



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu





Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-214
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değeri Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bursa İli, Osmangazi İlçesi ve Kayıhan Mahallesi, 4306 Ada 1 nolu parselde bulunan "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Elli Dört (54) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	8
Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 4306 ada 1 parsel, 13.06.2005 tarih ve 195 sayılı 1/1000 ölçekli Reyhan, Kayıhan, Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup "Dini Tesisler Alanı" kullanım lejantında kalmaktadır. İlgili plan hükümleri uyarınca, meydana cepheli tüm Anıtsal ve Sivil Mimarlık Eserleri için röleve, restitüsyon, restorasyon ve kentsel tasarım projeleri hazırlanması ve bu projelerin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayından geçirilmeden uygulamaya konulmaması şartı bulunmaktadır.	8
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	9

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.11	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	9
4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	10
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.1	Pazar Yaklaşımı	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	32
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	33
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.	SONUÇ.....	34
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.2	Nihai Değer Takdiri	34
8.	UYGUNLUK BEYANI	35
9.	RAPOR EKLERİ	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-214 / 27.06.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kayıhan Mahallesi, Ünlü Caddesi, No:2 Halkbank Bursa Şubesi Osmangazi /BURSA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Bursa İli, Osmangazi İlçesi ve Kayıhan Mahallesi, 4306 Ada 1 no.lu parselde bulunan "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmaz halihazırda boş vaziyette olup kullanılmamaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 4306 ada 1 parsel, 13.06.2005 tarih ve 195 sayılı 1/1000 ölçekli Reyhan, Kayıhan, Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup "Dini Tesisler Alanı" kullanım lejantında kalmaktadır. İlgili plan hükümleri uyarınca, meydana cepheli tüm Anıtsal ve Sivil Mimarlık Eserleri için röleve, restitüsyon, restorasyon ve kentsel tasarım projeleri hazırlanması ve bu projelerin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayından geçirilmeden uygulamaya konulmaması şartı bulunmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında tasarrufunu kısıtlayacak herhangi bir şerh, beyan ve ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	135.985.000,00-TL (Yüzotuzbeşmilyondokuzyüzseksenbeşbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	163.182.000,00-TL
<u>Piyasa Kira Değeri (TL/Ay)</u>	509.815,00 TL/Ay
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet Afşar – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmalarına sözleşme tarihi itibarıyla başlanmış 26.06.2025 tarihinde değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 27.06.2025 tarihinde Özel 2025 - 214 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 parsel “Yedi Katlı Betonarme Banka Binası” nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 31.01.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Dilan TOSUN ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet Afşar tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yılda değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermaye : 3.680.000.000,00 TL
Telefon : 0216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 parsel "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Bursa İli, Osmangazi İlçesi ve Kayhan Mahallesi, 4306 Ada 1 numaralı parselde üzerinde bulunan Halkbank Bursa Şubesidir.

Taşınmaz Atatürk Caddesi ve İnönü Caddesi kesişiminde yer almakta olup köşe parseldir. Ulaşım için Atatürk Caddesi üzerinden güneydoğu yönüne doğru ilerlenir. Ardından sola Ünlü Caddesine, yaklaşık 260 m sonra tekrar sola Kayhan Sokağına sapılır. Taşınmaz yaklaşık 230 m sonra sol kolda konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Eski Adliye Binası, Bursa Valiliği, Ulu Cami, Hanlar Bölgesi, Kapalı ve Açık Tarihi Çarşı, Sönmez İş Merkezi ve Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosu bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma üst seviyede olup büyük çoğunluğu ticari yapılarından oluşmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 40.1825 Boylam: 29.0679

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Bursa – Osmangazi
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Kayıhan Mahallesi
ADA - PARSEL	: 4306 / 1
YÜZÖLÇÜM	: 306,55 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Yedi Katlı Betonarme Banka Binası
TAŞINMAZ ID	: 19022243
CİLT - SAYFA NO	: 5/429
MALİK - HİSSE	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVİMİYE	: 28.10.2010 / 21073 (Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan tapu kaydına göre taşınmazların tapu kaydında yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- 1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. Tarih: 30/10/2018, Yev: 48493

**Taşınmaz üzerinde yapılacak her türlü fiziki müdahale (onarım, tadilat, güçlendirme, kullanım değişikliği vb.) öncesinde, ilgili projelerin Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanması zorunludur. Ancak tescil durumu, taşınmazın mülkiyet devrine (satışına) yasal olarak engel teşkil etmemektedir. Satış işlemleri yapılabilir; fakat yeni malik de aynı koruma hükümlerine tabi olmaktadır.*

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Konu taşınmaz 28.10.2010 tarih ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi görmüştür. Taşınmazın imar durumu ve hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 4306 ada 1 parsel, 13.06.2005 tarih ve 195 sayılı 1/1000 ölçekli Reyhan, Kayıhan, Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup "Dini Tesisler Alanı" kullanım lejantında kalmaktadır. İlgili plan hükümleri uyarınca, meydana cephele tüm Anıtsal ve Sivil Mimarlık Eserleri için röleve, restitüsyon, restorasyon ve kentsel tasarım projeleri hazırlanması ve bu projelerin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu onayından geçirilmeden uygulamaya konulmaması şartı bulunmaktadır.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Osmangazi Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde "1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" beyanı bulunmaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için bahse konu herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yeni Yapı Ruhsatı: 19.03.1993 tarih ve 32-45 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı. Yol altı: 2, Yol üstü:5, Toplam: 7 kat, 2.189 m² kapalı alan için verilmiştir.

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 11.09.1996 tarih ve 3/36 sayılı iskan belgesi. Yol altı: 2, Yol üstü:5, Toplam: 7 kat için verilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi: 22.12.2018 tarih 3221104 Belge numaralı 2298 m² alanın tamamı için alınmış yapı kayıt belgesi. (Yapılan büyümeler ile birlikte toplam alan için alınmıştır.)

