

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.



5953 ada 1 no'lu parsel



2311 ada 280 ve 211 no'lu parseller

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

R. Tarihi: 29.01.2015

R.No: 2015REVD1

MUTLU YATIRIM  
PROJE VE  
GAYRİMENKUL  
GELİŞTİRME A.Ş.

3 ADET ARSA

OSMANGAZİ/BURSA

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. için 29.01.2015 tarihinde 2015REVD1 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**

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Panayır Mahallesi, Yeni Yalova Yolu Caddesi, No: 510 (5953 ada 1 parsel); Pırlı 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip "Kargir Bina ve Arsası" vasıflı, 2311 ada, 280 parsel no'lu 2.040,79 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, 2311 ada, 281 parsel no'lu 2.885,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, tamamı "Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul 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<sub>(max)</sub>: 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.

### 29.01.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

22.690.000.-TL  
(Yirmiikimilyonaltıyüzdoksanbin.-TürkLirası)

9.590.000.-USD  
(Dokuzmilyonbeşyüzdoksanbin.-AmerikanDoları)

### 29.01.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

26.774.200.-TL  
(Yirmialtmilyonyediyüzetmişdörtbinikiyüz.-  
TürkLirası)

11.316.200.-USD  
(Onbirmilyonüçyüzonaltıbinikiyüz.-AmerikanDoları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 2,3664.-TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 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.

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

Onur TOPUZ  
Değerleme Uzmanı (403433)

Bilge BELLER ÖZÇAM  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>6</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
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
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>9</b>
<b>DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b>	<b>9</b>
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
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>12</b>
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>12</b>
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.2 Ekonomik Veriler	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	15
3.2.1 Bursa İli	15
3.2.2 Osmangazi İlçesi	16
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>19</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>19</b>
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	21
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	21
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	26
4.4 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	27
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>29</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>29</b>
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	29
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	31
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	33
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	34
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	34
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>37</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ</b>	<b>37</b>
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>39</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER</b>	<b>39</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	39
7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	39
7.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi	39
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi	45
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	45
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>47</b>
<b>SONUÇ</b>	<b>47</b>
<b>BÖLÜM 9</b>	<b>49</b>
<b>EKLER</b>	<b>49</b>

***BÖLÜM 1***

***RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ***

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin 25.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.01.2015 tarihinde, 2015REVD1 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

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	Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Tam
H22A22D3D	-	2311	280	Tarla	2.040,79	Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Tam
H22A22D3D	-	2311	281	Tarla	2.885,00	Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul 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 Onur TOPUZ ve sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 08.01.2015 tarihinde çalışmalara başlamış 29.01.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.01.2015 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" 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.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin 25.12.2014 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmazların piyasa değeri tespiti için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. 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" lejandında kalmakta olup, 20.02.2014 gün ve 183/16021078-994 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararında istinaden "Park Alanı, Belediye Hizmet

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Alanı, Eğitim Alanı, Doğalgaz Boru Hattı Alanı ve Spor alanının Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terk yapılacaktır” plan notuna istinaden değer takdir edilmesi uygun görülmemiştir.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	02.03.2012	31.12.2012	31.12.2013
Rapor Numarası	2012D13	2012D75	2014REVD7
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ASLAN- Makbule YÖNEL MAYA	Özge AKLAR- Hüsniye BOZTUNÇ	Simge SEVİN AKSAN- Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri	20.076.000 TL ( KDV HARIÇ)	22.110.000 TL (KDV HARIÇ)	23.480.000 TL (KDV HARIÇ)

## 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, Tepeören Mahallesi, Eski Ankara Asfaltı, No:210, 34959, Tuzla / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. için hazırlanmıştır.

***BÖLÜM 2***

***DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI***



# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL 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 tahmini 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 inşaa 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

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL 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***

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL 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.

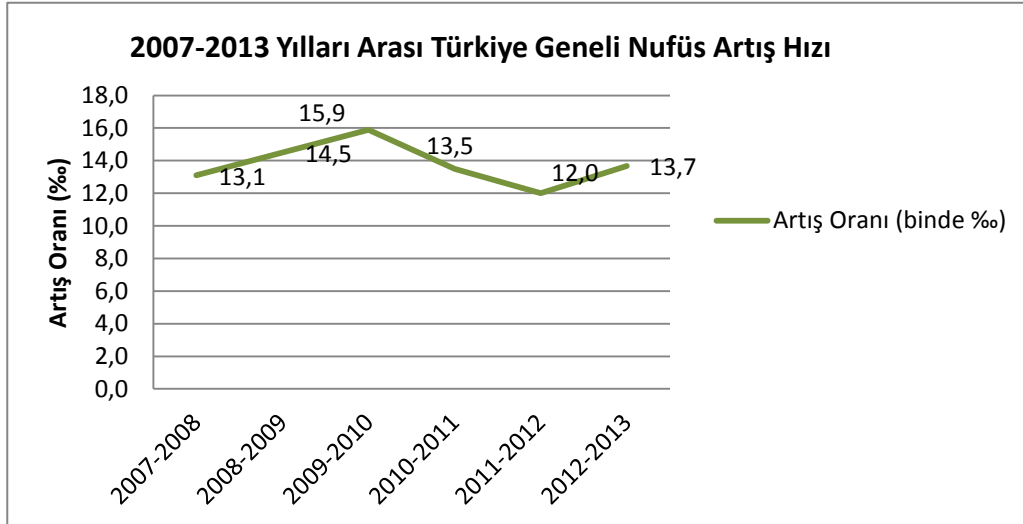
#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. 2013 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.040.487 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (38.473.360 kişi) erkekler, % 49,8’ini (38.194.504 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

Aşağıdaki grafikte 2007-2013 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



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.

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

2013 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<sup>1</sup>

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan ekonomik kriz, 2008 yılı Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

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.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber azalmaya başladığı gözlemlenmiştir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibarıyla artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

<sup>1</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

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.

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 yatırımcıların gündemindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın öncülüğündeki kentsel dönüşüm çalışmalarında 20 yıl boyunca 6.5 milyon konutun yenilenmesi hedeflenmektedir. Yasanın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren ülke genelinde 6 bin 753 hektar alan riskli ilan edilmiştir. Bu alanların mevcut yapı stoğuna bakıldığında 367.522 bağımsız bölümden (konut ve işyeri) ve bu birimlerin yer aldığı toplam 162.422 binadan oluştuğu görülmektedir. Yıl içinde 200.000 birimin dönüşüm hedefi yakalanırken, 2014 sonuna kadar 400.000 bağımsız bölümün dönüşümünün tamamlanması hedeflenmektedir.

