

 **Vakıf Gayrimenkul Değerleme**

**2015**

# EKSPERTİZ RAPORU



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

Kayhan Mahallesi Ünlü Caddesi  
No: 2 (4306 Ada 1 Parsel)  
Osmangazi / BURSA

## YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO</b>	: 14.10.2015 – 597936
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'ye ait olan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada, 1 parsel numaralı, tapu kayıtlarında “Yedi Katlı Betonarme Banka Binası” vasfı ile kayıtlı halihazırda Halk Bankası Bursa Şubesi ve Bursa Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları içerisindeki satış ve kira değer tespiti.
<b>RAPOR TARİH VE NO.</b>	: 03.12.2015 tarih ve 2015/23-7 rapor numarası
<b>SAHİBİ</b>	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>HİSSESİ</b>	: Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	: 20.10.2015 tarihinde Tapu kayıt Sistemi’nden temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kaydında herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	: Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı arsa 1/1000 lik uygulama imar planında bitişik nizam 5 kat “Ticaret Alanı” olarak belirlenmiştir.
<b>DEĞERİ</b>	: Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'na ait olan; tapu kütüğünde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, , 4306 ada, 1 parsel numaralı, tapu kayıtlarında “Yedi Katlı Betonarme Banka Binası” vasfı ile kayıtlı halihazırda Halk Bankası Bursa Şubesi ve Bursa Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren taşınmaza; Arsa+Bina Bedeli olarak değerlendirme tarihi itibarıyla tamamına Türk Lirası cinsinden <b>KDV hariç 11.960.000.-TL (Onbirmilyondokuzyüzaltmışbin.-TL) değer tahmin ve takdir edilmiştir.</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	: Yalçın PEKOK (SPK Lisans No: 402673)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	: Murat ATALAY (SPK Lisans No: 400994)

## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:**

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Muhasebe Kaydı, Kapasite Raporu vb. Dokümanlar)
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu

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

- 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

- 4.3- Değerleme İşlemine Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4.4- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.5- Değerleme İşlemlerinde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkul Değerine Etken Faktörler
  - 4.6.1- Olumlu Faktörler
  - 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
  - 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
  - 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
  - 4.7.3.- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
  - 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.8-Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
- 4.10- Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar
- 4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar
- 4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

## **BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ:**

- 5.1-Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 5.3- KDV Oranları

## **BÖLÜM 6 SONUÇ:**

- 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 6.2- Mevcut İmar Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

## **EKLER**

## **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1- Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin 14.10.2015 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 14.10.2015 tarih 2015/23 numaralı hususi ve idari şartname-protokole istinaden şirketimiz tarafından 03.12.2015 tarihinde, 2015/23-7 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### **1.2- Rapor Türü**

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'ye ait olan; tapu kütüğünde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, , 4306 ada, 1 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasfı ile kayıtlı halihazırda Halk Bankası Bursa Şubesi ve Bursa Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1.3- Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz Değerleme uzmanı Yalçın PEKOK tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat ATALAY tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme personeli Yalçın PEKOK tarafından 26.11.2015 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 03.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; Bursa İli, Osmangazi İlęesi, Kayhan Mahallesi, 4306 ada, 1 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasıflı taşınmazın UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

**Pazar Değeri**; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilışkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

#### **1.5- Dayanak Sözlęmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. arasında tarafların hak ve yükümlölüklerini belirleyen 14.10.2015 tarihli dayanak sözlęmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### **1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

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

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

### **2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi**

Şirketimiz, 05.07.1995 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 3.500.000.000.-TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 22.07.1995 tarih ve 22351 sayılı yazıları ile 7 nolu yetki belgesine istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek Şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulu (BDDK) 05.08.2009 tarihli Kurul Kararı'yla Vakıf Gayrimenkul Değerlendirme A.Ş' ye "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi vermiştir.

Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, İstanbul Anadolu Yakası, İstanbul Avrupa Yakası, İzmir, Antalya, Bursa, Kayseri ve Adana Bölge Müdürlükleri ile Konya, Trabzon ve Diyarbakır Şube Müdürlüklerinde faaliyetini sürdürmektedir.

*Şirketimizin Genel Müdürlük Adresi:*

*Eti Mahallesi Ali Suavi Sokak No:11, 06833 Maltepe/ ANKARA*

### **2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

2010 yılında Türkiye Halk Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak 466 milyon TL'si aynı olmak üzere toplam 477 milyon TL sermaye ile kurulan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Halk GYO) gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan bir şirkettir. Şirket; faaliyetlerinde, portföy yatırım politikalarında ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerini ve ilgili mevzuatı gözetir. 2013 yılı Şubat ayı itibarıyla halka arz olan ve BIST 100

bünyesinde işlem gören Şirket, 2015 yılı ikinci çeyrek dönem sonunu, rayiç değerlerle 1,5 milyar TL gayrimenkul büyüklüğü, 937 milyon TL aktif ve 845 milyon TL öz kaynak büyüklüğü ile tamamlamıştır.

### Ortaklık Yapısı

Hissedarın Adı Soyadı	Grubu	Pay Adedi	Pay Tutarı
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	A	1,58	11.739.936 TL
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	B	70,38	522.939.686 TL
Toplam:		71,96	534.679.622 TL
Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	A	0,04	280.377 TL
Halk Finansal Kiralama A.Ş	A	<0,01	1 TL
Halka Açık Kısım	B	28,00	208.040.000 TL
<b>Genel Toplam:</b>		<b>100</b>	<b>743.000.000 TL</b>

### 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine" ne ait olan; tapu kütüğünde; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, Ünlü Caddesi No: 2, 4306 ada, 1 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasıflı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya karşılığı satış ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.



Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman piyasası faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.
- Söz konusu gayrimenkul GYO kapsamındadır.

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

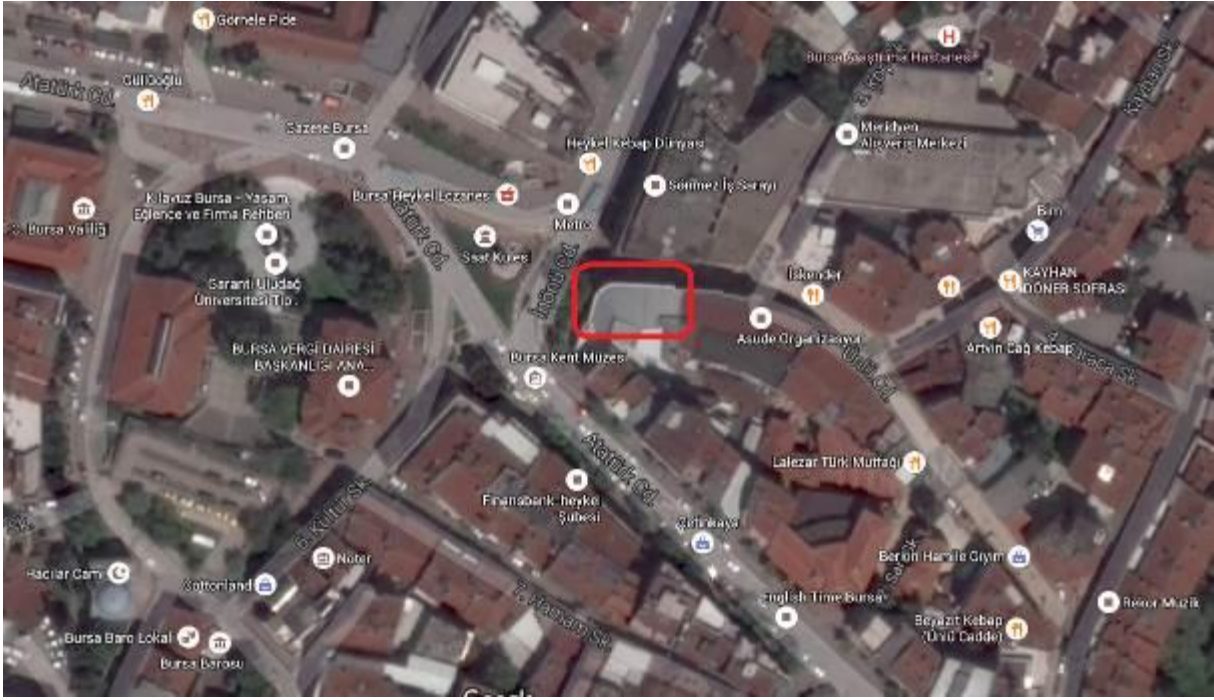
### **3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu gayrimenkul; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, Ünlü Caddesi No: 2 adresine kâindir.

Değerlemeye konu taşınmaz Osmangazi merkez ilçesinde İnönü Caddesi ile Ünlü Caddesi kesişim noktasında yer almaktadır. İnönü Caddesi araç ve yaya trafiğinin oldukça yoğun olduğu bir konumda, Ünlü Caddesi ise araç trafiğine kapalı, ticari hareketliliğinin yoğun olduğu bir konumda yer almaktadır. Toplu taşıma araçları olan otobüs, minübüs, metro ve tramvay güzergahında olan taşınmazın herhangi bir ulaşım problemi bulunmamaktadır. Taşınmaz 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı kattan oluşmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Bursa Vergi Dairesi, Saat Kulesi, Sönmez İşhanı, Bursa Kent Müzesi ve banka şubeleri yer almaktadır.

## Kroki:



### 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Bursa
İlçesi	: Osmangazi
Mahallesi	: Kayıhan
Köyü	: --
Mevkii	: --
Ada No	: 4306
Parsel No	: 1
Yüzölçümü	: 306,55 m <sup>2</sup>
Ana Taş. Niteliği	: Yedi Katlı Betonarme Banka Binası
Yevmiye No	: 21073
Cilt / Sayfa	: 5 / 429
Tapu Tarihi	: 28.10.2010
Sahibi	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Hissesi	: Tam

### 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

20.10.2015 tarihinde Tapu Kayıt Sisteminden (Takbis sisteminden) temin edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

### **3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**

#### **(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)**

- Tapu Senedi: (Gayrimenkulün tapu kayıtlarında cins tashihi yapılmış durumda olup "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasfı ile tescil edilmiştir.)

- İmar Paftası: (Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilmiştir.)

- Yapı Ruhsatı: (Osmangazi Belediyesi tarafından 19.03.1993 tarih, 82-45 ruhsat numarası ile 2.189 m<sup>2</sup> toplam kapalı alan için tanzim edilmiştir.)

- Yapı Kullanım İzin Belgesi: (Osmangazi Belediyesi tarafından 11.09.1996 tarih, 3/36 belge numarası ile 2.189 m<sup>2</sup> toplam kapalı alan için tanzim edilmiştir.)

#### Yapıya Ait İskân Bilgileri:

- Yapı Sahibi: Türkiye Halk Bankası
- Sarıabdullah Mahallesi, 3/36 belge numarası ile
- Banka binası toplam: 2.189 m<sup>2</sup>
- Yapı İnşaat Bitiş tarihi: 11.09.1996
- Malzeme cinsi: Betonarme-Tuğla
- Mimari Proje Örnekleri: (Osmangazi Belediyesi İmar Arşivinden temin edilmiştir.)
- Söz konusu belge örnekleri ekte sunulmuştur.

### 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Osmangazi Belediyesi İmar Servisinden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı arsa 1/1000 lik uygulama imar planı dahilinde ve "Ticaret" alanında kalmaktadır.

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

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

**NOT: Değerlemeye konu taşınmaz 1390 ada 50 parsel olarak kayıtlı iken yapılan imar uygulamaları sonrası 4306 ada 1 parsel olarak değiştirilmiştir.**

### 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu

Değerlemeye konu taşınmazın Tapu kayıtlarında yapılan incelemede herhangi bir nedenle tasarrufunun gündeme gelmesi halinde devredilmesi önünde bir kısıtlamanın bulunmadığı görülmüştür. İlgili belediye arşivlerinde yapılan incelemede yapının yasalılığı ve imar planlarına uygunluğu konusunda herhangi bir engelin bulunmadığı görülmüştür.

## BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Bursa, Türkiye ortalaması üzeri bir nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden 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.



Ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. Sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo – ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5. Sıradadır.

Çalışan insan sayısı ve işyeri sayısı bakımından da İstanbul ve İzmir'den sonra Türkiye'de 3. Sırada yer almaktadır.

Türkiye'nin ilk Organize Sanayi Bölgesi Bursa'da kurulmuştur. İl merkezindeki Organize Sanayi Bölgeleri; Bursa Organize Sanayi Bölgesi, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Batı Organize Sanayi Bölgesi'dir.

Bursa'nın şehir merkezindeki otopark sorunu, binaların eski olması trafik vb. etkenler bu eski bölgeden, Yeni Bursa olarak anılan Nilüfer bölgesine yönelimi arttırmaktadır.

Nitelikli konut stoku açısından baktığımız zaman ise, Nilüfer ilçesi tartışmasız her anlamda birinci sırada yer almaktadır. Nilüfer, Bursa'da ilk planlı yapılımanın yapıldığı bir ilçe olarak konut sektörünün en hızlı geliştiği ilçe olma özelliğini halen korumaktadır. Merkeze oldukça yakın, ulaşım noktasında bir problemin olmayışı, üniversitenin, Tıp Fakültesinin, Organize Sanayi, Nilüfer Sanayi, Çalı Sanayi, Hasanağa Sanayi, Akçalar Sanayi gibi sanayi bölgelerinin Nilüfer'de olması, Güzelyalı Hızlı Feribot İskelesine yakın olması gibi etmenler Nilüfer ilçesini cazip kılmaktadır.

Osmangazi ilçesi ise, konut sektörü açısından incelendiğinde spesifik birkaç konut projesi ile yine spesifik birkaç konut bölgesinin haricinde bir cazibesi olmayan, çarpık yapılaşma alanları çok yoğun olan bölgeler ön plana çıkmaktadır. Yeşil şehir, Bursa Modern ve Korupark gibi spesifik konut projeleri ile Doburca, Dikkaldırım ve Geçit bölgeleri ile bir de Çekirge'nin mevcut konut stoğunu sayabiliriz.

Yıldırım, Kestel ve Gürsu ilçelerinde TOKİ'nin yaptığı sosyal konutların haricinde yine TOKİ ile Yıldırım Belediyesi tarafından ortaklaşa yapılan Akçağlayan Konutları haricinde bir konut projesinden bahsetmek mümkün değildir. Son dönemlerde Yıldırım Millet Mahallesi tarafında başlayan birkaç konut projesi olmakla birlikte nitelik olarak sosyal konut düzeyinde kalan projelerdir.