Not: Taşınmazın, Proje, Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi eski ada parseli olan 1390 ada 50 parseli için düzenlenmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesine sahip müstakil yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkule ait enerji verimliliği belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

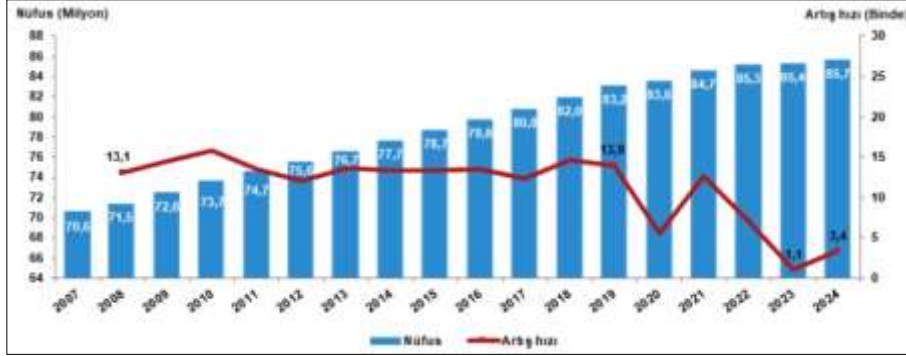
Bursa, Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nde yer alan, hem tarihi hem de ekonomik açıdan büyük öneme sahip bir şehirdir. Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olması nedeniyle köklü bir geçmişe sahip olan Bursa, günümüzde özellikle sanayi, tarım ve turizm alanlarında Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlayan şehirlerden biridir. Ekonomik olarak Bursa'nın en belirgin özelliği, güçlü bir sanayi altyapısına sahip olmasıdır. Türkiye'nin otomotiv sanayisinin kalbi olarak kabul edilen şehirde, TOFAŞ ve OYAK Renault gibi büyük otomotiv üreticileri faaliyet göstermektedir. Bu firmaların yanı sıra otomotiv yan sanayi, makine, tekstil, mobilya ve gıda sektörlerinde faaliyet gösteren birçok yerli ve yabancı firma da Bursa'da yoğun şekilde üretim yapmaktadır. Şehir genelinde birçok organize sanayi bölgesi bulunur ve bu bölgeler, hem iç piyasaya hem de ihracata yönelik üretim yapan sanayi kuruluşlarına ev sahipliği yapar. Bursa, Türkiye'nin ihracat sıralamasında İstanbul'dan sonra en üst sıralarda yer alır. Tarım sektörü de Bursa ekonomisinde önemli bir yer tutar. Verimli topraklara ve ılıman iklime sahip olan şehirde özellikle meyve ve sebze üretimi yaygındır. Şeftali, zeytin, armut, domates ve üzüm gibi ürünlerde Türkiye genelinde önemli üretim merkezlerinden biridir. Gemlik zeytini, markalaşmış tarım ürünlerinden biridir. Ayrıca, İnegöl ilçesi hem tarım hem de hayvancılık açısından üretken bir bölge olup aynı zamanda Türkiye'nin en bilinen mobilya üretim merkezlerinden biridir. Bursa'nın bir diğer ekonomik avantajı ise turizm potansiyelidir. Özellikle Uludağ, kış turizminin en önemli merkezlerinden biri olarak öne çıkar. Her yıl binlerce yerli ve yabancı turist, kayak ve doğa turizmi için Bursa'ya gelir. Ayrıca şehir, Osmanlı mimarisinin önemli örneklerini barındıran camileri, hanları, hamamları ve tarihi çarşılarıyla kültürel turizm açısından da zengindir. Termal kaynaklar açısından da zengin olan Bursa, termal turizmde de gelişmektedir.

Bursa'nın en büyük ve en merkezi ilçesi olan Osmangazi, şehrin ticaret hayatının kalbinde yer almaktadır. İlçe, tarihsel olarak Osmanlı'nın ilk ticaret merkezlerinden biri olması nedeniyle yüzyıllardır ticari faaliyetlere ev sahipliği yapmaktadır. Bu geleneksel ticaret yapısı, modern ticari dinamiklerle birleşerek Osmangazi'yi hem yerel hem de ulusal ölçekte önemli bir ticaret üssü haline getirmiştir. Osmangazi'de yer alan Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Uzun Çarşı, Koza Han gibi tarihi ticaret yapıları bugün hâlâ aktif olarak kullanılmakta ve başta tekstil olmak üzere çeşitli sektörlerle hizmet vermektedir. Bu bölgeler, hem perakende hem toptan ticaretin canlı olduğu alanlar arasında yer alır. Aynı zamanda turistlerin yoğun ilgi gösterdiği bu yapılar, ticareti turizmle de destekleyen bir yapıya sahiptir. İlçede ayrıca Zafer Plaza, Kent Meydanı AVM, Korupark AVM gibi büyük alışveriş merkezleri bulunmakta, bu yapılar hem alışveriş hem de sosyal yaşam alanı olarak ekonomiye katkı sunmaktadır. AVM yatırımları ilçenin ticari cazibesinin yüksekliğini gösteren somut örneklerdir. Bunun yanında mahalle ölçekli ticari alanlar, iş merkezleri, dükkânlar ve küçük işletmeler tüm ilçe genelinde yaygın bir şekilde bulunmaktadır. Osmangazi'nin sahip olduğu ulaşım altyapısı, ilçenin ticari potansiyelini artıran bir diğer önemli etkidir. İlçeden geçen ana ulaşım aksları (İzmir–İstanbul yolu, çevre yolu bağlantıları), raylı sistem hatları ve toplu taşıma ağı, hem müşteri erişimini kolaylaştırmakta hem de ticari faaliyetlerin lojistik verimliliğini artırmaktadır. Bu nedenle, perakende, lojistik, hizmet ve yiyecek-içecek sektörlerinde faaliyet göstermek isteyen işletmeler için Osmangazi oldukça avantajlı bir konumdur. Ayrıca ilçede birçok banka şubesi, mali müşavirlik ofisleri, hukuk büroları ve ticaretle ilgili hizmet sunan profesyonel firmalar bulunmaktadır. Bu durum, Osmangazi'yi ticari ve finansal hizmetlerin yoğunlaştığı bir merkez haline getirmektedir. Gayrimenkul açısından da Osmangazi, ticari mülk yatırımı yapmak isteyenler için ciddi fırsatlar sunmaktadır. Merkezdeki cadde mağazaları, AVM içi dükkanlar ve ofis binaları genellikle yüksek kira getirisine sahiptir. Kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte ticari alanlara yönelik yeni yapılar ve iş merkezleri de inşa edilmektedir. Sonuç olarak Osmangazi ilçesi, tarihi ticaret yapısından modern iş merkezlerine uzanan geniş yelpazesiyle, Bursa'nın ve bölgenin en yüksek ticari potansiyele sahip ilçelerinden biridir. Gelişmiş ulaşım olanakları, yüksek nüfus yoğunluğu, turistik cazibe merkezleri ve güçlü altyapısıyla hem yerel girişimciler hem de büyük yatırımcılar için cazip bir yatırım ortamı sunmaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