2013 yılı Türkiye Ekonomik göstergelerini özetleyecek olursak (Kaynak: TÜİK);

- 2013 yılı enflasyon oranı TÜFE'de %7,40, ÜFE'de ise %6,97 olarak gerçekleşmiştir.
- 2013 yılı cari işlemler açığı ise bir önceki yıla göre 16 milyar 507 milyon dolar artarak 65 milyar 4 milyar dolara ulaşmıştır.
- 2013 yılı işsizlik oranı %9,7; tarım dışı işsizlik oranı %12 olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Moody's Türkiye'nin kredi notunu Mayıs 2013'de bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır, Kasım 2013'te de aynı dereceyi vererek görünümünü durağan olarak korumuştur.

2014 yılı ilk çeyreğinde gerçekleşen yerel seçimler ve 2014 yılı 3. çeyreğinde gerçekleşen Cumhurbaşkanlığı seçimi iç ve dış piyasalarda, hükümete güvenoyu olarak yorumlanmıştır. 2015 yılında yapılması muhtemel genel seçimler, ülkenin iç siyasi gündemindeki önemli konuların başında gelmektedir. Bu gelişmelerin yanında jeopolitik olarak dış politikada yaşanan gelişmeler de ülkemiz açısından oldukça büyük öneme sahiptir. TCMB'nin 2014 2. yarısından itibaren yaptığı faiz indiriminin iç piyasayı bir parça hareketlendirdiği ve bu indirimin konut kredisi faiz oranlarına da yansdığı gözlenmektedir. 2012 yılında çıkartılan ve etkileri hissedilmeye devam eden, Kentsel Dönüşümün kapısını açan 6306 Sayılı yasa ile birlikte gayrimenkul sektöründe bu anlamda bir hareketlenmenin yaşandığı görülmektedir.

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL 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 km<sup>2</sup>'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 10.819 km<sup>2</sup> olan Bursa ili topraklarının % 17'sini ovalar oluşturmaktadır.

İl sınırları dahilinde Uluabat (1.134 km<sup>2</sup>) ve İznik (298 km<sup>2</sup>) 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.

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

İLÇE	TOPLAM	İLÇE	TOPLAM
Büyükorhan	11.396,00	Mudanya	80.385,00
Gemlik	103.390,00	Mustafakemalpaşa	99.651,00
Gürsu	74.827,00	Nilüfer	375.474,00
Harmancık	6.873,00	Orhaneli	21.563,00
İnegöl	242.232,00	Orhangazi	76.143,00
İzmit	42.727,00	<b>Osmangazi</b>	<b>813.262,00</b>
Karacabey	80.594,00	Yenişehir	52.215,00
Keles	13.123,00	Yıldırım	640.746,00
Kestel	52.938,00		
<b>TOPLAM (2014)</b>			<b>2.787.539,00</b>

Bursa ilinin nüfusu, 2014 Yılı Genel Nüfus Sayımı kesin sonuçlarına göre nüfusu; 2.7887.539 kişidir. İldeki nüfus yoğunluğu ise 257 kişi/km<sup>2</sup>'dir.

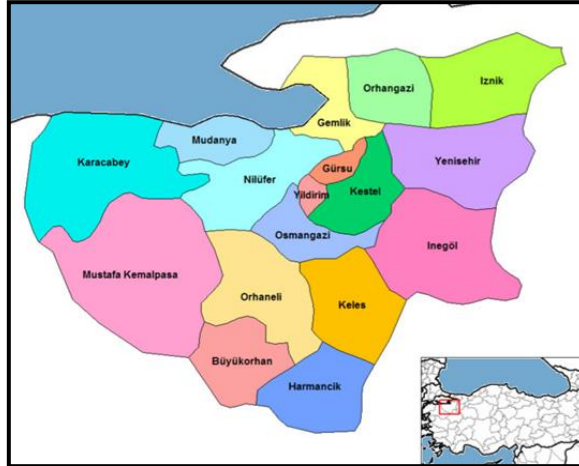
Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerinde bir nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik açıdan, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

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.

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,



# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

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 2014 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre ilçe nüfusu 813.262'dir.

## İlçe Nüfus Verileri

YIL	TOPLAM
2014	813.262,00

**BÖLÜM 4**

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

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL 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 <sup>2</sup>	2.040,79 m <sup>2</sup>	2.885,00 m <sup>2</sup>
Sahibi	Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul 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.

29.01.2015 tarihli ve saat 14:33 itibari ile, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri'nden alınan TAKBİS 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 m<sup>2</sup> yola tecavüzlüdür.(0 yevmiye)
- Tuzla TM'ne 12.11.2014 tarih 2014/60608 sayı ile yetki verilmiştir. (0 yevmiye)

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

- Tuzla TM'ne 12.11.2014 tarih 2014/60608 sayı ile yetki verilmiştir. (0 yevmiye)

**\*Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmaza ait onaylı takyidat belgesinin malik başvurusu üzerine alınabileceği belirtilmiş olup, konu ile ilgili müşteriden evrak beklenmektedir.**

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.01.2015 14:31:45	2015-5488	20150129-901-F00272	18,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	19186292	Cilt / Sayfa No	22 / 2429	
İl / İlçe	BURSA / OSMANGAZİ	Ada / Parsel	2311 / 281	
Kurum Adı	Osmangazi	Yüzölçüm	2885,00000	
Mahalle / Köy Adı	PANAYIR Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 18.7.2013 - 23599		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	TUZLA TM ne 12/11/2014 tarih 2014/60608 sayı ile yetki verilmiştir.		- 0	

Rapor Tarihi / Saati : 29.01.2015 / 14:33

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.01.2015 14:32:23	2015-5490	20150129-901-F00273	18,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	19186293	Cilt / Sayfa No	22 / 2428	
İl / İlçe	BURSA / OSMANGAZİ	Ada / Parsel	2311 / 280	
Kurum Adı	Osmangazi	Yüzölçüm	2040,79000	
Mahalle / Köy Adı	PANAYIR Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	TARLA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 18.7.2013 - 23599		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	TUZLA TM ne 12/11/2014 tarih 2014/60608 sayı ile yetki verilmiştir.		- 0	

Rapor Tarihi / Saati : 29.01.2015 / 14:33

1

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.01.2015 14:33:05	2015-5491	20150129-901-F00276	16,00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	19186291	Cilt / Sayfa No	22 / 2380	
İl / İlçe	BURSA / OSMANGAZI	Ada / Parsel	5953 / 1	
Kurum Adı	Osmangazi	Yüzölçüm	20629,25000	
Mahalle / Köy Adı	PANAYIR Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR BİNA VE ARSASI	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	BU PARSEL ÜZERİNDEKİ BİNA 394,27M2 YOLA TECAVÜZLÜDÜR		- 0	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 18.7.2013 - 23599		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	TUZLA TM ne 12/11/2014 tarih 2014/60608 sayı ile yetki verilmiştir.		- 0	

Rapor Tarihi / Saati : 29.01.2015 / 14:33

1

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

- Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazlara ait son üç yılda gerçekleşen alım satım ve terkin işlemleri ile ilgili olarak malik başvurusu üzerine bilgi ve belge temin edilebileceği belirtilmiş olup, konu ile ilgili müşteriden evrak beklenmektedir.