Mudanya ilçesi Büyükşehir sınırları içinde yer alan ve Denize açılan kapı olarak yazlık konut projeleri ile her zaman belli bir cazibesi olan bir ilçedir. Güzelyalı Hızlı Feribot iskelesi ile İstanbul'la oldukça yakınlaşan Mudanya, sadece Bursa değil İstanbul'a da konut arz edebilme kapasitesine sahip bir ilçedir. Göynüklü, Bademli gibi villa kentlerin kurulduğu mahalleleri de bünyesinde tutan Mudanya Tirilye gibi tarihi bir belde ile de farklı bir zenginliğe sahiptir.

## **Nüfus**

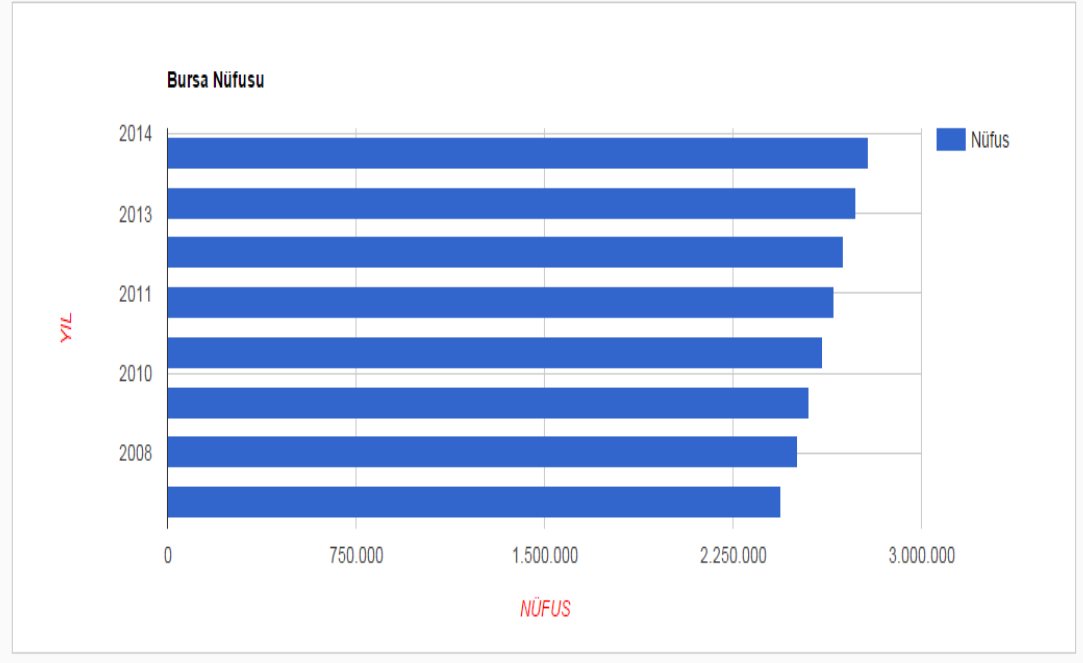
TUİK 2014 yılı ADNKS sonucuna göre, Türkiye'nin nüfusu 77.695.904 iken, Bursa il nüfusu 1.394.715 'ü erkek, 1.392.824 'si kadın nüfus olmak üzere toplam 2.787.539'dur.

### Yıllara Göre Bursa Nüfusu

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	1.394.715	1.392.824	2.787.539
2013	1.371.914	1.369.056	2.740.970
2012	1.343.894	1.344.277	2.688.171
2011	1.325.715	1.326.411	2.652.126
2010	1.300.283	1.305.212	2.605.495
2009	1.273.491	1.277.154	2.550.645
2008	1.253.151	1.254.812	2.507.963
2007	1.218.749	1.221.127	2.439.876

İlimiz nüfus bakımından İstanbul, Ankara ve İzmir' den sonra 4. büyük ildir. Türkiye'nin nüfus artış hızı binde 13,4 iken ilin nüfus artış hızı binde 17,0 'dir.

### Bursa Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İlin sınırları 17 ilçeyi kapsamaktadır. 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfus dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Bursa	2013			2014			Nüfus artış hızı %
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	
Büyükorhan	11,913	5,923	5,99	11,396	5,647	5,749	-4,34
Gemlik	101,389	51,076	50,313	103,390	51,923	51,467	1,97
Gürsu	68,872	34,728	34,144	74,827	37,881	36,946	8,65
Harmancık	7,091	3,432	3,659	6,873	3,333	3,540	-3,07
İnegöl	236,168	118,849	117,319	242,232	122,005	120,227	2,57
İznik	43,287	21,427	21,86	42,727	21,154	21,573	-1,29
Karacabey	80,527	40,301	40,226	80,594	40,286	40,308	0,08
Keles	13,639	6,656	6,983	13,123	6,427	6,696	-3,78
Kestel	51,872	25,815	26,057	52,938	26,304	26,634	2,06
Mudanya	77,461	38,125	39,336	80,385	39,519	40,866	3,77
Mustafakemalpaşa	99,999	49,643	50,356	99,651	49,439	50,212	-0,35
Nilüfer	358,265	177,093	181,172	375,474	185,546	189,928	4,80
Orhaneli	22,175	10,857	11,318	21,563	10,53	11,033	-2,76
Orhangazi	75,672	38,019	37,653	76,143	38,235	37,908	0,62
Osmangazi	802,62	403,098	399,522	813,262	408,505	404,757	1,33
Yenişehir	52,132	25,955	26,177	52,215	25,993	26,222	0,16
Yıldırım	637,888	320,917	316,971	640,746	321,988	318,758	0,45
<b>Toplam</b>	<b>2.740.970</b>	<b>1.371.914</b>	<b>1.369.056</b>	<b>2.787.539</b>	<b>1.394.715</b>	<b>1.392.824</b>	<b>1,70</b>

Türkiye’de nüfus yoğunluğu 101 kişi iken, Bursa ilinde nüfus yoğunluğu 267 kişi, ortalama hane halkı sayısı 3,4 kişidir.

Türkiye nüfusu ilk nüfus sayımından(1927) bu yana 5,7 katına çıkarak 77.695.904’e ulaşmıştır. 1927- 2014 dönemindeki süreç incelendiğinde ilk zamanlar yoğun olan köy yerleşiminin yerini şehirleşmeye bıraktığı ve 1985 yılından itibaren nüfus yoğunluğunun il ve ilçe merkezlerinde yaşamaya başladığı görülmektedir. Köylerde ikamet eden nüfus azalmaya, şehirlerde ikamet eden nüfus artmaya devam ettiği için aradaki fark giderek büyümektedir.

Bursa ilinin nüfus süreci incelendiğinde 1927-2014 yıllara göre 6,94 kat artış görülmektedir. 1970 yılına dek köylerde yaşayan çoğunluk bu tarihten itibaren şehirlerde ikamet etmeye başlamıştır. Şehirlerde yaşayan nüfus Köylerde yaşayan nüfus ile farkı gün geçtikçe büyümektedir. Yıllara göre kadın/erkek oranı Türkiye ortalaması ile paralel seyretmektedir.

Türkiye ve Bursa nüfusuna bakıldığında yaş ve cinsiyetlere göre nüfusun 15-34 yaş grubunda yoğunlaştığı görülmektedir. İlde 15-34 yaş grubu nüfusu 883.650 kişidir. İl nüfusuna oranı % 31,7 ’dir.

Tarihsel sürece bakıldığında il merkezinde yer alan ilçelerin nüfusları artarken dış kesimlerde kalan Büyükorhan, Harmancık, Keles ve Orhaneli’nin nüfusların da zaman içinde azaldığı görülmektedir. Ayrıca İznik,

Mustafakemalpaşa, Orhangazi ve Yenişehir ilçelerinde de nüfus azalması yaşanmıştır.

2014 yılı sonu itibariyle ilimizin nüfus yapısı gelişmiş illerdekiyle benzer bir yapı göstermektedir.

**Bursa İli Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus – 2014 Nüfus Piramidi**

Yaş grubu	Toplam	Erkek	Kadın
'0-4'	206.255	106.177	100.078
'5-9'	207.729	106.916	100.813
'10-14'	201.937	104.499	97.438
'15-19'	208.729	108.145	100.584
'20-24'	196.259	95.105	101.154
'25-29'	226.946	113.780	113.166
'30-34'	251.716	127.134	124.582
'35-39'	230.776	116.916	113.860
'40-44'	215.062	108.374	106.688
'45-49'	185.327	94.189	91.138
'50-54'	173.200	86.630	86.570
'55-59'	145.933	73.196	72.737
'60-64'	111.876	55.144	56.732
'65-69'	82.825	38.724	44.101
'70-74'	57.915	25.885	32.030
'75-79'	40.884	17.209	23.675
'80-84'	28.799	11.544	17.255
'85-89'	11.877	4.062	7.815
'90+'	3.494	1.086	2.408
<b>Toplam</b>	<b>2.787.539</b>	<b>1.394.715</b>	<b>1.392.824</b>

Bursa'da kırdan kente göçe bağlı yüksek nüfus artış hızı, gelir dağılımındaki dengesizlik ve kişi başına düşen gelirin düşüklüğü gibi nedenler genelde konut sorununun varlığına işaret etmektedir. Kişi başına düşen milli gelir açısından da Bursa'nın durumu Türkiye ortalamasının üstünde olmakla birlikte konut fiyatları ile hane halklarının yıllık ortalama gelirleri karşılaştırıldığında, konutların satın alınabilirliğinde sorunlar yaşandığı görülmektedir. Satın alınabilir konut tanımı için BM Habitat II (1996) göstergelerine göre konut fiyatının hane halkı yıllık gelirinin 5 katını, kira değerlerinin ise hane halkının aylık gelirinin %25'ini aşmaması gerekmektedir. Bursa'da nüfusun %87,16'sının konut satın alamadığı saptanmıştır (BBB, Çevre Düzeni Planı, Konut, Sosyal Donatılar ve Yaşam Kalitesi Analiz Raporu, 2012).

Bursa Çevre Düzeni Planı sürecinde yapılan hane halkları anket çalışmasında konut değeri toplam yıllık hane gelirinin ortalama 8.14 katı olarak saptanmıştır. Öte yandan kent merkezinde yer alan ilçelerde bu oran 8.44 e çıkmakta, merkez dışı ilçelerde ise 7.36'ya düşmektedir. Bu durum merkez

ilçelerde satın alına bilirliğin göreceli olarak düşük düzeyde, dağ yöresindeki ilçelerde, Orhangazi, İznik, Karacabey, Mustafakemalpaşa da ise konut fiyatları hane geliri arasındaki ilişkinin satın alına bilirlik açısından daha iyi bir düzeyde olduğunu göstermektedir. Ortalama hane gelirinin yaklaşık 1000 TL olduğu düşünüldüğünde düşük ve orta gelirli hanelerin ev sahibi olmalarında güçlükler olduğu söylenebilir (BBB, Çevre Düzeni Planı, Konut, Sosyal Donatılar ve Yaşam Kalitesi Analiz Raporu, 2012).

Bursa'da hane halkı ortalamasının 2000 yılında 3.91 iken 2011 yılında 3.71 de düştüğü gözlenmektedir. Bursa Çevre Düzeni Planı sürecinde yapılan hane halkları anket çalışmasında Bursa ili için hane halkı ortalamasının 3.71, merkez ilçelerde 3.70 merkez dışındaki ilçelerde 3.75 olduğu saptanmıştır. Bu sonuç son beş yılda Bursa'da hane büyüklüğünde azalma olduğunu göstermektedir. Görüşülen ailelerin yaşam döngüsü içindeki konumları çekirdek aile profiline işaret etmektedir. Genç ve çocuklu ailelerin oranı % 30 civarında iken orta yaşlı çocuklu ailelerin oranı %24'dür. Tek ebeveynli çocuklu aileler %7 iken bekar ve çocuksuzlar %16 oranındadır. İlçeler açısından bakıldığında hane büyüklüğünün en düşük olduğu ilçelerin Nilüfer, Mudanya, Büyükorhan, Orhaneli, Keles ve Harmancık ilçeleri olduğu görülmektedir.

### **Ekonomi**

Bursa, doğal güzelliklerle sanayi ve teknoloji uyumunu başarmış dünyanın nadir birkaç şehrinden biridir. Geçmişte İpekyolu üzerinde yer alan Bursa sahip olduğu bu stratejik konumu ile her zaman önemli bir ticaret kenti olmuştur. Aynı zamanda Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinin mekânsal ve mimari özelliklerini günümüze taşıyan bir uygarlıklar beşiği ve tarih kentidir.

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.

En son açıklanan 2011 yılı illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması (SEGE) sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli ve Antalya'nın ardından 6. sırada yer almaktadır.

T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu verilerine göre Bursa'da beyanname vermek suretiyle bildirimde bulunan firma sayısı ve zorunlu sigortalı sayıları aşağıdaki tabloda görülmektedir. En son açıklanan 2014 Kasım ayı itibariyle Türkiye'deki toplam sigortalı çalışanların % 4,7'si Bursa'dadır. 622.380 çalışanın 440.651'i erkek, 181.729'u ise kadındır. Bu rakamlara göre Türkiye'deki toplam sigortalı çalışan kadınların % 5,2'si, erkeklerin ise % 4,5'ü Bursa'dadır.

	İş Yeri Sayısı	Zorunlu Sigortalı Sayısı
Ara.08	48.249	437.460
Ara.09	49.184	434.120
Ara.10	53.636	485.293
Ara.11	58.631	536.407
Ara.12	62.739	566.518
Ara.13	65.656	592.989
Ağus.14	67.212	616.636
Eyl.14	67.920	624.501
Ekm.14	68.102	619.298
Kas.14	68.634	622.380

**Kaynak: SGK**

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa ili, 2014 yılı ADNKS verilerine göre 2,7 milyon kişilik nüfusuyla Türkiye'nin dördüncü büyük kenti olma özelliğini taşımaktadır.

Bursa, bugün de termal tesisleriyle sağlık ve şifa turizmine öncülük etmektedir. Ovaları ve su kaynaklarının yanı sıra Bursa, doğu-batı ekseninde uzanan sıradağlarıyla da dikkat çekmektedir. Bunlar arasında en önemlisi ise 2.543 m'lik yüksekliğiyle Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan ve ülkemizde kış turizminin merkezi konumundaki Uludağ'dır.

Tarihi boyunca hep önemli bir şehir merkezi olma özelliğini koruyan Bursa, Doğu Roma ve Osmanlı Dönemlerinden kalma dini ve sivil mimarisiyle, İslâm ve Hristiyanlığa ait kutsal mekânlarıyla, yeşil doğası ve zengin şifalı su kaynaklarıyla, doğal gölleri, şelaleleri, otantik mekânlarıyla, kış turizminde bir marka olan Uludağ'ı ile ülkemizin doğal ve kültürel canlılığını en iyi şekilde yansıtmakta ve dört mevsim alternatif turizm çeşitleri sunmaktadır. Zengin tarihi, doğal güzellikleri, canlı sosyal ve ekonomik yapısıyla Bursa, günümüzde de "Kültürlerin Buluştuğu Şehir" olarak kendine has bir şehircilik modelini yaşamakta ve yaşatmaktadır.

## **Eğitim**

Bursa Türkiye'de hem yüksek eğitimlilerin hem de ilkokul mezunlarının yoğunlukla temsil edildiği sayıca az iller arasındadır. İl genelindeki eğitim istatistikleri 1990-2008 döneminde Bursa eğitim profilinin üst-orta eğitim grubundan üst eğitim grubuna yükseldiğini ortaya koymaktadır. Kentsel nüfusun eğitim profilleri incelendiğinde ise Bursa'nın 2008'de, 1990-2000'deki yüksek eğitimi düzeyinin biraz altına düştüğü, kırsal nüfusun eğitim profili incelendiğinde ise Bursa'nın özellikle Türkiye'nin batısındaki tarımcı iller ile birlikte orta düzeyde olduğu gözlenmektedir (*BBB Çevre Düzeni Planı, Mekan Çözümleri Raporları, 2013*)

1990'da Bursa'daki üniversite mezunlarının %72,1'i, lise mezunlarının %71'i, yüksekokul mezunlarının %60'ı, meslek lisesi bitirenlerin %66'sı, okul çağı nüfusunun %51,4'ü Osmangazi ve Yıldırım'da kümelenmiş iken, yoğun göç akımlarının varış noktası Yıldırım'ın 1990'daki farklılaşmış eğitim profilini koruyamadığı, 2000 de bir basamak altta yer aldığı görülmektedir.

2000-2008 döneminde Yıldırıma benzer bir gelişme çizgisi izleyen Osmangazi'deki eğitim profilinin bir basamak gerileyerek ortaya indiği anlaşılmaktadır. (*BBB Çevre Düzeni Planı, Mekan Çözümleri Grubu Raporları*)

Bir başka deyişle 1990-2000 döneminde Bursa ilinin kentsel alanlarında sonlanan uzun mesafe ve bölge içi göçlerin bu eğitim coğrafyasını önemli ölçüde değiştirdiği: Yıldırım, Gürsu, Osmangazi ve Mudanya'da eğitim düzeyi gerilerken, Yoğun üst ve üst gelirli hanelerin yoğun yatırım yaptıkları Nilüfer ilçesinin en yüksek eğitim profilinin gözlendiği alan şeklinde öne çıktığı gözlenmektedir. 2008'de Bursa ilçeleri eğitim düzeyleri arasındaki farklılaşmaya ilişkin değerlendirmede metropoliten alanı oluşturan ilçelerin ilin diğer ilçelerinden tümüyle farklı ayırtedici eğitim profillerine sahip oldukları saptanmıştır.

Küreselleşme sürecinde Bursa'nın mekansal çerçevesini değiştiren toplumsal, mekansal, ekonomik süreçler eğitim alanının genel yapısını ve en son bitirilen okul göstergesini ve genel toplam içindeki paylarını değiştirmiş olması beklenmektedir. Büyükşehir Belediye sınırlarının genişlemesiyle birlikte yepyeni bir eğitim coğrafyasının ve metropoliten eğitim alanının oluştuğu, İstanbul-Çevre yolu, Çevre yolu-Mudanya yolu kavşaklarında (Bademli'de) yüksek eğitilmiş beyaz yakalı yoğun yeni konut alanlarının oluştuğu, 2008'e gelindiğinde Mudanya-İzmir yolları arasında, OSB-Üniversite arasındaki üçgende eğitim düzeyi düşük hiçbir mahalle kalmadığı, duble yol ile Bursa'ya bağlı, çok yakınına kadar raylı sistemle erişilebilen Mudanya'nın Bursa'yla yoğun ilişki içinde bir beyaz yakalı banliyö yerleşmesine dönüştüğü, benzer bir durumun Gemlik ilçesinde de gözlendiği izlenebilmektedir. Eğitim düzeyine bağlı toplumsal ayrışmanın 2008 yılında belirginleştiği ve 2008 yılında Büyükşehir Belediye sınırları içinde yaşayan lise mezunlarının %45'inin, yüksekokul ve üzeri mezunların %65'inin nüfusun sadece %31'inin yaşadığı mahallelerde kümelendikleri görülmektedir. (*BBB Çevre Düzeni Planı, Mekan Çözümleri Raporları, 2012*)

Doktora, yüksek lisans ve üniversite mezunlarının çok büyük bir kısmı Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerinde yaşamaktadır. Bu ilçelerde yine kadın-erkek eğitim eşitsizliklerinin çok daha az olduğu da gözlenmektedir. Eğitim düzeyindeki artış, dolaylı olarak gelir düzeylerinde cinsler arası eşitsizlikleri de azaltıcı bir rolü olması nedeniyle önemlidir. Eğitim göstergelerinin en kötü olduğu ilçelerin örneğin okuryazarlık oranlarının en düşük olduğu ilçelerin yine nüfus kaybeden ve nüfusu yaşlanan ilçeler olması dikkat çekicidir. Harmancık, Keles, Büyükorhan ve Orhaneli ilçelerinde beşeri sermaye yatırımlarının yapılması, eğitimin desteklenmesi ve iş olanaklarının mevcut işgücü havuzu ile uyumlulaştırılması bu bölgelerde önemli iyileşmeler sağlayabilir. Bununla beraber

mutlak değerler açısından düşük eğitilmiş ve eğitimsiz grubun % 60'ı da yine Osmangazi ve Yıldırım'da yaşamaktadır ve buralarda uygulanacak projelerin toplumsal geri dönüşü çok yüksek olacaktır.

### **Turizm ve Kültür**

Bursa İli ve İlçelerindeki tüm otel sayısı toplam 202'dir. (2014 yılı itibariyle) Bunlardan 58'i Kültür ve Turizm Bakanlığı işletme belgeli otellerdir. Bu otellerin 6'sı 5 yıldızlı, 15'i 4 yıldızlı, 21'i 3 yıldızlı, 7'si 2 yıldızlı, 7'si özel, 1'i apart, 1'i butik oteldir.

Türü	Adedi	Oda Sayısı	Yatak Sayısı
*****	6	1.080	2.188
****	15	1.835	3.813
***	21	1.256	2.499
**	7	202	414
Özel	7	122	239
Apart	1	24	92
Butik Otel	1	20	40
<b>Toplam</b>	<b>58</b>	<b>4.539</b>	<b>9.285</b>

*Kültür Ve Turizm Bakanlığı "İşletme Belgeli" Konaklama Tesisleri*

**(Kaynak: Bursa İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü-2014)**

Bu otellerin Bu otellerin 2'si Gemlik'te, 5'i İnegöl'de, 1'i Mustafakemalpaşa'da, 5'i Mudanya'da, 4'ü Nilüfer'de, 2'si Orhangazi'de, 33'ü Osmangazi'de, 5'i Uludağ'da, 1'i Yıldırım'dadır. Bu otellerin toplam oda sayısı 4539, yatak kapasitesi ise 9.285'tir.

İLÇE	ADET	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
BÜYÜKORHAN	0	0	0
GEMLİK	2	55	110
GÜRSU	0	0	0
HARMANCIK	0	0	0
İNEGÖL	5	257	539
İZNİK	0	0	0
KARACABEY	0	0	0
KELES	0	0	0
KESTEL	0	0	0
M.KEMALPAŞA	1	35	70
MUDANYA	5	170	341
NİLÜFER	4	651	1.312
ORHANELİ	0	0	0
ORHANGAZİ	2	40	83
OSMANGAZİ	33	2.414	4.881
ULUDAĞ	5	909	1.934
YENİŞEHİR	0	0	0
YILDIRIM	1	8	15
<b>TOPLAM</b>	<b>58</b>	<b>4.539</b>	<b>9.285</b>

*Kültür ve Turizm Bakanlığı "İşletme Belgeli" Konaklama Tesislerinin İlçelere göre Dağılımı*

**(Kaynak: Bursa İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü-2014)**

Belediyelerce belgelendirilen konaklama tesislerinin sayısı 144'tür. Bu otellerin; 14'ü Gemlik'te, 1'i Gürsu'da, 8'i İnegöl'de, 9'u İznik'te, 6'si Karacabey'de, 3'ü Kestel'de, 3'ü Mustafakemalpaşa'da, 15'i Mudanya'da, 1'i Nilüfer'de, 2'si Orhaneli'nde, 2'si Orhangazi'de, 57'si Osmangazi'de, 16'sı Uludağ'da, 4'ü Yenişehir'de, 3'ü Yıldırım'dadır. Bu otellerin toplam oda sayısı 4670, yatak kapasitesi ise 10.355'tir.

İLÇE	ADET	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
BÜYÜKORHAN	0	0	0
GEMLİK	14	324	696
GÜRSU	1	10	25
HARMANCIK	0	0	0
İNEGÖL	8	403	1.186
İZNİK	9	174	386
KARACABEY	6	189	351
KELES	0	0	0
KESTEL	3	54	116
M.KEMALPAŞA	3	51	102
MUDANYA	15	181	382
NİLÜFER	1	44	88
ORHANELİ	2	54	170
ORHANGAZİ	2	52	140
OSMANGAZİ	57	1.956	3.907
ULUDAĞ	16	1.004	2.463
YENİŞEHİR	4	128	231
YILDIRIM	3	46	112
<b>TOPLAM</b>	<b>144</b>	<b>4.670</b>	<b>10.355</b>

*Belediyelerce Belgelendirilen Konaklama Tesislerin İlçelere göre Dağılımı*

Bursa İli ve İlçelerindeki tüm otellerin toplam oda sayısı 9.209, yatak sayısı ise 19.640'tır.

TÜRÜ	ADET	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
BAKANLIK BELGELİ	58	4.539	9.285
BELEDİYE İŞLETME RUHSATLI	144	4.670	10.355
<b>TOPLAM</b>	<b>202</b>	<b>9.209</b>	<b>19.640</b>

*Bursa İli Konaklama Tesislerinin Dağılımı*

**(Kaynak: Bursa İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü-2014)**

Altınova Mahallesi, yeni Yalova Yolu'nun da trafiğe açılmasıyla son dönemlerde Bursa turizm sektörü açısından önemli bir merkez konumuna gelmeye başlamıştır. Bölgede genellikle kongre ve şehir oteli şeklinde hizmet veren tesisler mevcuttur. Bölge Çekirge ve Nilüfer Bölgesine alternatif olarak gelişmektedir. Bölgede henüz çok fazla tesis bulunmamaktadır. Yeme içme restoran bölümlerine ilave olarak, oda kahvaltısı sistemiyle hizmet vermektedir.



## Ulaşım

Bursa ili gerek coğrafi, gerekse tarihsel kazanımlar ile İstanbul'dan sonra Marmara'nın ikinci büyük şehridir. Doğal ve kültürel zenginliklerinin yardımı ile bir yandan doğu-batı ekseninde iç Anadolu'yu Ege ve İzmir'e, diğer yandan da kuzey-güney ekseninde (karadeniz yolu ile) Marmara'yı İstanbul ve giderek Trakya ve Avrupa'ya bağlayan bir transit merkez olmuştur. Bursa kenti güneyde Uludağ ve kuzeyde verimli tarım alanları ile sınırlandığından büyü- me doğu-batı eksenini boyunca oluşmakta ve yeni kentsel alan 40 km. kadar uzunlukta bir eksen etrafında yayılmaktadır. Bu durum kentin değişik bölümleri arasında daha da uzun yolculuk mesafeleri getirmekte, ancak aynı zamanda da ikincil bölgesel merkezlerin geliştirilmesi ve böylece de yolculuk gereksinimlerinin azaltılması fırsatını yaratmaktadır. Dolayısıyla, istenen tüm önemli merkezleri bağlayan yüksek kalitede bir ulaşım hizmetinin sağlanmasıdır. Hızla artan nüfusu ve günümüzde 1.5 milyon nüfusa ulaşan bir kent olarak Bursa'da, önemli bir sorun haline gelen ve ileride daha da artacağı beklenen kentçi ulaşımının çözümlenmesi ve düzenlenmesi için toplu taşıma sistemlerine önem verilmiştir. Bursa Kentçi ulaşımı ele alınırken, ulaşımın tek başına bağımsız bir konu olarak irdelenmeyeceği göz önünde bulundurulmuş ve bu sebeple kentin bütün elemanları ile (kent nüfusu ve işyeri gelişimi, arazi kullanımı vb.) ilişkili bir çalışma yoluna gidilmiştir.

Bursa'da toplu taşımacılıkla günde 1 milyonun üstünde yolculuk yapılmaktadır. Bu durum günlük yolculukların %90'ının toplu taşımacılıkla yapıldığını göstermektedir.

Bursa'da Toplu Taşıma Alternatiflerinin Kullanımı

Araç Tipi	Günlük İşletilen Araç	Günlük Taşınan Yolcu	Taşınan Yolcu %'si (Servis araçları ile)	Taşınan Yolcu %'si	Günlük yolcu / araç
BOİ	214(%7.9)	184 367	%17.6	%25.4	866
Özel Otobüs	25(%1)	22 000	%2.1	%3	
Minibüs	1 216 (%45)	352 640	%33.7	%48.5	290
Taksi	557 (%20.7)	50 130	%4.8	%6.9	90
Dolmuş	668 (%24)	117 568	%11.2	%16.2	176
Ara Toplam	2 680	726 705	-	%100	-
Servis Araçları	3 600	320 400	%30.6	-	-
Toplam	6 280	1 047 105	%100	-	-

Bursa'da BOI otobüsleri, minibüsler ve dolmuş-taksi olmak üzere 3 çeşit toplu taşıma alternatifi vardır. Bunlara ilaveten kamu kuruluşları ve büyük endüstri kuruluşlarınca kendi çalışanlarını taşımak üzere çalıştırılan toplu taşımacılık hizmeti de mevcuttur. Ancak bu servisler sadece kurumun veya kuruluşun kendi çalışanlarına sağladığı bir hizmet olup halka açık değildir.

### **Coğrafi Yapısı**

Bursa 40 derece boylam ve 28 30 derece enlem daireleri arasında Marmara Denizinin güneydoğusunda yer alan Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa ili doğuda Bilecik Adapazarı kuzeyde İzmit Yalova İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir Kütahya batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir.

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

İlin en sıcak ayları Temmuz Eylül en soğuk ayları ise Şubat Mart'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm.dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır.

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

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 Körfezinin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları İznik gölünün güneyi ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m)

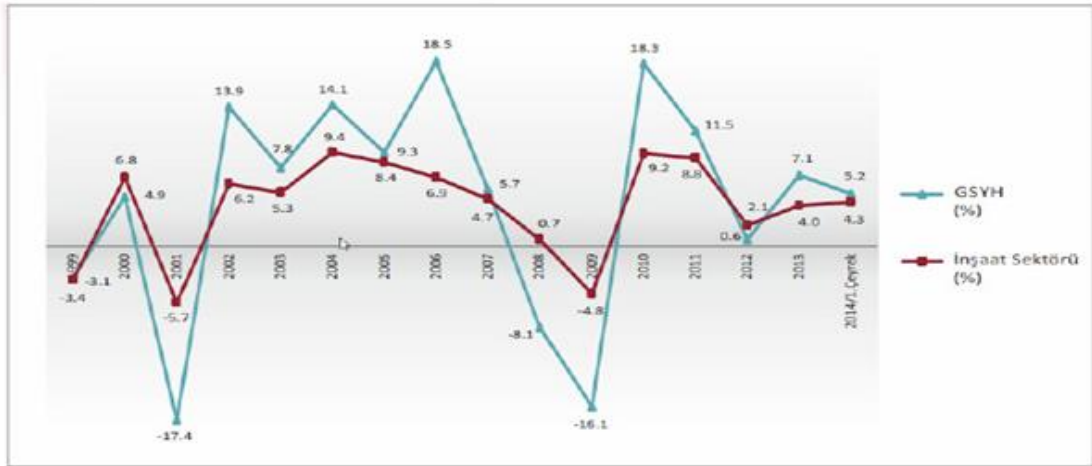
#### 4.2- Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemiz gelişen, buna bağlı olarak ihtiyaçları artan bir ülke konumundadır. Diğer ülkelerde olduğu gibi, gelişimin ana eksenini ise kaçınılmaz olarak "inşaat" oluşturmaktadır. Barajlar, enerji üretim tesisleri, yollar, havaalanları, kentsel mekânlar, fabrikalar, hastaneler ve diğer tüm yaşamsal mekânlar ile o mekânları yaşanılır kılacak tüm altyapının ilk adımı "inşaat"la atılmaktadır. Geleceğe güvenle yürüme kararlılığında olan bir ülke, bu yürüyüşüne hiç şüphe yok ki "inşaat"la başlayacaktır.

Sektöre girdi sağlayan ve faaliyetlerini bu sektördeki gelişmelere bağlı olarak devam ettiren diğer sektörlerin katkısı da dikkate alındığında inşaat sektörünün GSMH içindeki payının yaklaşık yüzde 30 seviyesinde olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörü, kendisine bağlı 200 den fazla alt sektörün ürettiği mal ve hizmete talep yaratan konumunda olup, bu yaygın etki, sektörün "ekonominin lokomotif" olma vasfının en temel göstergesidir. İnşaat sektöründeki dalgalanma ülke ekonomisindeki dalgalanma ile paralel seyretmektedir.

##### GSYH ve İnşaat Sektörü Büyüme Hızları (TÜİK,2000-2014 1. Çeyrek)



Gayrimenkul sektörünün gelişimini etkileyecek birçok faktör bulunmakla birlikte; ülkemizde sektördeki büyüme hızını yavaşlatacak unsurlarla beraber, sektörde büyümeyi destekleyecek de birçok faktör bulunmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul piyasası ağırlıklı olarak nüfus yapısından, ülkenin refah büyümesinden, faiz oranlarından ve konut sektörüne yönelik düzenlemelerden etkilenmektedir.

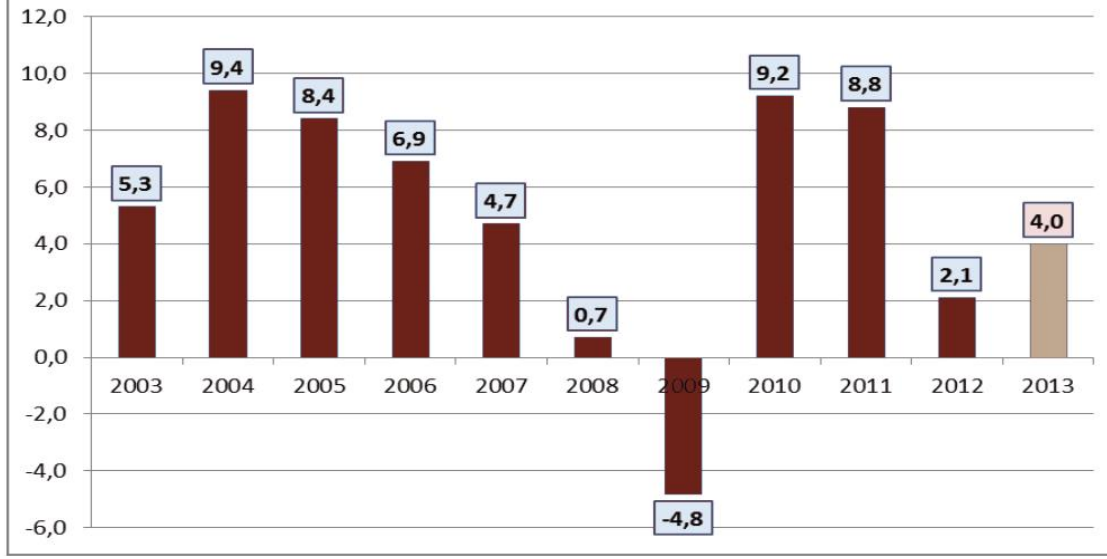
Faiz oranları, kredi sınırlaması ve konutta KDV düzenlemesi gibi unsurlar sektörü olumsuz etkileyecek unsurlar olarak karşımıza çıksa da; ülkemizde hızlı nüfus artışı, kentsel dönüşüm projeleri, üçüncü köprü projesi ile yeni konut proje alanlarının ön plana çıkması ve müteakiliyet yasası ile yabancıya konut satışında beklenen artış gayrimenkul sektörünü hala cazip kılmaktadır. Ayrıca 2013 yılı ile gelen yeni KDV düzenlemesinden kentsel dönüşüm projeleri muaf tutulmuştur.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk Ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk Ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türkiye'nin genel ekonomik görünüm ve göstergeleri yurt dışındaki pek çok ülkeyle kıyaslandığında daha iyi bir duruma ulaşmıştır.

Dünya Ekonomilerinin birbirleri ile entegre olmaları fon hareketlerinden, ithalat - ihracata, döviz kurlarından, faiz oranlarına kadar pek çok önemli değişkeni birbirinden etkilenir hale getirmiştir. Dolayısı ile küresel ekonomik aktörlerden birinde meydana gelebilecek olumlu veya olumsuz gelişme yerel ekonomileri de etkilemektedir. ABD Merkez Bankası para politikası kararı bunun en tipik örneklerindedir. T.C.M.B. küresel gelişmeleri diğer ülke merkez bankaları gibi büyük bir ciddiyet ile takip etmekte ve 'para politikası' ile ekonomik dengeyi sağlamaktadır.

Türk Ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Dünya Ekonomileri için son on yıldaki en önemli sorun 'büyüme ve buna bağlı istihdam' artışının düzenli bir şekilde sağlanamamış olmasıdır. Bu durum sadece ekonomik değil sosyal sorunlarında yaşanmasına yol açmakta ve istikrarsızlığa neden olmaktadır. Ülke büyümesi tüm dünyadaki ekonomik sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur. Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk Ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca art arda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak çok çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

### Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (TÜİK Verilerine Göre)



Sonuç olarak mevcut konut arzını karşılayacak yeterli talebin hala bulunduğunu ve sektördeki büyümenin azalarak da olsa devam etmesini beklemekteyiz. Faiz oranlarının yüksek seyretmesi ve konutta KDV düzenlemesi kısa ve orta vadede sektör gelişimini olumsuz etkileyebilir. Bununla beraber ülkemizde özellikle büyük şehirlerdeki yeni konut yatırımları hala talep çekmektedir. Aynı zamanda mütekalbiyet yasası ile yabancılara konut alımının önünün açılması da sektöre yönelik olumlu beklentilerimizi korumamızı sağlamaktadır. Özellikle büyük projelere yönelik yabancı ilgisinin sektör gelişimini olumlu etkilemesini beklemekteyiz.

Ekonomik büyüme ile bağlantılı olan gayrimenkul sektör büyümesinin 2015 yılında Türkiye GSYH büyümesinin üzerinde bir performans sergilemesini beklemekteyiz.

### 4.3- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

#### 4.4- Gayrimenkulün Teknik Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre; Bursa İli, Osmangazi İlçesi Kayıhan Mahallesi, imarın 4306 ada, 1 numaralı parselinde kayıtlı 306,55 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip tapu kayıtlarında "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasfı ile kayıtlı hâlihazırda Halk Bankası Bursa Şubesi ve Bursa Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren taşınmazdır.

Yerinde yapılan incelemede söz konusu taşınmaz mahallinde 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + çatı kat olarak inşa edilmiştir. Söz konusu taşınmaz toplam 2189 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

**2. Bodrum Kat:** Mimari projesine göre kalorifer dairesi, sığınak, lavabo ve soyunma odaları hacimlerine ayrılmış olan alan rapor tarihi itibari ile arşiv, jeneratör odası ve kazan dairesi olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 306 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahiptir. Zemin seramik kaplama ve duvarlar saten boyalıdır.

**1. Bodrum Kat:** Mimari projesine göre mutfak, kiralık kasa bölümleri, depo ve soyunma odaları hacimlerine ayrılmış olan alan rapor tarihi itibari ile arşiv ve kasa dairesi olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 306 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahiptir. Zemin seramik kaplama ve duvarlar saten boyalıdır.

**Zemin Kat:** Mimari projesine göre müşteri holü, müdür yardımcısı odası ve servis bölümü hacimlerine ayrılmış olan alan rapor tarihi itibari ile servis bölümü ve ofis olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 257 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahiptir. Servis bölümlerinde zemin granit kaplama ve duvarlar saten boyalıdır. Ofis bölümlerinde zemin laminat parke ve duvarlar saten boyalıdır.

**1. Kat:** Mimari projesine göre müşteri holü, müdür yardımcısı odası, bay bayan wc ler, takas odası ve servis bölümü hacimlerine ayrılmış olan alan rapor tarihi itibari ile servis bölümü, şube müdür odası ve ofis olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 330 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahiptir. Servis bölümlerinde zemin granit kaplama ve duvarlar saten boyalıdır. Ofis ve müdür odası bölümlerinde zemin laminat parke ve duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler zemin ve duvarlar seramik kaplamadır.

**2. Kat:** Mimari projesine göre müşteri holü, müdür odası, müdür yardımcısı odası, bay bayan wc ler, toplantı salonu ve servis bölümü hacimlerine ayrılmış olan alan rapor tarihi itibari ile ofis alanı ve bay bayan wc alanları ayrılmış olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 330 m2 brüt kapalı alana sahiptir. Ofis bölümlerinde zemin laminat parke kaplama ve duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler zemin ve duvarlar seramik kaplamadır.

**3. Kat:** Mimari projesine göre muhasebe servisi, muhaberat, müdür yardımcısı odası, sistem iletişim odası ve bay bayan wc hacimlerine ayrılmış olan alan rapor tarihi itibari ile bölge koordinatör odası, açık ofisler, operasyon bölümü ve bay bayan wc alanları ayrılmış olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine ve yerinde yapılan incelemeye göre yaklaşık 330 m2 brüt kapalı alana sahiptir. Ofis, oparsyon bölümü ve bölge koordinatör odası bölümlerinde zemin laminat parke kaplama ve duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler zemin ve duvarlar seramik kaplamadır.

**4. Kat:** Mimari projesine göre yemekhane bölümü, teras ve bay bayan wc hacimlerine ayrılmış olan alan rapor tarihi itibari ile kredi tahsis ve yönetimi, kredi ve proje değerlendirme ve bay bayan wc alanları ayrılmış olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine göre yaklaşık 250 m2 kapalı alan ve 50 m2 açık teras alanı bulunmakla birlikte yerinde yapılan incelemede 50 m2 lik teras alanının da kapatılarak toplam 300 m2 brüt kapalı alan oluşturulmuştur. Ofis, kredi tahsis ve yönetimi, kredi ve proje değerlendirme bölümlerinde zemin laminat parke kaplama ve duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimler zemin ve duvarlar seramik kaplamadır.

**Çatı Kat:** Mimari projesine göre 30 m2 kapalı alana sahip olan çatı katı açık alanların basit sundurma yapı ile kısmen kapatıldığı görülmektedir.

#### **4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri**

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.

- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, yapı kullanma izin belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir (mülkün hisseli olmaması şartı ile). Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

#### **4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

##### **4.6.1- Olumlu Faktörler**

- ❖ Gayrimenkulün şehir merkezinde ticari aktivitenin yoğun olduğu caddelere yakınlığı ve bulunduğu muhit,
- ❖ Kapalı otopark alanına yakın olması,



- ❖ Toplu taşıma ile ulaşım imkânının olması,
- ❖ Şehir merkezinde olması.

#### **4.6.2- Olumsuz Faktörler**

- ❖ Kat irtifakının kurulmamış olması,
- ❖ Binanın yaklaşık 19 yıllık olması,

### **4.7- Genel Değerleme Yöntemleri**

#### **4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri**

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- ❖ Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- ❖ Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- ❖ Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- ❖ Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- ❖ Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

#### **4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri**

- ❖ Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- ❖ Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirme konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

#### **4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri**

- ❖ Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." Şeklinde tanımlanmaktadır.
- ❖ Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- ❖ Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- ❖ Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

#### **4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- ❖ Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- ❖ Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

#### **4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri**

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi ve Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemleri kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Nakit Akışı yaklaşımının seçilme nedeni, taşınmazın merkezi bir konumda yer alması ve çevresinde ticari faaliyet gösteren gayrimenkullerin ortalama kira getirilerinin tespit edilebiliyor olması.

Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yönteminin seçilme nedeni; söz konusu taşınmazın değer tespiti için taşınmaz ile aynı bölgede yer alan ticari faaliyet gösteren işyerlerinin birim m<sup>2</sup> satış değerinin tespit edilebilir olması.

Proje Geliştirme Yönteminin seçilmeme nedeni; değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede proje geliştirmeye esas olan arsa değerlerinin, kat karşılığı arsa devir oranlarının net olarak tespit edilemiyor olması.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yönteminin seçilmeme nedeni; Bölgenin merkezi konumu nedeni ile maliyet yönteminde arsa maliyeti için esas alınacak emsal arsa bulunamaması.

#### **4.9- Piyasa Değeri Yaklaşım Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler**

İlgili bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde satış değerlerini gösteren emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**ÖRNEK 1:** Remax: (0507 952 98 37) Konu taşınmaza yakın konumda Sönmez İşhanı içerisinde 1. Katta 8 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip büro 40.000 TL den satılıktır. (5.000 TL/m<sup>2</sup>)

**ÖRNEK 2:** Ege Gayrimenkul: (0532 100 66 03) Taşınmaza oldukça yakın bölgede, İnönü Caddesi üzerinde 25 m<sup>2</sup> zemin kat, 25 m<sup>2</sup> asma kattan oluşan toplam 50 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip işyeri 520.000 TL bedelle satılıktır. (Zemin Kat: 25 m<sup>2</sup> x 18.000 TL/m<sup>2</sup> = 450.000 TL, Asma Kat: 25 m<sup>2</sup> x 2.800 TL/m<sup>2</sup> = 70.000 TL)

**ÖRNEK 3:** Emlak Bank Satılık (0224 612 00 42): Taşınmaza göre daha değerli bir konumda yer alan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu zemin kat 30 m<sup>2</sup> iş yeri 800.000 TL bedeller satılıktır. (26.000 TL/m<sup>2</sup>)

**ÖRNEK 4:** Çağrı Emlak (0536 635 79 24) Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede zemin katta yer alan işyerlerinin ortalama 18.000 TL/m<sup>2</sup> – 22.000 TL/m<sup>2</sup> arasında el değiştirdiği, katta yer alan büroların 4.000 TL/m<sup>2</sup> ile 6.000 TL/m<sup>2</sup> arasında değerlerle el değiştirdiği bilgisi verilmiştir.

**ÖRNEK 5:** Artı Emlak Ofisi (0224 413 44 14) İnönü Caddesi üzerinde değerlemeye konu taşınmaza göre ana arterlere daha uzak, daha az değerli bir konumda yer alan 6 katlı bir binanın 4. Katında yer alan 120 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis 300.000 TL den satılıktır. (2.500 TL/m<sup>2</sup>)

**ÖRNEK 6:** Kazım Öz (Sahibinden) (0542 233 35 40) İnönü Caddesi üzerinde değerlemeye konu taşınmaza göre ana arterlere daha uzak, daha az değerli bir konumda yer alan kâmil koç iş hanı içerisinde bodrum kat 130 m<sup>2</sup>, zemin kat 130 m<sup>2</sup> ve 1. Kat 130 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 390 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip 3 katlı işyeri 3.000.000 TL den satılıktır. (Bodrum Kat: 130 m<sup>2</sup> x 1.100 TL/m<sup>2</sup> = 140.000 TL, Zemin Kat: 130 m<sup>2</sup> x 17.000 TL/m<sup>2</sup> = 2.210.000 TL Birinci Kat. 130 m<sup>2</sup> x 5.000 TL/m<sup>2</sup> = 650.000 TL Toplam:3.000.000 TL)

**ÖRNEK 7:** Hakim Emlak (0532 450 72 90) İnönü Caddesine bağlı ara sokak üzerinde yer alan değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede yer alan eski bir binanın 3. Katında konumlu 55 m<sup>2</sup> büro 175.000 TL den satılıktır. (3.200 TL/m<sup>2</sup>)

**ÖRNEK 8:** Çağrı Emlak (0224 326 28 92) Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda İnönü caddesi üzerinde bodrum kat 14 m<sup>2</sup>, zemin kat 14 m<sup>2</sup> ve 1. Kat 14 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 42 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip 3 katlı işyeri 450.000 TL den satılıktır. (Bodrum Kat: 14 m<sup>2</sup> x 1.500 TL/m<sup>2</sup> = 21.000 TL, Zemin Kat: 14 m<sup>2</sup> x 25.000 TL/m<sup>2</sup> = 350.000 TL Birinci Kat. 14 m<sup>2</sup> x 5.600 TL/m<sup>2</sup> = 79.000 TL Toplam:450.000 TL)

İlgili bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde kira değerlerini gösteren emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**ÖRNEK 9:** Örsan Emlak Ofisi (0224 234 22 99) Taşınmaza yakın konumda Atatürk Caddesi üzerinde 3. Katta yer alan 60 m2 iş yeri 1.300 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:21 TL/m2)

**ÖRNEK 10:** (Kiracı) Taşınmaza yakın konumda Atatürk Caddesi üzerinde 2. Katta yer alan 120 m2 iş yeri 2.000 TL/Ay bedelle kiralananmıştır. (Aylık Kira:16 TL/m2)

**ÖRNEK 11:** Bursam Emlak (0224 329 96 55) Taşınmaza yakın konumda ara caddeye cepheli zemin Katta yer alan 140 m2 iş yeri 10.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:71 TL/m2)

**ÖRNEK 12:** Bursam Emlak (0224 329 96 55) Taşınmazla aynı cadde olan Ünlü Caddesine cepheli taşınmaza yakın zemin Katta yer alan 35 m2 iş yeri 5.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:143 TL/m2)

**ÖRNEK 13:** Casper İletişim (0224 222 05 25) Taşınmaza yakın konumda İnönü Caddesine cepheli zemin + 4 katlı olup toplam 5 katlı ve 2.000 m2 toplam kapalı alana sahip bina 60.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:30 TL/m2)

**ÖRNEK 14:** (Kiracı) Taşınmaza göre daha değerli konumda Atatürk Caddesine cepheli zemin Katta yer alan 200 m2 iş yeri 45.000 TL/Ay bedelle kiralıktır. (Aylık Kira:225 TL/m2)

#### **4.10.-Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabuller ve Hesaplamalar**

Bu yöntemde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait kira bedelleri piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen kiralamaya konu taşınmaz örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazların aynı bölgede yer aldığı, benzer ticari kullanıma müsait, benzer imar durumuna ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmazla ortalama aynı yapı ömrüne sahip kiralık iş yerleri ve bürolar **"4.9- Piyasa Değeri Yaklaşım Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler"** bölümünde belirtilmiştir. Bu veriler esas alınarak taşınmazın yer aldığı bölgede zemin kat aylık m2 kira değerinin 160 TL, Bodrum kat aylık m2 kira değerinin 35 TL, 1. Kat ve 2. Kat aylık m2 kira değerlerinin 20 TL, 3. Kat ve 4. kat aylık m2 kira değerlerinin 15 TL, çatı katının aylık m2 kira değerinin 10 TL olduğu kabul edilmiştir.

Buna Göre;

1. Bodrum Kat Kira Bedeli:  $306 \text{ m}^2 \times 35 \text{ TL/m}^2 = \sim 10.000 \text{ TL}$

Zemin Kat Kira Bedeli:  $257 \text{ m}^2 \times 160 \text{ TL/m}^2 = \sim 41.000 \text{ TL}$

1. Kat Kira Bedeli:  $330 \text{ m}^2 \times 20 \text{ TL/m}^2 = \sim 6.500 \text{ TL}$

2. Kat Kira Bedeli:  $330 \text{ m}^2 \times 20 \text{ TL/m}^2 = \sim 6.500 \text{ TL}$

3. Kat Kira Bedeli:  $330 \text{ m}^2 \times 15 \text{ TL/m}^2 = \sim 5.000 \text{ TL}$

4. Kat Kira Bedeli:  $300 \text{ m}^2 \times 15 \text{ TL/m}^2 = \sim 4.500 \text{ TL}$

Çatı Kat Kira Bedeli:  $30 \text{ m}^2 \times 10 \text{ TL/m}^2 = 300 \text{ TL}$

**Olmak üzere TOPLAM: 73.800 TL/Ay**

Gelir Yöntemine göre değer tespiti:

Kiralanabilecek alanlar üzerinden toplam aylık kira geliri: 73.800 TL

Toplam Yıllık Kira Geliri:  $73.800 \text{ TL} \times 12 \text{ Ay} = 885.600 \text{ TL/Yıl}$

Kapitalizasyon Oranı: 0,0735

**Taşınmaz Değeri:  $885.600 \text{ TL} / 0,0735 = \sim 12.050.000 \text{ TL}$**

#### 4.11.-Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı bölgede taşınmazla ortalama aynı yapı ömrüne sahip satılık iş yerleri ve bürolar **"4.9- Piyasa Değeri Yaklaşım Yöntemine ve Nakit Akışı Yaklaşım Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler"** bölümünde belirtilmiştir. Bu veriler esas alınarak taşınmazın yer aldığı bölgede 1. Bodrum kat satış değeri 2.500 TL/m<sup>2</sup>, zemin kat satış değeri 19.000 TL/m<sup>2</sup>, 1. Kat satış değeri için 6.000 TL/m<sup>2</sup>, 2. Kat satış değeri 5.000 TL/m<sup>2</sup>, 3. Ve 4. Kat satış değeri 4.000 TL/m<sup>2</sup> ve çatı kat satış değeri 2.000 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Buna Göre;

1. Bodrum Kat Satış Bedeli: 306 m<sup>2</sup> x 2.500 TL/m<sup>2</sup> = 765.000 TL

Zemin Kat Satış Bedeli: 257 m<sup>2</sup> x 19.000 TL/m<sup>2</sup> = ~ 4.885.000 TL

1. Kat Satış Bedeli: 330 m<sup>2</sup> x 6.000 TL/m<sup>2</sup> = 1.980.000 TL

2. Kat Satış Bedeli: 330 m<sup>2</sup> x 5.000 TL/m<sup>2</sup> = 1.650.000 TL

3. Kat Satış Bedeli: 330 m<sup>2</sup> x 4.000 TL/m<sup>2</sup> = 1.320.000 TL

4. Kat Satış Bedeli: 300 m<sup>2</sup> x 4.000 TL/m<sup>2</sup> = 1.200.000 TL

Çatı Kat Satış Bedeli: 30 m<sup>2</sup> x 2.000 TL/m<sup>2</sup> = 60.000 TL

**Olmak üzere TOPLAM: 11.860.000 TL**

✓ **Nihai Değer:**

Değerlemeye konu taşınmazın nihai değeri için her iki yöntem neticesinde elde edilen değerin aritmetik ortalaması esas alınmıştır.

Buna Göre;

Nihai Değer: (12.050.000 TL + 11.860.000 TL) / 2 = 11.955.000 TL

**= ~ 11.960.000 TL**

✓ **Sigorta Esas Değeri:**

Değerlemeye konu taşınmazın 16.07.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosuna göre IV. Sınıf B Grubunda yer alan yapılar için belirlenen 860 TL/m<sup>2</sup> birim maliyet kabul edilmiştir.

Buna Göre;

**Sigorta Esas Değeri: 2.189 m<sup>2</sup> x 860 TL/m<sup>2</sup> = 1.882.540 TL**

**= ~ 1.883.000 TL**

#### **4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,
- 3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,
- 4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerlemeye konu taşınmazın "Ticaret Alanı" imarlı olması, hali hazırdaki imarı ile değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ticari aktivitenin yoğun olması nedeni ile taşınmazın ticari alan olarak kullanımının en verimli ve faydalı kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## **BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ**

### **5.1- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, Ünlü Caddesi No: 2, 4306 ada, 1 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasfı ile kayıtlı, halihazırda Halk Bankası Bursa Şubesi ve Bursa Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren taşınmazın değerlemesinde;



– İlgili tapu müdürlükleri ve belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.

– Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

– Değerlemede Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı Yöntemi ve Proje Geliştirme Yaklaşımı Yöntemleri birlikte kullanılmıştır. Diğer yöntem ve yaklaşımlara göre değerlendirme için verilerin kısıtlı ve yetersiz olması nedeniyle kullanılmamıştır.

– Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada değerlendirilmesi neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç; 11.960.000-TL, değer tahmin ve takdir edilmiştir.

## **5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri**

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

## **5.3- KDV Oranları**

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 6: SONUÇ

### 6.1- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Raporda belirtilen ve tüm kabuller, hesaplamalar ve açıklamalar göz önünde bulundurulduğunda söz konusu gayrimenkulün bina olarak portföyde tutulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

### 6.2- Mevcut Durumuna Göre Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Piyasa Değeri Yaklaşımı" ve "Nakit Akışı Yaklaşımı Yöntemi" birlikte ayrı ayrı hesaplanarak yapılmıştır.

Mülkiyeti; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ne ait olan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, Ünlü Caddesi No: 2, 4306 ada, 1 parsel numaralı, tapu kayıtlarında "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasfı ile kayıtlı, halihazırda Halk Bankası Bursa Şubesi ve Bursa Bölge Koordinatörlüğü olarak hizmet veren taşınmaza Arsa ve Bina Bedeli olarak tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler, ulaştığımız kanaatler ve raporda belirtilen kabuller doğrultusunda günümüz piyasa koşullarında; KDV Hariç **11.960.000.- TL (Onbirmilyondokuzyüzaltmışbin.-Türk Lirası)** değer tahmin ve takdir edilmiştir.

**KDV Uygulanması Durumunda**; Mülkiyeti "Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş." ne ait olan, ilgili kanun maddelerinde bu tür taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslimlerin katma değer vergisinden istisna edildiği belirtilmiştir. Ancak, Bakanlar Kurulu tarafından 2007/ 13033 karar sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde "Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, % 18" olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %18 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır. Söz konusu durum ile birlikte taşınmazın niteliği, yüzölçümü, konumu, mevkiisi, imar durumu gibi faktörler dikkate alındığında **% 18 KDV Dahil olarak 14.112.800.-TL (Ondörtmilyonyüzonikibinsekizyüz.- Türk Lirası)** değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir.

**KDV Hariç : 11.960.000.-TL (Onbirmilyondokuzyüzaltmışbin.- TL)**

**KDV(%18) Tutarı : 2.152.800.-TL (İkimilyonyüzellikibinsekizyüz.- TL)**

**KDV Dahil : 14.112.800.-TL (Ondörtmilyonyüzonikibinsekizyüz.- TL)**

*KİRA DEĞERİ : 885.600.- TL/Yıl (Sekizyüzseksenbeşbinaltıyüz.- TL)*

*Sigorta Esas Değeri : 1.883.000.- TL (Birmilyonsekiyüzseksenüçbin.- TL)*

Değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. 03.12.2015

İş bu rapor ekleri ile birlikte 64 (Altmışdört) sayfadan oluşmaktadır.



Kontrol Eden

Murat ATALAY

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400994

Hazırlayan

Yalçın PEKOK

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:402673

## **EKLER**

1- Tapu Kayıt Belgesi,

2- Yapı Ruhsatı Örneği,

3- Yapı Kullanma İzin Belgesi,

4- Mimari Proje Örneği,

5- Fotoğraflar,

6- Lisans Örneği.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	20.10.2015 10:04:05	2015-60127	20151020-1788-F00504	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	19022243	Cilt / Sayfa No	5 / 429	
İl / İlçe	BURSA / OSMANGAZI	Ada / Parsel	4306 / 1	
Kurum Adı	Osmangazi	Yüzölçüm	306,55000	
Mahalle / Köy Adı	KAYIHAN Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 28.10.2010 - 21073	

Rapor Tarihi / Saati : 20.10.2015 / 10:05

1

## YAPI RUHSATI



İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçerli kabul edilmezse ruhsatına esas işler iptal eder.

1. Ruhsatı veren kurum <b>OSMANGAZİ BELEDİYESİ</b>		2. Ruhsat tarihi <b>19.03.1993</b>		3. Ruhsat numarası <b>Çilt.32 Sahife 45</b>	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı <b>Y.Yapı</b>		5. Mahallesi <b>Sariabdullah</b>		6. Parça no <b>27.P.I.B.</b>	
7. Ada no <b>1390</b>		8. Parsel no <b>50</b>			
9. İmar durumu tarihi <b>17.03.1993</b>		10. İmar durumu numarası <b>605</b>		11. Isınma türü <b>Kaloriferli</b>	
12. Yalıtım türü <b>Sıvı</b>		13. Tapu tescil belgesi <b>OSMANGAZİ YAPU SİC. MD. LOGO</b>		14. Tapu tescil belgesi tarihi <b>17.03.1993</b>	
15. Tapu tescil belgesi numarası <b>M2. 1840 -306</b>		YAPI SAHİBİNİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>T.Halk Bankası A.Ş.</b>		20. Adı soyadı / Ünvanı <b>-</b>		21. Kurum sicil numarası <b>-</b>	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>-</b>		18. Vergi dairesi sicil numarası <b>-</b>		22. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>-</b>	
23. Vergi dairesi sicil numarası <b>-</b>		24. Adresi <b>T.Halk Bankası Merkez Şubesi BURSA</b>			
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı <b>Banka</b>		26. Ünite sayısı <b>1</b>	27. Yarı ölmü <b>2189</b>	28. Yalıtım türü <b>2</b>	29. Yalıtım türü <b>5</b>
		30. Yalıtım türü <b>7</b>	31. Yalıtım türü <b>12.50</b>	32. Yalıtım türü <b>1.099.800</b>	33. Yalıtım türü <b>III</b>
		34. Yalıtım türü <b>B</b>			
Toplam		<b>1</b>	<b>2189</b>		
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) <b>2.407.462.200-</b>		36. Alt olduğu yıl <b>1993</b>		37. Yapının arsa değeri <b>244.800.000</b>	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil) <b>2.652.262.200-</b>		39. İnşaatın cinsi <b>Betonarme</b>			
40. İnşaatın dolgu türü <b>Tuğla</b>		41. İnşaatın cinsi <b>-</b>			
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MESULUN (TUS)		
42. Mimari proje <b>Tuba VAROL (Mimar)</b>			49. Adı soyadı <b>Üzge Özlem ERÇELİK (İng.Müh.)</b>		
43. Statik proje <b>Üzge Özlem ERÇELİK (İng.M.)</b>			50. Adresi <b>T.Halk Bankası Marmara Bölge Mhd. BURSA</b>		
44. Tesiilat projeleri <b>ELT:26.02.1993 SIR. TES.:09.03.1993</b>			51. Taahhüdü <b>18.03.1993</b>		54. İmzası <b>Üzge Özlem</b>
45. Doğru toplamı <b>2080 M3.</b>			47. Harice çıkacak kazı toplamı <b>2080 M3.</b>		52. Kurum sicil no <b>287</b>
48. Harice çıkacak kazı toplamının ödüleceği yer <b>Yunuseli Köyü Kuru Çukulları</b>			53. Ada sicil no <b>20991</b>		
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin muhabeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
Yol-kanal harcı	<b>18.3.1993</b>	<b>206635</b>	<b>3509.352-</b>		Trafik Komisyonunun <b>19.9.1993</b> gün ve <b>991/88</b> sayılı karar gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından <b>577.009.18</b> otopark bedelli tahsil edilmiştir.
Bina-İnşaat harcı	<b>19.3.1993</b>	<b>112425</b>	<b>26268000-</b>		
Ceza					
Toplam			<b>29.777.352-</b>		
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan şahsın da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.					
61. Düzenleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası <b>Nizamettin Kaya Memur</b>		62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası <b>Ruhsat Sorumlusu İmza</b>		63. Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası <b>İmza</b>	

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgenin veren kurum (ili/ilçesi) <b>BURSA OSMANGAZİ BELEDİYESİ</b>		Kod	2. Belgenin tarihi <b>11.09.1996</b>	3. Belgenin numarası <b>3-36</b>	4. Belgenin veriliş amacı <b>Yeni Yapı</b>	Kod		
İmar Mührüğü <b>İmar Mührüğü</b>		5. Mahalle, cadde/sokak, bina no <b>Sarıabdullah</b>						
6. Pafta <b>27.P.L.b.</b>	7. Ada no <b>1390</b>	8. Parsel no <b>50</b>	9. İmar durumu tarihi <b>17.03.1993</b>		10. İmar durumu numarası <b>605</b>			
11. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>BURSA OSMANGAZİ</b>		12. Tapu tescil belgesi tarihi <b>17.03.1993</b>	14. İstima türü <b>Kaloriferli</b>	Kod	15. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası <b>19.03.1993</b>	17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası		
13. Tapu tescil belgesinin no <b>1840-306</b>		16. Yapı tarihi <b>31.12</b>	Kod	18. Yapı ruhsatının numarası <b>82-45</b>				
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN					
18. Adı soyadı/unvanı <b>Türkiye Halk Bankası</b>		Kod	22. Adı, soyadı/unvanı	Kod	23. Kurumsal numarası			
19. Başlı olduğu vergi Dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Başlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası		
21. Adresi <b>Türkiye Halk Bankası Merkez Şubesi BURSA</b>			26. Adresi					
27. Yapının her bir ünitesinin kullanım amacı		28. Kod	29. Ünite sayısı	30. Kod	31. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	32. Kod		
Banka		1	2189	2	2	7		
Toplam		1	2189					
37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (araç hariç) <b>2.407.462.200.-</b>		38. Alındığı yıl <b>1993</b>	39. Yapının ana değeri <b>244.800.000.-</b>		40. Toplam maliyetten dahil edilmiş tutar <b>2.652.262.200.-</b>			
41. İskeletin cinsi <b>Betonarme</b>		42. İskeletin dolgu maddesi <b>Tuğla</b>		Kod	43. Yığma yapının cinsi			
44. Yapı ile ilgili özellikler								
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Elektrik	Hava gazı	Doğal gaz	Kalorifer	Şehir suyu	Sicir suyu	Kanalizasyon		
					Foseptik	Adansör		
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen binalar ile ilgili açıklama <b>-Tanınması İçin Verilmiştir.-</b>						Yapının birim kat sayısı <b>(K): 09</b>		
46. Konutla ilgili özellikler								
Konutun		Oda sayıları					Toplam	
		1	2	3	4	5		6
Daire sayısı							olan	
Bir dairenin yüzölçümü							olmayan	
							Toplam	
47. Dairelerin özellikleri								
		Mutfak	Banyo	HEP (M <sup>2</sup> )	Parke			
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılar ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 394 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.								
BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER								
48. Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih <b>İng. Müh. Senai ÖZKUTAN OĞLU num 27.12.1995 gün ve 10481 No lu Raporuna İstinaden verilmiştir.</b>		49. Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih		50. Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ								
51. Tetkik eden yerkilinin adı, soyadı, unvanı, imzası <b>AYFER GÜROL</b> İnşaat Mühendisi Oda No: 23988				52. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası, mühür, tarih				
(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)								

ARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			
53 Tarihi	54 Numarası	53 Tarihi	54 Numarası
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55 Miktarı (TL) 660.000	56 Mektuz tarihi 11.09.1996	57 Mektuz numarası 275847
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AIT BELGENİN			
58 Düzenlendiği vergi dairesi	59 Cinsi	60 Tarihi	61 Numarası
<b>YEŞİL VERGİ DAİRESİ</b>	<b>BANKA</b>	<b>12.02.1996</b>	<b>280733</b>
			62 Daire sahibi <b>T. HALK BANKASI A.Ş.</b>

..... müstamlak kısımları ikametgah olarak bağimsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağimsız bölümler ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalanırlar. Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve bakıma ilişkin kuruluşlara yapılmış kayıtları yukarıda yazılı ..... adet daire, .... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.

63 Diğer hususlar

**AÇIKLAMA :**

Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.

- 4) Belgenin Veriliş Maksudı: Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devan eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.
- 14) Isınma Türü: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.
- 15) Yakıt Türü: Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
- 27) Yapının Her bir Ünitesinin Kullanma Amacı: Ev apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastahane, okul, cami, resmi, bina vb. den olan hangisi olduğu yazılacaktır.
- 37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti: İnşaatın yöneticisi ile Sayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m<sup>2</sup> birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariştir.
- 39) Yapının Arsa Değeri: En son verilem Emlak Vergi Beyanamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir.
- 40) Toplam Maliyet: İnşaat toplam maliyet kıymeti+Arsa değeri'dir.
- 41) İskeletin Cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.
- 42) İskeletin Dolgu Maddesi: Saç çelik, levha beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
- 43) Yığma Yapının Cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.
- 44) Yapı ile İlgili Özellikler: Yapıda seçme kütularında yer alıcı özelliklerden hangileri bulunuyor ise "x" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının ana yapıtın katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzeye bakan duvar, güneşe bakan duvar vb. yerleri) ismi geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır.
- 45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile İlgili Açıklama: Bu bölümde, yapının tanımı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımlar için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve tamamı olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır.
- 46-47) Konutla İlgili Özellikler: Dairelerin özellikleri-oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yöneticisi yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 1 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yöneticilerinin kaç m<sup>2</sup> olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo hela (WC), parke vb. den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan iki kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır.

NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır.



*[Handwritten signature]*

**TTİE**

1- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
2- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
3- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
4- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
5- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
6- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
7- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
8- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
9- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
10- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.

1- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
2- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
3- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
4- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
5- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
6- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
7- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
8- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
9- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
10- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.

206635 Tarih: 18.3.1993

206635 Tarih: 18.3.1993

**Tevfika ATES**  
Teknisyen

1- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
2- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
3- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
4- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
5- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
6- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
7- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
8- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
9- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
10- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.

1- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
2- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
3- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
4- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
5- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
6- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
7- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
8- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
9- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
10- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.

1- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
2- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
3- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
4- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
5- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
6- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
7- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
8- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
9- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.  
10- Bina Çerçevesi Betonarme yapıdadır.

Yapının :	
Sahibi :	
Adresi :	
Pafsa :	Ada Parsel
Fenni mesul : Tahhütname tarihi	
R. İHSAT	
Cilt :	
Sayfa :	
Tarih :	19 Mart 1993

**DANIŞMAN KURULUMUNUN**  
1. İnceleme tarihi  
2. İnceleme sonucu  
3. İnceleme raporu  
4. İnceleme raporu  
5. İnceleme raporu  
6. İnceleme raporu  
7. İnceleme raporu  
8. İnceleme raporu  
9. İnceleme raporu  
10. İnceleme raporu

17.3.1993  
Bu proje 24.01.1993 tarih 605  
sayılı Resmî Gazetede yayımlanan  
teknik şartlar ve yönetme-  
likler 1973-190 dayanarak  
teknik edilmiştir ve bunlara uygun  
olduğu görülmüştür. Tasdik Eden

17 Mart 1993

577000/180

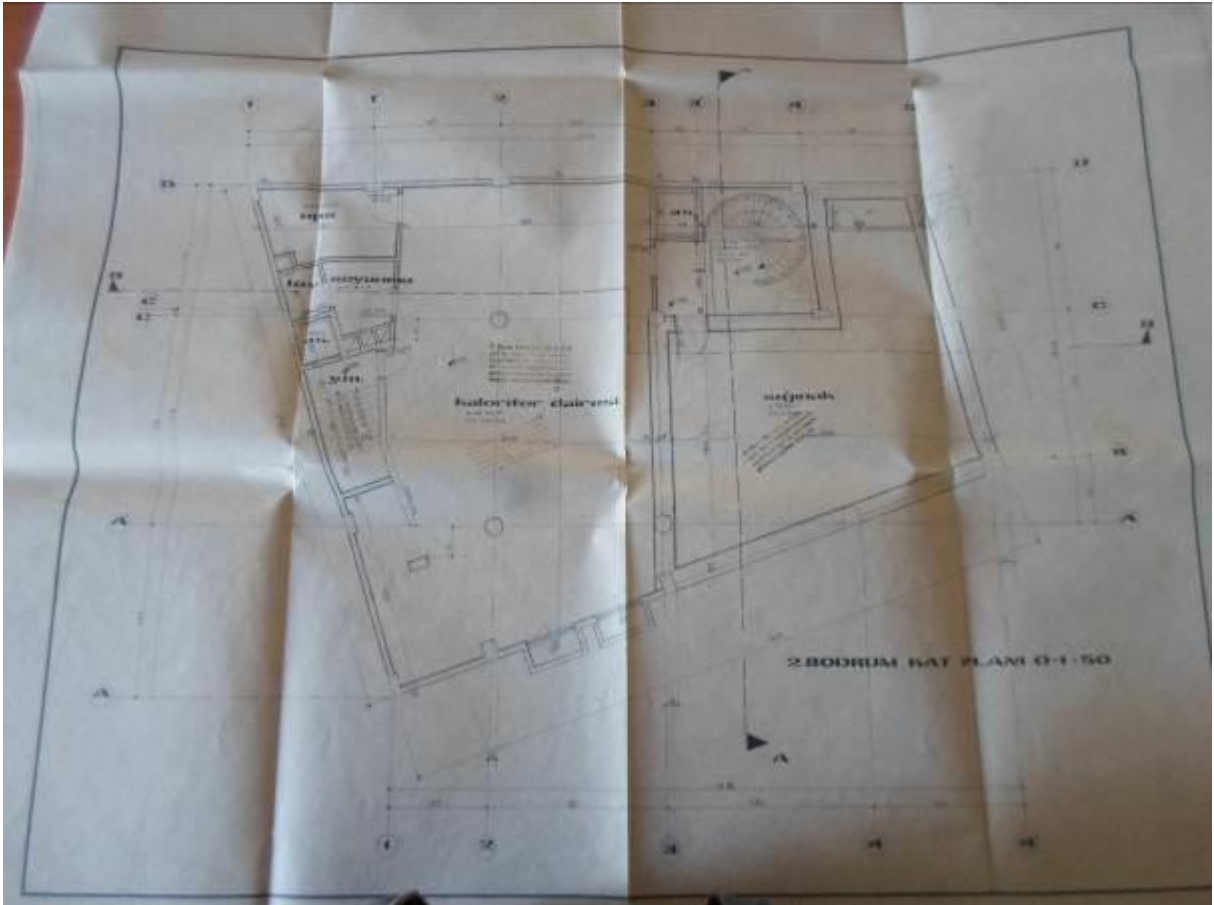
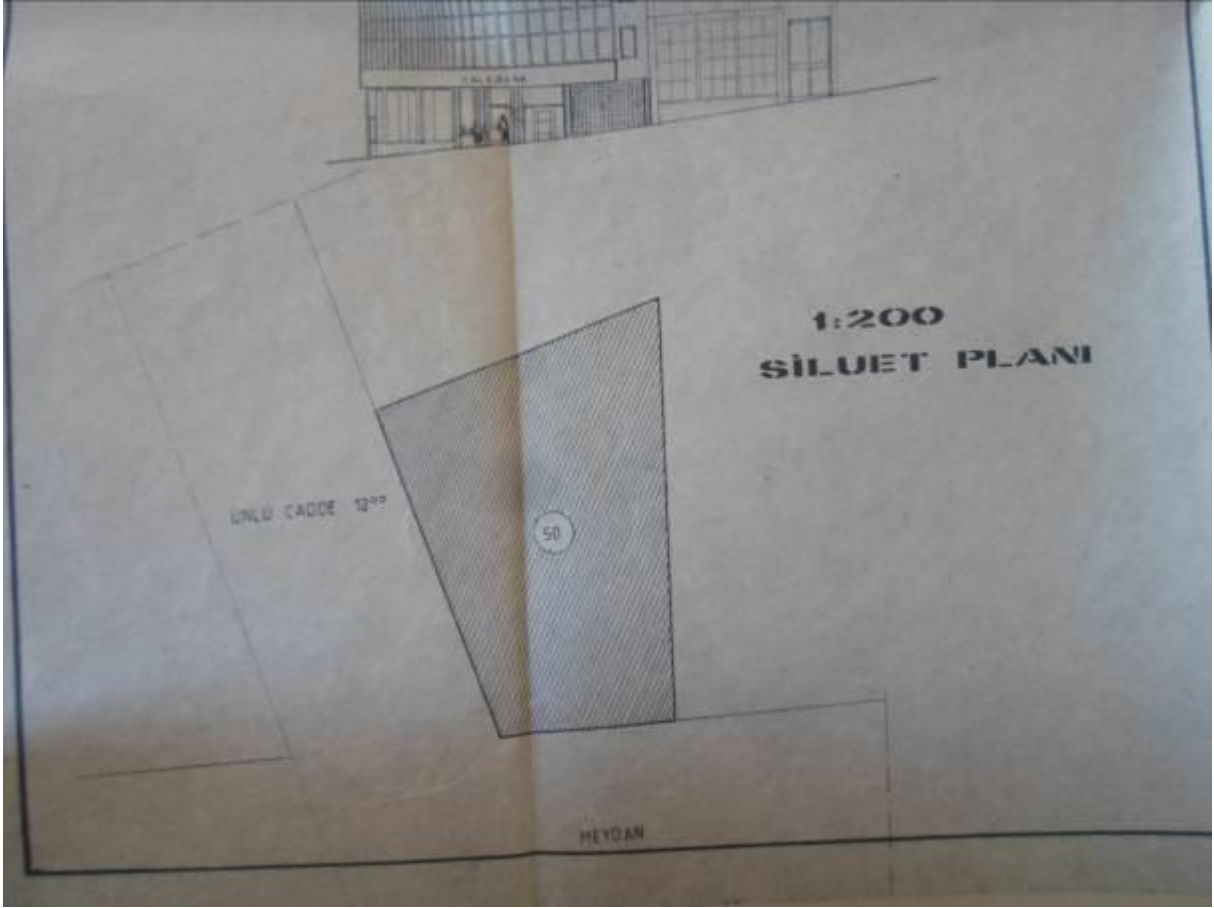
**M. Oz**  
Mimar  
Oda Sic. No. 18832  
Dip. No. Yık 11733-1888

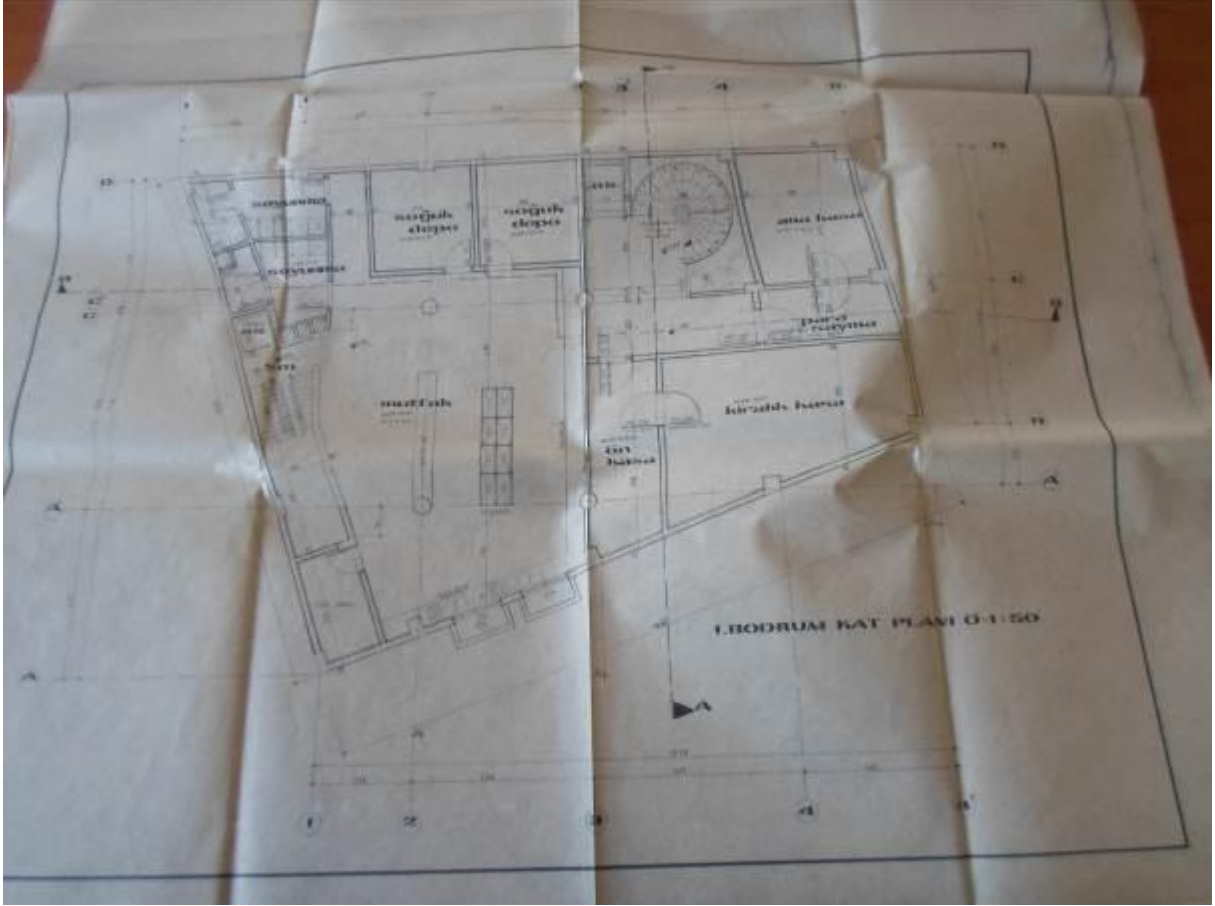
**ÖZGE ÖZLEM ERÇENK - (TĐEKĐDĐ)**  
İnceleme Mühendisi  
Oda Sic. No. 20991

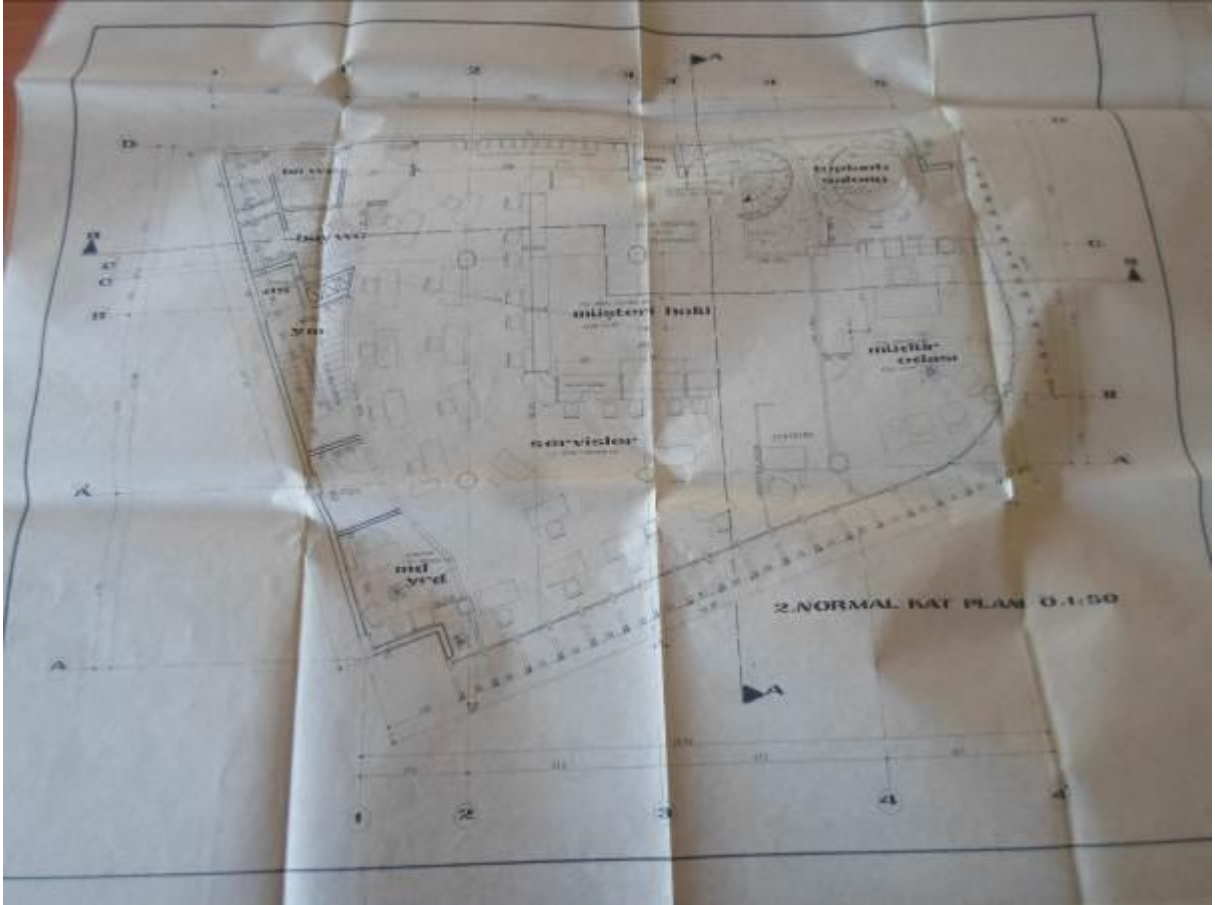
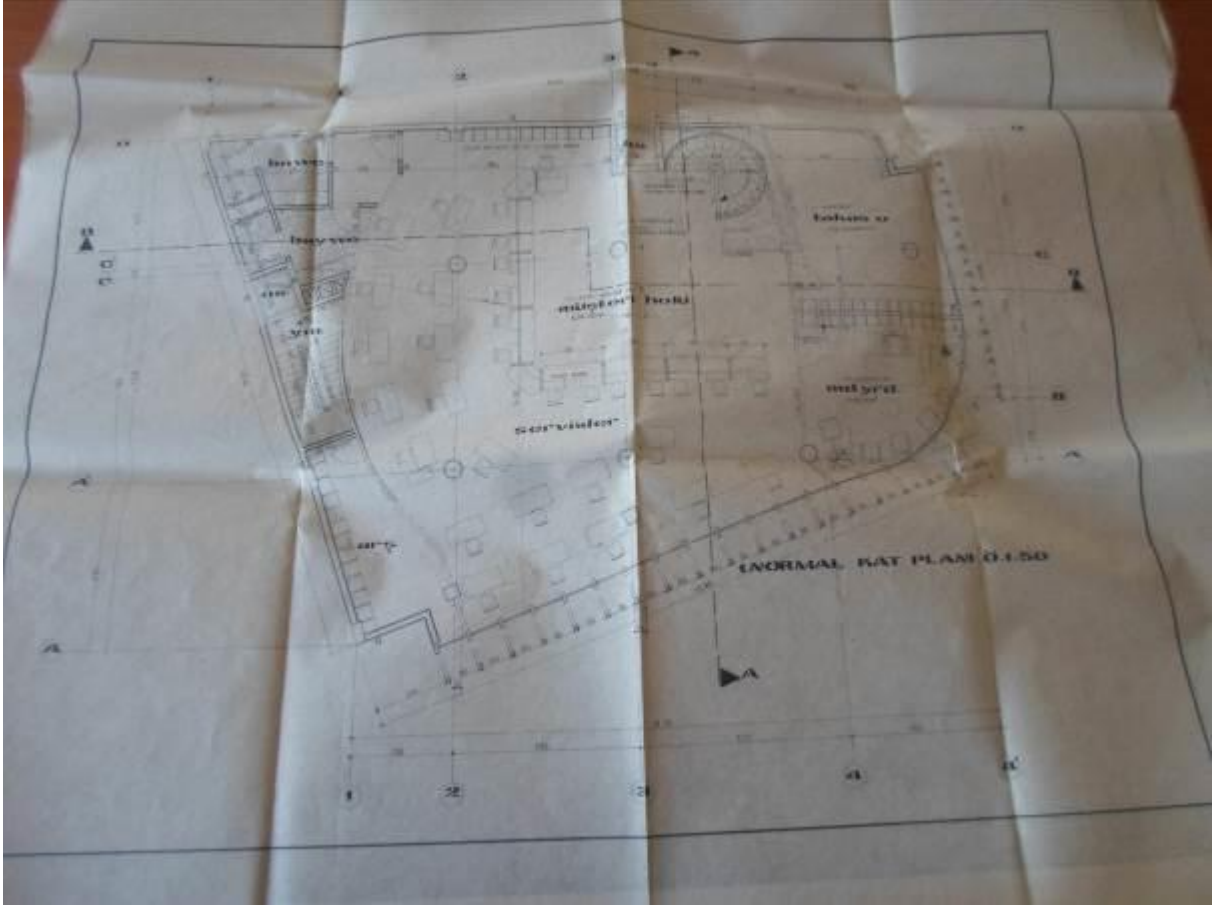
**TASDİK OLUNUR**  
KARAR İZLENİ MÜDÜ-Ö  
Tarih: 17 Mart 1993

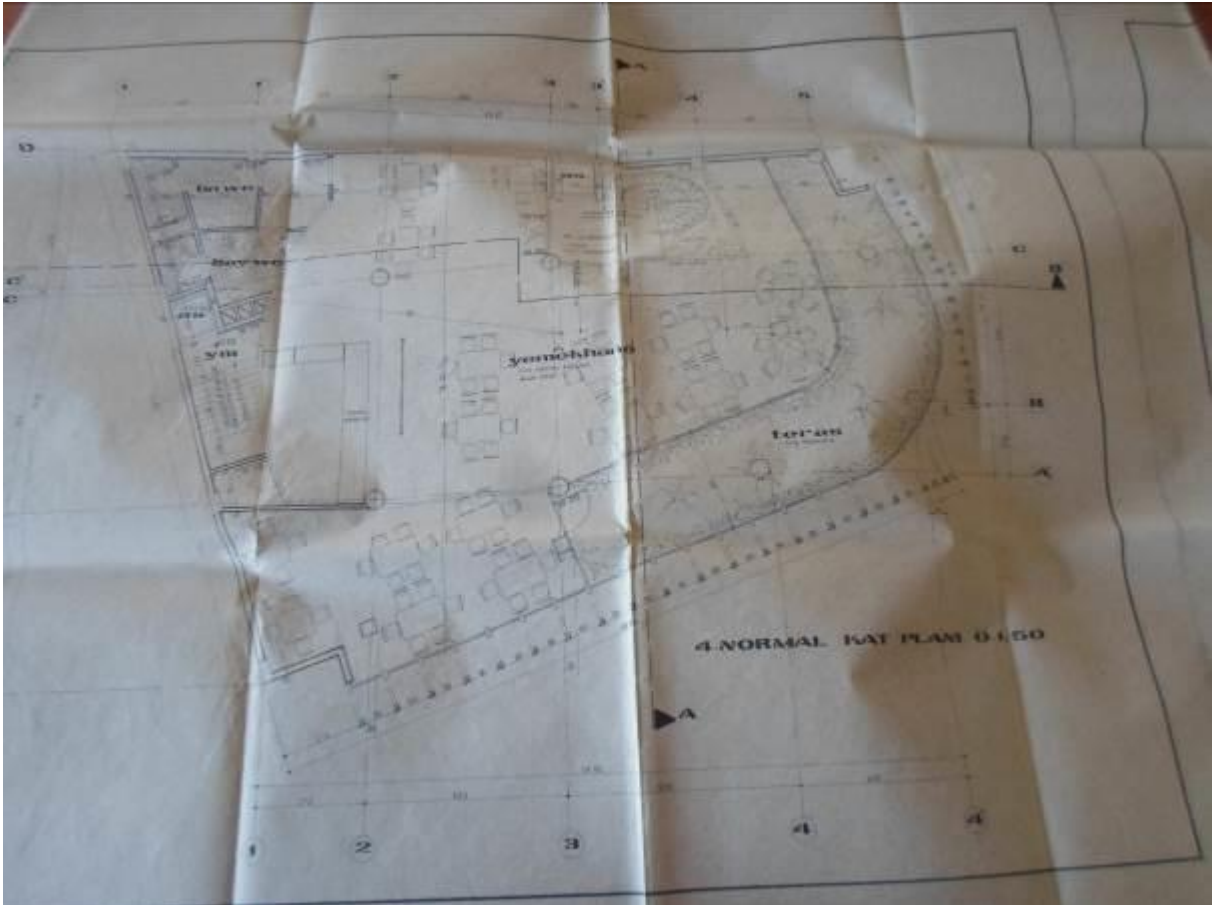
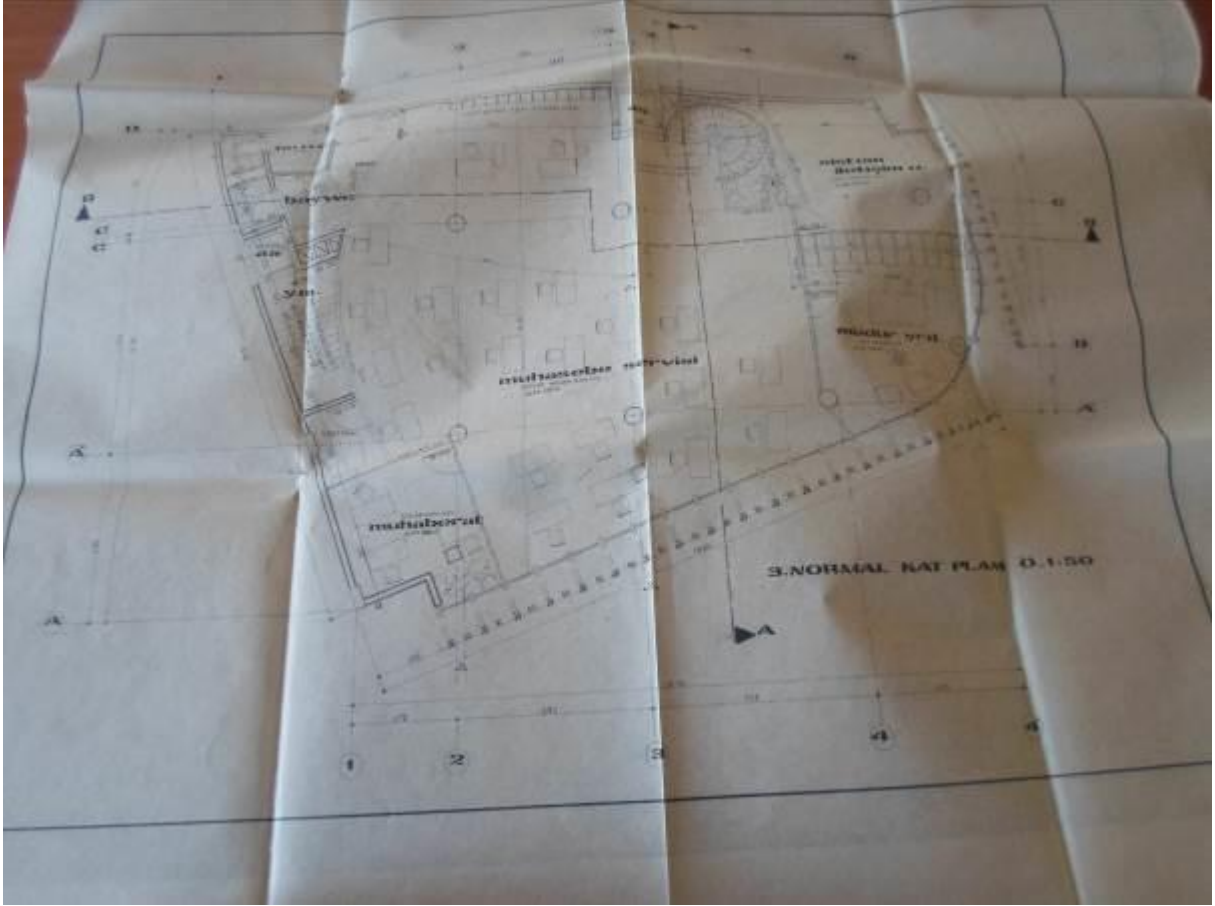
**AYFER GÜROL**  
İnceleme Mühendisi  
Oda Sic. No. 23948

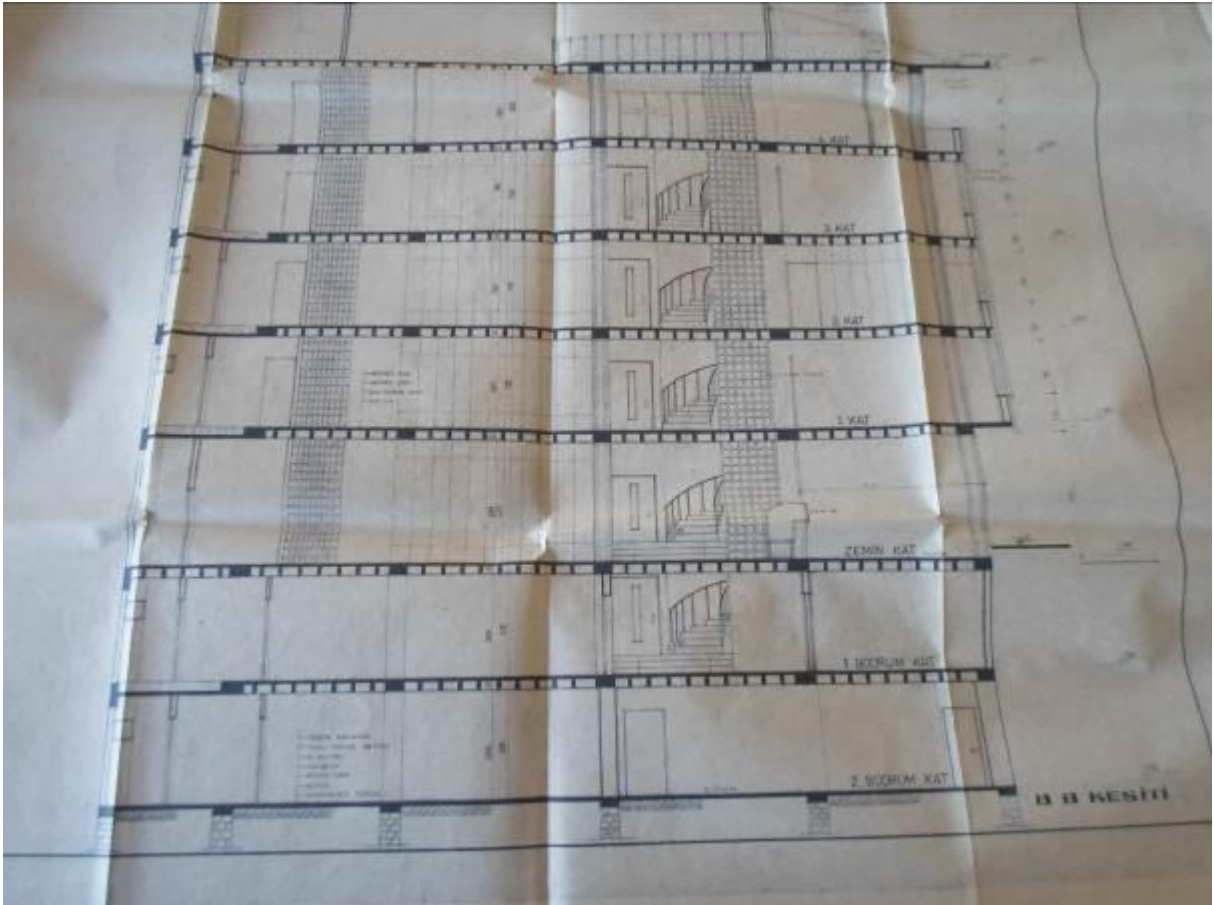
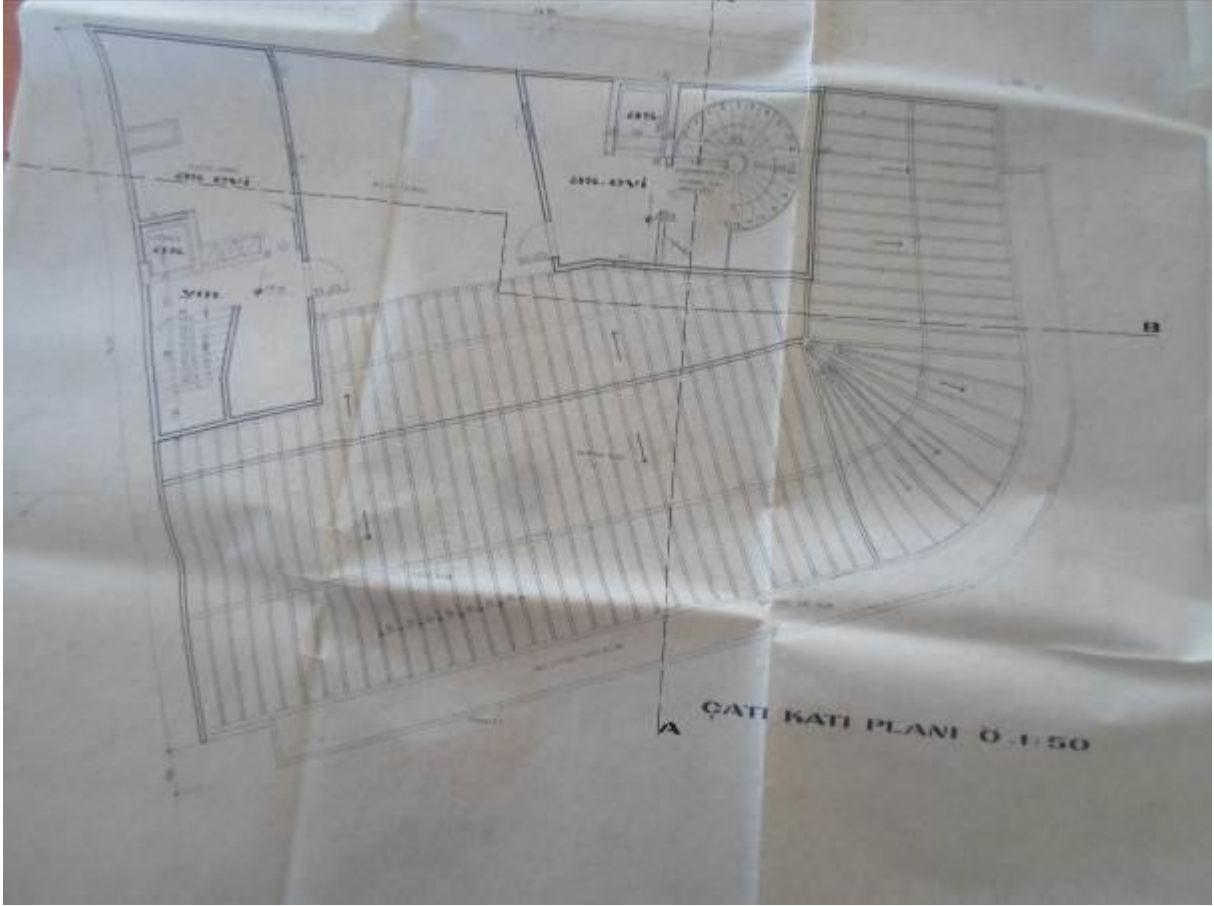
**TASDİK OLUNUR**  
KARAR İZLENİ MÜDÜ-Ö  
Tarih: 17 Mart 1993































Tarih : 08.05.2014

No : 402673

## 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 Tebliği" uyarınca

**Yalçın PEKOK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 05.02.2009

No : 400994

**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

**Murat ATALAY**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nezzat Öztangut*  
E. Nezzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN