

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 10.02.2016
Değer Tarihi: 31.12.2015

R.No: 2016A8

TÜRKER PROJE
GAYRİMENKUL VE
YATIRIM GELİŞTİRME
A.Ş.

3 ADET ARSA

OSMANGAZİ/BURSA

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.** için **10.02.2016** tarihinde **2016A8** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
 - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
 - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
 - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
 - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
 - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
 - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
 - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
-

“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”

Sertifika No : FS 509685

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Panayır Mahallesi, Yeni Yalova Yolu Caddesi, No: 510 (5953 ada 1 parsel); Pırılı Sokak (2311 ada 280 ve 281 no'lu parseller), Osmangazi / BURSA

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Atıl durumda 1 adet fabrika ve boş durumda 2 adet arsa

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Panayır Mahallesi, H22A22D3D pafta, 5953 ada, 1 parsel no'lu, 20.629,25 m² yüzölçümüne sahip "Kargir Bina ve Arsası" vasıflı, 2311 ada, 280 parsel no'lu 2.040,79 m² yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, 2311 ada, 281 parsel no'lu 2.885,00 m² yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, tamamı "Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuller.

İMAR DURUMU

Konu taşınmazlar, Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 05.04.2001 gün ve 91 sayılı kararı ile kabul edilmiş; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14.05.2001 gün ve 16021078 / 108 sayı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli "Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

5953 Ada, 1 No'lu Parsel

- "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"
- "E: 1,50"dir.
- "h_(max): Serbest" olarak belirlenmiştir.

2311 Ada, 280 ve 281 No'lu Parseller

- "İlköğretim Tesis Alanı", olarak belirlenmiştir.
- Çekme mesafeleri; Ön bahçeden 10 m., arka ve yan bahçeden 5 m. olarak belirlenmiştir.

31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

23.724.000.-TL
(Yirmiüçmilyonyediüzyirmidörtbin.-Türk Lirası)

31.12.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

27.994.320.-TL
(Yirmiyedimilyondokuzyüzdoksandörtbinüçyüzyirmi.-
TürkLirası)

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- KDV dahildir. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Kubilay ATALAR

Simge Sevin AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü.....	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi.....	6
1.5 Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	6
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.9 Şirket Bilgileri.....	7
1.10 Müşteri Bilgileri	7
BÖLÜM 2	9
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	9
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	9
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	9
2.1.3 Maliyet Yöntemi.....	9
2.2 Kullanılan Değer Tanımları	10
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	10
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	10
BÖLÜM 3	12
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	12
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	13
3.1.2 Ekonomik Veriler[1]	14
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	16
3.2.1 Bursa İli.....	16
3.2.2 Osmangazi İlçesi.....	17
BÖLÜM 4	19
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	19
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri.....	19
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	19
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemleri.....	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	20
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	24
4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	24
BÖLÜM 5	26
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	26
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	26
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	28
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	30
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	31
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	31
BÖLÜM 6	34
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	34
BÖLÜM 7	36
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	36
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	36
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	36

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi	36
7.2.2. Gelir İndirgeme Yöntemi	41
Rapor kapsamında, ikinci yöntem olarak gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Çalışma kapsamında, 5953 ada, 1 no'lu parsel üzerinde ofis projesi geliştirilmiş ve geliştirilen proje baz alınarak arsa değeri hesaplanmıştır.....	41
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	43
BÖLÜM 8	46
SONUÇ.....	46
BÖLÜM 9	48
EKLER.....	48

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin 07.01.2016 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.02.2016 tarihinde, 2016A8 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, aşağıda tapu kayıt bilgileri belirtilen gayrimenkullerin 31.12.2015 tarihli toplam piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İli	:	Bursa					
İlçesi	:	Osmangazi					
Bucağı	:	-					
Mahallesi	:	Panayır					
Pafta No.	Mevkii	Ada No.	Parsel No.	Nitelik	Yüzölçümü	Malik	Hisse
H22A22D3D	-	5953	1	Kargir Bina ve Arsası	20.629,25	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.	Tam
H22A22D3D	-	2311	280	Tarla	2.040,79	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.	Tam
H22A22D3D	-	2311	281	Tarla	2.885,00	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.	Tam

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Simge Sevin AKSAN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 04.01.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.02.2016 değerlendirme tarihi itibarıyla raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.01.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur. Değerleme çalışmasında; 5953 ada 1 no'lu parsel üzerindeki binaların atıl olması ve fiziksel eskimeye maruz kalmaları nedeni ile değer takdiri yapılması uygun görülmemiştir. Değerleme konusu 2311 ada 280 ve 281 no'lu parseller güncel imar planına göre "İlköğretim Tesisi Alanı" lejanında kalmakta olup, 20.02.2014 gün ve 183/16021078-994 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararında istinaden "Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Doğalgaz Boru Hattı Alanı ve Spor alanının Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terk yapılacaktır" plan notuna istinaden değer takdir edilmesi uygun görülmemiştir.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.'nin 07.01.2016 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazların piyasa değeri tespiti için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaza ait daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafından Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. için hazırlanmış herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya Acıbadem Sitesi Kent Etabı, A Blok, No:222, Acıbadem - Üsküdar / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

2.1.1 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.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Bu yaklaşım, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

Bu yöntemin alt yaklaşımlarından biri de proje geliştirme yaklaşımıdır. Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

2.1.3 Maliyet Yöntemi

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

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

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

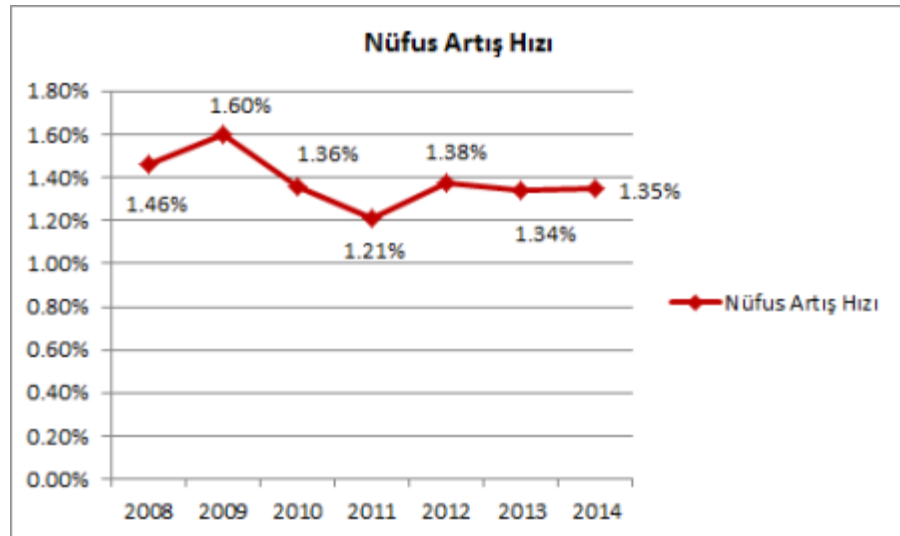
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

2015 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6'sı (14. 657.434 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde geçen yıla göre 1 kişi artarak 102 olmuştur. Bu sayı illerde 12 ile 2.821 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.821 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir, 283 kişi ile Gaziantep illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüz ölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275'tir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 kişidir. 2014 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.020.040 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (38.987.302 kişi) erkekler, % 49,8'ini (38.711.602 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602

Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2011 yılında binde 13,5 iken 2012 yılında binde 12'ye gerilemiş; 2013 yılında ise binde 13,7'ye yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde Büyükşehir Belediyesi kurulması ve Büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir. 2013

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

yılında, Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,5'i (14.160.467 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 75.620'tür.

Ülkemizde 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4 olmuştur. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 100 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.725 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.725 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260'tır.

İl	Nüfus
İstanbul	14.160.467
Ankara	5.045.083
İzmir	4.061.074
Bursa	2.740.970
Adana	2.149.260

3.1.2 Ekonomik Veriler^[1]

2010 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2010 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı içerisinde çıkartılan Kentsel Dönüşüm ve Mütakabiliyet yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup piyasaya etkisi olumlu olmuştur. 2012 yılında yürürlüğe giren yasa öncesi konut satışlarının yüzde 2 ila 4'ü yabancılara yapılırken, bu oran 2013'te yüzde 10 seviyesine ulaşmıştır. TÜİK Konut Satış İstatistikleri incelendiğinde, 2014 yılı ilk 11 ayında ise yabancılara toplam 17.104 konut satılmış olup aynı dönemdeki toplam konut satışlarının yaklaşık %1,66'sı kadar bir oranda yabancılara konut satışının gerçekleştiği görülmektedir.