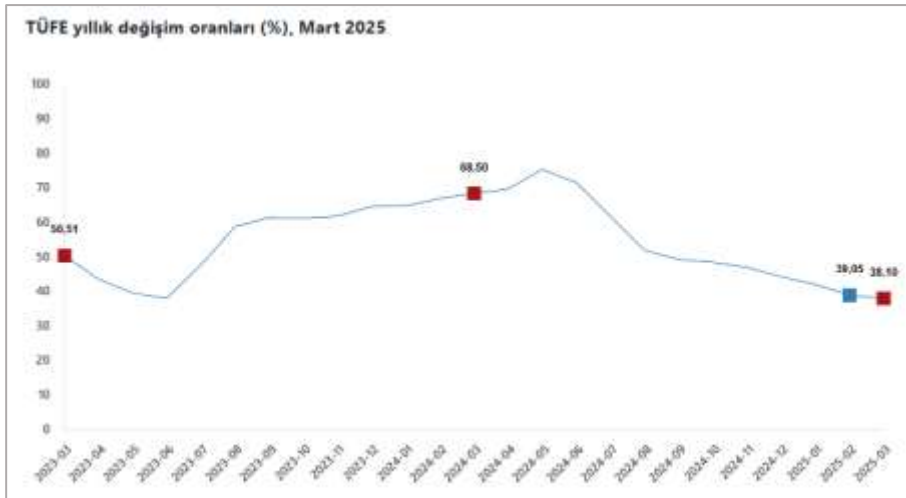
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmuştur.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

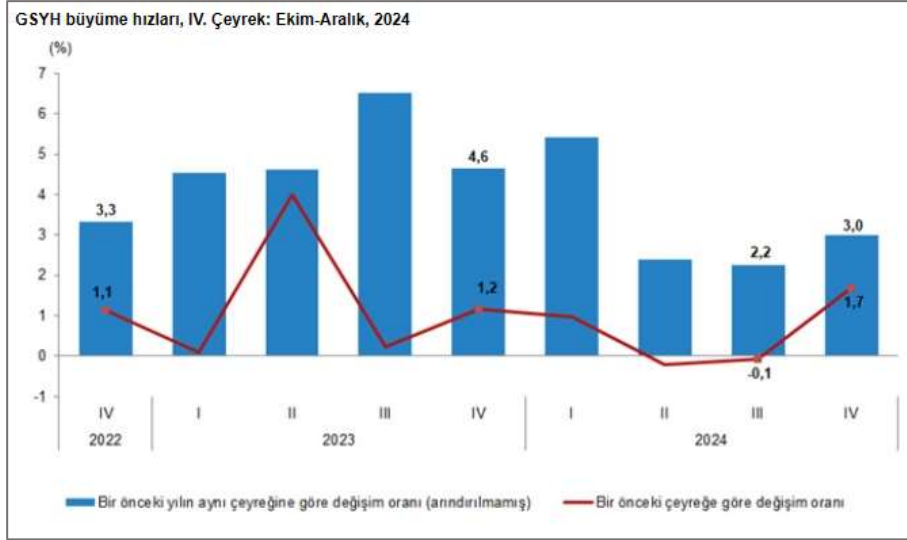


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,46 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,06 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,10 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %51,26 artış olarak gerçekleşti. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %37,12 artış, ulaşımda %21,59 artış ve konutta %68,63 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %9,51, ulaşımda %3,65 ve konutta %9,47 oldu. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %4,94 artış, ulaşımda %0,25 artış ve konutta %2,10 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %1,23, ulaşımda %0,04 ve konutta %0,33 oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Mart ayı itibarıyla, 25 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 113 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,30 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,31 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %36,99 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %50,56 artış olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %49,0 artarak 12 trilyon 704 milyar 50 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 369 milyar 368 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,9 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %6,1 arttı. Bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre 2024 yılında mal ve hizmet ihracatı %0,9 artarken ithalatı %4,1 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 azalırken ithalatı %1,6 arttı. İşgücü ödemeleri 2024 yılında bir önceki yıla göre %90,0 artarken, net işletme artışı/karma gelir %46,5 arttı. 2024 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,4 artarken, net işletme artışı/karma gelir %35,9 arttı. (TÜİK)

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

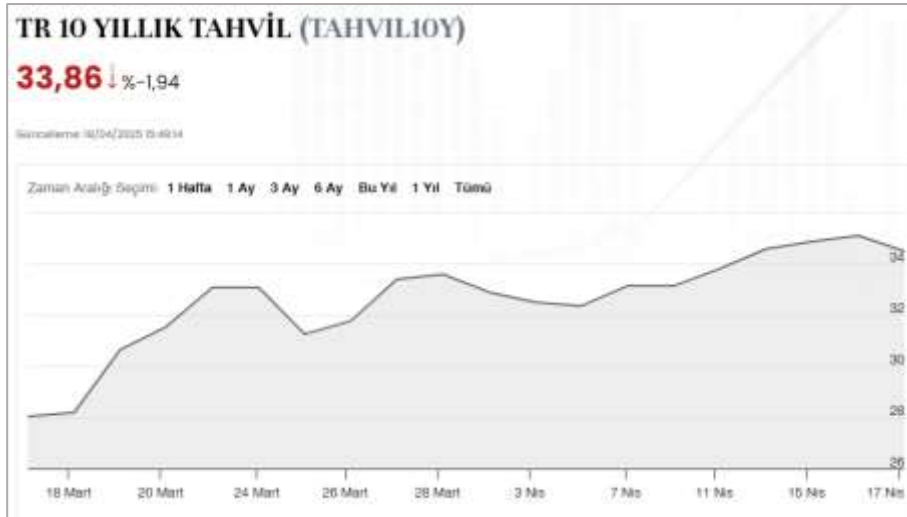
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I ^(r)	8 870 040	287 127	205,9	5,4
	II ^(r)	9 920 835	307 235	215,9	2,4
	III ^(r)	11 915 589	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	369 368	249,2	3,0