## 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 kararı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli "Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 5953 ada, 1 no'lu parsel için;

- “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”
- “E:1,50” dir.
- “ $h_{(max)}$  : Serbest”tir.
- Yaklaşık 130 m<sup>2</sup> 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 1000 m<sup>2</sup>'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.

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.

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 2. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

2.1. Fonksiyonlar: Akaryakıt istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, teşhire ve ticarete (bürolar, işhanları, 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 taşımamak 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.

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)

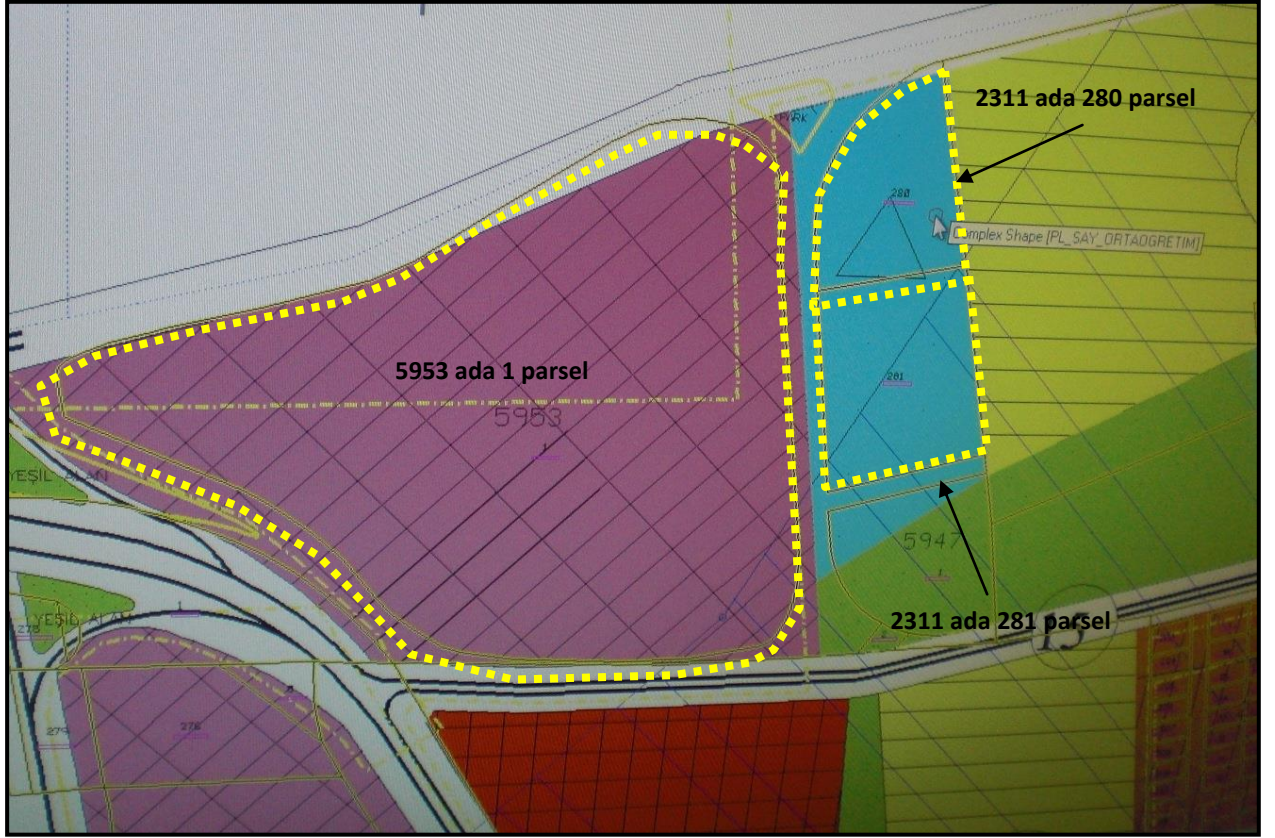
## **2311 ada 280 ve 281 no'lu parsellere ait plan notu;**

### **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 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**

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.



## 16.02.2012 tarih, 164 sayılı karar ile değişikliği onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Krokisi

Değerleme konusu taşınmazlardan 5953 ada 1 parsel; 16.02.2012 tarih, 164 sayılı karar ile değişikliği onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", 2311 ada 280 ve 281 no'lu parseller ise "Ortaöğretim Alanı" lejandında kalmaktadır.

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



# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.



T.C.  
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : 56591176/310.01/1387(709) -1618

22/01/2015

Konu : İmar durumu hk.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
Hocalızade Mh. Atatürk Cd. 7.Hamam Sk.  
Sönmez İqh. No:5 K:3 Ofis No:1-2-3-9  
Osmangazi/ BURSA

İlgi : 09.01.15 gün ve 1387(709) sayılı dilekçeniz

İlgi dilekçenizde bahsedilen;

- Panayır Mahallesi, H22a22d3d pafta, 5953 ada, 1 parselin; Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 14.05.2001 gün ve 16021078/108 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu LBölge Uygulama İmar Planı kapsamında E:1.50, Hmax:serbest konut dışı kentsel çalışma alanında ve çok az bir kısmının da yolda kaldığı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2012 gün ve 144 sayılı kararı ve 16021078/606 sayı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2013 gün ve 1257 sayılı kararı ve 16021078/947 sayı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.02.2014 gün ve 183 sayılı kararı ve 16021078/994 sayılar ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu LBölge Uygulama İmar Planı değişikliklerinde de E:1.50, Hmax:serbest konut dışı kentsel çalışma alanında ve çok az bir kısmının da yolda kaldığı, fakat yapılan değişiklikler ile söz konusu parselin güney doğu kısmındaki kadastro hat ile imar hatının çakıştırıldığı, şu an yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Yalova Yolu LBölge Uygulama İmar Planı kapsamında E:1.50, Hmax:serbest konut dışı kentsel çalışma alanında ve çok az bir kısmının da yolda kaldığı,
  - Panayır Mahallesi, H22a22d3d pafta, 2311 ada, 280 ve 281 parsellerin; Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 14.05.2001 gün ve 16021078/108 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu LBölge Uygulama İmar Planı kapsamında ise alanında(aynı zamanda 281 parselin çok az bir kısmının da yolda) kaldığı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2012 gün ve 144 sayılı kararı ve 16021078/606 sayı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2013 gün ve 1257 sayılı kararı ve 16021078/947 sayı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.02.2014 gün ve 183 sayılı karar ve 16021078/994 sayılar ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu LBölge Uygulama İmar Planı değişikliklerinde ise söz konusu parsellerin ilköğretim tesisi alanına alındığı, şu an yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Yalova Yolu LBölge Uygulama İmar Planı kapsamında da ilköğretim tesisi alanında kaldığı tespit edilmiştir.
- Bilgilerinize rica olunur.

Ahmet DOĞBALI  
Har. Müh.  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

EKİ:

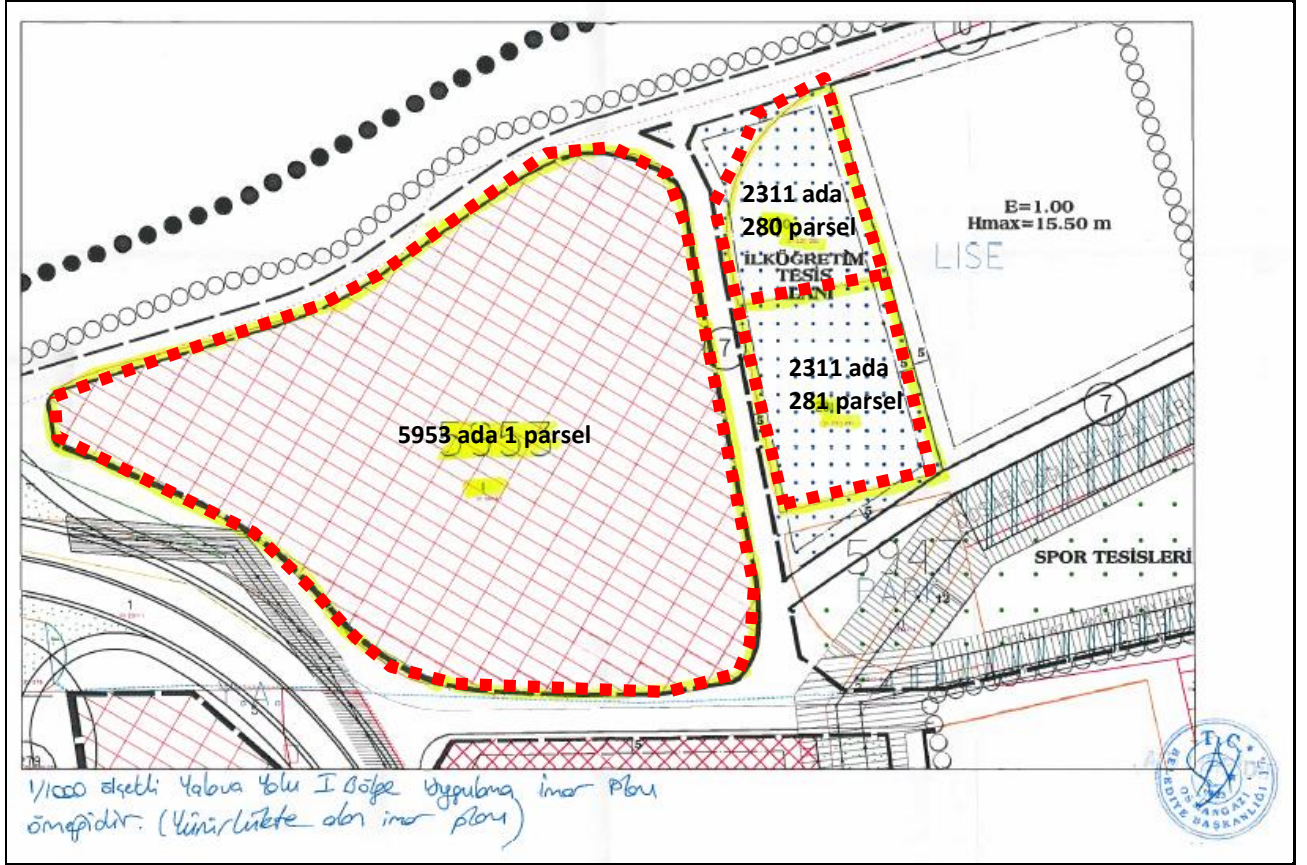
-ilgi dilekçe örn.

-onaylı im.pl./pl.not.ve deę.öncesi im.pl.örn.

S.Çevreç Mah. Ulubatlı Hasan Bulv. No:19 16200 BURSA  
Telefon : (0 224) 444 16 01 Fax : (0 224) 270 70 09  
e-posta : [hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr](mailto:hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr)  
Elektronik ađ : [www.osmangazi.bel.tr](http://www.osmangazi.bel.tr)

Ayrıntılı bilgi için : Yak.Şeh.Plın.Esın KARAHAN  
Dahili: 7414

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.



## ✓ Ruhsat ve izinler

### **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 görülmemiş olup, ilgili resmi krumlarda arşiv dosyası incelemesi yapılmamıştır.
- ❖ 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 m<sup>2</sup> 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.

### **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;

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## 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 sayı 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 sayı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2013 gün ve 1257 sayılı kararı ve 16021078/947 sayı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.02.2014 gün ve 183 sayılı kararı ve 16021078/994 sayılar 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 m<sup>2</sup> 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 sayı 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 karar 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***

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL 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 parsel ile 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 cepheli olan köşe parsel konumundadır. Kuzey cephesinde Sönmez Holding Fabrikası yer almaktadır. Batı cephesinde ise halihazırda açılmamış olan imar yoluna yaklaşık 180 m. cephelidir.

