



PENGUEN GIDA

PENGUEN ARSALARI

Görükle, Bursa

PAZAR ANALİZİ EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM AMACI TESPİTİ EKONOMİK FİZİBİLİTE YATIRIM STRATEJİSİ ÇALIŞMASI

Mayıs, 2013

Sunulan:

Penguen Gıda San. A.Ş.
İzmir Yolu 22. km. Mümin Gençoğlu Cad.
16285 Bursa

Hazırlayan:

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Yıldız Çiçeği Sok. No: 25
34337 Etiler, İstanbul
www.celen.com.tr



ÇELEN
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

11.06.2013

Sn. Orhan Gençoğlu
Sn. Turhan Gençoğlu

Penguen Gıda San. A.Ş.
İzmir Yolu 22. km. Mümin Gençoğlu Cad.
16285 Bursa

Konu: Bursa'da yer alan Penguen arsaları ile ilgili "Pazar Analizi, En İyi ve En Verimli Kullanım Amacı Tespiti, Ekonomik Fizibilite ve Yatırım Stratejisi" çalışmaları.

Sn. Orhan Gençoğlu,
Sn. Turhan Gençoğlu,

Talebiniz doğrultusunda konu arsa için hazırlamış olduğumuz "Pazar Analizi, En İyi ve En Verimli Kullanım Amacı Tespiti, Ekonomik Fizibilite ve Yatırım Stratejisi " çalışmalarının sonuçlarını aşağıda bilgilerinize sunuyoruz.

Konu arsa ile başkaca herhangi bir ilişkimizin olmadığını ve ücretimizin varmış olduğumuz sonuçlarla bağlantısı olmadığını beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Güniz ÇELEN, MAI, CRE, FRICS
Yönetim Kurulu Başkanı



Sonuç ve Değerlendirmeler

Penguen Gıda A.Ş. tarafından görevlendirilmemiz üzerine, şirketin Bursa Nilüfer İlçesi, Görükle bölgesinde yer alan arsaları ile ilgili "pazar analizi, en iyi ve en verimli kullanım amacı tespiti, fizibilite ve yatırım stratejisi çalışmalarını tamamlamış bulunmaktayız.

Tablo 1: Konu Arsanın Mülkiyet Dağılımı

Mülkiyet Sahibi	Arsa Alanı, brüt m ²	Pay
Penguen Gıda San. A.Ş. ait hisse	254,823	%53
Gençoğlu Ailesi'ne ait hisse	70,104	%15
Diğer	152,073	%32
Toplam	477,000	%100

Çalışmaya konu olan arsa brüt 477,000 m² büyüklüğünde olup Penguen Gıda A.Ş.'nin mülkiyeti karşılığı alan 254,823 m²'dir.

Arsa Bursa kent merkezinin batı kanadında, kentin gelişme yönünde yer almaktadır. Merkeze 20 km mesafede, İzmir Bulvarı ile Mümin Gençoğlu Bulvarı arasında konumlanmıştır. İzmir Bulvarı'na yaklaşık 930 m, Mümin Gençoğlu Bulvarı'na yaklaşık 740 m cephesi bulunmaktadır. Arsa;

- § İzmir Bulvarı üzerinde,
- § Bursa şehir merkezine 20 km mesafede,
- § İstanbul-İzmir otoyolu bağlantısına 3 km,
- § Uludağ Üniversitesi kamusuna 3km,
- § Bursa OSB'ye 10 km mesafede,

konumlanmıştır. Arsanın da yer aldığı bölge Bursa'nın en geniş konut gelişme alanı olarak planlanmış olup bölgede 600 bin kişinin yaşayacağı öngörülmektedir. Orta vadede bölgeye hafif metro bağlantısının sağlanması da planlanmaktadır.

Yapılan başvuru neticesinde konu arsanın 1/5000 plan değişikliği gerçekleştirilmiş, revizyon plan onanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2013 gün ve 184 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği bir aylık askı sürecini de tamamlamıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 14.03.2013 tarihli yazısına göre konu arsa, Bursa 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "ikinci ve üçüncü derecede merkezler" olarak planlanmıştır.



Tablo 2: 21.02.2013 Onay Tarihli Nazım İmar Plan ile Konu Arsada Öngörülen Alan Kullanım Programı

Kullanım Türü	Arsa Alanı, brüt m²
Ticaret Alanı	355,000
Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu Alanı	5,000
İlköğretim Tesisi Alanı	10,640
Spor Tesisi Alanı	7,000
Yeşil Alan	55,235
Sağlık Tesisi Alanı	5,320
Sosyo-Kültürel Tesis Alanı	3,325
Dini Tesis Alanı	2,500
İdari Tesis Alanı	8,300
Teknik Altyapı Alanı	2,660
Yollar	22,020
Toplam	477,000

1/5000 ölçekli nazım imar planına göre konu arsanın alan kullanım programı üstte yer alan tabloda görüldüğü şeklide belirlenmiştir. Arsanın %25'inin kamusal kullanımlara ayrıldığı, net 355,000 m² büyüklüğündeki alanın ticaret alanı olarak planlandığı görülmektedir. Nazım imar plan notlarında ticaret alanında konut geliştirme imkanı da sağlanmıştır. Revizyon plana göre konu arsada ticari geliştirmelerin yanı sıra konut projesi geliştirme imkanı da bulunmaktadır. Mevcut durumda konu arsanın 1/000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmaktadır. Uygulama imar planında 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararları doğrultusunda yapılaşma koşulları belirlenecektir. Bu çalışmada uygulamaya yönelik yapılaşma koşulları ile ilgili kabuller yapılmış, analizlerimiz bu kabullere dayandırılmıştır.

Konu arsa büyüklüğü, konumu ve imar durumu ile bir bütün olarak değerlendirildiğinde pazarda nadir bulunabilecek özelliğe sahiptir. Bursa kent merkezini kıyısında ulaşılabilirliği çok yüksek bir konumda, kentsel ölçekli yatırıma imkan verebilecek bir arsadır. Bursa gayrimenkul pazarı arsada konut ve perakende ticaret kullanımlarının desteklenebileceğini işaret etmektedir. Geçekleştirmiş olduğumuz pazar analizi neticesinde pazarın konu arsayı kentsel ölçekli konut yerleşkesi ve alışveriş merkezi vb. perakende ticaret alanı fonksiyonları ile değerlendirileceği sonucuna varılmıştır. En iyi ve en verimli kullanım amacı analizlerimiz bu sonuca bağlı olarak gerçekleştirilmiştir.

En iyi ve en verimli kullanım amacının tespitine yönelik analizlerimiz neticesinde; konu arsanın ticaret imarlı olan net 355,000 m²'lik bölümünün en iyi ve en verimli kullanım amacı ile ilgili kanaatimiz; "konu arsanın "orta yoğunluklu konut ve süper bölgesel ölçekli alışveriş merkezi" bileşenlerinden oluşan kentsel ölçekli yerleşim alanı olarak geliştirilmesidir." Üç alternatifli olarak değerlendirilen en iyi ve en verimli kullanım amacı analizinde "orta yoğunluklu konut+alışveriş merkezinden" oluşan ikinci alternatif ile "düşük yoğunluklu konut+alışveriş merkezinden" oluşan üçüncü alternatifi benzer seviyede ekonomik değer ifade ettiği belirlenmiştir.



Konu arsanın 1/5000 ölçekli nazım imar plan kararları çerçevesinde, arsanın konumu, büyüklüğü, kentsel çevre ilişkileri vb. tüm doğal aktifleri dikkate alındığı zaman, pazarın destekleyebileceği kullanımlar konut ve alışveriş merkezi olarak öngörülmektedir. Otel, ofis, vb. ticari kullanım kararları bugünkü mevcut pazar koşullarında, büyüklükleri itibari ile arsanın pazar değeri üzerine belirleyici fonksiyonlar olarak görülmemektedirler. Arsa üzerinde geliştirilebilecek potansiyel yatırımda ekonomik değer yaratabilecek fonksiyonlar konut ve alışveriş merkezidir. Arsanın büyüklüğü ve imar durumu kentsel ölçekli yatırımlara imkan verecek seviyededir. Dolayısı ile pazarın konu arsayı bu ölçekte değerlendireceği düşünülmektedir. En iyi ve en verimli kullanım amacı analizi ve pazar değerinin belirlenmesindeki yaklaşımımız pazar bulguları ile destekleyebildiğimiz bu düşüncelerimize dayanmaktadır.

Çalışmamızda arsanın "hasılat paylaşımı modeli" ile geliştirilmesi de incelenmiştir. Analizlerimiz neticesinde arsa üzerindeki mevcut ve potansiyel imar haklarının ve pazar koşullarının olası hasılat paylaşımı anlaşmasında, taraflara ekonomik verimlilik vaat edebilecek seviyeye ulaştığı belirlenmiştir.

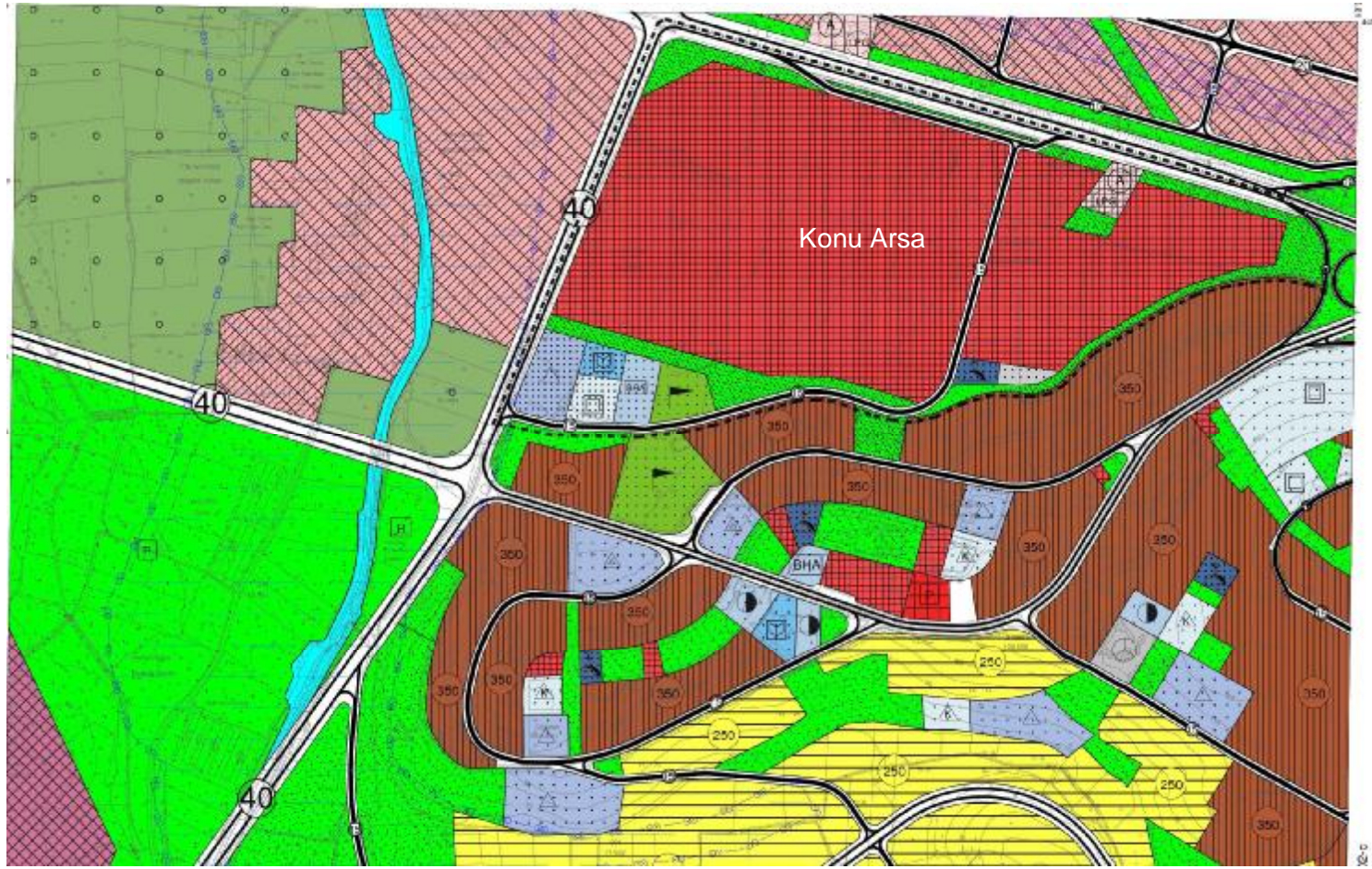


Konum Haritası





İmar Planı





Fotoğraflar



İzmir Bulvarı'ndan Konu Arsa



Mümin Gençoğlu Bulvarı'ndan Konu Arsa