(r) ilgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %39 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %46 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberg.com)





Δ Döviz Kuru Değişimi;



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

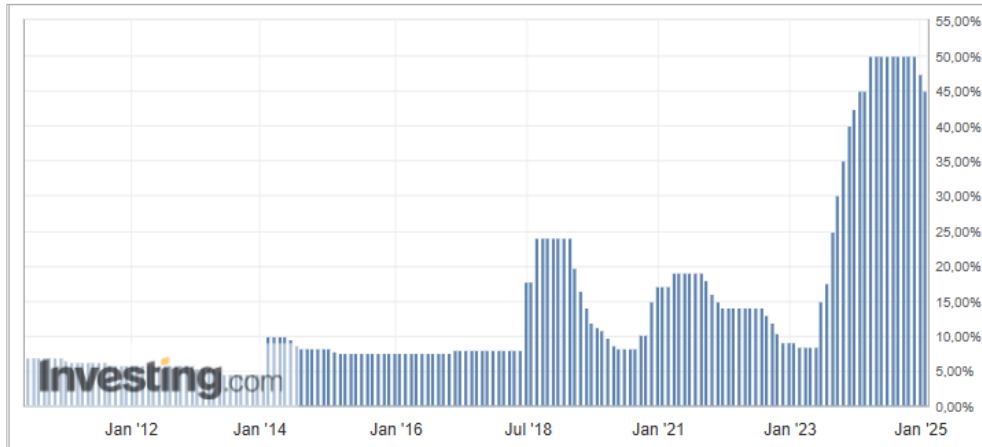
Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüş ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Nisan 2025'te 1 USD ≈ 38,2 TL ve 1 EUR ≈ 43,6 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik son 1 yıl içerisindeki TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile yaklaşık %49 civarındadır. (Borsa İstanbul)

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

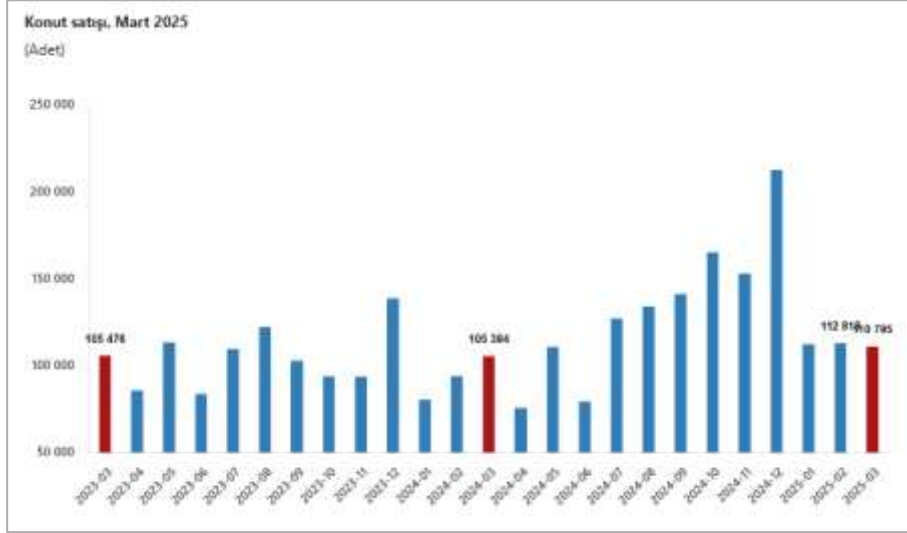


Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ocak ayı itibarı ile %46 seviyesindedir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 bin 795 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 820 ile İstanbul, 10 bin 203 ile Ankara ve 7 bin 513 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 28 ile Ardahan, 33 ile Bayburt ve 63 ile Tunceli olarak gerçekleşti. (TÜİK)

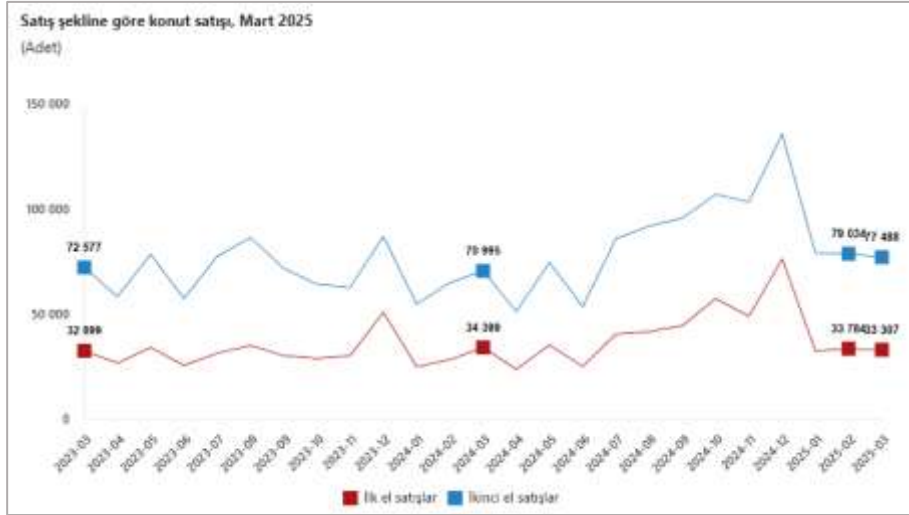


Konut satış sayısı, Mart 2025

	Mart			Ocak-Mart		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İpotekli satış	18 225	12 880	41,5	51 729	27 622	87,3
Diğer satış	92 570	92 514	0,1	284 057	251 982	12,7
Satış durumuna göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İlk el satış	33 307	34 399	-3,2	99 876	88 256	13,2
İkinci el satış	77 488	70 995	9,1	235 910	191 348	23,3

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 335 bin 786 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %41,5 oranında artarak 18 bin 225 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %87,3 oranında artarak 51 bin 729 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 92 bin 570 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,7 oranında artarak 284 bin 57 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 oranında azalarak 33 bin 307 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında artarak 99 bin 876 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,1 oranında artarak 77 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,3 oranında artarak 235 bin 910 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçüm %16,5 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²'si konut, 12,1 milyon m²'si konut dışı ve 11,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 36,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçüm %13,3 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik endeksi %0,02 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49 arttı, işçilik endeksi %32,38 arttı. (TÜİK)



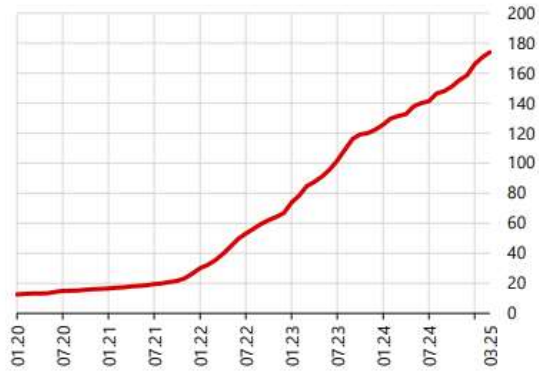
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,97 arttı, işçilik endeksi %0,23 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,43 arttı, işçilik endeksi %31,68 arttı. (TUIK)



2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,2 oranında azalmıştır. (TCMB)

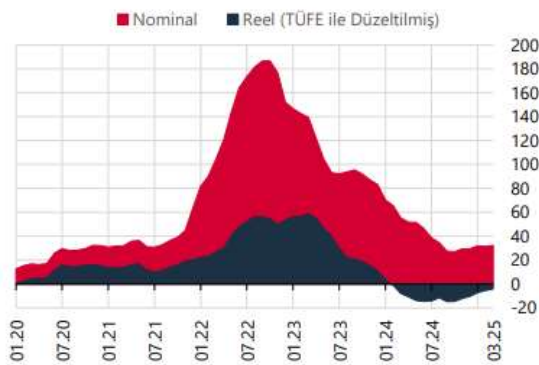
Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)				
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	174,0	161,1	186,4	172,2
Yıllık Değişim	%32,3	%30,7	%38,6	%32,5
Aylık Değişim	%2,0	%2,5	%1,9	%3,8

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artarak 174,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 32,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,2 oranında azalış göstermiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu ana gayrimenkul 306,55m² yüzölçümlü arsa üzerine 2 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kattan oluşmakta olup, bitişik nizam betonarme yapı tarzında yapılmış "Halkbank Şubesi" yapısıdır. Konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre 2.083, ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesine göre brüt 2.189 m² kapalı alana sahiptir. Değerlemede projesi üzerinden hesaplanan alanlar dikkate alınmıştır.

2. **Bodrum Kat;** projesine göre kalorifer dairesi, sığınak ve ups düzeninde yaklaşık 289 m² brüt alanıdır.

1. **Bodrum Kat;** projesine göre mutfak, depo, kasa odaları ve soyunma odaları üzerinde yaklaşık 289 m² brüt alanıdır. **Zemin Kat;** projesine göre giriş, müşteri holü, servisler, provizyon ve müdür yardımcısı odası düzeninde yaklaşık 254 m² brüt alanıdır. Mahallinde ön kısımda 4 m² lik büyüme bulunmaktadır.

1. **Normal Kat;** projesine göre servisler, müşteri holü, takas odası, wc ve müdür yardımcısı odası düzeninde yaklaşık 306 m² brüt alanıdır. 2. **Normal Kat;** projesine göre servisler, müşteri holü, toplantı odası, wc ve müdür odası düzeninde yaklaşık 306 m² brüt alanıdır. 3. **Normal Kat;** projesine göre muhasebe servisi, wc, muhaberat, müdür yardımcısı odası ve sistem odası düzeninde yaklaşık 306 m² brüt alanıdır. 4. **Normal Kat;** projesine göre yemekhane, wc ve teras düzeninde yaklaşık 252 m² brüt alanıdır. 4.katta 54 m² kullanım alanlı teras hacmi bulunmaktadır. Mevcutta teras hacminin kapatıldığı ve toplam mevcut alanı 306 m² olduğu tespit edilmiştir. Çatı Katı; Asansör makine dairesi ve teras düzeninde olup 81 m² brüt alanıdır. Mahallinde çatı eğimi olarak gözüken 157 m²'lik kısmın açılarak depo olarak kullanıldığı görülmüştür.

Taşınmaz toplamda 2.298 m² mevcut alanlıdır. Binanın 2 bodrum katı arşiv ve kasa odaları, zemin kat şube, 1.kat şube olarak kullanılmakta olup 2 bodrum+zemin+1 normal kat Bursa Şubesi olarak, 2.Normal kat Kredi Proje Değerlendirme (İMT) olarak, 3. Ve 4.Kat Bölge müdürlüğü olarak hizmet vermektedir. Bodrum ve zemin katlar genelinde iç ortak alanlar granit seramik, pvc ile kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden yapılmaktadır. Binanın ön cephesi kompozit panel kaplama, yan ve arka cephe ise boyalıdır. Normal katların ofis, toplantı odası gibi kısımlarında zeminler laminat parke, wc, hol gibi kısımlarında ise seramik kaplamadır. Merdivenler mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde 2 adet asansör bulunmaktadır. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı olup hali hazırda boş vaziyettedir. Yerinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mevcut yapı içerisinde 4.normal katta teras hacmi olarak gözüken 54 m² lik kısmın kapatılarak taşınmaza dahil edildiği, zemin katta banka girişi kısmında yaklaşık 4 m²'lik kapalı alana eklemeye yapıldığı ve çatı katında 157 m²'lik kısmın açılarak depo olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alanlar için yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olup söz konusu alanlar yasal alana dahil edilmiştir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı içerisinde yapılan büyümeler, basit ve dönüştürülebilir bir büyüme olup taşınmazın mülkiyet sınırları içerisinde olması sebebiyle yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum değildir. Yapı kayıt belgesi düzenlenerek söz konusu alanlar yasal duruma getirilmiştir. Taşınmazın kullanım amacın ve şeklinde herhangi bir değişikliğe sebep olmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul Türkiye Halk Bankası A.Ş. Bursa Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü binası olup halihazırda boş vaziyettedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafta sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka

bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 72 m² olduğu beyan edilen dükkan 11.500.000,00-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 532 275 03 03

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 18 m² olduğu beyan edilen dükkan 2.500.000,00-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 532 225 71 44

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 80 m² olduğu beyan edilen dükkan 11.000.000,00-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 505 440 21 16

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 170 m² olduğu beyan edilen dükkan 19.800.000,00-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 533 922 13 71

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 38 m² olduğu beyan edilen dükkan 4.500.000,00-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 535 599 46 39

Emsal 6 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, İnönü Caddesi üzerinde yer alan, 30-35 yıllık yapının 1.katında konumlu, yaklaşık olarak 20 m² alanlı olduğu beyan edilen, ofis 1.295.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 533 388 55 26

Emsal 7 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 30-35 yıllık yapının 1.katında konumlu, yaklaşık olarak 100 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 4.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: Sistemde numara bulunmamaktadır.

Emsal 8 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Atatürk Caddesi üzerinde yer alan, 25-30 yıllık yapının 3.katında konumlu, yaklaşık olarak 49 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 3.500.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 554 589 02 62

Emsal 9 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ferayızci Sokak üzerinde yer alan, 25-30 yıllık yapının 3.katında konumlu, yaklaşık olarak 19 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 1.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 552 244 66 69

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan, 30-35 yıllık yapının 1.katında konumlu, yaklaşık olarak 13 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 985.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 505 995 05 55

Emsal 11 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 50 m² olduğu beyan edilen dükkan 24.000,00-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 553 878 35 75

Emsal 12 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 70 m² zemin, 50 m² bodrum kat olmak üzere toplam 120 m² olduğu beyan edilen dükkan 32.000,00-TL bedel ile kiralıktır. Emsalin bodrum kat alanı 1/4 oranında zemin kat alanına indirgeme yapılmıştır. İndirgenmiş Alan: 82 m²

İlgilisi: 0 542 818 48 42

Emsal 13 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 60 m² zemin, 60 m² bodrum kat olmak üzere toplam 120 m² olduğu beyan edilen dükkan 36.000,00-TL bedel ile kiralıktır. Emsalin bodrum kat alanı 1/4 oranında zemin kat alanına indirgeme yapılmıştır. İndirgenmiş Alan: 75 m²

İlgilisi: 0 532 465 01 38

Emsal 14 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 56 m² zemin, 54 m² bodrum, 25 m² asma kat olmak üzere toplam 135 m² olduğu beyan edilen dükkan 35.000,00-TL bedel ile kiralıktır. Emsalin bodrum kat alanı ¼, asma kat alanı ½ oranında zemin kat alanına indirgeme yapılmıştır. İndirgenmiş Alan: 82 m²

İlgilisi: 0 532 502 97 38

Emsal 15 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Atatürk Caddesi üzerinde yer alan, 30-35 yıllık yapının 1.katında konumlu, yaklaşık olarak 220 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 55.000-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 499 84 99

Emsal 16 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Haşim İşcan Caddesi üzerinde yer alan, 20-25 yıllık yapının 1.katında konumlu, yaklaşık olarak 70 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 17.000-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 545 589 91 61

Emsal 17 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Ünlü Caddesi üzerinde yer alan, 20-25 yıllık yapının 1.katında konumlu, yaklaşık olarak 80 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 19.500-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 535 252 76 76

Emsal 18 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Şefik Bursalı Caddesi üzerinde yer alan, 30-35 yıllık yapının 1.katında konumlu, yaklaşık olarak 35 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 10.000-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 546 905 26 16

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	72,00m²		18,00m²		80,00m²		170,00m²		38,00m²	
Satış fiyatı	11.500.000 TL		2.500.000 TL		11.000.000 TL		19.800.000 TL		4.500.000 TL	
m² birim fiyatı	159.722 TL		138.889 TL		137.500 TL		116.471 TL		118.421 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	10%	+	15%	+
Alan Şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	10%	-	20%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	20%	+	10%	+	20%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	130.972 TL		141.667 TL		126.500 TL		136.271 TL		120.789 TL	
Ortalama Birim fiyat	131.240TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Yüzölçüm (m²)	20,00m²		100,00m²		49,00m²		19,00m²		13,00m²	
Satış fiyatı	1.295.000 TL		4.000.000 TL		3.500.000 TL		1.000.000 TL		985.000 TL	
m² birim fiyatı	64.750 TL		40.000 TL		71.429 TL		52.632 TL		75.769 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum Şerefiyesi	5%	+	10%	+	5%	+	5%	+	15%	+
Alan Şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	20%	+	30%	+	20%	+	20%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	66.045 TL		46.800 TL		72.857 TL		53.684 TL		77.285 TL	
Ortalama Birim fiyat	63.334TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)									
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		
Yüzölçüm (m²)	50,00m²		82,00m²		75,00m²		82,00m²		
Satış fiyatı	24.000 TL		32.000 TL		36.000 TL		35.000 TL		
m² birim fiyatı	480 TL		390 TL		480 TL		427 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum Şerefiyesi	5%	+	10%	+	20%	+	20%	+	
Alan Şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-	
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	20%	+	20%	+	20%	+	20%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	480 TL		410 TL		552 TL		491 TL		
Ortalama Birim fiyat	483TL/m²								

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS)								
İçerik	Emsal 15		Emsal 16		Emsal 17		Emsal 18	
Yüzölçüm (m²)	220,00m²		70,00m²		80,00m²		35,00m²	
Satış fiyatı	55.000 TL		17.000 TL		19.500 TL		10.000 TL	
m² birim fiyatı	250 TL		243 TL		244 TL		286 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	5%	+	10%	+	5%	+	5%	+
Alan Şerefiyesi	5%	-	20%	-	20%	-	20%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	10%	+	0%	+	20%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	263 TL		206 TL		244 TL		257 TL	
Ortalama Birim fiyat	242TL/m²							

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan kapsamlı pazar araştırmaları sonucunda ofis ve dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Ulaşılan emsallerin ilan sahipleri ve bölge genelinde faaliyet gösteren yerel emlak danışmanları ile yapılan birebir görüşmeler neticesinde pazarlık paylarının ortalama %3-5 bandında olduğu bilgisine ulaşılmış, bu oranlar analizlerde dikkate alınmıştır.