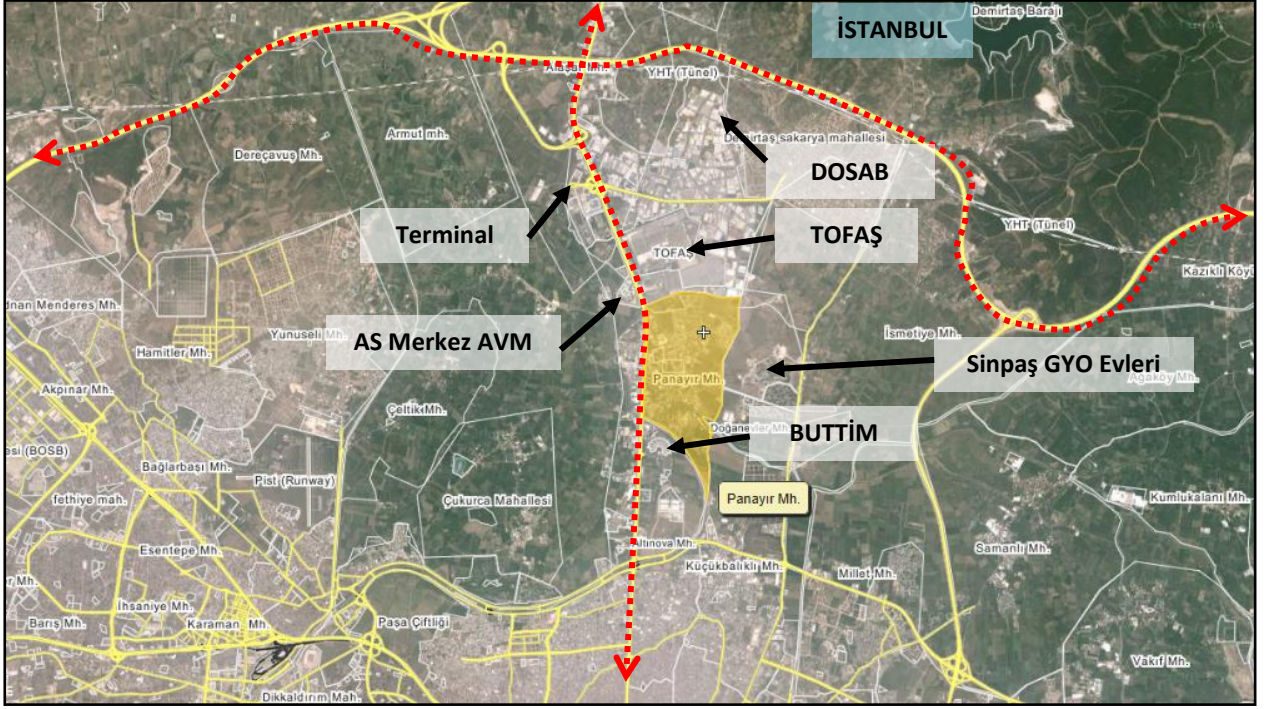
Değerleme konusu 2311 ada 280 ve 281 no'lu parseller 5953 ada 1 parsel no'lu taşınmazın doğu cephesinde konumlu olup, Yeni Yalova Yolu (D575 Karayolu) üzerinden yaklaşık 225 m. içeride konumlandır. Taşınmazlar, kuzey-güney doğrultusunda birbirine bitişik konumlandır. Söz konusu parsellerin batı cephesinde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



# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.



# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip "Kargir Bina ve Arsası" vasıflı, 2311 ada, 280 parsel no'lu 2.040,79 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, 2311 ada, 281 parsel no'lu 2.885,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, tamamı "Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul 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 m<sup>2</sup> taban oturumlu kapalı alana sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.

Mevcut duruma göre parsel üzerinde yer alan yapıların kapalı alan toplamı yaklaşık 15.062 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca fabrika binasının yaklaşık 394 m<sup>2</sup>'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 edilmemiş olup, resmi kurumlarda herhangi bir inceleme yapılmamıştır.

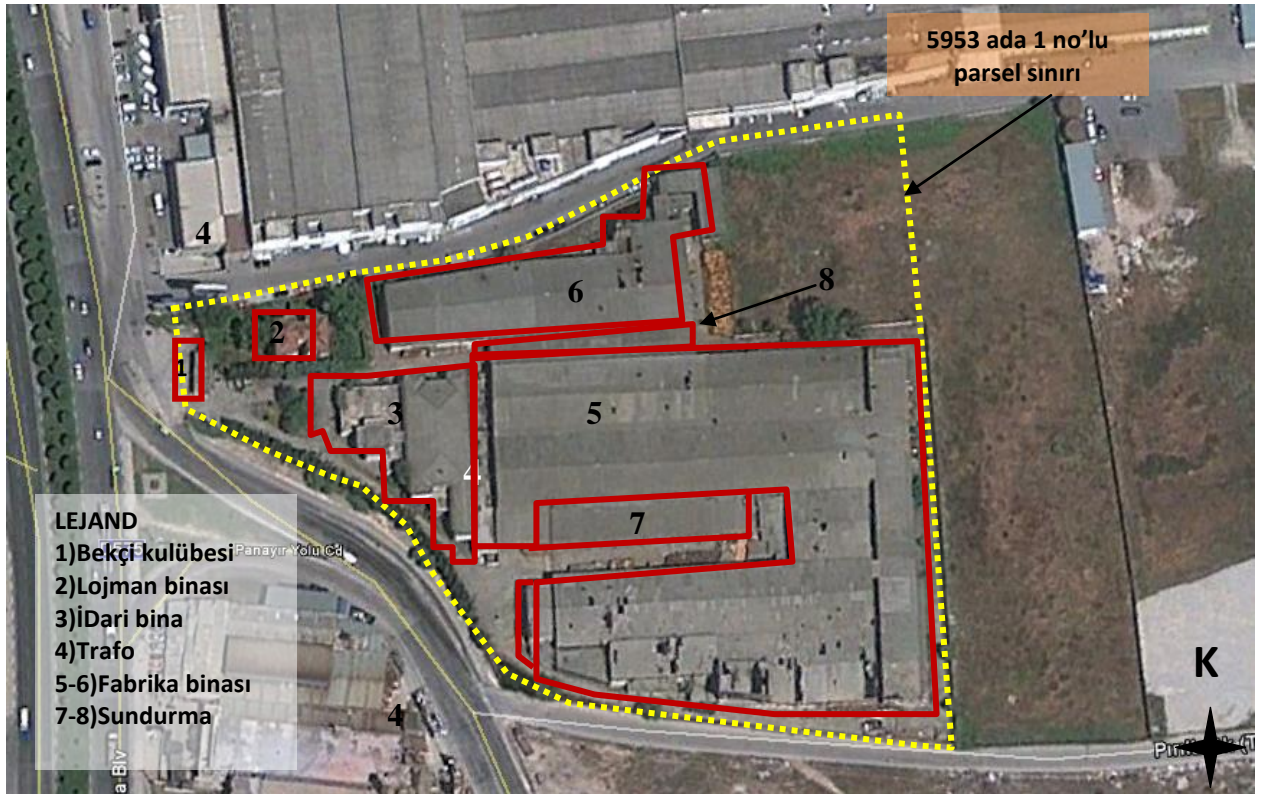
Değerleme konusu taşınmazlardan 2311 ada, 280 no'lu parsel; geometrik olarak çeyrek daireye benzer geometrik forma sahip olup, topoğrafik yapısı düze yakındır. Parsel kuzey ve batı yönünde halihazırda yer almayan 7 m. genişliğindeki imar yoluyla; güney yönünde 281 no'lu parsel ve doğu yönünde boş parsel 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 m<sup>2</sup>'lik kısmı ve mevcutta yer almayan imar yolunun yaklaşık 1.079 m<sup>2</sup>'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.

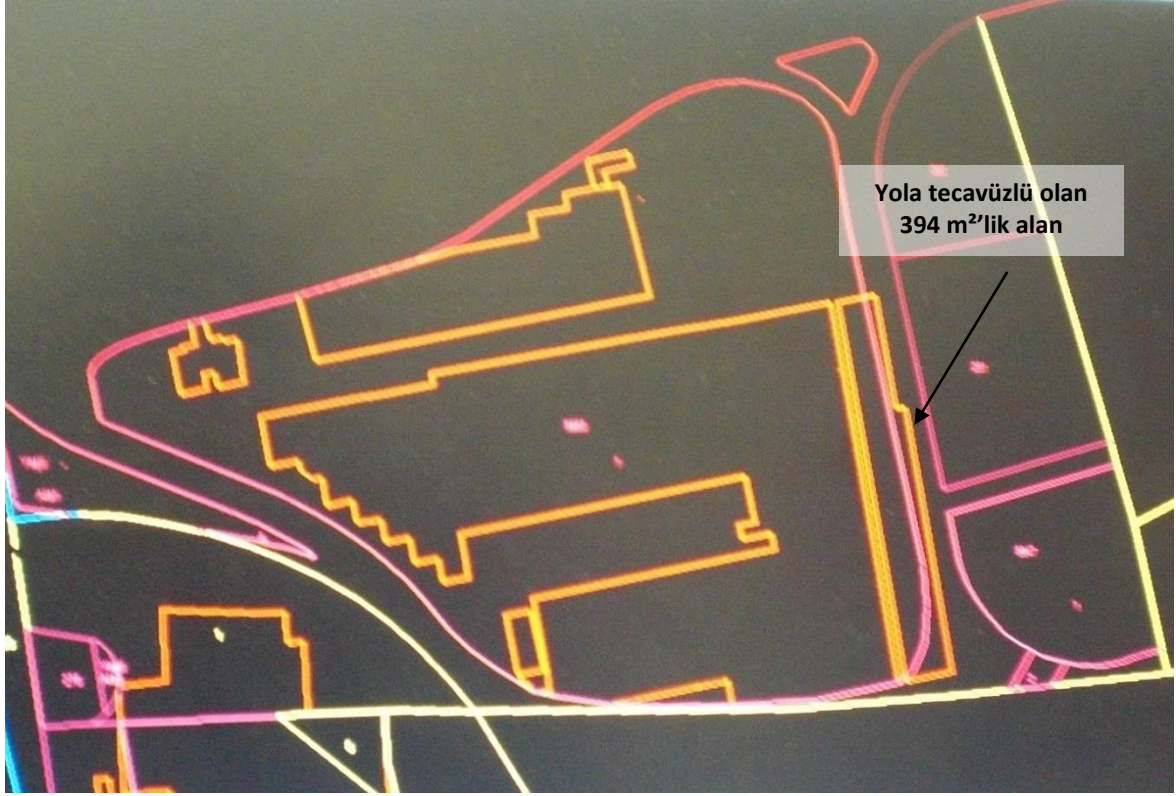
# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

ALANSAL DAĞILIM			
Yapının Adı	Mevcut durum alanı (m <sup>2</sup> )	Yasal durum alanı (m <sup>2</sup> )	
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		
<b>Toplam</b>	<b>15.062,00</b>		





# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.



Kadastral Pafta Krokisi

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Bekçi Kulübesi	Lojman	Fabrika Binası
Toplam Bina Alanı	60 m <sup>2</sup> (Mevcut durum)	720 m <sup>2</sup> (Mevcut durum)	11.046 m <sup>2</sup> (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

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

Bina Adı	İdari Bina	Trafo	Sundurma
Toplam Bina Alanı	1.796 m <sup>2</sup> (Mevcut durum)	90 m <sup>2</sup> (Mevcut durum)	1.350 m <sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip "Kargir Bina ve Arsası" vasıflı, 2311 ada, 280 parsel no'lu 2.040,79 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, 2311 ada, 281 parsel no'lu 2.885,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Tarla" vasıflı, tamamı "Mutlu Yatırım Proje ve Gayrimenkul 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.
- ❖ 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.
- ❖ Söz konusu fabrikanın 1974'lü yılların başında faaliyete başladığı ve ~19 yıldır kullanılmadığı bilgisi edinilmiştir.

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

- ❖ 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 m<sup>2</sup> taban oturlu 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 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca fabrika binasının yaklaşık 394 m<sup>2</sup>'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 görülmüştür.

**BÖLÜM 6**

***EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ***

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL 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**

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Taşınmazlar ulaşılabilirliği ve reklam kabiliyeti yüksek bir bölgede yer almaktadırlar.</li><li>+ Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.</li><li>+ 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 Pırlı Sokak'a yaklaşık 130 m. cephesi bulunmaktadır.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Taşınmazların yakın çevresinde Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.</li><li>- Taşınmazlardan 5953 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan fabrika binasının yaklaşık 394 m<sup>2</sup>'sinin halihazırda açılmamış imar yoluna tecavüzlüdür.</li><li>- Taşınmazlardan 5953 ada 1 no'lu parsel üzerinde yer alan fabrika binası ciddi fiziksel yıpranmalara maruz kalmıştır.</li><li>- Taşınmazlardan 2311 ada, 280 ve 281 no'lu parsellerin "İlköğretim Tesisi Alanı"nda kalmakta olup, imar planına göre bedelsiz terk yapılacağı bilgisi edinilmiştir.</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Taşınmazların yer aldığı bölgenin yakın çevresinde proje geliştirilebilecek arsa arzı kısıtlıdır.</li><li>✓ 5953 ada, 1 no'lu parsel mevcut imar durumuna göre "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" lejandında kalmakta olup E=1,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>x Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.</li></ul>

#### 7.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

##### 7.2.1. Emsal Karşılaştırma Analizi

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

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yeni Yalova Yolu üzerinde, Bursa istikametinde konumlu olduğu beyan edilen	Ticaret, KAKS: 2,00	Satılık	-	9.000,00	9.000.000,00 USD	1.000,00 USD/m <sup>2</sup> (2.366,40 TL/m <sup>2</sup> )	+Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumda yer almaktadır.	1.500,00
2	Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 3,40 km. uzaklıkta, Yalova Yolu'na 3. Parsel konumunda, terklerinin yapmamış brüt 12.000 m <sup>2</sup> (%40 terk yapacağı belirtilmiştir.) 5000'lik planda ticari alanda kalan tarla	Ticaret Alanı	Satılık	-	12.000,00	12.000.000,00	1.000,00	-Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konumda yer almaktadır. -Taşınmazın uzun süredir satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. -Taşınmaz brüt parsel olup, 1/5000'lik planda ticari alanda kalmaktadır.	1.250,00
3	Değerleme konusu 5953 ada 1 no'lu parselin güneyinde yer alan, Panayır Yolu Caddesi'ne cephesi olan 11.500 m <sup>2</sup> 'si konut, 11.500 m <sup>2</sup> 'si ticari imarlı	Ticaret + Konut Alanı, KAKS: 1,50 (Ticaret) KAKS : 1,00 (Konut)	Satılık	-	23.000,00	19.000.000,00	826,00	- Değerleme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumda benzer konumda	1.000,00
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yaklaşık 1,20 km. güneyinde konumlu, İltimat Mobilya'ya yakın konumda, Yeni Yalova Yolu üzerinde, Yalova istikametinde konumlu olduğu beyan edilen	Ticaret Alanı, KAKS: 1,50	Satılık	-	622,00	990.000,00	1.592,00	+Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi konumda yer almaktadır.	1.250,00
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, taşınmazların yaklaşık 2,00 km. kuzeyinde konumlu, Yeni Yalova Yolu üzerinde, Yalova istikametinde konumlu olduğu beyan edilen	Ticaret Alanı, KAKS: 1,00	Satılık	-	14.000,00	14.000.000,00	1.000,00 TL	-Değerleme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumdadır. + Yeni Yalova Yoluna cephesi bulunmaktadır.	1.250,00

RAPOR NO: 2014D100

RAPOR TARİHİ: 11.12.2014

\*GİZLİDİR



## MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

6	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 2,60 km. kuzeyinde konumlu, Yeni Yalova Yolu üzerinde, Bursa istikametine konumlu olduğu beyan edilen	Ticaret Alanı, KAKS: 1,50	Satılık	-	1.638,00	2.500.000,00	1.526,00 TL	-Değerleme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumdadır. + Yeni Yalova Yoluna cephesi bulunmaktadır.	1.500,00
7	Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumda, Fatih Mahallesi'nde yer alan, taşınmazların yaklaşık 4,30 km. güneyinde konumlu, Osmangazi Çok Proglamlı Lisesi'nin kuzeyinde yer alan arsa	Eğitim Alanı	Satılık	-	165,00	56.000,00	339,00	+Daha merkezi konumda, -Yeni Yalova Yoluna yaklaşık 240 m. mesafede	350,00
8	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, taşınmazların yaklaşık 2,00 km. güneydoğusunda konumlu, Sinpaş Evlerine yakın konumlu.	Eğitim Alanı	Satılık	-	6.000,00	2.100,00	350,00	- Daha dezavantajlı konumda bulunan.	400,00
9	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Panayır Mahallesi Cemevi'nin yakınında konumlu	Eğitim Alanı	Satılmış	-	10.000,00	2.500.000,00	250,00	+Yakın zamanda satılmış	300,00
10	Bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde, değerlendirme konusu taşınmazlardan 5953 ada 1 no'lu parselin konum ve özellikleri belirtildiğinde ortalama birim satış fiyatı						1.000-1.250	GÖRÜŞ	-
11	Bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde, değerlendirme konusu taşınmazlardan 280 ve 281 no'lu parsellerin kamulaştırılması durumunda 300-400 TL/m <sup>2</sup> mertebelerinde kamulaştırılabileceği bilgisi edinilmiştir.						300-400	GÖRÜŞ	-
12	-	Rayiç	-	-	-	-	840,44	5953 ada 1 no'lu parsel	-
13	-	Rayiç	-	-	-	-	105,06	280-281 parsel	-

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## Kiralık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumda, Yalova istikametinde olan, Arkas Otomotiv binasının yakınında oldu beyan edilen	Ticari	Kiralık	-	7.000,00	5.500,00	0,78	-Konum olarak daha dezavantajlı + Yeni Yalova Yoluna cephesi var.	-
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yaklaşık 1,10 km. güneybatısında konumlu,	Sanayi Alanı	Kiralık	-	4.000,00	4.000,00	1,00	+Daha merkezi konumda - Yeni Yalova Yoluna yaklaşık 90 m. mesefade.	-
3	Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumda, yaklaşık 1,10 km. güneybatısında konumlu,	Ticari	Kiralık	-	2.000,00	1.000,00	0,50	-Daha dezavantajlı konumda + Yeni Yalova Yoluna cephesi bulunan.	-

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## ✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

### Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki yeterli sayıda arsa arzı mevcut olup, bölge Emlakçılarıyla yapılan görüşmede, Yalova Yolu'na cepehesi olan ticari imarlı arsaların, yola olan cephe genişlikleri ve şehir merkezine yakınlıkları bakımından 1.000-2.000 TL/m<sup>2</sup> mertebelerinde, İlköğretim Tesis Alanı'nda kalan parseller için 300-400 TL/m<sup>2</sup> mertebelerinde alıcı bulabileceği bilgisi edinilmiştir.

- Emsal 1 , Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi konumda yer alan, 9.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsadır.
- Emsal 2, Yeni Yalova Yolu üzerinde, Bursa istikametine doğru giderken sağ kolda konumlu, Otokop ile eski Süttaş Fabrikası arkasında yoldan içeride konumlu olduğu beyan edilen, terklerinin yapılmamış, brüt 12.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde (%40 terk yapacağı belirtilmiştir.) 5000'lik planda ticari alanda kalan tarlanın 12.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (Net: 1.667 TL/m<sup>2</sup>) Taşınmazın uzun süredir satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Emsal 3 Değerleme konusu 5953 ada 1 no'lu parselin güneyinde yer alan, Panayır Yolu Caddesi'ne cephesi olan, ticari ve konut imarlı arsanın, Panayır Yolu Caddesi'ne cephesi olan 11.500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa ticari imarlı olup 11.500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki diğer kısım konut imarlıdır. Söz konusu parselin Emlak ofisi ile yapılan görüşmede birlikte satılacağı bilisi edinilmiştir.
- Emsal 4, Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İltimat Mobilya binasının yanında konumlu olduğu beyan edilen, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalan Yeni Yalova Yoluna cephesi olan arsa.
- Emsal 5, Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Taşınmazların yaklaşık 2,00 km. kuzeyinde konumlu, Yeni Yalova Yoluna cephesi olan arsa.
- Emsal 6, Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Taşınmazların yaklaşık 2,60 km. kuzeyinde konumlu, Yeni Yalova Yoluna cephesi olan arsa.
- Emsal 7, Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumda, Fatih Mahallesi'nde yer alan, daha merkezi konumda bulunan arsa
- Emsal 8, Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Taşınmazların yaklaşık 2,00 km. güneydoğusunda konumlu, Sinpaş Evlerine yakın konumlu olan arsa.
- Emsal 9, Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan, Panayır Mahallesi Cemevi'nin yakınında konumlu olan arsa.
- Değerleme konusu 5953 ada 1 no'lu parselin 2014 yılı arsa rayiç bedeli 800 TL/m<sup>2</sup>'dir.
- Değerleme konusu 2311 ada 280 ve 281 no'lu parselin arsa rayiç bedeli 100 TL/m<sup>2</sup>'dir.

### Kiralık Arsa Emsalleri Hakkında Değerlendirme

Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde, bölgede arsa kiralamaların kısıtlı olduğu bilgisi edinilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazlardan 5953 ada 1 no'lu parselin konumu ve özellikleri belirtildiğinde arsa olarak kiralanması durumunda kira bedelinin 1,50-2,00 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği bilgisi edinilmiştir. (1,50-2,00 TL/m<sup>2</sup>/ay)

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

- Emsal 1, Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumda, Yalova istikametine giderken sağ kolda yer alan, Arkas Otomotiv binasının yakınında oldu beyan edilen, ticari imarlı arsa
- Emsal 2, Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yaklaşık 1,10 km. güneybatısında konumlu, Bursa istikametine giderken sağ kolda yer alan, Yeni Yalova Yolna yaklaşık 90 m. mesafede ola sanayi imarlı arsa.
- Emsal 3; Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumda, yaklaşık 1,10 km. güneybatısında konumlu, daha deavantajlı konumda yer almaktadır.

## ✓ 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 Tesisi 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 parsellerin değerinin yaklaşık 1.820.000,00 TL civarında olacağı düşünülmekte olup, taşınmazlar 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Değer (USD)
5953	1	Kargir Bina ve Arsası	20.629,25	1.100,00	22.692.175	9.589.323
TOPLAM DEĞER					22.692.175,00	9.589.323,44
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER					22.690.000,00	9.590.000,00

**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**

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

ve Spor alanının Büyükşehir Belediyesine bedelsiz terk yapılacaktır” plan notuna istinaden değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

## 7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Değerlemeye konu taşınmaz için Direkt Kapitalizasyon Oranı, %5 olarak öngörülmüştür.

ADA/PARSEL	TOPLAM ALANI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA GELİRİ (TL)	YILLIK KİRA GELİRİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (USD)
5953/1	20.629,25	1,5	30.943,88	371.326,50	5,00%	7.426.530	3.138.324
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER						7.430.000,00	3.140.000,00

\*Değerlemeye konu taşınmaz için Direkt Kapitalizasyon Oranı, %5 olarak öngörülmüştür. Değerlendirme kapsamında; 5953 ada 1 no’lu parsel üzerindeki binaların atıl olması ve fiziksel eskimeye maruz kalmaları nedeni ile değer takdiri yapılması uygun görülmüştür. Söz konusu taşınmazın boş durumda arsa olarak kiraya verileceği varsayılmıştır.

## 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

- Değerleme çalışmasında arsa değeri için emsal karşılaştırma yöntemi, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi” ve “Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” kullanılmıştır.
- Taşınmazın değerlemesinde kullanılan ilk yöntem “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”dir. Söz konusu yöntemde ilk etapta değerlendirme konusu parselin m<sup>2</sup> satış değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Taşınmaza yakın konumlu benzer yapılaşma koşullarına sahip arsaların satış fiyat araştırılmış, taşınmazın konumu, topoğrafik yapısı, ana arterlere ve bağlantı yollarına uzaklığı, yüzölçümü gibi kriterler göz önüne alınarak satış rakamı belirlenmiştir. Emsal Karşılaştırma Yöntemi analizi sonucu söz konusu taşınmaza **22.690.000.-TL (Yirmiikimilyonaltıyüzdoksanbin.-Türk Lirası)** değer takdiri yapılmıştır.
- Tesisin değerlendirme çalışmasında kullanılan ikinci yöntem “Direkt Kapitalizasyon Analizi” yöntemidir. Söz konusu yöntemde taşınmazlardan 5953 ada 1 no’lu parselin konumlandığı bölgede yer alan arsa nitelikli taşınmazların m<sup>2</sup>/ay kiralama bedelleri tespit edilmeye çalışılmış olup, %5 kapitalizasyon oranı öngörülerek söz konusu taşınmaza **7.430.000.-TL (Yedimilyondörtüyüzotuzbin.- Türk Lirası)** değer takdiri yapılmıştır.

Yöntem	TL	USD
Emsal Karşılaştırma	22.690.000,00	9.590.000,00
Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	7.430.000,00	3.140.000,00

Sonuç olarak; taşınmazın değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değeri olan **22.690.000.-TL (Yirmiikimilyonaltıyüzdoksanbin.-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

***BÖLÜM 8***  
***SONUÇ***

# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide 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.

<b>29.01.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	
22.690.000.-TL (Yirmiikimilyonaltıyüzdoksanbin.-Türklirası)	9.590.000.-USD (Dokuzmilyonbeşyüzdoksanbin.-AmerikanDoları)
<b>29.01.2015 TARİHİ İTİBARIYLA TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)</b>	
26.774.200.-TL (Yirmialtmilyonyediüzyetmişdörtbinikiyüz.- Türklirası)	11.316.200.-USD (Onbirmilyonüçyüzonaltıbinikiyüz.-AmerikanDoları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- 1 USD= 2,3664.-TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 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.

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

<b>Onur TOPUZ</b> Değerleme Uzmanı (403433)	<b>Bilge BELLER ÖZÇAM</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)
--	--

**BÖLÜM 9**  
**EKLER**



# MUTLU YATIRIM PROJE VE GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

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