2013 yılı içerisinde Kentsel Dönüşüm yasası ile başta büyükşehirler olmak üzere tüm yerleşimlerde eski konutların yenilenmeye başlandığı ve konut piyasasının yeniden canlı bir yapıya kazandırıldığı görülmüştür. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak

^[1] TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir.

2013 yılında yüzde 1,4 oranında büyüyen gelişmiş ekonomiler, 2014 yılında ılımlı bir şekilde büyümeye devam etmekle birlikte, bu ülkelerin büyüme performansları arasında ayrışma gözlemlenmiştir. 2014 yılının ikinci çeyreğinde ABD ekonomisinde güçlü bir büyüme gözlenirken, diğer gelişmiş ekonomiler daha zayıf bir performans gerçekleştirmiştir. 2014 yılı Türkiye enflasyon oranı TÜFE'de %8,85, ÜFE'de ise %10,25 olarak gerçekleşmiştir. Buna paralel olarak Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standard & Poor's Kasım 2014'te Türkiye'nin kredi notunu "BB+" olarak belirlemiş ve görünümünü "negatif" olarak açıklamıştır. Fitch ise 2014 yılı Ekim ayında Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden "BBB-" olan kredi notu ile "durağan" ve "yatırım yapılabilir" not görünümünü koruduğunu açıklamıştır.

2015 yılı için Orta Vadeli planda GSYH büyümesi %4 olarak öngörülmüştür. 2016 ve 2017 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı % 4 olarak hedeflenmiştir. Enflasyon hedefinin 2015 yılı sonunda %8-%9 aralığında gerçekleşebileceği planlanmakta ve takip eden yıllarda %7-%8 civarında olacağı beklenmektedir.

2015 yılı Haziran ayında yapılmış olan genel seçimler Kasım ayında tekrarlanmış olup devam eden süreçte yeni hükümetin kurulması ve faaliyetlere başlanması için 2016 yılının ilk çeyreğinin uygun olabileceği düşünülmektedir. İki seçim dönemi arasındaki süreçte piyasalardaki dalgalanmaların ve kurlardaki artışların da etkisi ile gayrimenkul sektöründe de dönemsel bir durgunluk yaşanmıştır. Ancak 2016 yılı başından itibaren şehir merkezlerinde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları ve devam eden proje satışları ile gayrimenkul piyasasında artışların olacağı düşünülmektedir. Ayrıca dış piyasalar anlamında en büyük risk, ABD Merkez Bankası'nın faiz oranlarını ne zaman ve ne oranda artıracığı ile kısa ve orta vadede nasıl bir geçiş yapılacağı hususlarının belirsizliğini koruyor olmasıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Bursa İli



Bursa, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa ili kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve Balıkesir illeri ile çevrilidir. Bursa Uludağ'ın yamaçları boyunca kurulmuş ve gelişmiştir. İlin rakımı 155 m., yüzölçümü 10.819 km²'dir.

İlin yüzey şekilleri, birbirlerinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla, dağlar halindedir. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat gölleriyle Yenişehir, Bursa ve İnegöl Ovaları oluşturmaktadır.

Toplam yüzölçümü 10.891 km² olan Bursa ili topraklarının % 17'sini ovalar oluşturmaktadır.

İl sınırları dahilinde Uluabat (1.134 km²) ve İznik (298 km²) gölleri bulunmaktadır. İlin önemli akarsuları; Mustafakemalpaşa çayı, Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve gene Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer çayı, Göksu çayı, Koca dere, Kara dere ve Aksu deresidir.

İlin sahip olduğu 135 km. kıyı bandınının 22 km.'lik kısmı kullanıma uygun olup, diğer kısmı değerlendirilememektedir.

Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35'ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezi'nin güney yüzünü kaplayan ve Bursa Ovası'nı denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik Gölü'nün güneyi, ile Bursa Ovası'nın kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağları'nın uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m.).

Denizden yüksekliği 100 m. olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

Bursa ilinin nüfusu, 2015 Yılı Genel Nüfus Sayımı kesin sonuçlarına göre nüfusu; 2.842.547 kişidir. İldeki nüfus yoğunluğu ise 252 kişi/km²'dir.

Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerinde bir nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik açıdan, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4 ncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5'nci sıradadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Bursa ilinin çalışan insan sayısı ve işyeri sayısı bakımından da İstanbul ve İzmir'den sonra Türkiye'de 3. sırada yer almaktadır. Bursa'dan yapılan ihracat Türkiye ihracatının yaklaşık %15'idir.

Bursa ili toplam 1.081.954 hektar alana sahiptir. Bu alanın 429.850 hektarını tarım yapılan kültür arazisi oluşturmaktadır. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

3.2.2 Osmangazi İlçesi



Marmara Denizi'nin güneydoğu ucunda, Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde bulunan Bursa'nın en büyük merkez ilçesi olan Osmangazi, 116.520 kilometrekarelik bir alan içinde; doğuda Gökdere, batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Samanlı Dağları, Nilüfer Çayı ve verimli Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. Osmangazi, güneydoğusunda yüksekliği 2543 metre'ye ulaşan Uludağ'ın dağ köyleriyle çevrelenmiş Osmangazi Türkiye'nin 3. büyük ilçesidir.

Çağdaş kentlerde örnekleri görülen aktivite merkezleriyle yaşam alanları kültürel ve tarihi dokusu ile ön plana çıkan Osmangazi sınırları içerisinde bulunmakta ve Bursalılar tarafından büyük ilgi görmektedir. Reşat Oyal Kültürparkı; Bursa'nın simgesidir. İçerisinde bulunan doğal gölet, lunapark, açık hava tiyatrosu, gazinolar, çay bahçeleri, yüzme havuzu, tenis kortları, lokantalar, yürüyüş yolları ile şehrin ortasında ama günlük kaostan uzak bir dinlenme alanıdır. Çekirge semtindeki Havuzlupark Tesisleri'nde bulunan olimpik ölçülerdeki yüzme havuzu, çocuk havuzu ve atlama havuzu ile Bursalılara su sporları yapma olanağı sağlanmaktadır.

Osmangazi sınırları içerisindeki Yeşil Kuşak Projesi'nin önemli bir ayağını oluşturan Soğanlı Kent Parkı Bursa'ya yeni bir oksijen ünitesi kazandırmaktadır. 580 bin metrekarelik bir alana yayılan Soğanlı Kent Parkı'nın içerisinde yürüyüş ve bisiklet yolları, kafeterya, büfeler bulunmaktadır. Yine Soğanlı Kent Parkı içinde 189 bin metrekarelik alana yayılan Hayvanat Bahçesi, dünya standartları gözetilerek oluşturulmuştur.

500 yılı aşkın ömrüyle doğal anıt sayılan İnkaya Çınarı ve çevresi, Tophane Yamaçları gibi doğal güzelliklerini koruyan alanlar da Osmangazi sınırları içerisinde yer almaktadır. Diğer yandan Bursalılar tarafından ilgi gördüğü kadar, yerli ve yabancı turistlerin de ilgisini çeken mekanlar arasında, meyhane geleneğini canlı müzik eşliğinde yaşatan lokantaların bulunduğu Arap Şükrü Sokağı sayılabilir.

Ayrıca Atatürk'ün önderliğinde Bursa'ya kazandırılan Merinos, İpekiş Fabrikalarının bulunduğu bölgeler, doğal dokuları zarar görmeyecek biçimde yeni yaşam alanları olarak kente kazandırılmak istenmektedir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2015 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre ilçe nüfusu 826.742'dir.

BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Bursa	Bursa	Bursa
İlçesi	Osmangazi	Osmangazi	Osmangazi
Bucağı	-	-	-
Köyü	-	-	-
Mahallesi	Panayır	Panayır	Panayır
Mevkii	-	-	-
Pafta No	H22A22D3D	H22A22D3D	H22A22D3D
Ada No	5953	2311	2311
Parsel No	1	280	281
Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Bina ve Arsası	Tarla	Tarla
Yüzölçümü	20.629,25 m ²	2.040,79 m ²	2.885,00 m ²
Sahibi	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.	Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.
Hissesi	Tam	Tam	Tam

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

10.02.2016 tarihli ve saat 13:39 itibari ile, Bursa Osmangazi Tapu Müdürlüğünden temin edilen ve ekte sunulan takyidat belgesindeki bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır;

5953 ada, 1 no'lu parsel üzerinde,

Beyanlar Hanesinde;

- Bu parsel üzerindeki bina 394,27 m² yola tecavüzlüdür.(Bila tarih ve yevmiye no)
- Tuzla TM'ne 12.11.2014 tarih 2014/60608 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama tarih :12.11.2014 Süre 30 gün) (Bila tarih ve yevmiye no)
- Tuzla TM'ne 29.04.2015 tarih 26079 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama tarih : 29.04.2015 Süre 30 gün) (Bila tarih ve yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- 15 kalemden ibaret 30.600,000 TL si değerli teferruat şerhi bulunmaktadır. (21.05.1990 tarih, 3521 yev.)

2311 ada, 280 ve 281 no'lu parseller üzerinde,

- Tuzla TM'ne 12.11.2014 tarih 2014/60608 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama tarih :12.11.2014 Süre 30 gün, 0 yevmiye)
- Tuzla TM'ne 29.04.2015 tarih 26079 sayı ile yetki verilmiştir. (Başlama tarih : 29.04.2015 Süre 30 gün, 0 yevmiye)

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemleri

- 10.02.2016 tarihli ve saat 13:39 itibari ile, Bursa Osmangazi Tapu Müdürlüğünden temin edilen ve ekte sunulan takyidat belgesindeki bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan;

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

- 2311 ada 280 parsel no'lu taşınmaz "Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş." adına kayıtlı iken 23.06.2015 tarih 25222 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" sebebiyle "Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş." adına kayıtlı hale gelmiştir.
- 2311 ada 280 parsel no'lu taşınmaz 23.06.2015 tarih 25222 yevmiye numarası ile "Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş." adına kayıtlı iken 23.06.2015 tarih 25222 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" sebebiyle "Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş." adına kayıtlı hale gelmiştir.
- 5953 ada 1 parsel no'lu taşınmaz "Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş." adına kayıtlı iken 23.06.2015 tarih 25222 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği" sebebiyle "Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş." adına kayıtlı hale gelmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 22.01.2015 tarihinde yapılan incelemelerde edinilen bilgilere ve ekte sunulan 22.01.2015 tarih, 56591176/310.01/1387(709) sayılı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait imar durumu bilgileri aşağıda listelenmiştir.

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmazlar, Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 05.04.2001 gün ve 91 sayılı kararı ile kabul edilmiş; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14.05.2001 gün ve 16021078 / 108 sayılı onaylanmış 1/1000 ölçekli "Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

5953 ada, 1 no'lu parsel için;

- "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"
- "E:1,50"dir.
- " $h_{(max)}$: Serbest"tir.
- Yaklaşık 130 m² yola terkinin olduğu bilgisi edinilmiştir.

2311 ada, 280 ve 281 no'lu parseller için;

- "İlköğretim Tesisi Alanı" olarak belirlenmiştir.

YALOVA YOLU I. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. Plan da 3194 sayılı imar kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan ifraz yapılamaz. Ruhsat verilemez. 18. madde uygulaması sonucunda oluşmuş parsellerde ifraz ve tevhit yapılabilir. İfraz sonucunda oluşacak yeni parseller 1.000 m²'den az olamaz.

1.2. Emsal: 0,40'dır.

1.3. Yalova Yoluna yapı yaklaşma sınırı 10.00 m.'dir. Diğer yol ve cephelerde yapı yaklaşma sınırı 5.00 m.'dir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

- 1.4. Yalova Yolu'na cepheli parsellerde parsel alanının tamamına bodrum kat yapılabilir. Bağımsız bölüm veya eklentisi oluşturulmaması kaydıyla, bodrum kat alanı kaks'a dahil değildir. İleride çekme mesafesinin kullanılması söz konusu olduğunda çekme mesafesi içindeki bodrum alanının bedelsiz terki koşuluyla uygulama yapılır. (BŞ.BEL.MEC.12 .04.2007-231/16021078-652-1)
- 1.5. Yalova Yolu'na cepheli parsellerde kot, Yalova Yolu cephesinden, diğer parsellerde parselin cephe aldığı yoldan alınacaktır. Ön, yan ve arka bahçe düzenlemeleri +0.00 kotu üzerine çıkamaz.
- 1.6. Otopark parsel içinde çözümlenecektir.
- 1.7. Enerji nakil hatlarının geçtiği alanlarda TEAŞ görüşü alınacaktır.
- 1.8. TEDAŞ, alanında kalan parsellerde, trafo ile ilgili tesisler ve trafo binalarında plan notlarının yapılanma şartlarına uymak kaydı ile ilgili birimlerince onaylanmış projelerine göre inşaat ruhsatı verilir. Ancak kullanım değişikliği yapıldığında "Rekreasyon Alanı" yapılanma koşulları geçerli olacaktır.
- 1.9. Orman Bölge Müdürlüğü alanı ağaçlandırma ve fidanlama alanıdır; ilave inşaat yapılamaz. Resmi Kurum alanında E:0.40'dır. Varolan yapıların yüzölçümleri bu planla oluşacak toplam yapı alanından düşülür.
- 1.10. DSİ I. Bölge Müdürlüğü'nün B.15.I.DSİ.I.01.03.00.563/1174 sayı ve 15.02.2000 tarihli yazısı ile bildirilen, plan üzerinde işlenmiş taşkın alanlarında kalan parsellerde DSİ I. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan inşaat yapılamaz. Taşkın alanlarında kalan parsellerde DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan inşaat yapılamaz. Taşkın sınırı içinde en yüksek su seviyesi +0.00 kotudur. +0.00 kotu altında bağımsız bölüm yapılamaz. İskan edilen piyesler düzenlenemez.
- 1.11. Karayolları kamulaştırma hattına cepheli imar adalarında, BBŞB UKOME Daire Başkanlığı'ndan – geçiş izni belgesi – alınması zorunludur. (BŞ.BEL.MEC. 16.02.2006-102/16021078/378)
- 1.12. Doğalgaz boru hattı ve emniyet şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri, yeşil alan, spor alanı, otopark gibi açık tesisler için Botaş izninin alınması gerekir. İzin başvurularına projelerin eklenmesi zorunludur.
- 1.13. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

- 2.1. Fonksiyonlar: Akaryakıt istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, teşhire ve ticarete (bürolar, işanları, lokanta, çarşı, sinema, tiyatro gibi sosyal ve kültürel tesisler) yönelik mağazalar ve otel vb. konaklama tesisleri yapılabilir.
- 2.2. E:1.50 ve Hmax: Serbesttir. (BŞ.BEL.MEC.17.01.2008-39/16021078-806)
- 2.3.Zemin katlarda çekme mesafelerinde arsanın tamamına yapı yapılabilir.
- 2.4. Proje aşamasında Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın oluşturacağı estetik kurulun görüşü alınır. (BŞ.BEL.MEC.17.01.2008-39/16021078-806)
- 2.5. Yalova Yolu'na cepheli konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki mevcut binalar imar planında belirlenmiş sınırlar ile mülkiyet sınırlarını taşmamak çevre sağlığı açısından olumsuzluk arzedecek kirletici gaz, sıvı ve katı atık vermemek, eğer bu nitelikte atık var ise tekniğine ve standartlarına uygun arıtma tesisi yapmak ve projelerini ruhsat projelerine eklemek kaydı ile, plandaki arazi kullanım kararlarına bakılmaksızın buldukları durum ve kullanıldıkları şekli ile ekonomik ömrü tamamlanincaya kadar faaliyetlerine devam ederler. Bu tür tesislerin bulunduğu parsellere;
 - 2.5.1. Ruhsat projesinde belirtilmiş arıtma tesislerinin işletmeye alınması halinde yapı kullanma izni verilir.
 - 2.5.2. Mevcut binalara ilave inşaat izni verilmez.
 - 2.5.3. Kendilerine ve başka parsellere emsal olamaz.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

2.5.4.Yıkıldıkları takdirde, fonksiyon değiştirdiklerinde veya yeni planlama taleplerinde, bu imar planı ile getirilmiş konut dışı kentsel çalışma alanları kullanım ve yapılanma koşulları ile yeni inşaat yapılmasına izin verilir. (BŞ.BEL.MEC.18.12.2008-899/16021078-953)

2311 ada 280 ve 281 no'lu parsellere ait plan notu;

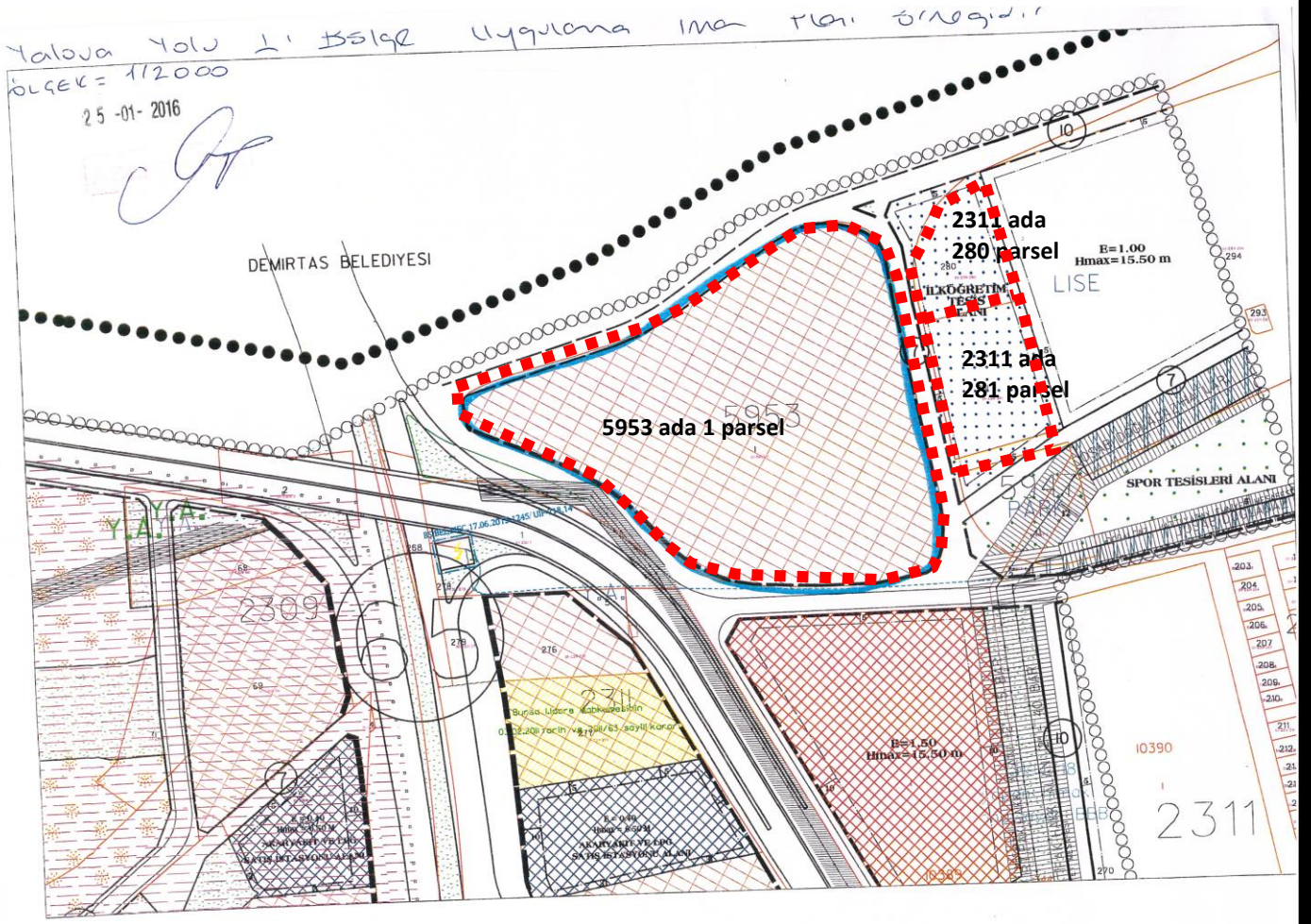
2311 ADA 11-12-269-270-280-281-293-294-295-296 ve 5947 ADA 1-2 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN NOTLARI

- 1.Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Doğalgaz Boru Hattı Alanı ve Spor Alanının Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terki yapılacaktır.
- 2.294 ve 12 nolu parseller birlikte uygulama yapacaktır.
- 3.DOSAB tasarrufunda olan Doğalgaz Boru Hattı üzerinde her 50 metrede bir doğalgaz hattının bulunduğu ait standartlara uygun bilgilendirme ve uyarı tabelaları yapılacaktır.
- 4.DOSAB tasarrufunda olan hattın yol kros geçişlerinde hattın güvenliğini sağlamak DOSAB yetki ve sorumluluğundadır.
- 5.Özel mülkiyete konu olan parsellerde doğalgaz hattına cepheli kısımlarda güvenlik amaçlı 2 metre yüksekliğine kadar duvar yapılabilir. Duvar kalınlığı güvenlik tedbirlerini arttıracak şekilde genişletilebilir.
- 6.Doğalgaz irtifak hattı içerisinde hiçbir yapı ve eklentisi yapılamaz.
- 7.Spor tesisleri alanı içerisinden tek noktada geçmekte olan hattın geçiş yaptığı alan içerisindeki peyzaj düzenlemesi sırasında algılanmasını sağlayacak şekilde peyzaj bütünlüğüne zarar vermeden düzenlenecektir. Buradaki hattın derinlikleri DOSAB tarafından ilgili idarelere yazılı olarak sunulacaktır. Bu hat üzerinde sert zemin dışında bir düzenleme ve derin kazı yapılamaz.
- 8.Planda Doğalgaz Boru Hattı Alanı olarak belirlenen alan içerisindeki tüm düzenleme ve güvenlik tedbirlerinin alınması DOSAB sorumluluğundadır.

[BŞ.BEL.MEC.20.02.2014-183/16021078-994](#)

Ayrıca parselin "Sıvılaşma Alanı"nda kaldığından uygun inşaat teknikleri kullanılarak yapı yapılabilirliği belirtilmiştir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.



✓ Ruhsat ve İzinler

5953 ada, 1 no'lu parsel

- ❖ Değerleme çalışmasında; 5953 ada 1 no'lu parsel üzerindeki binaların atıl olması ve fiziksel eskimeye maruz kalmaları nedeni ile değer takdiri yapılması uygun görülmemiştir.
- ❖ Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar kadastral paftaya işlenmiş ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde de "Kargir Bina ve Arsası" olarak cins tashihi yapılmıştır. Osmangazi Tapu Kadastro Müdürlüğü'nde ilgili yetkili tarafından dijital ortamda hesaplanarak kadastral pafta üzerine işlenmiş yaklaşık 12.783,93 m² taban oturumlu kapalı alan olduğu bilgisi edinilmiştir.

2311 ada, 280 ve 281 no'lu parseller

- ❖ Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup üzerlerinde herhangi bir yapı yer almadığından; konu parsellere ilişkin herhangi bir ruhsat ve izin belgesi bulunmamaktadır.

✓ Yapı Denetim :

- ❖ Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 05.04.2001 gün ve 91 sayılı kararı ile kabul edilmiş; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14.05.2001 gün ve 16021078 / 108 sayılı kararı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli "Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

5953 ada, 1 no'lu parsel için;

- ❖ Panayı Mahallesi, H22A22D3D Pafta, 5953 ada 1 parselin; Büyükşehir Belediye Başkanlığında 14.05.2001 gün ve 16021078/108 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında E: 1,50, hmax: Serbest Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'na ve çok az bir kısmının yolda kaldığı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2012 gün ve 1444 sayılı kararı ve 16021078/606 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2013 gün ve 1257 sayılı kararı ve 16021078/947 sayılı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.02.2014 gün ve 183 sayılı kararı ve 16021078/994 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı değişikliklerinde de E: 1,50, hmax: Serbest Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve çok az bir kısmında yolda kalda kaldığı fakat yapılan değişiklikler ile söz konusu parselin güneydoğu kısmındaki kadastral hat ile imar hattının çakıştırıldığı şuan yürürlükte olan 1/1000 Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında E: 1,50, hmax: Serbest Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında ve çok az bir kısmında yolda kaldığı bilgisi edinilmiştir.
- ❖ Yaklaşık 130 m² yola terkinin olduğu bilgisi edinilmiştir.

2311 ada, 280 ve 281 no'lu parseller için;

- ❖ "İlköğretim Tesisi Alanı" olarak belirlenmiştir.
- ❖ Söz konusu taşınmazlar 14.05.2001 gün ve 16021078 / 108 sayılı ile onaylanmış plan kapsamında "Lise Alanı"da kalmakta iken, 16.02.2012 gün ve 144 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı, 21.11.2013 gün 1257 sayılı kararı ve 20.02.2014 gün 183 sayılı kararı ile "İlköğretim Tesisi Alanı" lejandına alınmıştır.
- ❖ Söz konusu taşınmazlar 20.02.2014 gün ve 183/16021078-994 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararında istinaden "Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Doğalgaz Boru Hattı Alanı ve Spor alanının Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terk yapılacaktır" plan notu bulunmaktadır.

4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE
FİZİKSEL BİLGİLERİ**

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Panayır Mahallesi, Yeni Yalova Yolu Caddesi, No: 510 (5953 ada 1 parsel); Pırlı Sokak (2311 ada 280 ve 281 no'lu parseller), Osmangazi / BURSA

Değerleme kapsamındaki taşınmazlara ulaşım için; Yeni Yalova Yolu (D575 Karayolu) üzerinde Bursa istikametinden Yalova istikametine doğru, Santral Garaj Kavşağı geçildikten sonra yaklaşık 6,40 km. boyunca ilerledikten sonra sağ kolda konumlanmış 5953 ada 1 no'lu parselde ulaşım sağlanır. Değerleme konusu taşınmaz güney cephesinde yer alan Pırlı Sokak'a yaklaşık 250 m. cepheli olup, batı cephesinde yer alan Yeni Yalova Yolu'na yaklaşık 30 m. cephelidir. Söz konusu taşınmaz bu iki yola cephesi olan köşe parsel konumundadır. Kuzey cephesinde Sönmez Holding Fabrikası yer almaktadır. Batı cephesinde ise halihazırda açılmamış olan imar yoluna yaklaşık 180 m. cephelidir.

Değerleme konusu 2311 ada 280 ve 281 no'lu parseller 5953 ada 1 parsel no'lu taşınmazın doğu cephesinde konumlu olup, Yeni Yalova Yolu (D575 Karayolu) üzerinden yaklaşık 225 m. içeride konumludur. Taşınmazlar, kuzey-güney doğrultusunda birbirine bitişik konumludur. Söz konusu parsellerin batı cephesinde halihazırda açılmamış olan imar yoluna toplamda 110 m. cephesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Bursa Terminali, Tofaş Fabrikası, As Merkez AVM, Sönmez Holding, Ali Osman Sönmez Tek. ve End. Meslek Lisesi, Medya S, Buttım, Tüyap, Yasemin Park Evleri, Bursa Modern Evleri, 2-3 katlı konutlar ve ticari amaçlı kullanılan yapılar yer almaktadır.

Taşınmazlara özel araç ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar merkezi bir konumda yer almaktadır.



TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.



TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
As Merkez AVM	~0,35
Bursa Şehirler Arası Otobüs Terminali	~1,95
BUTTİM	~2,50
Bursa kent merkezi	~7,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konusu taşınmazlar; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Panayır Mahallesi, H22A22D3D pafta, 5953 ada, 1 parsel no'lu, 20.629,25 m² yüzölçümüne sahip "Kargir Bina ve Arsası" vasıflı, 2311 ada, 280 parsel no'lu 2.040,79 m² yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, 2311 ada, 281 parsel no'lu 2.885,00 m² yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, tamamı "Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.." mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5953 ada, 1 no'lu parsel; düzgün olmayan çokgene benzer geometrik bir şekle sahip olup; topoğrafik yapısı düze yakındır. Taşınmaz batısında Yeni Yalova Yolu; kuzeyinde Sönmez Holding; doğusunda halihazırda yer almayan 7 m. genişliğindeki imar yolu ile güneyinde Pırılı Sokak ile çevrelenmiştir. Parsel ulaşım Yalova Yolu üzerinden sağlanmaktadır. Parselin Yalova Yolu'na (D575 Karayolu) yaklaşık 30 m.; Panayır Yolu Caddesi'ne yaklaşık 120 m., parselin kuzeyinden geçen yola yaklaşık 230 m., ve Pırılı Sokak'a yaklaşık 130 m. cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın sınırları; ortalama 1 m. yükseklikte betonarme duvar üzere ortalama 0,50 m., demir profil ve dikenli tel örgü ile çevrilidir.

Parsel üzerinde atıl durumda olan fabrika tesisi yer almaktadır. Tesis; lojman binası, sundurma, idari bina, bekçi kulübesi, fabrika ve trafo binalarından oluşmaktadır. Söz konusu yapıların; Osmangazi Tapu Kadastro Müdürlüğü'nde ilgili yetkili tarafından dijital ortamda hesaplanarak kadastral pafta üzerine işlenmiş yaklaşık 12.783,93 m² taban oturumlu kapalı alana sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

Mevcut duruma göre parsel üzerinde yer alan yapıların kapalı alan toplamı yaklaşık 15.062 m²'dir. Ayrıca fabrika binasının yaklaşık 394 m²'sinin mevcutta yer almayan imar yoluna tecavüzlü olduğu bilgisi ilgili tapu sicil ve kadastro müdürlükleri tarafından beyan edilmiş ve yerinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.

Söz konusu fabrikanın 1974'lü yılların başında faaliyete başladığı belirtilen tesisin yaklaşık ~17 yıldır kullanılmadığı bilgisi edinilmiştir. Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar gözle görülebilir fiziksel eskime ve yıpranmaya maruz kalmıştır. Ayrıca taşınmazların fonksiyonel bütünlüklerini tamamlayan ısınma sistemlerinin, aydınlatma armatürlerinin, pencere ve kapı doğramalarının fiziksel tahribata maruz kalmış olduğu tespit edilmiştir. Yapıların duvarlarında çatlaklar ve yıkılmaların olduğu ve yapıların iç kullanım alanlarının kısmen kullanılamaz hale geldiği tespit edilmiştir. Bu sebepten dolayı yapılara değer takdir edilmemiştir.

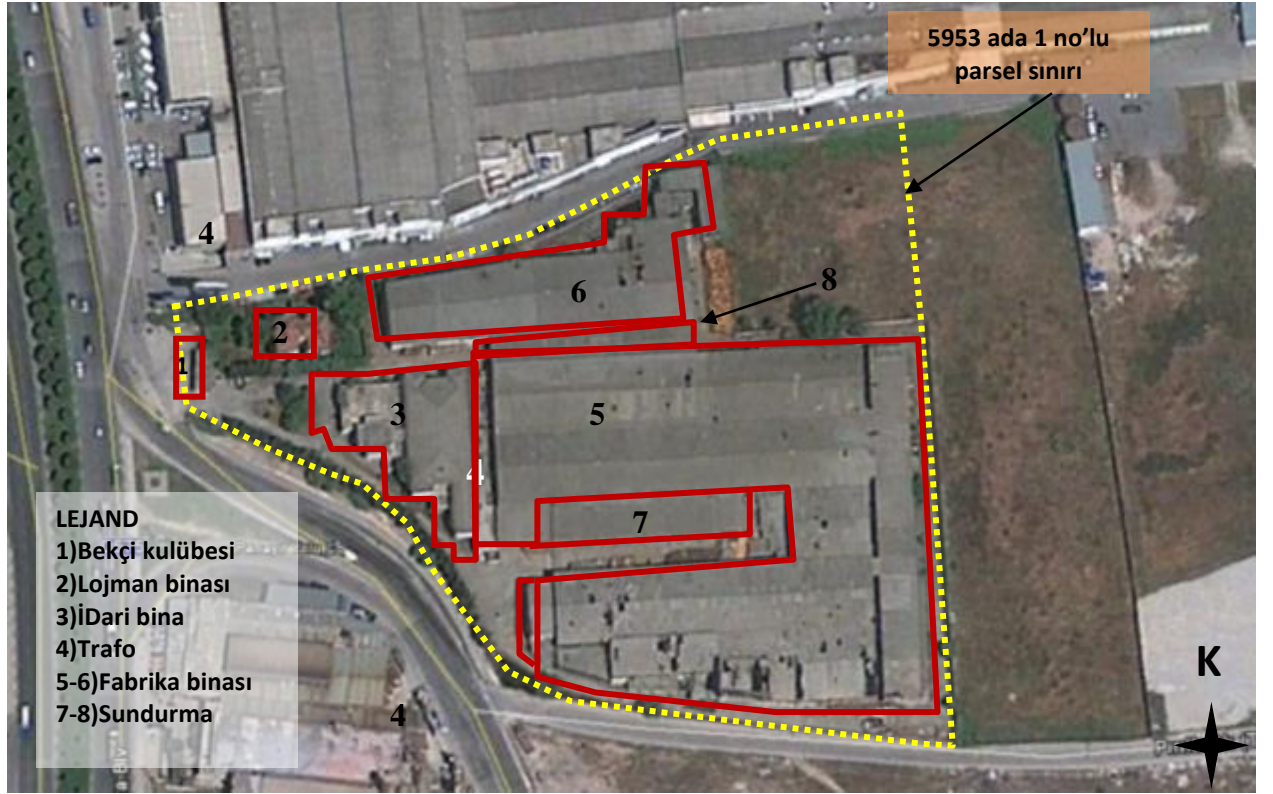
Değerleme konusu taşınmazlardan 2311 ada, 280 no'lu parsel; geometrik olarak çeyrek daireye benzer geometrik forma sahip olup, topoğrafik yapısı düze yakındır. Parsel kuzey ve batı yönünde halihazırda yer almayan 7 m. genişliğindeki imar yoluyla; güney yönünde 281 no'lu parsel ve doğu yönünde boş parsel ile çevrilidir.

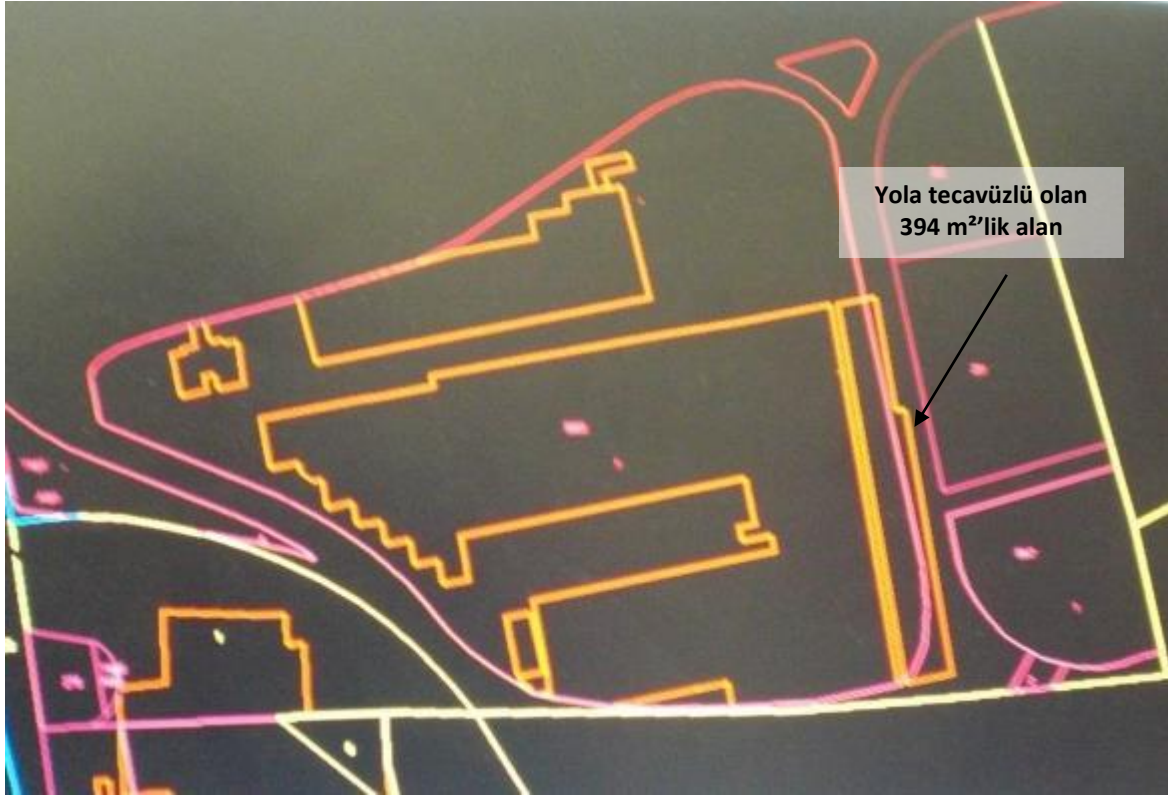
Değerleme konusu taşınmazlardan 2311 ada, 281 no'lu parsel; dikdörtgene benzer geometrik forma sahip olup, topoğrafik yapısı düze yakındır. Parsel kuzey yönünde 280 no'lu parsel, batı yönünde mevcutta yer almayan 7 m. genişliğindeki imar yoluyla; güney yönünde Pırılı Sokak ve doğu yönünde boş parsel ile çevrilidir.

2311 ada, 280 ve 281 no'lu parseller ve 5953 ada 1 parselin yaklaşık 2.309 m²'lik kısmı ve mevcutta yer almayan imar yolunun yaklaşık 1.079 m²'si ile birlikte bütün olarak "L" şeklinde geometrik bir şekle sahiptir. Taşınmazların sınırları; ortalama 1 m. yükseklikte betonarme duvar üzere ortalama 0,50 m., demir profil ve dikenli tel örgü ile çevrilidir. Parsel üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

ALANSAL DAĞILIM		
Yapının Adı	Mevcut durum alanı (m ²)	Yasal durum alanı (m ²)
Fabrika Binası	11.046,00	Değerleme çalışmasında; 5953 ada 1 no'lu parsel üzerindeki binaların atıl olması ve fiziksel eskimeye maruz kalmaları nedeni ile değer takdiri yapılması uygun görülmemiştir.
İdari Bina	1.796,00	
Lojman Binası	720,00	
Güvenlik Kulübesi	60,00	
Trafo	90,00	
Sundurma	1.350,00	
Toplam	15.062,00	





Kadastral Pafta Krokisi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Bekçi Kulübesi	Lojman	Fabrika Binası
Toplam Bina Alanı	60 m ² (Mevcut durum)	720 m ² (Mevcut durum)	11.046 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	~39	~39	~39
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas	Betonarme karkas	Betonarme-çelik karkas
Ortalama Yükseklik (m.)	~3,50	~12,50	~8,50
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	Ayrık nizam	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	1 (Zemin kat)	4 (Zemin kat+3 normal kat)	1 (Zemin kat)
Dış cephe	Sıva üzeri boya	Sıva üzeri boya	Sıva
Elektrik	Mevcut	Mevcut değil	Mevcut değil
Isıtma Sistemi	Soba	Mevcut değil	Mevcut değil
Su	Mevcut	Mevcut değil	Mevcut değil
Kanalizasyon	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Bina Adı	İdari Bina	Trafo	Sundurma
Toplam Bina Alanı	1.796 m ² (Mevcut durum)	90 m ² (Mevcut durum)	1.350 m ² (Mevcut durum)
Yaşı	~38	~38	~38
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas	Betonarme karkas	Çelik kons.
Ortalama Yükseklik (m.)	~6,50	~3,50	~5,50
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	Ayrık nizam	-
Binanın Kat Adedi	2 (Zemin kat+1 normal)	1 (Zemin kat)	1 (Zemin kat)
Dış cephe	Sıva	Sıva	-
Elektrik	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil
Isıtma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil
Su	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil
Kanalizasyon	Mevcut	Mevcut	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut değil	Mevcut değil	Mevcut değil

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Aydınlatma
Fabrika Binası	Üretim bölümü	Mozaik, sertleştirilmiş beton	Beton	Demir doğrama	Floresan armatür
İdari Bina	Yönetim, yemekhane, sosyal tesis	Mozaik, seramik	Beton	Alüminyum, demir doğrama	Floresan armatür
Lojman Binası	Misafirhane	Mozaik	Beton	Ahşap	Floresan armatür
Güvenlik Kulübesi	Bekçi kulübesi	Laminat parke	Beton	Demir doğrama	Floresan armatür
Trafo	Trafo	Beton	Alüminyum sandviç panel	Demir	Floresan armatür
Sundurma	Depolama	Sertleştirilmiş beton	Demir profil üzeri alüminyum sandviç panel	-	-

5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- ❖ Değerlemeye konusu taşınmazlar; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Panayır Mahallesi, H22A22D3D pafta, 5953 ada, 1 parsel no'lu, 20.629,25 m² yüzölçümüne sahip "Kargir Bina ve Arsası" vasıflı, 2311 ada, 280 parsel no'lu 2.040,79 m² yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, 2311 ada, 281 parsel no'lu 2.885,00 m² yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, tamamı "Türker Proje Gayrimenkul ve Yatırım Geliştirme A.Ş.." mülkiyetindeki gayrimenkullerdir.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazlardan 5953 ada, 1 no'lu parsel mevcut imar planına göre "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejandında kalmaktadır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazlardan 2311 ada, 280 ve 281 no'lu parseller, "İlköğretim Tesis Alanı" lejandında kalmaktadır. İlgili plan notlarında söz konusu parsellerin belediyeye bedelsiz terk edileceği bildirilmiştir.
- ❖ Taşınmazların sınırları betonarme duvar, demir profil, tel örgü ile çevrilidir.
- ❖ 5953 ada 1 no'lu parsel üzerinde atıl durumda olan fabrika tesisi yer almaktadır. Fabrika tesisi içerisinde; lojman, sundurma, idari bina, bekçi kulübesi, fabrika ve trafo binası yer almaktadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

- ❖ Söz konusu fabrikanın 1974'lü yılların başında faaliyete başladığı ve ~19 yıldır kullanılmadığı bilgisi edinilmiştir.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Bursa Terminali, Tofaş Fabrikası, As Merkez AVM, Sönmez Holding, Ali Osman Sönmez Tek. ve End. Meslek Lisesi, Medya S, Buttım, Tüyap, Yasemin Park Evleri, Bursa Modern Evleri, 2-3 katlı konutlar ve ticari amaçlı kullanılan yapılar yer almaktadır.
- ❖ Söz konusu parsel üzerinde yer alan yapılar gözle görülebilir fiziksel eskime ve yıpranmaya maruz kalmıştır.
- ❖ Değerleme konusu taşınmazlar merkezi bir konumda yer almaktadır ve taşınmazların reklam kabiliyeti iyi seviyededir.
- ❖ Değerleme konusu 5953 ada 1 no'lu parsel Yalova Yolu'na yaklaşık 30 m. cephelidir.
- ❖ Fabrika tesisi içerisinde; lojman binası, sundurma, idari bina, bekçi kulübesi, fabrika ve trafo binası yer almaktadır. Söz konusu yapıların; Osmangazi Tapu Kadastro Müdürlüğü'nde ilgili yetkili tarafından dijital ortamda hesaplanarak kadastral pafta üzerine işlenmiş yaklaşık 12.783,93 m² taban oturumlu kapalı alana sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.
- ❖ Taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir.
- ❖ Mevcut duruma göre parsel üzerinde yer alan yapıların kapalı alan toplamı yaklaşık 15.062 m²'dir. Ayrıca fabrika binasının yaklaşık 394 m²'sinin mevcutta yer almayan imar yoluna tecavüzlü olduğu bilgisi ilgili tapu sicil ve kadastro müdürlükleri tarafından beyan edilmiş ve yerinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.
- ❖ Değerleme çalışmasında 5953 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan tüm yapılar atıl durumda olduğundan değerlendirme dışı tutulmuştur.
- ❖ Değerleme konusu 2311 ada 280 ve 281 no'lu parseller güncel imar planına göre "İlköğretim Tesisi Alanı" lejandında kalmakta olup, 20.02.2014 gün ve 183/16021078-994 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararında istinaden "Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Doğalgaz Boru Hattı Alanı ve Spor alanının Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terk yapılacaktır" plan notuna istinaden değer takdir edilmesi uygun görülmemiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5953 ada, 1 no'lu parselin en etkin ve en verimli kullanımının mevcut imar durumu, konumu, yapılaşma şartları, potansiyeli ve çevre gelişimine uygun olarak "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**", 2311 ada 280 ve 281 no'lu parsellerin ise yakın çevresindeki yapılaşma koşulları göz önünde bulundurulduğunda, sanayi ve konut stoğunun yanı sıra bölgede kamusal alanı ihtiyacının söz konusu olmasından dolayı mevcut imar planı ile uyumlu olarak "**İlköğretim Tesis Alanı**" amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none">+ Taşınmazlar ulaşılabilirliği ve reklam kabiliyeti yüksek bir bölgede yer almaktadırlar.+ Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.+ 5953 ada 1 no'lu parselin; Yalova Yolu'na (D575 Karayolu) yaklaşık 30 m.; Panayır Yolu Caddesi'ne yaklaşık 120 m., parselin kuzeyinden geçen yola yaklaşık 230 m., ve Pırılı Sokak'a yaklaşık 130 m. cephesi bulunmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazların yakın çevresinde Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.- Taşınmazlardan 5953 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan fabrika binasının yaklaşık 394 m²'sinin halihazırda açılmamış imar yoluna tecavüzlüdür.- Taşınmazlardan 5953 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan fabrika binası ciddi fiziksel yıpranmalara maruz kalmıştır.- Taşınmazlardan 2311 ada, 280 ve 281 no'lu parsellerin "İlköğretim Tesisi Alanı"nda kalmakta olup, <u>imar planına göre bedelsiz terk yapılacağı bilgisi ilgili plan notlarından edinilmiştir.</u>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Taşınmazların yer aldığı bölgenin yakın çevresinde proje geliştirilebilecek arsa arzı kısıtlıdır.✓ 5953 ada, 1 no'lu parsel mevcut imar durumuna göre "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejandında kalmakta olup E=1,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.	<ul style="list-style-type: none">x Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.x Söz konusu parsel KDKÇ Alanı lejandında kalmakta olup bölge gelişimini henüz imar planı ile uyumlu bir şekilde tamamlamamıştır. Çevresinde mevcutta sanayi tesisleri bulunmaktadır.

7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

7.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi

Gayrimenkullerin bulunduğu çevrede yapılan araştırmalar sonucunda çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri aşağıda belirtilmiştir.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yalova Yolu Caddesi'ne cepheli, 3.000 m ² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" lejandlı, KAKS= 1,50 olan arsanın 3.750.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Ticaret	Satılık	3.000	3.750.000	1.250	1.288.483	429	Değerleme konusu taşınmazdan daha avantajlı konumdadır.
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yalova Yolu Caddesi'ne ikinci parsel konumunda, 9.000 m ² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" lejandlı, KAKS= 1,50 olan arsanın 8.100.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Ticaret	Satılık	9.000	8.100.000	900	2.783.123	309	Değerleme konusu taşınmazdan daha dezavantajlı konumdadır.
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yalova Yolu Caddesi'ne ikinci parsel konumunda, 7.000 m ² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" lejandlı, KAKS= 1,0 olan arsanın 6.000.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Ticaret	Satılık	7.000	6.000.000	857	2.061.572	295	Değerleme konusu taşınmazdan daha dezavantajlı konumdadır.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yalova Yolu Caddesi'ne cepheli, 4.250 m ² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" lejandlı, KAKS= 1,50 olan arsanın 4.250.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Ticaret	Satılık	4.250	4.250.000	1.000	1.460.280	344	Değerleme konusu taşınmazdan daha dezavantajlı konumdadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yalova Yolu Caddesi'ne ikinci parsel konumunda, 5.000 m ² yüzölçümüne sahip, "Ticaret" lejandlı, KAKS= 1,50 olan arsanın 5.400.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.	Ticaret	Satılık	5.000	5.400.000	1.080	1.855.415	371	Değerleme konusu taşınmazdan daha dezavantajlı konumdadır.
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmazla benzer nitelikteki arsaların 1.100-1.300.-TL/m ² aralığında birim fiyatla satılabileceği bilgisi alınmıştır.	Ticaret	Beyan	-	-	1.100-1.300	-	378-447	Beyan

Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki yeterli sayıda arsa arzı mevcut olup, bölge Emlakçılarıyla yapılan görüşmede, Yalova Yolu'na cephesi olan ticari imarlı arsaların, yola olan cephe genişlikleri ve şehir merkezine yakınlıkları bakımından 1.000-1.250 TL/m² mertebelerinde alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.

- Emsal 1 , Değerleme konusu taşınmazlara ve diğer emsallere göre daha merkezi konumda yer alan, ana yola cephesi daha uzun, 3.000 m² büyüklüğündeki arsadır.
- Emsal 2, 3 ve 4 değerlendirme konusu taşınmazlara göre merkeze daha uzak konumlu, ana yola 2. parsel konumunda yer alan arsadır.
- Emsal 5, değerlendirme konusu taşınmazlara ve diğer emsallere göre merkeze daha uzak konumlu, ana yola cepheli arsadır.
- Değerleme konusu 5953 ada 1 no'lu parselin 2014 yılı arsa rayiç bedeli 863,89.-TL/m²'dir.

*Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD= 2,9104.-TL olarak esas alınmıştır

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Kullanım Durumu	Satış Durumu	Net Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (USD/m ²)	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yalova Yolu'na cepheli, Buttım'de konumlu 125m ² alanlı ofis 550.000.-TL bedelle satılıktır.	Ofis	Satılık	125	550.000	4.400	188.479	1.508	Değerleme konusu taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır.
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yalova Yolu'na cepheli, Buttım'de konumlu 110 m ² alanlı ofis 600.000.-TL bedelle satılıktır.	Ofis	Satılık	110	600.000	5.455	205.613	1.869	Değerleme konusu taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır.
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yalova Yolu'na cepheli, Buttım'de konumlu 250 m ² alanlı ofis 990.000.-TL bedelle satılıktır.	Ofis	Satılık	250	990.000	3.960	339.262	1.357	Değerleme konusu taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yalova Yolu'na cepheli, Buttım'de konumlu 120 m ² alanlı ofis 640.000.-TL bedelle satılıktır.	Ofis	Satılık	120	640.000	5.333	219.321	1.828	Değerleme konusu taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır.
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yalova Yolu'na cepheli, Buttım'de konumlu 240 m ² alanlı ofis 1.320.000.-TL bedelle satılıktır.	Ofis	Satılık	240	1.320.000	5.500	452.349	1.885	Değerleme konusu taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

✓ Satılık Ofis Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde, bölgede ofis arzının kısıtlı olduğu bilgisi edinilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmaza en yakın ofis projesinin Buttim ve yakınındaki ofis projelerinin olduğu bilgisi alınmış olup bölgede ofis birim satış fiyatlarının 3.000-3.500.-TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

- Emsal 1 cephesi ve bulunduğu kat dolayısıyla daha düşük birim değere sahiptir.
- Emsal 2 hem cephesi ve bulunduğu kat hem de daha büyük alanlı olduğu için daha düşük birim değere sahiptir.
- Emsal 3, 4 ve 5 daha yüksek katlarda, şehir manzarasına sahip ofislerdir.

*Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD= 2,9181.-TL satış kuru 1 USD= 2,9233.-TL olarak esas alınmıştır

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri edilirken;

- Değerleme konusu taşınmazlara özel araçlar ve toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla ulaşım sağlanabilmesi.
- Taşınmazlar ulaşılabilirliği ve reklam kabiliyeti yüksek bir bölgede yer alması.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; bilinirliği yüksek yapıların olması.
- Değerleme konusu 5953 ada, 1 no'lu parsel mevcut imar durumuna göre "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejandında kalmakta olup E=1,50 yapılaşma şartlarına sahip olması.
- Değerleme konusu 2311 ada 280 ve 281 no'lu parseller güncel imar planına göre "İlköğretim Tesis Alanı" lejandında kalması.
- Taşınmazlardan 5953 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan yapıların ciddi fiziksel yıpranmalara maruz kalması.
- Taşınmazların yakın çevresinde Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi bulunması.
- Taşınmaza değer takdiri yapılırken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.
- Değerleme konusu 2311 ada 280 ve 281 no'lu parseller imar planı notlarına göre bedelsiz terk edileceğinden söz konusu taşınmazlara değer takdir edilmesi uygun görülmemiştir.

Emsal karşılaştırma yönteminde, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Değer (USD)
5953	1	Kargir Bina ve Arsası	20.629,25	1.150,00	23.723.638	8.129.823
TOPLAM DEĞER					23.723.637,50	8.129.823,34
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER					23.724.000,00	8.130.000,00

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Değerlendirme kapsamında; 5953 ada 1 no'lu parsel üzerindeki binaların atıl olması ve fiziksel eskimeye maruz kalmaları nedeni ile değer takdiri yapılması uygun görülmemiştir.

Değerleme konusu 2311 ada 280 ve 281 no'lu parseller güncel imar planına göre "İlköğretim Tesisi Alanı" lejandında kalmakta olup, 20.02.2014 gün ve 183/16021078-994 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararında istinaden "Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Doğalgaz Boru Hattı Alanı ve Spor alanının Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terk yapılacaktır" plan notuna istinaden değer takdir edilmesi uygun görülmemiştir.

7.2.2. Gelir İndirgeme Yöntemi

Rapor kapsamında, ikinci yöntem olarak gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Çalışma kapsamında, 5953 ada, 1 no'lu parsel üzerinde ofis projesi geliştirilmiş ve geliştirilen proje baz alınarak arsa değeri hesaplanmıştır.

Proje Varsayımları

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır. 1 USD: 2,9181 TL kabul edilmiştir.
- Pazarlama maliyetlerinin, projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı konut ve ticari fonksiyonlarda % 10,50 olarak alınmıştır.
- Enflasyon oranının % 3 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2041 vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 5,14 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınarak, risk primi % 5,36 olarak değerlendirilmiştir. Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Proje genel maliyeti içerisinde; binalar dışında kalan alanlara ilişkin altyapı, peyzaj, çevre düzenleme maliyetleri, tüm projenin proje yönetim ve pazarlama maliyetleri yer almaktadır.
- Sığınak alanı konusunda ilgili yönetmeliklerde belirtilen hesaplar dikkate alınmıştır.
- Otopark alanı, bölgede yer alan projelerde rastlanan genel uygulamaya uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Projede bünyesindeki toplam satılabilir alanın 36.898 m² olacağı varsayılmıştır.

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Parsel No	5359/1
Net Parsel Alanı (m ²)	20.629,26
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	20.499,26
Emsal	1,50
Emsale Dahil Max İnşaat Alanı (m ²)	30.748,89

Fonksiyonlar	Yüzdesele Dağılım	Emsale Dahil Alan	Emsal Harici Alan Katsayısı	Toplam Brüt İnşaat Alanı – Otopark Alanları Hariç
Ofis Fonksiyonu	100%	30.748,89	20%	36.898,67
Toplam	100%	30.748,89		36.898,67

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (USD)	1.000,00
Fiyat Artış Oranı	3,0%
Toplam Satılabilir Alan	36.898,67

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	Maliyet (USD)
Ofis Fonksiyonu	36.898,67	400	14.759.467
Otopark	18.449,33	140	2.582.907
Sığınak	1.612,44	100	161.244
Toplam	56.960,45		17.503.618

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
17.503.618,41	6,0%	1.050.217

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
17.503.618,41	2,0%	350.072

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	17.503.618,41
Altyapı Maliyeti (USD)	1.050.217,10
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	350.072,37
Toplam (USD)	18.903.907,88

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (USD)	Oran	Maliyet (USD)
18.903.907,88	7%	1.323.274

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

Toplam Maliyet (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	17.503.618
Altyapı Maliyeti (USD)	1.050.217
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	350.072
Proje Genel Giderleri (USD)	1.323.274
Toplam (USD)	20.227.181

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	31.12.2016	31.12.2017	Toplam
Oran	35%	65%	100%
Maliyet (USD)	7.079.514	13.147.668	20.227.181

Proje Nakit Akışı				
Yıllar	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Ofis Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Ofis Alanı	36.898,67	36.898,67	36.898,67	36.898,67
Toplam Satılabilir Ofis Adedi	368,00	368,00	368,00	368,00
Ofis Satış Oranı (%)	0%	60%	35%	5%
Ofis Birim Satış Değeri (USD/m ²)	1.000	1.030	1.061	1.061
Toplam Proje Gelirleri (USD)	0	22.803.377	13.701.029	1.957.290
İnşaat Maliyeti (USD)	0	7.079.514	13.147.668	
Toplam Giderler (USD)	0	7.079.514	13.147.668	0
Net Nakit Akışları (USD)	0	15.723.863	553.361	1.957.290

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,14%	5,14%	5,14%
Risk Primi	4,86%	5,36%	5,86%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Net Bugünkü Değer (USD)	16.218.050	16.129.191	16.041.329
Net Bugünkü Değer (TL)	47.325.891	47.066.591	46.810.203
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (USD)	16.218.000	16.129.000	16.041.000
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	47.326.000	47.067.000	46.810.000

Arsa Değeri (USD)	9.656.717
Arsa Değeri (TL)	28.179.265
Müteahhit Geliri (USD)	6.472.473
Birim Net Arsa Değeri (USD/m ²)	468
Birim Net Arsa Değeri (TL/m ²)	1.366

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilen proje baz alınarak ulaşılan arsa değeri 28.180.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Söz konusu değer üzerinden, %15'lik proje riskinin düşülmesi sonucu ulaşılan arsa değeri, yaklaşık olarak 24.000.000.-TL'dir.

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yöntemi, "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi" ve "Gelir İndirgeme Yöntemi" kullanılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi analizi sonucu söz konusu taşınmaza **23.724.000.-TL (Yirmüçmilyonyediüzyirmidörtbin.-Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir. Tesisin değerlendirilmesi

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

çalışmasında kullanılan ikinci yöntem olan “Direkt Kapitalizasyon Analizi” ile **24.000.000-TL (Yirmidörtmilyon.- Türk Lirası)** değer takdiri yapılmıştır.

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma	23.724.000	8.130.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24.000.000	8.200.000

Taşınmazın, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değeri olan **23.724.000.-TL (Yirmiüçmilyonyediyüzirmidörtbin.-Türk Lirası)** rapor nihai değeri olarak takdir edilmiş.

*Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD= 2,9181.-TL olarak esas alınmıştır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

23.724.000.-TL

(Yirmiüçmilyonyediyüzyirmidörtbin.-Türk Lirası)

31.12.2015 TARİHİ İTİBARI İLE TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

27.994.320.-TL

**(Yirmiyedimilyondokuzyüzdoksandörtbinüçyüzyirmi.-
TürkLirası)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre tanzim edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

**Değerlemeye Yardım Eden
Kubilay ATALAR**

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

**Simge Sevin AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)**

**Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)**

BÖLÜM 9
EKLER

TÜRKER PROJE GAYRİMENKUL VE YATIRIM GELİŞTİRME A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	Lisans Belgeleri