Emsallerin seçiminde lokasyon, yapı kalitesi, kat durumu, kullanım amacı, alanı ve bina yaşı gibi birçok değişken göz önünde bulundurulmuş; elde edilen brüt m² birim fiyatlar, bu kriterler üzerinden karşılaştırmalı analiz yöntemiyle düzeltilmiştir. Özellikle konum kriteri çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, çevredeki bazı emsallere kıyasla daha merkezi, ulaşılabilir, köşe konumlu olması ve ana caddeye cepheli konumda yer alması nedeniyle %5 ila %20 oranında pozitif konum şerefiyesi uygulanmıştır. Ayrıca, taşınmazın yaşı, yapının genel bakım-onarım durumu bakımından diğer emsallerden ayrıştığı değerlendirilmiş ve bu doğrultuda %10-20 oranında pozitif yapı kalitesi şerefiyesi dikkate alınmıştır.

Çevre genelinde taşınmazların alanları da dikkate alınmış olup alanı küçük olan emsallerin m² fiyatlarının daha yüksek, satışının daha kolay, alıcısının yüksek olduğu bilgisi edinilmiş olup %5-20 oranında negatif şerefiye uygulanmıştır.

Emsallerin konumları, yukarıda sunulan krokide işaretlenmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz ile emsaller arasındaki mesafeler, yaya ve araç ulaşılabilirliği ile birlikte değerlendirilmiştir. Krokide ana ulaşım aksları (Atatürk Caddesi, İnönü Caddesi vb.) ve bölgeye hakim ticaret yoğunlukları da gösterilmiş olup bu veri, konum analizine dayalı şerefiye kararlarının destekleyici unsurlarından biri olarak kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel, Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre "Dini Tesisler Alanı" lejantında kalmakta olup bu kullanım amacı çerçevesinde arsaya ilişkin serbest piyasada geçerli ve karşılaştırılabilir arsa emsali bulunamamıştır. Bu nedenle maliyet yaklaşımı kapsamında sağlıklı bir arsa değeri belirlemek mümkün görülmemiştir. Aynı şekilde, imar planındaki kullanım kısıtı nedeniyle yeniden inşa edilme veya serbest kullanıma açılma olasılığı bulunmadığından, maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Bu nedenle mevcut yapı fiilen kullanılabilir durumda olduğundan ve bölgedeki pazarın da aktif olduğu tespit edilmesinden kaynaklı Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı birlikte kullanılmış, her iki yöntemin çıktıları karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiş ve birbirini desteklediği görülerek nihai değer takdirinde birlikte dikkate alınmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapının tapu kayıtlarında niteliğinin “Banka Binası” olması, bu nitelikte ve kapsamda kullanılan taşınmaz için çevrede emsal teşkil edilebilecek benzer herhangi bir taşınmazın bulunmaması ve yakın zamanda bölgede satışı yapılmış arsa ve bina emsali bulunamamış olması nedeniyle Pazar yaklaşımı yöntemi ile bölgedeki satılık/kiralık dükkân ve ofis nitelikli taşınmazlar gerekli düzeltmelerle emsal alınarak taşınmazın her katına kat irtifakı kurulmuş gibi düşünülerek ayrı ayrı değer verilerek Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz mevcut kullanımına göre kat irtifakı kurulmamış ana gayrimenkul vasfında banka şubesidir. Bu sebeple kullanım alanları tam kat olarak alınmış olup olası bir kat irtifakı kurulması durumunda ortak alanların da oluşacak olması göz önüne alınmış ve bu durum dikkate alınarak birim değer takdir edilmiştir.

Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
2.Bodrum	289,00	₺26.248,00	₺7.585.672,00
1.Bodrum	289,00	₺32.810,00	₺9.482.090,00
Zemin Kat	258,00	₺131.240,00	₺33.859.920,00
1. Normal Kat	306,00	₺63.334,00	₺19.380.204,00
2. Normal Kat	306,00	₺63.334,00	₺19.380.204,00
3. Normal Kat	306,00	₺63.334,00	₺19.380.204,00
4.Normal Kat	306,00	₺63.334,00	₺19.380.204,00
Çatı Kat	238,00	₺31.667,00	₺7.536.746,00
GENEL TOPLAM			₺135.985.244,00
DÜZELTİLMİŞ DEĞER			₺135.985.000,00

**4.Normal katta bulunan ve kapatılarak katta bir bütün şekilde kullanım sağlanan Teras alanı ile proje ve ruhsat harici kullanım sağlanan Çatı katı, mevcut durumda piyasa değeri hesabına dahil edilmiştir.*

Taşınmazın 2. bodrum, 1. bodrum, zemin katları dükkân, normal katları ise ofis olacak şekilde düşünülerek, 1. bodrum kat zemin kat ile birlikte kullanımı dikkate alınarak zemin kata göre 1/4 oranında, 2. Bodrum kat ise 1/5 oranında indirgeme yapılmıştır. 1.2.3. ve 4. normal katlar için ofis m² fiyatlarından yola çıkılarak aynı birim değer alınmış olup çatı katı halihazırda ofis olarak kullanılmadığından ve büyük kısmı açık olduğundan ayrıca reklam kabiliyeti de olmadığından 1/3 oranında indirgeme yapılmıştır.

Rapora konu 4306 ada 1 parsel için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **135.985.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu nedenle maliyet yaklaşımı kapsamında sağlıklı bir arsa değeri belirlemek mümkün görülmemiştir. Aynı şekilde, imar planındaki kullanım kısıtı nedeniyle yeniden inşa edilme veya serbest kullanıma açılma olasılığı bulunmadığından, maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu nedenle maliyet yaklaşımı kapsamında sağlıklı bir arsa değeri belirlemek mümkün görülmemiştir. Aynı şekilde, imar planındaki kullanım kısıtı nedeniyle yeniden inşa edilme veya serbest kullanıma açılma olasılığı bulunmadığından, maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu nedenle maliyet yaklaşımı kapsamında sağlıklı bir arsa değeri belirlemek mümkün görülmemiştir. Aynı şekilde, imar planındaki kullanım kısıtı nedeniyle yeniden inşa edilme veya serbest kullanıma açılma olasılığı bulunmadığından, maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkul, nitelikleri itibarıyla bir nakit akışı oluşturmaması sebebi ile indirgeme oranı belirlenmemiş ve İNA yaklaşımı kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemeye konu gayrimenkul, nitelikleri itibarıyla bir nakit akışı oluşturmaması sebebi ile indirgeme oranı belirlenmemiş ve İNA yaklaşımı kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Değerleme konusu ana taşınmaz için emsal düzeltme tablosunda ortalama bir dükkan ve ofis için birim kira değeri hesaplanmış olması sebebi ile doğrudan kapitalizasyon metoduyla bağımsız bölüm bazında bir piyasa değeri takdiri hesaplanmıştır.

Hesaplama kullanılan kapitalizasyon oranı 0,05 seçilirken, yakın çevrede benzer nitelikteki kiralık ve satılık değerleri, yakın bölge ve Bursa merkez genelindeki dükkan ve ofislerin geri dönüş süreleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Ortalama Gayrimenkullerin amorti süreleri değer

KATLAR	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ (TL)
2.BODRUM KAT	289,00	₺120,75	₺34.896,75	₺418.761,00	/	0,0500	₺8.375.220,00
1.BODRUM KAT	289,00	₺120,75	₺34.896,75	₺418.761,00	/	0,0500	₺8.375.220,00
ZEMİN KAT	258,00	₺483,00	₺124.614,00	₺1.495.368,00	/	0,0500	₺29.907.360,00
1.NORMAL KAT	306,00	₺242,00	₺74.052,00	₺888.624,00	/	0,0500	₺17.772.480,00
2.NORMAL KAT	306,00	₺242,00	₺74.052,00	₺888.624,00	/	0,0500	₺17.772.480,00
3.NORMAL KAT	306,00	₺242,00	₺74.052,00	₺888.624,00	/	0,0500	₺17.772.480,00
4.NORMAL KAT	306,00	₺242,00	₺74.052,00	₺888.624,00	/	0,0500	₺17.772.480,00
ÇATI KAT	238,00	₺80,67	₺19.198,67	₺230.384,00	/	0,0500	₺4.607.680,00
TOPLAM	2.298,00		₺509.814,17	6117770			₺122.355.400,00
DÜZELTİLMİŞ DEĞER							₺122.355.000,00

Taşınmazın 2. bodrum, 1. bodrum, zemin katları dükkan, normal katları ise ofis olacak şekilde düşünülerek, 1. bodrum kat zemin kat ile birlikte kullanımı dikkate alınarak zemin kata göre 1/4 oranında, 2. Bodrum kat ise 1/5 oranında indirgeme yapılmıştır. 1.2.3. ve 4. normal katlar için ofis m² fiyatlarından yola çıkılarak aynı birim değer alınmış olup çatı katı halihazırda ofis olarak kullanılmadığından ve büyük kısmı açık olduğundan ayrıca reklam kabiliyeti de olmadığından 1/3 oranında indirgeme yapılmıştır.

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda **122.355.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde bulunan banka binası mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde ortak alanlar ile belirlenen toplam yapı kapalı alanı 2.189 m² olsa da proje üzerinden yapılan ölçümlerde 2.083 m² olduğu tespit edilmiştir. Mevcutta yapılan incelemelerde ise (Çatı katında oluşturulan kullanım alanı ve 4.katta Teras kısmının kapatılarak kat dahilinde bir bütün olarak oluşturulan kullanım alanı) taşınmaz toplam 2.298 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın tamamı için alınan yapı kayıt belgesi de 2298 m² kullanımı içindir. Bu sebeple değerlendirme mevcut kapalı kullanım alanı üzerinden yapılmıştır.

Söz konusu taşınmaz için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun gelir yaklaşımı sonuç kısmında yapılan tabloda da detaylandırıldığı üzere kira değeri **509.815 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Rapora konu proje özelinde buna yönelik herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında alt katının dükkan, üst katlarının ise ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın niteliğinin banka şubesi olması, tek bir nizamda kullanılıyor olması, kat irtifakının bulunmaması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirttiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmaz, banka şubesi olarak işletilmesi sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur.

Taşınmaz her ne kadar kat irtifakı kurulu olmasa da bölgedeki çevre teşekkülleri de dikkate alındığında zemin kat dükkan normal katların ise ofis şeklinde bir kullanım çeşitliliği bulunmaktadır. Ayrıca bu kullanım şekliyle piyasada daha hızlı şekilde alım-satımına konu olabilmektedir. Bölgede müstakil yapı şeklinde benzer bir emsal olmamasına karşın piyasa değerini daha doğru yansıttığı gerekçeyle Pazar yaklaşımı nihai yöntem olarak belirlenmiştir. Toplam mevcut alan üzerinden yapı kayıt belgesi almış olması da olumlu bir diğer etken olmaktadır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.3 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidat detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmaz tapu kaydında, 1.derecede korunması gerekli kültür varlığıdır beyanı bulunmakta olup taşınmazın tarihi eser komşuluğu bulunmaktadır. Herhangi bir uygulama aşamasında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde bulunan takyidat haricinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca aynı tebliğin 22.maddesi 1.fıkrası (b) bendi; (*Değişik:RG-2/1/2019-30643*) *Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.* Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Belirtmesi gereği ilgili kısımlara uygun olmasından dolayı da taşınmazın GYO portföyünde bina olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Bursa İli, Osmangazi İlçesi ve Kayıhan Mahallesi, 4306 Ada 1 nolu parselde bulunan "Yedi Katlı Betonarme Banka Binası" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **135.985.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yüzotuzbeşmilyondokuzyüzseksenbeşbin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 163.182.000,00,-TL dir.

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum aylık piyasa kira değeri; 509.815,00 TL/Ay'dır.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:39.6989 TL dir.*

<u>Değerleme Uzman Yardımcısı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Dilan TOSUN Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan, Yapı Kayıt Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri