toplam 620 bin 182 dairenin 572 bin 797'si özel sektör, 41 bin 378'i devlet sektörü ve 6 bin 7'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 24,4 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 13,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 7,2 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir illeri izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Tunceli ve Hakkari oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 129 bin 791 adet ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 51 bin 11 adet ile Ankara ve 40 bin 602 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Tunceli oldu.

Yapı ruhsatı, Ocak - Haziran 2015-2017					
Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 <sup>(r)</sup>	2015 <sup>(r)</sup>	2017	2016
Bina sayısı	74 210	68 965	59 433	7,6	16,0
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	123 778 133	106 474 355	91 734 593	16,3	16,1
Değer (TL)	127 873 534 400	94 533 482 987	77 438 485 408	35,3	22,1
Daire sayısı	620 182	510 045	432 315	21,6	18,0

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

### Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Yapıların Yüzölçümü

Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2017 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %1,9, yüzölçümü %8,7, değeri %27,2, daire sayısı %9,0 oranında arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların 2017 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 76,1 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 44,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 16,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 15,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Kullanma amacına göre 56,9 milyon m<sup>2</sup> ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m<sup>2</sup> ile toptan ve perakende ticaret binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 64,8 milyon m<sup>2</sup> ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 9,3 milyon m<sup>2</sup> ile devlet sektörü ve 2 milyon m<sup>2</sup> ile yapı kooperatifleri izledi. Daire sayısına göre

ise toplam 384 bin 322 dairenin 352 bin 401'i özel sektör, 23 bin 125'i devlet sektörü ve 8 bin 796'sı yapı kooperatifleri tarafından alındı.

Yapıların toplam yüzölçümüne göre 14,6 milyon m<sup>2</sup> ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 8,5 milyon m<sup>2</sup> ile Ankara, 4,5 milyon m<sup>2</sup> ile İzmir izledi. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Bayburt, Tunceli ve Ardahan oldu.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 84 bin 440 adet ile en yüksek paya sahip oldu.

İstanbul'u 35 bin 897 adet ile Ankara ve 23 bin 574 adet ile İzmir illeri izledi. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Şırnak ve Ağrı oldu.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk altı ayına göre değişim oranı (%)	
	2017	2016 (r)	2015 (r)	2017	2016
Bina sayısı	54 203	53 212	52 545	1,9	1,3
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	76 105 985	70 028 609	68 621 319	8,7	2,1
Değer (TL)	78 917 906 121	62 051 166 740	56 888 730 857	27,2	9,1
Daire sayısı	384 322	352 669	355 643	9,0	-0,8

(r) Yapı izin istatistikleri 2015 ve 2016 yılları verileri revize edilmiştir.

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam Mart/2017'de 173 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Bu tutar bireysel kredilerin yaklaşık %40'ını oluşturmaktadır.

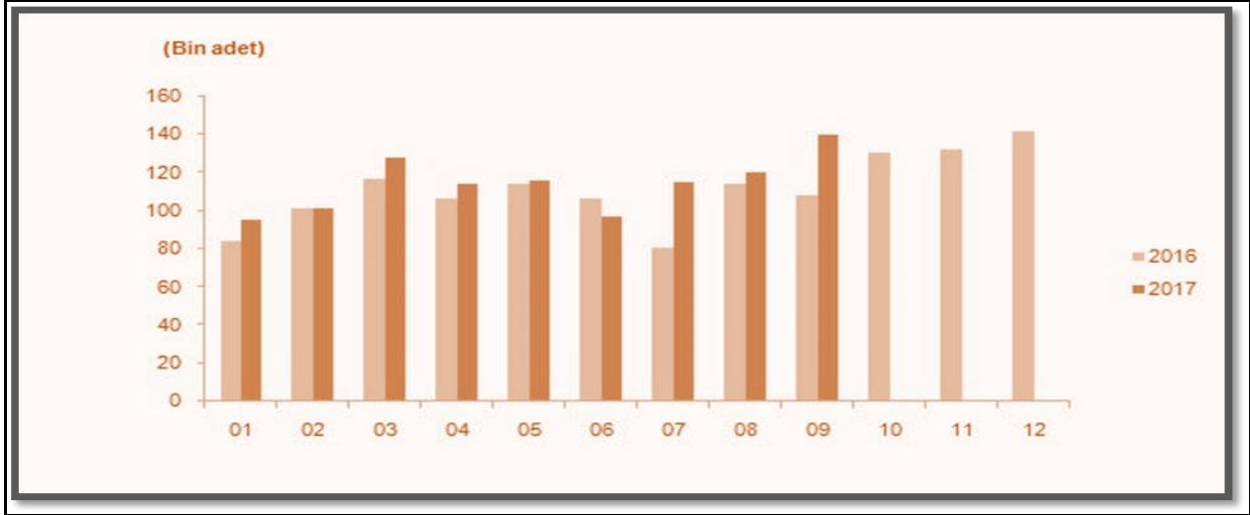




### Türkiye’de Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 oranında artarak 140.298 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.471 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u, 13.945 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 7.575 konut satışı ve %5,4 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 28 konut ile Şırnak, 29 konut ile Ardahan ve 35 konut ile Hakkari oldu.

**Tablo: Konut Satış Sayıları, 2016-2017**



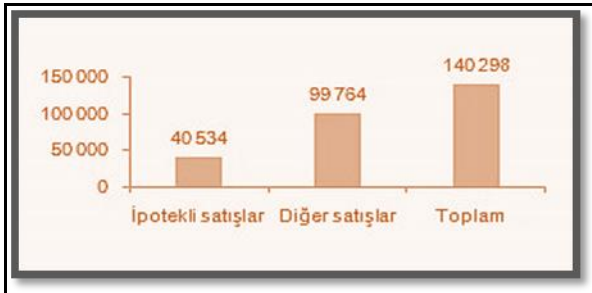
### İpotekli Konut Satışları (Eylül-2017)

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %3,7 oranında azalış göstererek 40.534 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %28,9 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 6.910 konut satışı ve %17 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %41,4 ile Ardahan oldu.

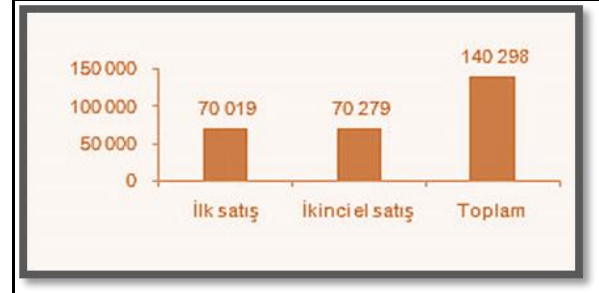
### Diğer Satış Türleri Sonucu Konut El Değişimi

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 oranında artarak 99.764 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16.561 konut satışı ve %16,6 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %70,6 oldu. Ankara 9.091 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 5.033 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 17 konut ile Ardahan oldu.

**Tablo: Satış Şekline Göre Konut Satışı, Eylül 2017**



**Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satışı, Eylül 2017**





### **Konut Satışlarında İlk Defa Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %37,4 artarak 70.019 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %49,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 12.690 konut satışı ve %18,1 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 5.858 konut satışı ile Ankara ve 3.314 konut satışı ile İzmir izledi.

### **İkinci El Konut Satışlarında El Değişimi (Eylül-2017)**

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %21,3 artış göstererek 70.279 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10.781 konut satışı ve %15,3 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %45,9 oldu. Ankara 8.087 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.261 konut satışı ile İzmir izledi.

### **Yabancılara Satılan Konutlar (Eylül-2017)**

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %75,2 artarak 2.236 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2017'de ilk sırayı 797 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 520 konut satışı ile Antalya, 119 konut satışı ile Aydın, Bursa ve Trabzon izledi.

### **Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışları (Eylül-2017)**

Eylül ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 383 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 344 konut ile Suudi Arabistan, 160 konut ile Kuveyt, 129 konut ile Rusya Federasyonu ve 103 konut ile İngiltere izledi.

## **TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER**

### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,
- Uluslararası değerlendirme kuruluşlarının (S&P, FITCH, Moody's) Türkiye'ye "yatırım yapılabilir ülke" seviyesinin aşağısında not vermeleri nedeni ile sermaye girişlerinin hızlanarak azalması,
- Bu nedenle Türkiye'nin fonlamasını Arap ülkelerine ve doğuya çevirmesi,
- Ülkede çok fazla stok taşınmaz birikmiş olması ve yapılan kampanyalarla tüketilememesi,

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,





- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,
- Gayrimenkul sektöründe biriken stok fazlasını eritmek amacı ile hükümetin Şubat/2017 itibariyle gerek taşınmaz, gerekse inşaat sektörü yapı elemanlarında KDV indirimine gitmesi (Anılan uygulama 10/2017 itibariyle sona ermiştir).

### **3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### **İmar Durumu:**

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.10.2017 tarih ve E.147820 no.lu yazısına göre; "06.04.2005 tarih ve 394 sayılı Osmangazi Belediye Meclis Kararı ile 13.06.2005 tarih ve 350 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı, 'Reyhan-Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı' 1/1000 ölçekli İmar Planına göre rapora konu taşınmaz; '**Ticaret Alanı**' olarak belirlenen Ticaret ve Hizmet Sahası dâhilinde kalmakta olup, Bitişik Nizam, 5 kat (Hmaks:15,50 m) ve Anıtlar Kurulundan görüş alınması imar koşulları"na sahiptir. İmar durum yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

#### **Mimari Proje:**

Taşınmazın Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 18.03.1993 tarihli (15/2435 no.lu) onaylı mimari projesi incelenmiştir.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri:**

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaza ait;

- 19.03.1993 tarih ve 32-45 no.lu Yapı Ruhsatı,
- 11.09.1996 tarih ve 3-36 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

#### **Yapı Denetim:**

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir

#### **Ceza/Tutanak:**

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında taşınmaza ait 3194 s. İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddeleri kapsamında düzenlenmiş herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

### 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



(Koordinatları: 41.82482 – 29.06794 )

Değerlemeye konu taşınmaz; Kayıhan mahallesi, Ünlü caddesi No:2/1 Osmangazi/BURSA posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; şehrin ana arterlerinden olan Atatürk caddesi ile İnönü caddesi kesişim noktasından kuzey istikametine İnönü caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ~25 m ilerlenir ve sağa Ünlü caddesine girilir. Bu cadde üzerinde ve sağda konumlu olan ilk bina değerlemesi yapılan taşınmazdır. Bina halihazırda Halk Bankası Bursa Şubesi olarak hizmet vermektedir.

Taşınmazın yakın çevresi ticaret alanı niteliğinde olup, blok düzen şeklinde yapılaşmıştır. Yakın çevrede Bursa Vergi Dairesi, Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosu, Saat Kulesi, Ulu Cami, Sönmez İş Merkezi, banka şubeleri, alışveriş ve ticaret merkezleri, Bursa Kent Müzesi ve kamu binaları bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım Atatürk ve İnönü caddeleri üzerinden özel ve genel araçlarla sağlanmaktadır. Taşınmazın bilinen merkezlere uzaklıkları aşağıda tabloleştirilmiştir;

Önemli Yerler	Mesafe (km)
Osmangazi Belediyesi	1.82 km
Bursa Büyükşehir Belediyesi	1.42 km
Bursa Valiliğine	1.2 km
Bursa Otogarına	9.5 km
Bursa-Ankara Karayoluna	0.5 km

### 3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

#### **Ana Gayrimenkulün Teknik Özellikleri:**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan mahallesi, 4306 ada, 306,55 m<sup>2</sup> alanlı 1 parsel üzerinde kayıtlı "**Yedi Katlı Betonarme Banka Binası**" vasıflı taşınmazdır.

Parsel; geometrik olarak dörtgen bir forma ve topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olup, Ünlü caddesi'ne yaklaşık 20 m, İnönü caddesi'ne yaklaşık 11 m cephelidir. Ana taşınmaz; 2 bodrum + zemin + 4 Normal kat + Çatı Kat olmak üzere **7 kat + çatı kat ve 2189 m<sup>2</sup>** alanlı olarak inşa edilmiştir. Ana taşınmaza giriş Ünlü caddesi üzerinden kuzey yönünden sağlanmaktadır. Binanın ana girişi camlı alüminyum doğramalı dış kapı, pencereleri camlı alüminyum doğramadır. İç kapıları ahşap doğramadır. Binada yangın merdiveni ve asansör bulunmaktadır.

**2. Bodrum Kat:** Mimari projesine göre; kalorifer dairesi, sığınak, lavabo ve soyunma odaları olarak inşa edilen 2. bodrum katı değerlendirme tarihi itibarı ile arşiv odaları, jeneratör odası ve kazan dairesi olarak kullanılmaktadır. Mimari projesine göre yaklaşık **306 m<sup>2</sup>** alanlıdır. 2. bodrum katın zemini seramik, duvarları saten boya, tavan alçı sıvadır.

**1. Bodrum Kat:** Mimari projesine göre; mutfak, kiralık kasa bölümleri, depo ve soyunma odalarına ayrılmış olan kat, mevcutta, kasa dairesi ve arşiv olarak kullanılmaktadır. Kat yaklaşık olarak **306 m<sup>2</sup>** alanlı olup, zemini seramik, duvarları saten boya, tavan alçı sıvadır.

**Zemin Kat:** Mimari projesine göre; müşteri hölü, müdür yardımcısı odası ve servis bölümlerine ayrılmış olan kat, mevcutta servis bölümü ve ofis olarak kullanılmaktadır. Mimari projesine ve yerinde yapılan ölçümlere göre **257 m<sup>2</sup>** alana sahip olup, zemini granit ve laminant kaplama, duvarları saten boya, tavan asma tavan şeklindedir.

**1.Normal Kat:** Mimari projesine göre; müşteri holü, müdür yardımcı odası, bay, bayan wc'leri takas odası ve servis odaları bulunmakta olup, müdür odası, servis bölümü ve ofis olarak kullanılmaktadır. Mimari projesine göre **330 m<sup>2</sup>** brüt kapalı alana sahip olup, kat zemininin ıslak bölümleri seramik, odalarda ise laminant parkedir. Duvarları saten boya, tavan ise asma tavan şeklindedir.

**2.Normal Kat:** Mimari projesine göre; müşteri hölü, müdür odası, müdür yardımcısı odası, bay bayan wc'leri, toplantı salonu ve servis bölümü alanlarından oluşmaktadır. Mimari projesine göre **330 m<sup>2</sup>** hacminde olup, zemin genel olarak seramik, ofislerde laminant parke, duvarları saten boya, tavan ise asma tavan şeklindedir.

**3.Normal Kat:** Mimari projesine göre; muhasebe servisi, muhaberat servisi, müdür yardımcı odası, sistem iletişim odası, bay ve bayan wcleri hacimlerinde oluşmaktadır. Mevcutta, bölge koordinatör odası, açık ofisler, operasyon bölümü, bay-bayan wcleri olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine göre **330 m<sup>2</sup>** hacminde olup, ıslak hacimlerin zemin ve duvarları seramik, ofislerde zemin laminant parke, duvarları saten boya ve tavan asma tavanıdır.

**4.Normal Kat:** Mimari projesine göre; yemekhane bölümü, teras bay-bayan wcler olarak ayrılmış olup, mevcutta kredi tahsis ve yönetimi, kredi ve proje değerlendirme ve bay-bayan wc olarak kullanılmaktadır. Mimari projesine göre 250 m<sup>2</sup> kapalı alan 50 m<sup>2</sup> açık teras olarak bulunmakta olup, 50 m<sup>2</sup> açık teras alanın kapatılması ile birlikte **300 m<sup>2</sup>** kapalı alana dönüştürülmüştür. Islak yerlerin zemin ve duvarları seramik kaplama, diğer yerlerin zemini laminant kaplamadır. Duvarlar saten boya, tavan alçı sıvadır.

**Çatı Kat:** Mimari projesine ve mevcutta **30 m<sup>2</sup>** alanlı olup, basit bir şekilde üstü kapatılmıştır.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

**Not :** Emsal taşınmazların zemin kat birim değerinin belirlenmesinde faydalı alan hesabı kullanılmış olup, zemin katın tamamı, bodrum katın 1/5'i, asma katın 1/2'si, diğer katların 1/3'ü dikkate alınmıştır.

#### **SATILIK BİNA EMSALLERİ**

##### **EMSAL 1: ZÜLEYHA HANIM - SÖNMEZ İŞ SARAYI YÖNETİCİSİ: 0224 22 79 18**

Değerleme konusu taşınmazın karşısında aynı nitelik ve evsafa sahip, Ünlü caddesi ve İnönü caddelerine konumlu Sönmez İş Sarayında bulunan iş yerlerinin kiralık ve satılık fiyatları hakkında alınan bilgiler ortalama değerler olarak aşağıdaki tabloda gösterilmektedir. Ayrıca değerlendirme konusu binanın 14.000.000- 15.000.000.- TL arasında bedelle satılabileceğini beyan etmiştir.

		KİRA DEĞERİ	SATIŞ DEĞERİ
<b>2. BODRUM KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>	1 m <sup>2</sup>	30,-TL/m <sup>2</sup> -ay	2.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>1. BODRUM KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		50,-TL/m <sup>2</sup> -ay	3.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>ZEMİN KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>		200,-TL/m <sup>2</sup> -ay	20.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>1. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>		25,-TL/m <sup>2</sup> -ay	7.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>2. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA SATIŞ DEĞERİ</b>		25,-TL/m <sup>2</sup> -ay	7.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>3. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>		20,-TL/m <sup>2</sup> -ay	1.600,-TL/m <sup>2</sup>
<b>4. KATTAKİ BÜROLARIN ORTALAMA BİRİM KİRA VE SATIŞ DEĞERİ</b>		18,-TL/m <sup>2</sup> -ay	1.500,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 2: SAHİBİNDEN: 0 538 617 47 99**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, İnönü caddesi ile cephe vaziyette, benzer özelliklerde ve evsafa, zemin katta konumlu 200 m<sup>2</sup> alanlı işyeri için pazarlıksız 5.000.000.- TL bedel istenilmektedir. Emsal taşınmaz için istenen değer piyasa şartlarından uzakta olduğundan negatif yönde % 20 oranında birim değer düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	25.000,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		20.000,-TL/m <sup>2</sup>

##### **EMSAL 3:BERNA EKİNCİ: 0 536 578 79 99**

Değerleme konusu taşınmazın karşısında aynı nitelik ve evsafa sahip, Ünlü caddesi ve İnönü caddelerine konumlu Sönmez İş Sarayında zemin katında konumlu 30 m<sup>2</sup> alanlı işyeri için 700.000,-TL bedel istenilmektedir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 15 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	30 m <sup>2</sup>	23.330,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		19.830,-TL/m <sup>2</sup>



**EMSAL 4:EFT GAYRİMENKUL VE DANIŞMANLIK: 0 530 834 69 21**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İnönü caddesi üstünde benzer özelliklerde yer alan 395 m<sup>2</sup> alanlı (bodrum kat 140 m<sup>2</sup> + zemin kat 192 m<sup>2</sup> + asma kat 63 m<sup>2</sup>) işyerinin 4.200.000 TL ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinde % 10 pazarlıklı olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	251,50 m <sup>2</sup>	16.700,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>		15.029,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: KAYI BOYU GAYRİMENKUL: 0 533 766 41 53**

Değerleme konusu taşınmazın 13.500.000-14.500.000,-TL arasında satılabileceğini ve 75.000 – 85.000,- TL/Ay bedelle de kiralanabileceğini beyan etmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2.189 m <sup>2</sup>	6.396.- TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		36,55 TL/m <sup>2</sup> -ay

**EMSAL 6: RAMADA GAYRİMENKUL: 0 532 177 12 72**

Değerleme konusu taşınmazın 15.000.000.- TL bedel ile satılabileceğini, keza 80.000 – 85.000.- TL/ay bedelle de kiralanabileceğini beyan etmiştir.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	2.189 m <sup>2</sup>	6.852.-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>		37,69 TL/m <sup>2</sup> -ay

**KİRALIK BİNA/OFİS EMSALLERİ****EMSAL 7: FİNANSBANK HEYKEL ŞUBESİ YETKİLİSİ: 0 224 224 83 23**

Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan Ünlü caddesi üzerinde yerleşik ve Finansbank şubesi olarak kullanılan iş yeri 600 m<sup>2</sup> alanlı olup (zemin kat + 1. Kat + 2. Kat) aylık kira değerinin 23.750.- TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>KİRA DEĞERİ</b>	600 m <sup>2</sup>	39,58 TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------	--------------------	-----------------------------

**EMSAL 8: REMAK BURSA SALİH ALTINEL: 0 224 242 01 01**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İnönü caddesi üzerinde, 3. katta konumlu ve 100 m<sup>2</sup> alanlı, 2+1 formundaki büro yıllık 21.600.- TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	18.-TL/m <sup>2</sup> -ay
--------------------------	--------------------	---------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki satışa/kiraya sunulmuş/kiralanmış bina, büro/ofis/işyeri olarak kullanılan emsaller elde edilmiştir. Anılan emsaller yanında değerlendirme konusu bina da tanımlanarak beyanlar alınmıştır. tarif edilerek Emsal mülklerin değerlendirme konusu taşınmazlar ile karşılaştırması yapılarak ortalama satış ve kira birim değerleri belirlenmiştir.

## **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ ve SONUÇLAR**

### **5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

#### **Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazın şehir ve alışveriş merkezinde yer alması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması,
- İşçilik ve yapı kalitesinin çevre binalara oranla daha iyi olması,
- Köşe konumda ve ana caddeler üzerinde yer alması,

#### **Olumsuz etken:**

- Taşınmazın park yerinin olmaması,

### **5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımudur. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**Ticaret ve Hizmet Binası**" olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

#### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

#### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile





sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

### 5-3-1-3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

### 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa sunulmuş arsa emsalleri, satışa, kiraya arz edilmiş olan müstakil kullanımdaki gayrimenkullere ilişkin beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

### 5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş bina/büro/ofis emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik beyanlar alınmıştır. Satışa arz edilen büro ve ofis emsalleri için karşılaştırma ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Yapılan bu çalışmalar sonrasında; **zemin kat birim satış değeri 23.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiş, banka binasının bodrum ve normal kat alanları için kullanım esasları dikkate alınarak bu birim değerler üzerinden indirgeme yapılmıştır.** Banka binası olarak kullanılan yapı (bodrum, zemin ve 1-2-3-4 Normal kat) alanlarının toplamı üzerinden **aylık ~39,-TL/m<sup>2</sup> kira bedeli** belirlenmiştir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ = 14.400.400,-TL**

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. Bodrum kat	306	650	198.900
2	1. Bodrum kat	306	3.000	918.000
3	Zemin	257	23.000	5.911.000
4	1. Normal Kat	330	7.000	2.310.000
5	2. Normal Kat	330	6.000	1.980.000
6	3. Normal Kat	330	4.750	1.567.500
7	4. Normal Kat	300	4.750	1.425.000
8	Teras Kat	30	3.000	90.000
<b>TOPLAM KULLANIM</b>		<b>2.189</b>		<b>14.400.400</b>

**ORTALAMA SATIŞ DEĞERİ : 6.578,-TL/m<sup>2</sup>**

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ KİRA DEĞERİ = 84.983,-TL/Ay**

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. Bodrum kat	306	8	2.448
2	1. Bodrum kat	306	40	12.240
3	Zemin	257	175	44.975
4	Galeri Katı	330	22	7.260
5	1. Normal Kat	330	22	7.260
6	2. Normal Kat	330	17	5.610
7	3. Normal Kat	300	16	4.800
8	4. Normal Kat	30	13	390
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI</b>		<b>2.189</b>		<b>84.983</b>

**ORTALAMA KİRA DEĞERİ : 38.82 TL/m<sup>2</sup>-ay**

### **5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu bina/ofis/büroların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın banka şubesi olarak kullanılan 2.189 m<sup>2</sup>'lik alanının aylık kira bedelinin 84.983,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması, elde edilen emsal bilgileri ile ofis verileri irdelenmiş, bölgede ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 15 yıl olarak belirlenmiş ve satış değerlerine ulaşılmıştır.

**GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE KDV HARIÇ SATIŞ DEĞERİ = 15.296.940,-TL**

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)	BRÜT KİRA ÇARPANI (YIL)	TOPLAM DEĞER (TL)
1	2. Bodrum kat	306	8	2.448	15	440.640
2	1. Bodrum kat	306	40	12.240	15	2.203.200
3	Zemin	257	175	44.975	15	8.095.500
4	Galeri Katı	330	22	7.260	15	1.306.800
5	1. Normal Kat	330	22	7.260	15	1.306.800
6	2. Normal Kat	330	17	5.610	15	1.009.800
7	3. Normal Kat	300	16	4.800	15	864.000
8	4. Normal Kat	30	13	390	15	70.200
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI</b>		<b>2.189</b>		<b>84.983</b>		<b>15.296.940</b>

### 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma ve doluluk oranının yüksek olması sebebiyle boş satılık ve kısa süre önce satışı yapılmış arsa emsali elde edilememiş ve Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

### 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu cins tashihli taşınmazın hâlihazırdaki kullanım durumunun verimli bir kullanım özelliği taşıması sebebiyle Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

### 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

### 5-3-2-7 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müsterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

### 5-3-2-8 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## **BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan taşınmazların satışa arz bedelleri ve kira gelirlerine yönelik emsaller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerden emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değere yakın olan değer taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı KDV hariç peşin satış değeri olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Keza, taşınmazın kül haldeki kira değeri de ~ 85.000,- TL/ay olarak belirlenmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	14.400.400.-TL
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	15.296.940.-TL
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	≈ <b>14.600.000,- TL</b>
<b>AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	≈ <b>85.000,-TL</b>

### **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Raporun "Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri" bölümünde belirtildiği şekilde yapının bodrum, zemin ve 1. normal katında yapılan değişiklikler; yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilen taşıyıcı unsuru etkilemeyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanı, taban alanını, kat sayısını değiştirmeyen kısmi plan şeması değişiklikleridir.

İmar Kanunu 4. Bölüm, Yapı Ruhsatı başlıklı 21. Madde hükmünce "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir."

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dahilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır.

**6.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Bu madde kapsamında yapılan değerlendirmeler neticesinde; taşınmazın yasal gerekliliklerinin yerine getirildiği, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin mevcut olduğu, detayları raporun ilgili bölümlerinde görsel ve yazılı anlatımla sunulan yapı dahilindeki kısmi değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı kanaatine varılmıştır. Bu sebeplerle GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

**6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıdadır.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2016-HALGGYO-34	16.12.2016	13.093.000.-TL

**BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Kayıhan mahallesi, 4306 ada, 1 parselde 'Yedi Katlı Betonarme Banka Binası' vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

**KDV Haric Satış Değeri : 14.600.000.-TL (ONDÖRTMİLYONALTİYÜZBİNTÜRLİRASI)**

**KDV Dâhil Satış Değeri : 17.228.000.-TL**  
**(ONYEDİMİLYONİKİYÜZYİRMİSEKİZBİNTÜRLİRASI)**

**KDV Haric Aylık Kira Değeri : 85.000,- TL/AY (SEKSENBEŞBİNTÜRLİRASI/AY)**

**KDV Dahil Aylık Kira Değeri : 100.300,-TL/AY (YÜZBİNÜÇYÜZTÜRLİRASI/AY)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 3,8390 TL, 1 EURO: 4,5092 TL, Satış; 1 USD: 3,8459 TL, 1 EURO: 4,5173 TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri : **1.834.382,- TL**'dir.



SIRA NO	BULUNDUĞU KAT	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	HESAPLANAN DEĞER (TL)
1	2. Bodrum kat	306	838	256 428
2	1. Bodrum kat	306	838	256 428
3	Zemin	257	838	215 366
4	1. Normal Kat	330	838	276 540
5	2. Normal Kat	330	838	276 540
6	3. Normal Kat	330	838	276 540
7	4. Normal Kat	300	838	251 400
8	Teras Kat	30	838	25 140
<b>TOPLAM KULLANIM ALANI TOPLAM</b>		<b>2 189</b>		<b>1 834 382</b>





Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

İşbu **2017-HALGGYO-14** no.lu rapor, **HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 13.12.2017  
(Ekspertiz tarihi: 06.12.2017)

Saygılarımızla.

### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 

**BÖLÜM 8 - EKLER**

**8-1 Uydu Fotoğrafı**



**8-2 Fotoğraflar**













**2.BODRUM KAT**







**1 BODRUM KAT**



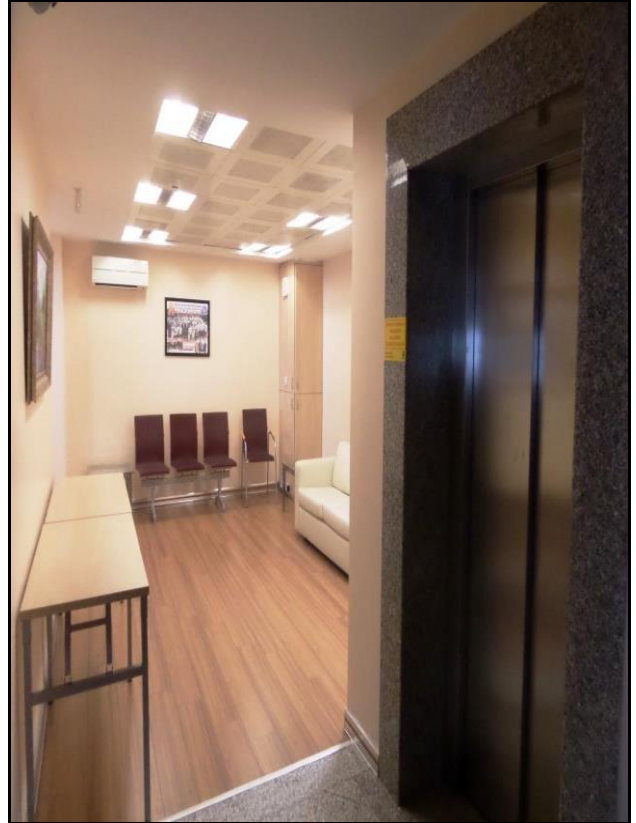


**1-2-3-4 NORMAL KAT**









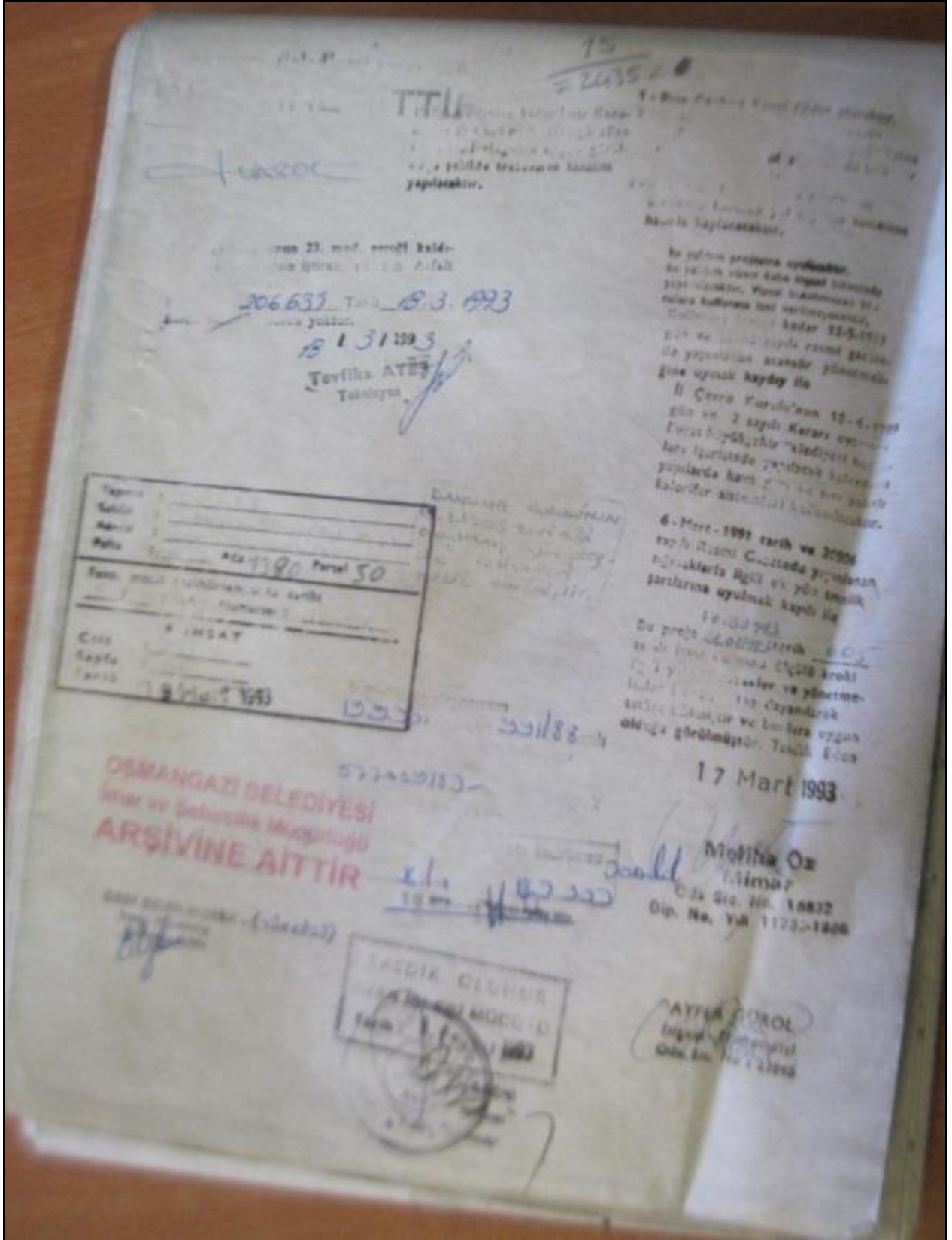




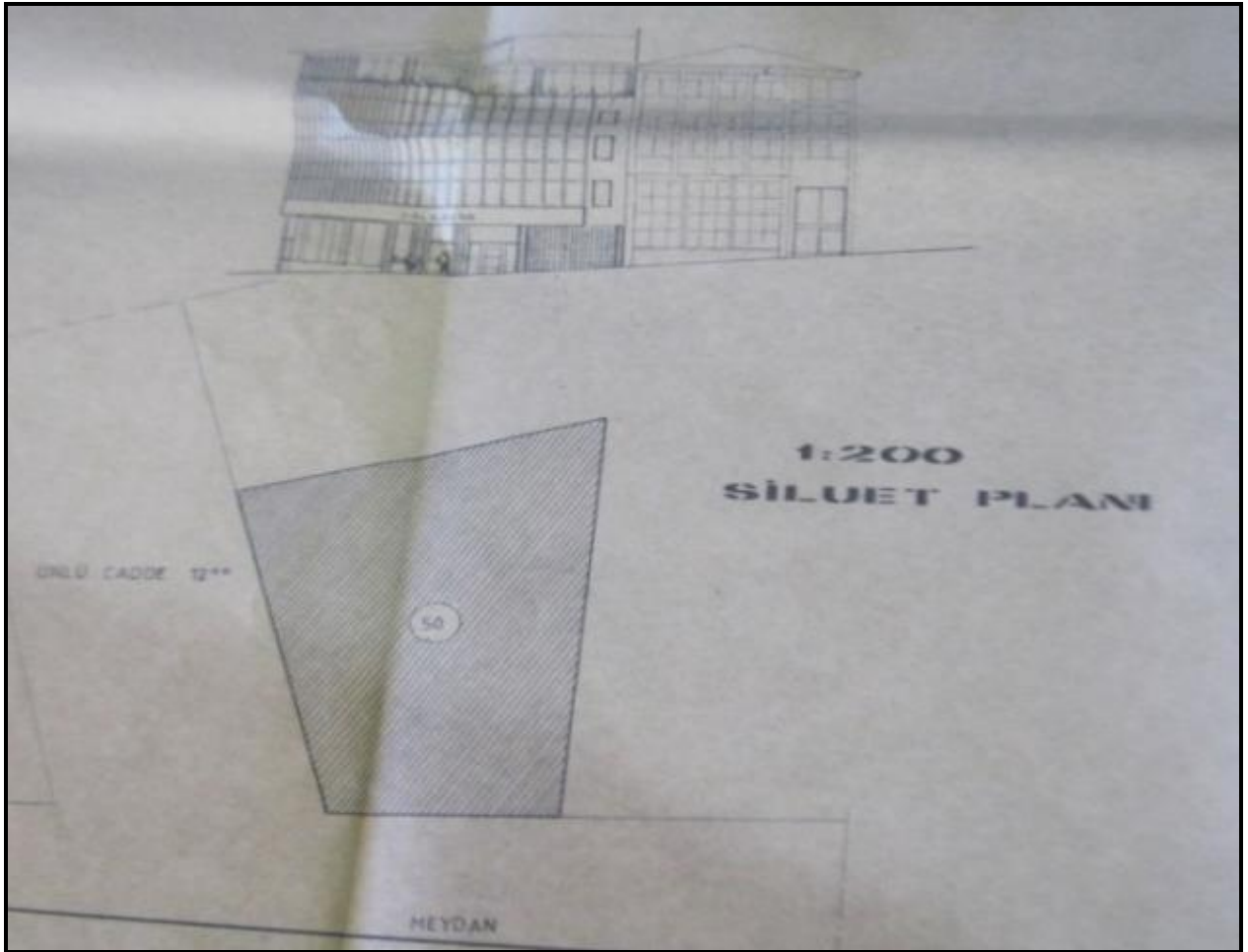
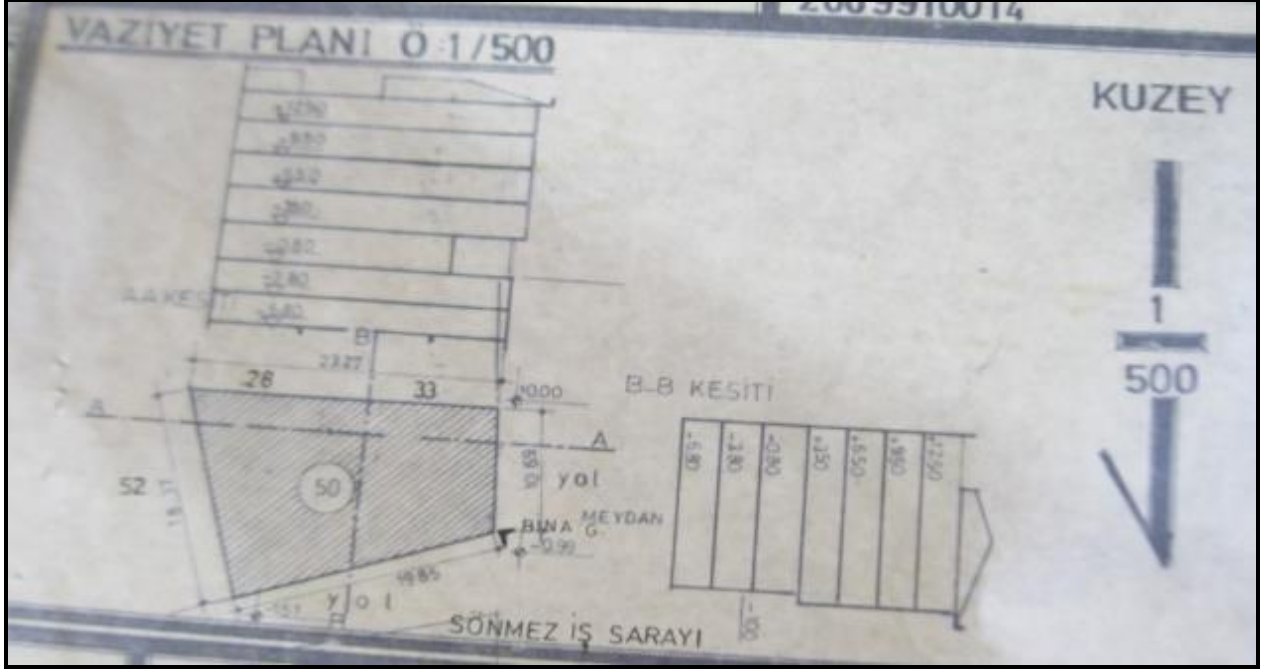




**MİMARİ PROJE**

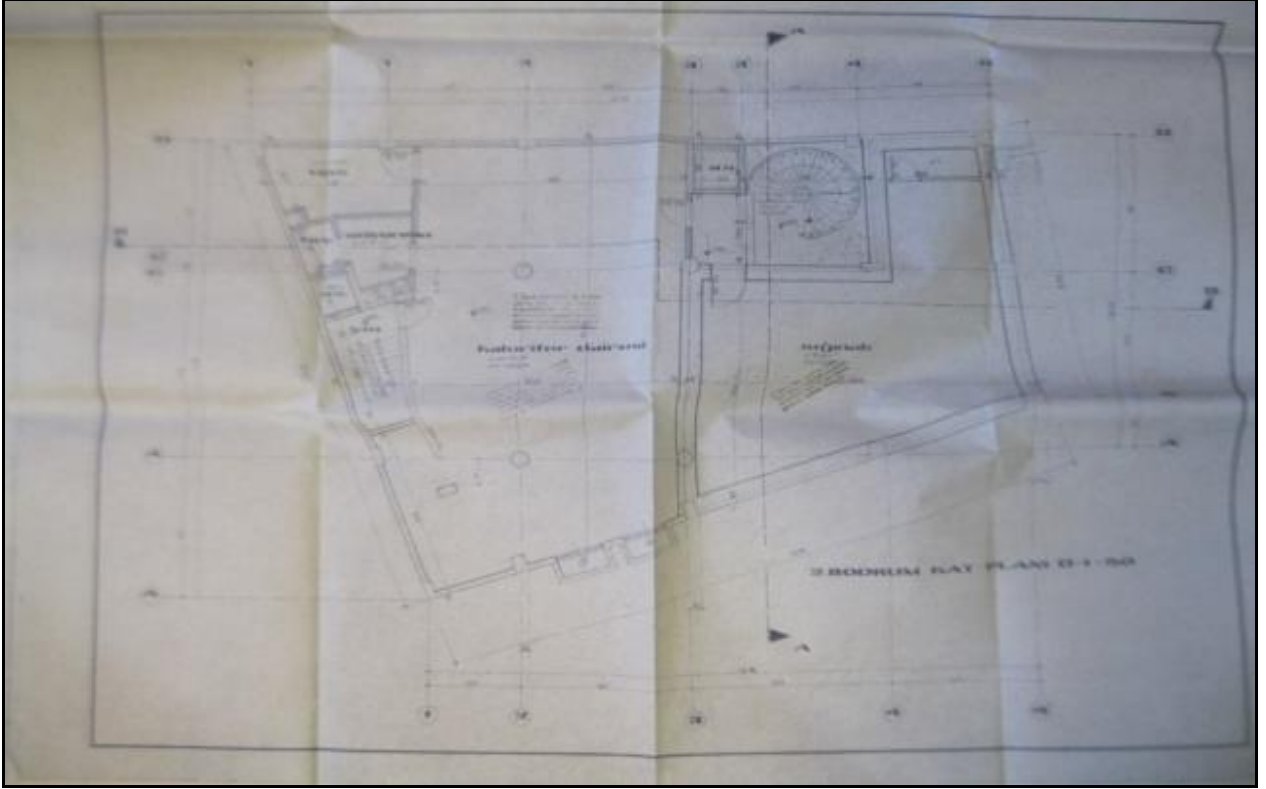


**VAZİYET PLANI**





**2. BODRUM KAT**



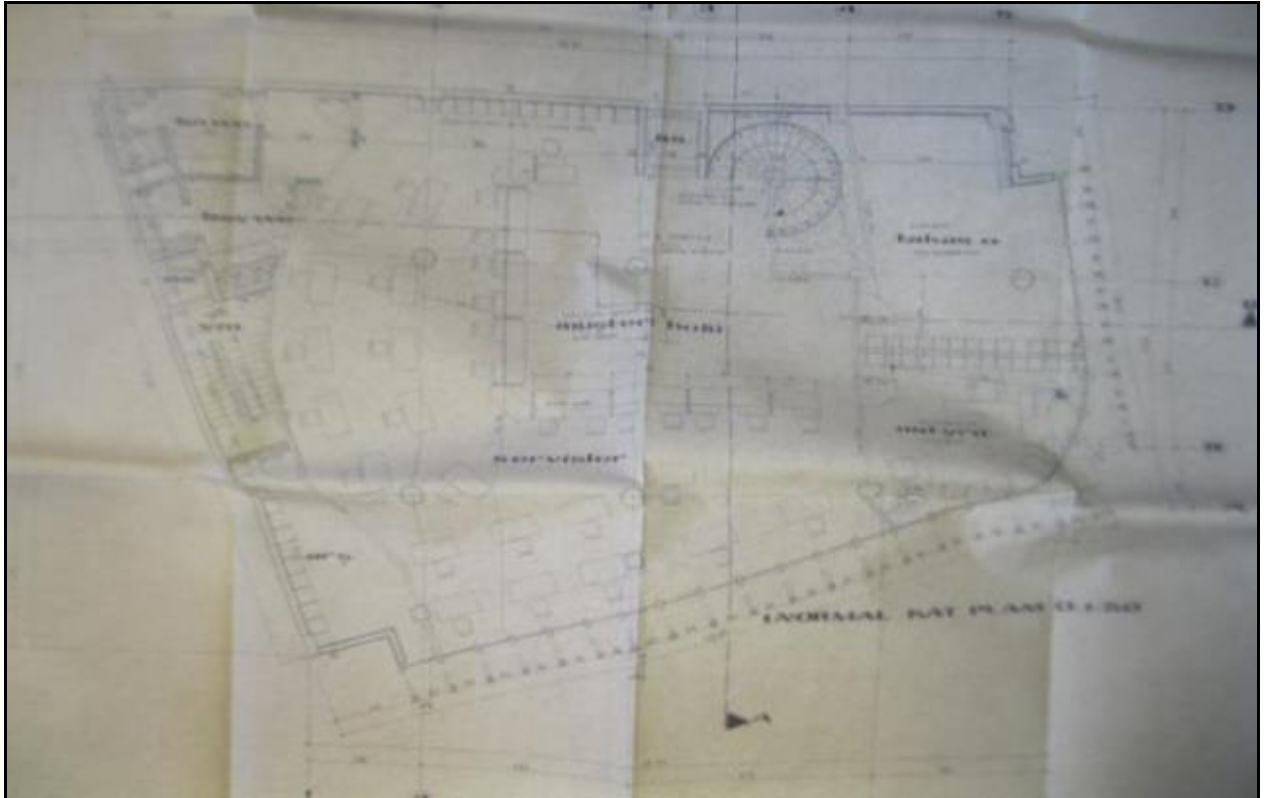
**1. BODRUM KAT**



**ZEMİN KAT**

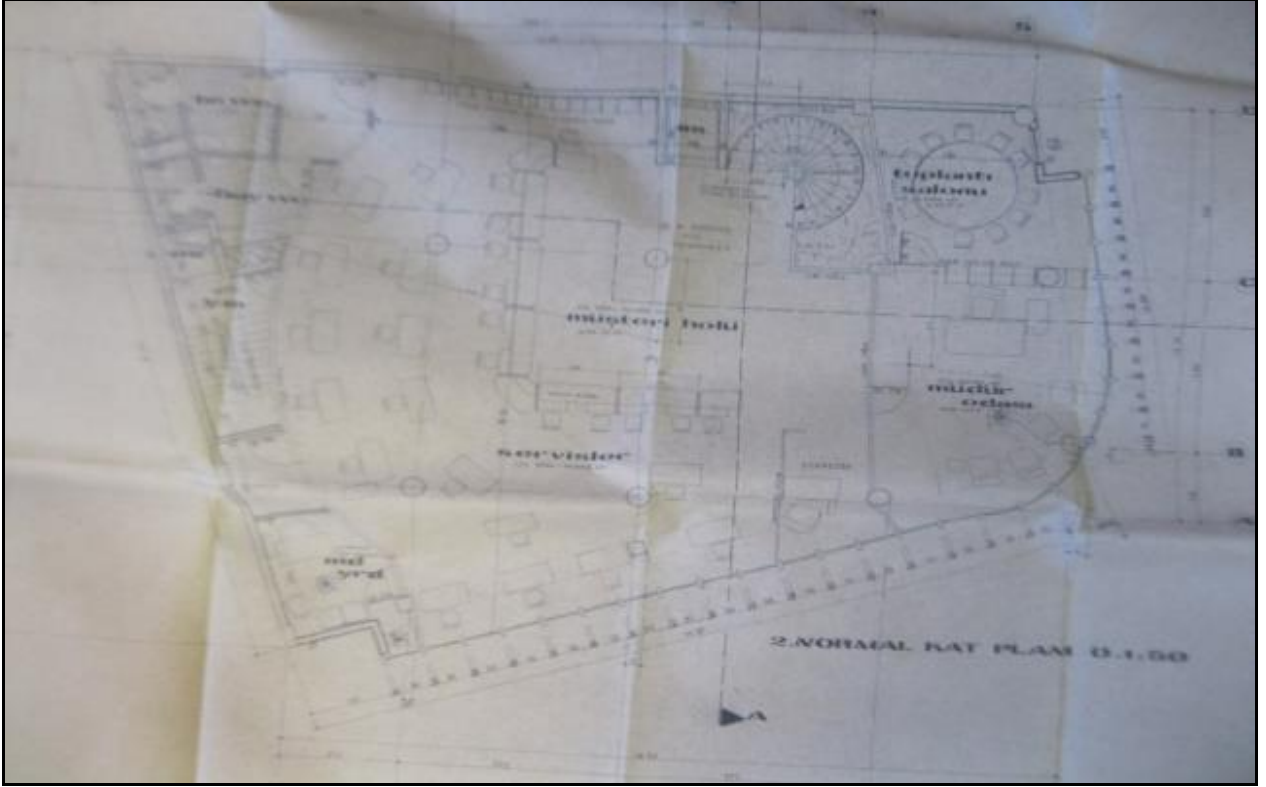


**1.NORMAL KAT**

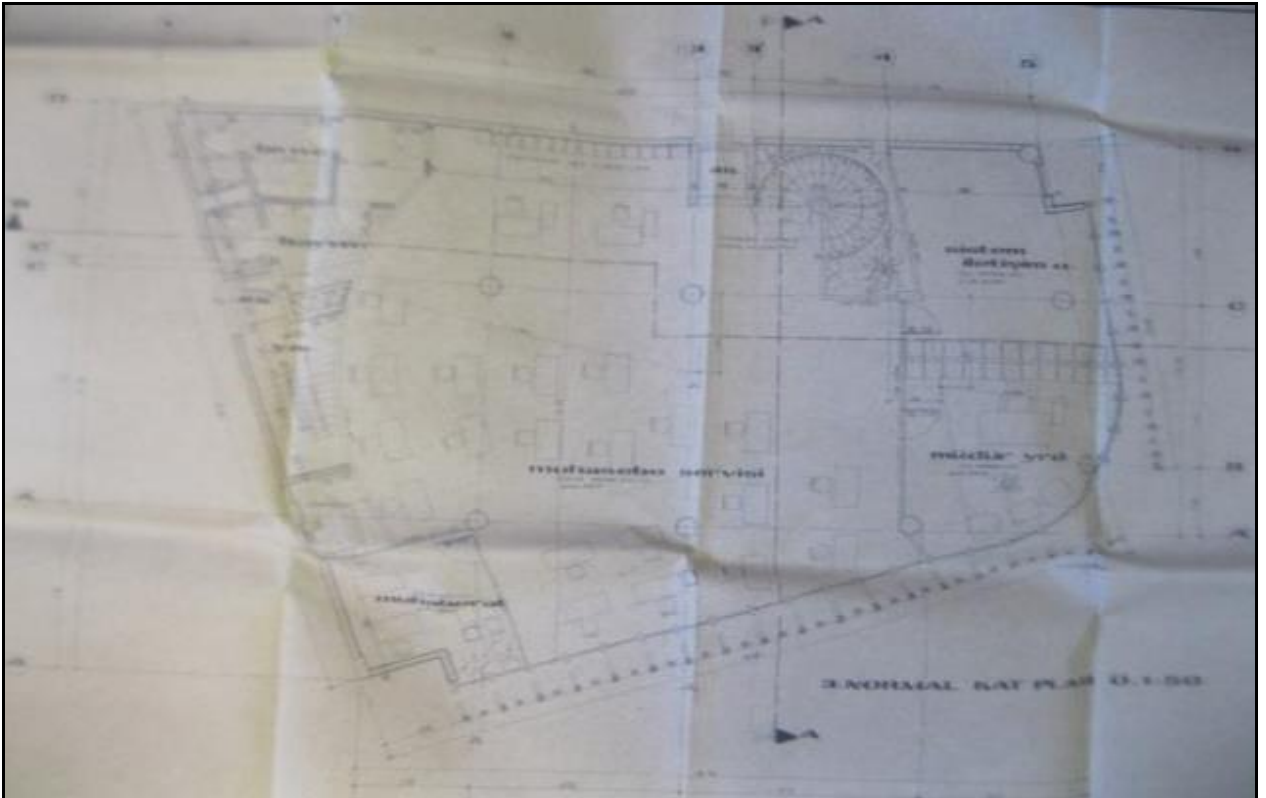




**2.NORMAL KAT**



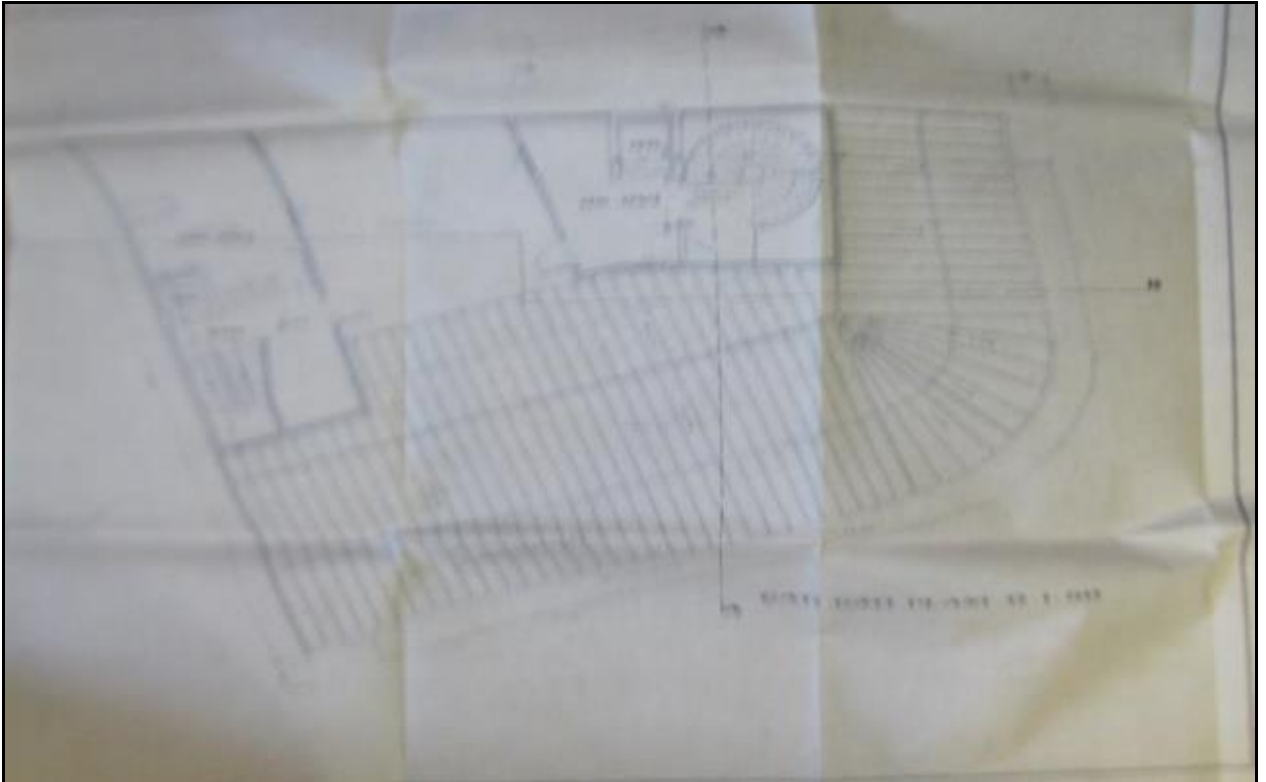
**3.NORMAL KAT**



**4.NORMAL KAT**



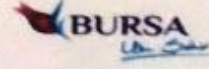
**ÇATI KAT**



**İMAR DURUMU ve PAFTASI**



T.C.  
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 56591176-622.03-E.147820

27.10.2017

Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Demirci İş Merkezi B Blok Kat:7-8 D:708-808 Selçuklu/KONYA

İlgi : 23.10.2017 tarihli 147820 sayılı yazı

İlgi yazıda bahsedilen: **Kayhan Mahallesi, 4306 ada 1 sayılı parsel** 1/1000 ölçekli Reyhan Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kütle tanımlaması yapılmış H:15.50m 5 kat ticaret alanında kalmakta olup, plan örneği yazımız ekinde sunulmuştur.

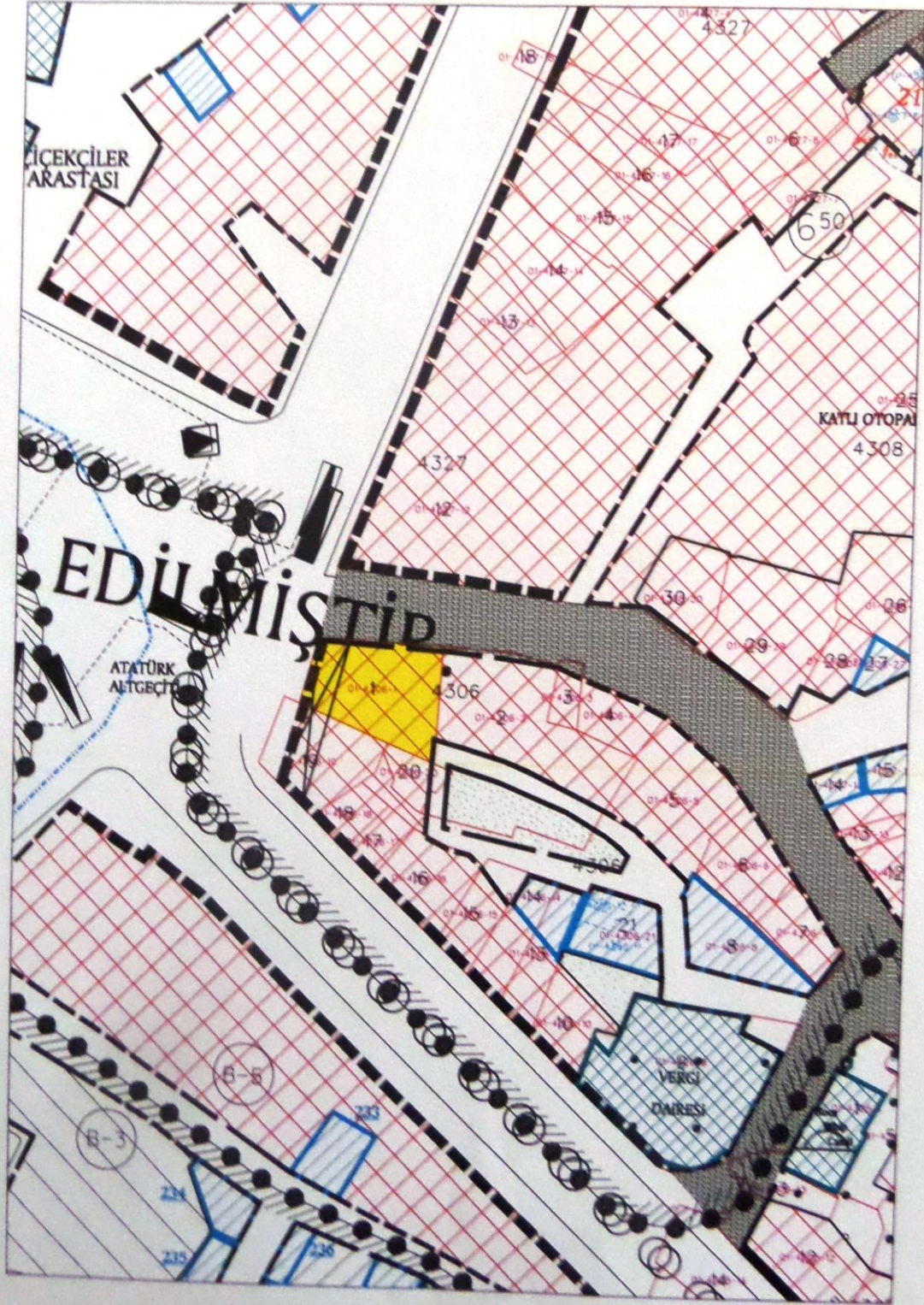
Bilgilerinize rica olunur.

 e-İmza ile  
Cem Kürşad HASANOĞLU  
Başkan Yardımcısı

Ek : EK-1







## TAKBİS BELGESİ

### TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan: BURHANETTİN TANDOĞAN

Tarih: 12/12/2017 3:11:43 PM

MakbuzNo: 182717903601	DekontNo: 20171212-912-F01871	BaşvuruNo: 80360
------------------------	-------------------------------	------------------



Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	4306/1
Taşınmaz ID:	19022243	Yüzölçüm(m2):	306.55
İl/İlçe	EURSA/OSMANGAZİ	Ana Taşınmaz Nitelik:	YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI
Kurum Adı:	Osmangazi TM		
Mahalle/Köy Adı:	KAYIHAN M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	5/429		
Kayıt Durum:	Aktif		

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 119873415	(SN:6604261) HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VRN:	-	1 / 1	306.55	Osmangazi TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 28/10/2010 - 21073	-



**TAPU SENEDİ**

<b>İl</b>	BURSA	<p style="color: red; font-weight: bold;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
<b>İlçe</b>	OSMANGAZI						
<b>Mahalle</b>	KAYIHAN						
<b>Köyü</b>							
<b>Sokağı</b>							
<b>Mevki</b>							
<b>Satış Bedeli</b>		<b>Pafta No.</b>	<b>Ada No.</b>	<b>Parsel No.</b>	<b>Yüzölçümü</b>		
		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
8.500.000,00		1H2D07A3H	4306	1	806,55 m2		
<b>GAYRİMENKULÜN</b>	<b>Niteliği</b>	YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI					
	<b>Sınırı</b>	Planındadır Zemin Sistem No : 19022243					
	<b>Edinme Sebebi</b>	Tamamı TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. adına kayıtlı iken HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşleminde.					
	<b>Sahibi</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
<b>Celdixi</b>	<b>Yevmiye No.</b>	<b>Cilt No.</b>	<b>Sahife No.</b>	<b>Sıra No.</b>	<b>Tarihi</b>	<b>Giltixi</b>	
<b>Gilt No.</b>	21073	5	49		28/10/2010	<b>Gilt No.</b>	
<b>Sahife No.</b>	<p style="font-weight: bold;">Geltine Uygundur.</p> <p style="font-weight: bold;">Kerem SERTOK</p> <p style="font-weight: bold;">Osmancazi Yetkili Müd. Yardımcısı</p> 					<b>Sahife No.</b>	
<b>Sıra No.</b>						<b>Sıra No.</b>	
<b>Tarih</b>						<b>Tarih</b>	
<small>NOT: * Mülkiyet hakkı devrinde tapu senedi ile ilgili hususlar mevzuatı düzenler.                  ** Tapu senedi devrinde tapu senedi ile ilgili hususlar mevzuatı düzenler.                  *** Tapu senedi devrinde tapu senedi ile ilgili hususlar mevzuatı düzenler.</small>							

SHÇEK - 50 VII.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No **126**

**8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı**



**8-5 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı**



**8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.10.2008 No : 400814

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Burhanettin TANDOĞAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER

  
E. Mehmet ÖZTANGUT  
BAŞKAN



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



T.C.  
RASRAKANI İK  
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 803

Konu :

8536

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

20/8/2010

İlgi: 15.07.2010 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 19.08.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Ceyda İSKENDER  
Daire Başkanı

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

**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**  
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-55 - 9448

13 Nisan 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

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

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

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

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

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA  
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47  
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

  
**Özgür DALGIC**  
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)



**8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**
  
**Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküleri**

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 06/01/2015 Yev.No: (A)
T.C. KONYA 9. NOTERLİĞİ	<b>İMZA SİRKÜLERİ</b>	
KONYA 9. NOTERİ ALİ CAN	<p> <b>ÜNVANI</b> : A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ  <b>ADRES</b> : Babalık Mah. Dr.Hulusi Baybal Cad. Demirci İş Mrk. B: Bl. Kat:7-8 708-808                      Selçuklu / Konya  <b>YETKİLİ</b> : BURHANETTİN TANDOĞAN 28844519854  <b>YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ</b> : Münferiden  <b>TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ</b> : 3 yıl (20,12,2017 tarihine kadar)  <b>TİCARET SİCİL ADI - NO</b> : Konya - 46557  <b>VERGİ DAİRESİ - NO</b> : MERAM - 0010670214                 </p>	
NIŞANTAŞ MAH. DR. HULUSİ BAYBAL CAD. HAZİM ULUŞAHİN İŞ MERKEZİ A BLOK ZEMİN KAT N:1/K-1/L SELÇUKLU / KONYA Tel:+903322370261 Fax:+903322370261	<p>                     Yukarıda adresi yazılı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> ünvanlı şirketin 20,12,2014 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantı tutanağı ve 31,12,2012 tarih ve 29356 yevmiye nolu yönetim kurulu karar defterininin 33. sayfasına yapılandırılmış olan 21,12,2014 tarih ve 17 nolu karara göre Şirketi; T.C. Mahkemeler, resmi ve hususi daireler, müesseseler, bilumum bankalar, finans kurumları, yerli ve yabancı şirketler, firmalar, hakiki ve hükmi şahıslar ve firmalar nezdinde temsile, şirketi ilzam edecek taahhüt ve borç altında bulunduracak senedatı, mukaveleleri sair evrak ve aktleri imzaya, şirketin hak ve alacaklarını talep tahsil ahzu kabza vekil tayin ve azline, şirket adına menkul mal ve gayrimenkul alımı, satım ve ferahını kabul ve şirketin alacaklarından dolayı şirket lehine ipotekler tesis ve takrirlerini kabule, mevzuu ipotekleri fek etmeye icabında şirketin iktisap edeceği gayrimenkuller üzerinde başkalarının lehine ipotekler tesis ve fekkini temin eylemeye, şirket arına bilumum bankalarda ve finans kurumlarında her türlü hesap ve krediler açtırmaya, kapatmaya, hesap ve kredilere paralar yatırmaya, çekmeye, havaleleler almaya, göndermeye, çek polişe, emre muharrer7 senet küşadına şirket adına çek karnesi talep etmeye, teslim almaya, çek karnesi ve senetler için sözleşmeler imzalamaya, çek keşide etmeye, iskonto ve iştirasına ihtarname, ihbarname, protesto keşidesine, keşide olunanlara cevap itasına, gerekli muameleleri takip ve neticelendirmeye, dilediğini vekil tayin ve azline, velhasıl şirket ana sözleşmesinde yazılı bulunan maksat ve mevzuların gerçekleşmesi için yapılması lazım gelen her türlü iş ve işlemleri yapmaya ifa ve ikmale, yukarıda bahsi geçen konularda dilediğine vekil tayin ve azline, velhasıl bu sözleşmede aksine hüküm bulunmayan tüm işleri başlatıp neticelendirmeye 20,12,2017 tarihine kadar yönetim kurulu Başkanı BURHANETTİN TANDOĞAN şirketi şirket kaşesi altında münferiden vazedeceği imzalar ile şirketi her hususta temsil ve ilzam eder denildiğinden, temsil ve ilzama esas olmak üzere şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.                 </p> <p> <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN</b>  <b>(YÖNETİM KURULU BAŞKANI ) BURHANETTİN TANDOĞAN</b> </p> <p>                     İMZA <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> <span style="margin-left: 150px;">İMZA</span> </p> 	
SAMA HANCI	<p>                     Bu Onaylama İşlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın <b>0010670214</b> vergi numaralı <b>A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ</b> adına <b>YETKİLİSİ</b> olarak hareket eden, gösterdiği Salıpaazarı Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 23/03/2004 tarih, 599 kayıt, 109 seri ve 255099 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Karaman ili, Ermenek ilçesi, Orta mahallesi/köyü, 11 cilt, 23 aile sıra, 18 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Tahsin , ana adı Sallse , doğum tarihi 8/6/1960 , doğum yeri Ermenek olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 28844519854 T.C. kimlik numaralı <b>BURHANETTİN TANDOĞAN</b> isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylım. <b>Altı Ocak İkibinonbeş, Salı günü 06/01/2015</b> </p> <p> <small>DAYANAK: Konya Ticaret Sicil Memurluğunca 06,01,2015 tarihinde tescil alınan ve Konya 9.Noterliğince onaylı 2014/17 nolu kararın tesciline ilişkin belgenin fotokopisi işleme ekli olup asli dairesini dosyasında saklıdır.</small> </p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p> <b>KONYA 9. NOTERİ</b>  <b>ALİ CAN</b>                      Verme                      İmzaya Yetkili Başkatipli                      Abdurrahman LOSUN                 </p> </div> </div>	
<p>                     KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli maktubuz karşılığı tahsil edilmiştir.                      TAŞI A / S Yazı : 3 / 0                      NBS NO: 201501060420009 - 7860930363                 </p>		A-2 / 1 - 1