

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KAYIHAN MAHALLESİ
4306 ADA 1 PARSELDE BULUNAN ‘YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI’
ANA TAŞINMAZ NİTELİKLİ GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME RAPORU



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	07.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	07.12.2022 – 2022-OZL-184
RAPORUN KONUSU	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 parsel üzerinde yer alan “YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, 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.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 4306 Ada 1 Parselin 13.06.2005 Tarih ve 195 sayılı 1/1000 ölçekli Beyhan, Kayıhan, Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, “Tescilli Anıtsal Yapı” lejantında kalmaktadır. Plan hükümlerinde “Meydana bakan bütün Anıtsal ve Sivil Mimarlık Eserlerin röleve, Restitüsyon, Restorasyon ve Kentsel Tasarım Projeleri yapılacak olup ilgili Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.” ibaresi bulunmaktadır.
PARSEL ALANI	306,55 m ²
İNŞAAT ALANI	2.298 m ²
KAT SATISI	2 Bodrum Kat Zemin Kat 4 Normal Kat Çatı Kat
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	2.298 m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ	98.679.-TL/m ²
KİRA DEĞERİ	232.000.-TL/m ²
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 07.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) SATIŞ DEĞERİ	40.000.000.-TL Ve Yazıyla (Kırkmilyon -Türk Lirası)
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 07.12.2022 TARİHLİ (KDV DAHİL) SATIŞ DEĞERİ	47.200.000.-TL Ve Yazıyla (Kırkyedimilyonikiyüzbin -Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Murat YILMAZ (SPK Lisans No:911994)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Derya SÜER (SPK Lisans No: 406316)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI	7
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	8
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.1	İMAR BİLGİLERİ	10
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	12
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	12
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.5	YASAL KISITLAMALAR	13
7	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	13
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	13
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	14
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ	14
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	14
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	15
9.1	YAPI CİNSİ.....	15

9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	15
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	15
9.4	YAPI NİZAMI.....	15
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	15
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	15
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	15
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	15
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	16
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	16
11	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	16
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	17
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	17
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	17
13.2	SEKTÖREL VERİLER	17
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	25
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	26
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	26
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	26
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	27
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	28
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	28
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
15.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	28
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	28
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	29
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	29
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	30
16.4.1	<i>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ</i>	<i>30</i>
16.4.2	<i>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....</i>	<i>30</i>
16.4.3	<i>ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ</i>	<i>30</i>
16.4.4	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR</i>	<i>30</i>
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	34
18	EKSPERİN KANAATI	35
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	35
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	37
21	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	37
21.1	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.

Şirket Adresi : Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrul Gazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu – Şişli / İstanbul

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır.

Sermayesi: : 1.570.000.000,00.-TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : +90 216 600 10 00 - +90 0216 600 10 29

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, “YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI” niteliğindeki 4306 ada 1 parselde yer alan gayrimenkulün, piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 07.12.2022 – 2022-OZL-184

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Murat YILMAZ (SPK Lisans No: 911994)

Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Derya SÜER (SPK Lisans No: 406316)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 03.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası : 31.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkulün mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar satış ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satılı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	BURSA	Mevkii	-
İlçe	OSMANGAZİ	Pafta	H22d07a3b
Bucak	-	Ada	4306
Mahalle	KAYIHAN	Parsel	1
Sokak	-	Yüzölçümü	306,55 m ²
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mah., Ünlü Caddesi No:2-2/1 Parsel)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Osmangazi Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	13.06.2005 - 195
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI			
LEJANT	Tescilli Anıtsal Yapı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	17.03.1993 tarih, 605 sayılı yazı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR	Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 13.06.2005 tasdik tarihli 195 sayılı Beyhan, Kayıhan, Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında "Tescilli Anıtsal Yapı" lejantında sahiptir. Parselin terkinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisindedir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Osmangazi Belediye'sinde yapılan incelemelerde söz konusu parsel için hazırlanmış 30.04.1974 tarih 227/16 sayılı tadilat ruhsatına esas Mimari Projesi mevcuttur. Projeye göre parsel üzerinde 1 bodrum, zemin ve 1 normal katlı yapı projelendirilmiştir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesine esas düzenlenen onaylı mimari projesine ulaşılamamıştır.
RUHSAT TARİH VE NO	30.04.1974 Tarih ve 227/16 No.lu Tadilat Ruhsatı (3 katlı yapının dış sıvasının yenilenmesi ve çatı katının yenilenmesi için düzenlenmiştir.)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	11.09.1996 Tarih ve 3-36 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi (2.189 m ² alanlı 7 katlı banka binası için düzenlenmiştir.)
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Parsel üzerindeki yapı ana taşınmaz vasfında, kat irtifakı kurulmamıştır. Bina bir bütün olarak Halkbank tarafından kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesine esas düzenlenen onaylı mimari projesine ulaşılamamıştır. Ancak yerinde yapılan ölçümlerde ve yapı kullanma izin belgesinde geçen alanlara bakıldığında taşınmazın inşaat alanına uygun şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir. Sadece katlarda iç bölmelerde kullanım amacına yönelik değişiklikler yapılmıştır. Söz konusu bina toplamda yasal 2189 m ² , mevcutta yapılan ölçümlerde yine 2189 m ² alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz için alınmış 22.12.2018 tarih ve 3221104 sayılı yapı kayıt belgesi mevcuttur. Belge 2.298 m ² kapalı alan için temin edilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Osmangazi Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Osmangazi Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğundan ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN	Değerlemeye konu taşınmazın yeni yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine istinaden düzenlenen onaylı mimari projesine ulaşılamamıştır. Bitişik nizamda inşa

DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ

edilmiş taşınmaz, parselin tamamına inşa edilmiştir. Katlarda yapılan ölçümlerde yapı kullanma izin belgesinde belirtilen inşaat alanına uygun şekilde inşa edildiği görülmüştür.

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Osmangazi Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

6 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır:

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Değerleme konusu Taşınmazın kadastral durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Değerleme konusu Taşınmazın imar durumunda son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - 1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (30.10.2018 tarih 48493 yevmiye) <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 05.10.2022 tarih, 16.51 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

7.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 2/1/2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca;

22.b) (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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

7.3 SONUÇ 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.

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

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi su sıcak	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	---	---	--	---	--

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	---	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

9.4 YAPI NİZAMI

<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	--

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	48	2 Bodrum, zemin, 4 normal kat, çatı kat (7 kat)	Ana Taşınmaz	1. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmaz Osmangazi ilçesinin merkezi konumundaki Atatürk Heykeline cepheli olup manzara kabiliyeti bulunmamaktadır.	Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 4306 Ada 1 Parsel şekilsiz formda olup batı yönden Atatürk Bulvarına İnönü Caddesine 10 m. Kuzeyden Ünlü Caddesine 18 m. cephelidir.	Ana gayrimenkul köşe parsel konumundadır.	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu 4306 ada 1 parsel sayılı 306,55 m² yüzölçümlü taşınmaz tapu kayıtlarında YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI olarak kayıtlıdır. Ekspertiz tarihinde taşınmaz 2 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı kattan oluşmaktadır. Toplam 7 katlı olarak inşa edilmiştir. T.C. Halk Bankası Merkez Şubesi olarak kullanılmaktadır. Yapının tamamı banka binası olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede 2. Bodrum katı yaklaşık 289,00 m² kullanım alanlı, 1. Bodrum katı 289,00 m² kullanım alanlı, zemin katı 258,00 m² kullanım alanlı, 1. Katı 306,00 m² kullanım alanlı, 2. Katı 306,00 m² kullanım alanlı, 3. Katı 306,00 m² kullanım alanlı, 4. Katı 306,00 m² kullanım alanlı, çatı katı ise 238,00 m² kullanım alanlıdır. Toplamda taşınmaz 2298,00 m² alana sahiptir. Yerinde yapılan ölçümlerde de parselin tamamına inşa edildiği ve yapı kullanma izin belgesinde geçen inşaat alanına göre uygun inşa edildiği tespit edilmiştir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 306,55 m² yüzölçümüne sahip kısmen dikdörtgene şekle benzer şekilsiz forma sahiptir. Parselin bulunduğu bölge eğimsiz topografik yapısındadır. Düz arazide konuludur. Parsel batı yönünden Atatürk Caddesine, kuzey yönden Ünlü Caddesine cepheli olup diğer yönlerden komşu parseller ile çevrili vaziyettedir. Parselin bulunduğu bölge orta gelir grubuna hitap etmekte olup ticari lokasyon olarak gelişmiş bir bölge içerisinde yer almaktadır. Bölgede altyapı faaliyetleri tamamlanmış durumdadır. Taşınmaz şehir merkezinde olup, ulaşım imkanları kolaylıkla sağlanmaktadır. Parsel üzerinde iskanlı 2 Bodrum+zemin+4 Normal kat+ çatı kattan ibaret betonarme bina yer almaktadır.

Osmangazi Belediyesinde son yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine istinaden düzenlenmiş onaylı mimari projesine ulaşılamamıştır. Taşınmaz parselin tamamına inşa edilmiş vaziyettedir. Yerinde yapılan ölçümlerde yapı kayıt belgesinde geçen inşaat alanının

mevcut inşaat alanıyla uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmaz yasal olarak toplamda 2289,00 m² alanlıdır. Taşınmazın kapsamlı tadilatının yapılarak yenilendiği, yapı kalitesinin iyi olduğu gözlemlenmiştir. Banka binası olarak kullanıldığı görülmüştür.

Söz konusu kat bölümlerinde zeminler ahşap parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Mutfak nişinde ahşap dolap ve mermerit tezgah mevcuttur. Wc hacimlerinin zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Asma tavan mevcut olup, merkezi kombi kalorifer sistemi ile ısıtılmaktadır. Pencereler alüminyum doğramadır. Hol ve katlar arasında geçiş sağlayan merdiven zeminleri mermer kaplı, duvarlar saten boyalı olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Binada 2 adet yenilenmiş asansör bulunmaktadır.

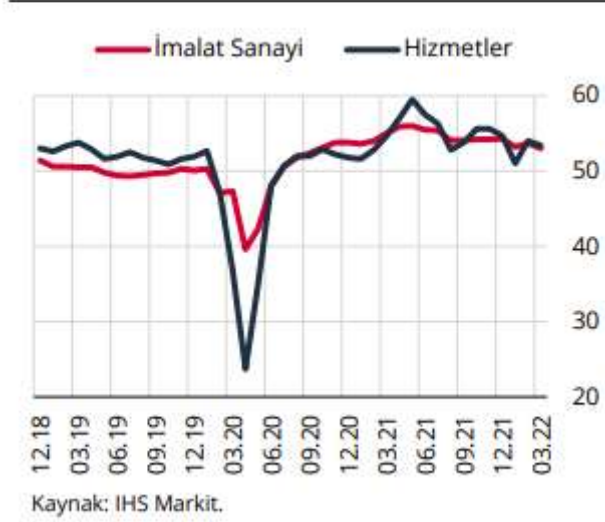
12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz “YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI” vasıflı ana taşınmaz vasfındadır, kat irtifakı kurulmamıştır. Bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER

Etkisi sürmekte olan jeopolitik riskler, küresel ve bölgesel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmakta ve belirsizliklerin artmasına yol açmaktadır. Yaklaşımlarda farklılaşma olmakla birlikte vaka sayılarındaki azalma ile ülkelerin genelinde salgın tedbirlerinin hafifletildiği görülmektedir. Ancak, Çin’in önemli ticaret ve finans şehirlerinde vaka sayılarında görülen artışla beraber karantina önlemlerinin genişletilmesi küresel talep ve tedarik zincirlerine ilişkin risk unsuru oluşturmaktadır. Bununla beraber, Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın başta Euro Bölgesi olmak üzere küresel ekonomiyi emtia fiyatları, tedarik ve ticaret kanallarıyla etkileme potansiyeline sahip olması küresel büyüme görünümü üzerindeki riskleri artırmaktadır. Nitekim, Mart ayında açıklanan öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki toparlanmanın hız kaybettiği yönünde sinyaller vermektedir. Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) gelişmiş ülkelerde imalat sanayi ve hizmet sektörlerinde eşik değerlerinin üzerinde kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin sürdüğüne işaret ederken, gelişmekte olan ülkelerde başta hizmetler sektörü olmak üzere faaliyetin Rusya ile Ukrayna arasındaki çatışmadan olumsuz etkilendiğini ima etmektedir. Çatışmanın hangi yönde ilerleyeceği, etkilerinin boyutu ve kalıcılığı hakkında belirsizliğin sürmesi ise küresel büyüme görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.



Küresel PMI Endeksi

Enerji başta olmak üzere emtiaların geneline yayılan fiyat artışları hız kazanmıştır. Ocak ve Şubat aylarında küresel enerji fiyatlarında, salgın önlemlerinin hafifletilmesi, arz-talep uyuşmazlığı ve tedarik zincirindeki aksaklıklar nedeniyle yüksek oranda artış kaydedilmiştir. Son dönemde ise küresel petrol üretiminde önemli bir paya sahip olan Rusya'nın, Ukrayna ile arasındaki çatışma ülkelerin arz sorunlarıyla karşılaşabileceği endişesi oluşturarak fiyatlardaki artışı ivmelendirmiştir. Petrol, doğal gaz ve kömür fiyatları çatışmadan sonra önemli ölçüde artış göstermiştir. Bununla birlikte ülkelerin stratejik rezervlerini kullanmaları ve Çin'de artan vaka sayıları petrol fiyatlarının son dönemde gerilemesine yol açmıştır. Doğal gaz piyasasında ise Avrupa'nın önemli bir gaz tedarikçisi olan Rusya'ya yönelik yaptırımları, talebin sınıvlandırılmış doğal gaza kaymasına neden olmuş ve son zamanlarda Amerika Birleşik Devletleri (ABD) borsalarında işlem gören doğal gaz fiyatlarının oldukça artmasına yol açmıştır. Diğer taraftan buğday ve mısır başta olmak üzere enerji dışı emtia fiyatları Ocak ayı Rapor dönemine göre artışını sürdürmüştür.

Emtia Fiyat Değişimleri (%)

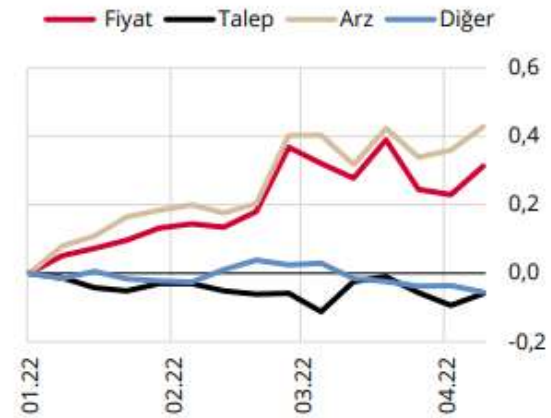
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Yıllık	Bir Önceki Rapör Dönemine Göre*	Çatışma Sonrası Dönemine Göre**
Emtia Ana Endeksi	9,3	8,0	15,8	-3,0	52,3	17,9	8,9
Enerji	13,9	9,9	19,5	-1,7	72,5	21,2	11,8
Tarımsal Emtia	2,1	6,4	14,7	1,5	37,8	22,7	10,4
Endüstriyel Metal	6,2	4,0	10,5	-2,1	31,9	4,5	-0,4
Değerli Metal	1,5	2,3	5,4	-0,5	9,3	5,5	-1,8
Enerji Hariç	3,4	5,4	10,2	0,1	28,6	12,9	4,7
Brent Petrol	15,1	12,0	20,7	-8,4	63,4	13,1	2,3
Doğal Gaz (ABD)	10,3	4,8	11,6	33,7	148,1	6,4	46,0
Doğal Gaz (Avrupa)	-24,8	-5,1	62,0	-23,1	390,5	2,1	-19,0
Kömür	27,3	12,7	46,1	-12,5	221,4	44,4	37,2
Alüminyum	10,6	7,9	8,4	-5,9	42,9	-1,4	-10,0
Bakır	2,4	1,5	4,0	0,3	11,4	0,6	-0,2
Demir	16,9	12,2	5,6	2,9	-10,2	14,7	5,3
Buğday	-2,3	4,5	39,6	-5,1	60,4	36,7	14,7
Soya	8,3	13,7	5,7	-0,3	14,5	17,6	2,5
Pirinç	4,2	3,7	5,0	1,0	22,0	9,0	7,8
Mısır	2,7	6,9	14,9	4,3	27,1	28,0	15,1
Pamuk	9,2	4,1	1,8	9,6	66,1	16,3	15,4
Şeker	-3,7	-1,4	5,0	3,7	22,6	2,9	3,4

Kaynak: Bloomberg.

* 25 Nisan ve 27 Ocak tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

** 25 Nisan ve 24 Şubat tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

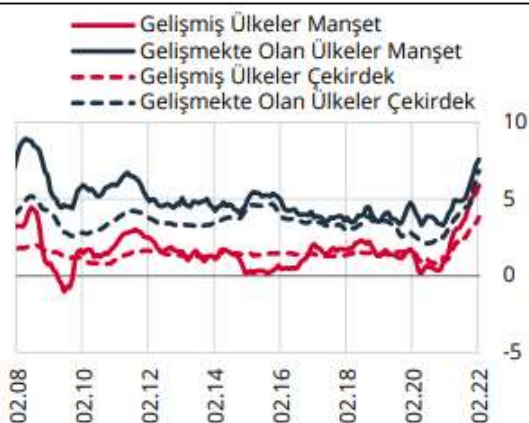
Brent Petrol Faktör Ayrıştırması (7 Ocak 2022 = 0)



Kaynak: New York FED.

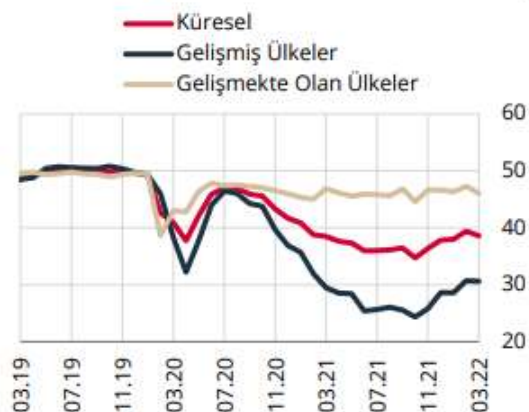
Küresel enflasyon hızlanarak artmaya devam etmektedir. Küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının daha da belirgin hale gelmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. Enflasyon, dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde hız kazanmış, özellikle gelişmiş ülkeler için tarihsel olarak yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bu çerçevede, gelişmiş ülke merkez bankaları küresel talebin canlılığını koruduğuna, artan enerji fiyatlarına ve arz-talep uyumsuzluğuna vurgu yaparak enflasyonda görülen yükselişin beklenenden uzun sürebileceğini öngörmektedir. Salgının etkilerinin zayıflamasıyla ortadan kalkması beklenen arz ve tedarik sorunlarının henüz düzelme eğilimine girmediği ve özellikle gelişmiş ülkelerdeki enflasyonu artırıcı yönde etki etmeye devam ettiği değerlendirilmektedir. Ayrıca, jeopolitik risklerin emtia fiyatları ve tedarik zincirlerindeki aksaklıklar kanalıyla enflasyonu daha fazla olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

Küresel Enflasyon¹ (Yıllık, %)



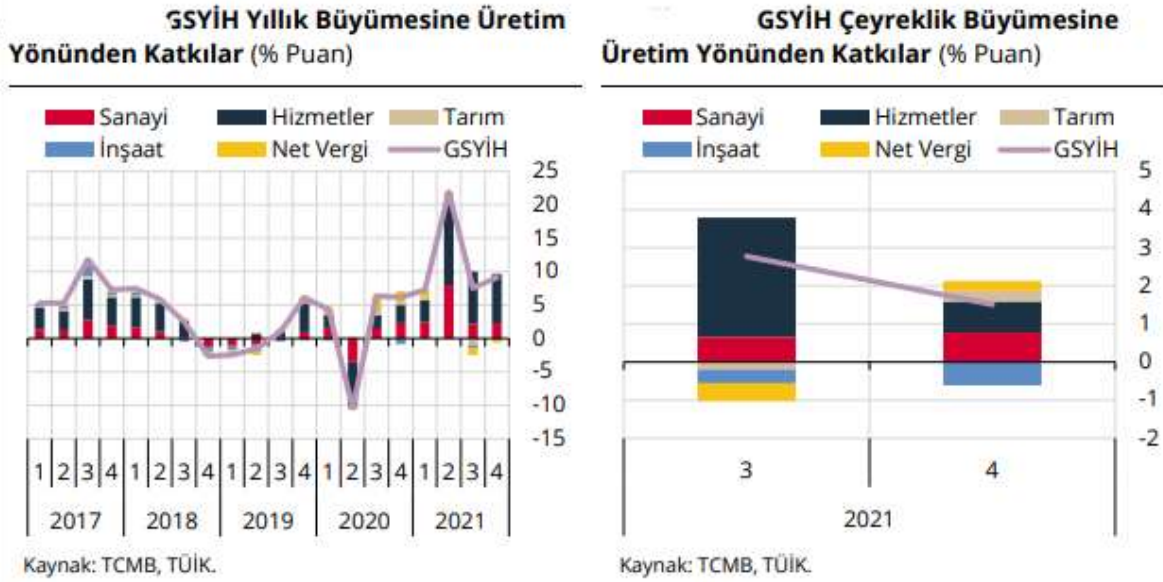
Kaynak: Bloomberg.

PMI İmalat Sanayi Tedarik Süreleri (Seviye)



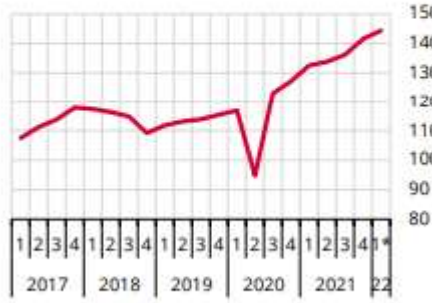
Kaynak: IHS Markit.

İktisadi faaliyet 2021 yılının son çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretmiştir. Bu dönemde milli gelir yıllık bazda yüzde 9,1; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 1,5 oranında artmıştır (Grafik 2.3.1). Böylelikle, 2021 yılı genelinde büyüme yüzde 11 oranında gerçekleşmiştir. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, son çeyrekte yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi sanayi ve hizmetler sektörü olurken, inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden bakıldığında ise hem dönemlik hem de yıllık büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı ise devam etmiştir. Bu dönemde, yatırımların alt kalemlerinden makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda artışını sürdürürken, inşaat yatırımlarında düşüş gerçekleşmiştir. Dönemlik bazda net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,9 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 4,2 yüzde puan olmuştur. Stoklar ise hem dönemlik hem de yıllık büyümeye negatif katkı vermiştir.



2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. Sanayi üretimi Ocak-Şubat ayları ortalaması mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 2 oranında artış kaydetmiştir. Ocak ayının son on gününde sanayi tesislerinde uygulanan elektrik ve doğal gaz kesintileri Şubat ayı içerisinde sona ermiştir. Bu çerçevede, Şubat ayında bir önceki ayda enerji kesintileri nedeniyle gerçekleşen üretim kayıpları telafi edilmiş ve sanayi üretiminde bir düzeltme hareketi gerçekleşmiştir. İhracat yoğunluğuna göre bakıldığında güçlü dış talebin etkisiyle ihracatçı sektörlerde sanayi üretiminin kuvvetli olduğu görülmektedir. Sanayi ciro endeksleri yurt içi talebin Ocak-Şubat döneminde yavaşladığına işaret ederken, yurt dışı ciro endekslerindeki artış devam etmiştir. Perakende satış hacim endeksleri Ocak-Şubat ayları ortalaması ise ikinci çeyrekte azalmıştır. Benzer şekilde, kartla yapılan harcamalar bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı bir düşüş kaydetmiştir. Söz konusu gelişmeler iç talepteki yavaşlamayı teyit etmektedir.

. Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.
* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

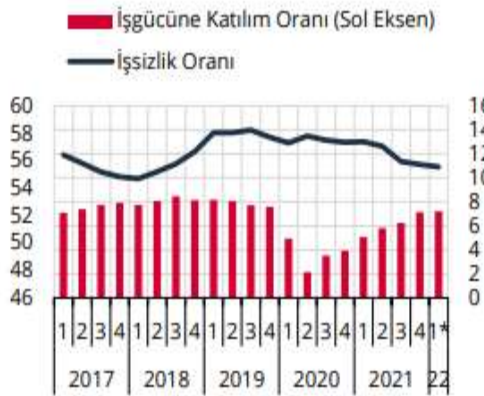
. Sanayi Ciro Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.
* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

İş gücü piyasasındaki gelişmeler iktisadi faaliyet görünümüyle uyumlu şekilde devam etmiştir. 2022 yılının Ocak-Şubat döneminde mevsimsellikten arındırılmış ortalama toplam işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre 0,2 puan düşerek yüzde 10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde, istihdam bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,7 oranında (yaklaşık 200 bin kişi) artarken, katılım oranındaki yataya yakın seyir işsizlik oranındaki azalışı desteklemiştir.

Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Ocak-Şubat ayları ortalaması.

Toplam İşsizlik Oranı Değişimine Katkıları (Mevsimsellikten Arındırılmış, % Puan)

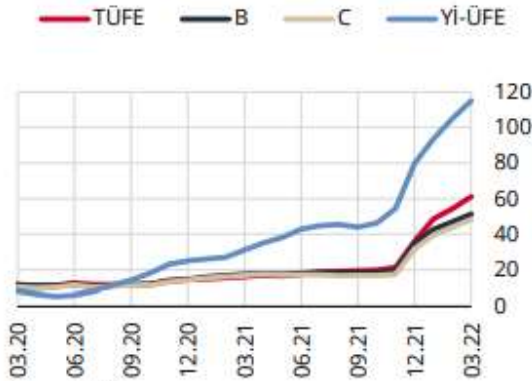


Kaynak: TCMB, TÜİK.
* Ocak-Şubat ayları ortalaması.
** İstihdam kaybının etkisinin eksi değer alması istihdam artışı olduğuna işaret etmektedir.

Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 61,14, B enflasyonu da yüzde 51,34 oranı ile Ocak Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. İlk çeyrekte jeopolitik gelişmelerle birlikte enerji, metal, gıda ve tarımsal ürünler ön planda olmak üzere küresel emtia fiyatlarında yaşanan keskin yükselişler enflasyonist baskıların artmasına sebep olmuştur. Nitekim, uluslararası emtia fiyatlarında Mart ayında tarihsel olarak en yüksek aylık artışlardan biri kaydedilmiştir. Yaşanan jeopolitik

gelişmelerin yeni bir negatif arz şoku dalgası oluşturmasıyla arz kısıtları daha da belirgin hale gelmiştir. Uluslararası gıda fiyatlarında da tarihsel en yüksek seviyelere ulaşılmış, ithalat fiyatlarındaki artışın yanı sıra yüksek seyreden taşımacılık maliyetleri ve tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret ederken, çıktı açığı göstergeleri dış talebin olumlu katkısıyla pozitif bölgede kalmaya devam etmiştir. Bu gelişme enflasyonun ana belirleyicileri ile birlikte ele alındığında, ilk çeyrekte emtia fiyatlarındaki bozulmanın etkisinin ön planda olduğunu göstermektedir. Bu dönemde temel gıda, şebeke suyu ve elektrikteki KDV indirimleri ile otomobildeki matrah düzenlemesine rağmen, alkollü içecekler ve tütünde altı aylık Yİ-ÜFE artışının ÖTV tutarlarına yansıtılması, enerji grubundaki fiyat ayarlamaları (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu) ve çiğ süt referans fiyatındaki artışın etkileri tüketici enflasyonu üzerinde yakından hissedilmiş, toplamda yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ile vergi ayarlamalarının etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla yükseliş kaydetmiştir. Jeopolitik gelişmelere rağmen Türk lirasının ilk çeyrekte istikrarlı bir seyir izlemesi, enflasyonda daha olumsuz bir görünümün önüne geçmiştir. Bu dönemde, tüm alt grupların yıllık enflasyonlarında belirgin artışlar kaydedilirken enflasyon beklentilerindeki yükseliş sürmüş ve yayılım endeksi fiyat artışlarının genele yayıldığı bir görünüme işaret etmiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış önemli ölçüde yüksek gerçekleşmiştir. Üretici fiyatlarındaki artışlarda, emtia fiyatlarındaki güçlü yükselişler ve arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, elektrik ve doğal gazda üreticilere yönelik yapılan fiyat ayarlamaları baskı yaratan bir diğer unsur olmuş, böylelikle üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlü seyretmiştir.

TÜFE, Yİ-ÜFE, B Endeksi* ve C Endeksi (Yıllık % Değişim)**

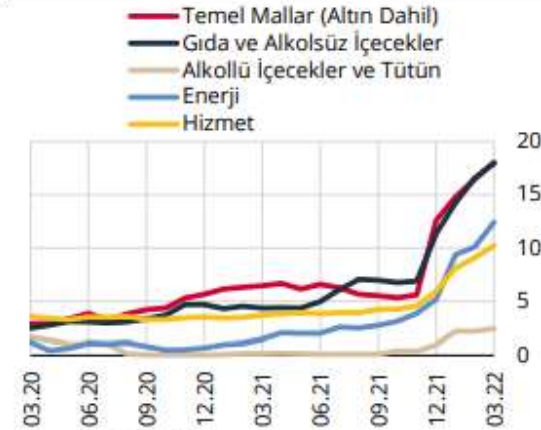


Kaynak: TÜİK.

* İşlenmemiş gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ve altın dışı TÜFE.

** Gıda ve alkolsüz içecekler, enerji, alkol-tütün ve altın dışı TÜFE.

Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

13.2 SEKTÖREL VERİLER

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin

etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir.

IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7’lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7’lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m² olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur.

2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yıl sonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Nisan itibarıyla da %1,42 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2021 başında %18,61 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı yıl sonunda %17,48 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 Nisan itibarıyla da %18,42 olarak seyretmektedir.

2022 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 311 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Mart ayında %61,88 seviyesinden, 2022 yılı Mart ayında %63,30 seviyesine çıkmıştır. Mart 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,47'den %17,48'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,73'ten %10,66'ya gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Mart ayı itibarıyla %0,26 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 803,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Mart ayında %40 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2022 itibarıyla 1,3 puan azalarak %38,7 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 5,5 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %18,9 oldu. Bu oran 2021 Mart ayında %22,4 seviyesindeydi.

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar

kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralaların, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır. Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir. Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Bursa İli, Doğuda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir ve Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. 2020 yılı nüfusu 3.101.833 olup Bursa 2021 nüfusu, tahmini verilere göre 3.139.744 olması öngörülmektedir. Toplam yüzölçümü 10.891 km² dir. Topraklarının % 17'sini ovalar oluşturmaktadır. İlin yüzey şekilleri, birbirlerinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla dağlar halindedir.

Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik (298 km²) ve Uluabat (1.134 km²) gölleriyle Yenişehir, Bursa ve İnegöl ovaları oluşturmaktadır. Bursa ili topraklarının yaklaşık % 35'ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan Uludağ (2.543 m) il sınırı içerisinde yer almaktadır. Denizden yüksekliği 100 m'dir. Genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. İlin en sıcak ayları Temmuz - Eylül, en soğuk ayları ise Şubat - Mart'tır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır. İlin önemli akarsuları; Mustafa Kemal Paşa Çayı, Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve gene Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer Çayı, Göksu Çayı, Koca Dere, Kara Dere ve Aksu Deresi'dir. İlin sahip olduğu 135 km kıyı bandınının 22 km'lik kısmı kullanıma uygun olup, diğer kısmı değerlendirilememektedir. Türkiye ortalamasının üzerinde bir nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç olmasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır. Ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5. sıradadır.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayihan Mahallesi, Ünlü Caddesi Halk Bankası Merkez Binası, No:2 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza, Bursa

şehir merkezinin ana akslarından olan Atatürk Caddesi üzerinden Heykel yönünde ilerlerken, ulaşılan Ünlü Caddesi vasıtası ile ulaşmak mümkündür. Taşınmaz ana cadde üzerinde, meydana cepheli şekilde köşe konumunda yer almaktadır. Ana taşınmaz batı yönden Atatürk Caddesine, kuzey yönden Ünlü Caddesine cephelidir. Taşınmaz şehir merkezinde konumlu olup, yakın çevresinde çok sayıda tarihi yapılar ve eserler bulunmaktadır. Ulucami, Kapalı Çarşı, Heykel Meydanı, Kozahan, Nalbantoğlu, Eski Belediye Binası gibi tarihi yerler yakın çevresinde bulunmaktadır. Tarihi Valilik Binası kuzey yönden karşısında yer almaktadır. Bölgede ticari potansiyel Atatürk Caddesi üzerinde yoğunlaşmış olup ara sokaklara doğru azalmaktadır. Bölge ana yaya aksında kalmaktadır. Ticari potansiyeli yüksek bölgede konumludur. Bölgeye ulaşım hafif raylı sistem ve yaya intikal dahil toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
	X		
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
	X		
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
	X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı Atatürk Caddesi ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. İlçenin ticari hayatı Heykel ve bağlantı yolları üzerinde gelişmiştir. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup ilçenin şehir merkezi konumunda olması sebebi ile ofis kullanımı yüksek seviyelerdedir.

Bölgedeki yapılaşma tarihi eserler yanında bitişik nizam 5-7 kat aralığında olup yeni yapı oranı özellikle cadde ve bulvar paralelinde düşüktür. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde geleceğe yönelik gelişim potansiyelinin bulunduğu ancak gelişim hızının düşük ve yatay seyirde olacağı ön görülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu işyeri kullanımının en iyi ve verimli kullanımda olduğu kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının tam olması• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması• Binanın tadilatının yapılmış, bakımlı durumda olması	<ul style="list-style-type: none">• Eski yapıda olması• Yapının Deprem yönetmeliği öncesindeki dönemde inşa edilmiş olması• Bölgede otopark problemi bulunması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

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

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı

uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın komple mülk olarak kira analizi yapılmış olup kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır.

16.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Ana taşınmazın 1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kapsamındadır. Parsel ise "Mevcut Yapı Parseli" olarak kayıtlı olup, yapının yıkılarak yeniden yapılmak istenmesi halinde anıtlar kurulundan görüş alınması gerektiği beyan edilmiştir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanamamıştır.

16.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

16.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ana taşınmaz 1.derecede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı kapsamındadır. Parsel ise "Mevcut Yapı Parseli" olarak kayıtlı olup, yapının yıkılarak yeniden yapılmak istenmesi halinde anıtlar kurulundan görüş alınması gerektiği beyan edilmiştir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanamamıştır.

16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Sahibinden 0 (532) 361 52 66

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Tuzpazarı tarafında daha düşük ticari alanda konu taşınmaza göre daha düşük ticari potansiyele sahip otel yapımına uygun 3 katlı 445 m² arsa için pazarlıklı olarak 28.850.000 TL talep edilmektedir. (-%5 Pazarlık %50 Alan Dezavantajı 92.385 TL/m²)

Beyan 1:

Uzman Bilirkişi Kadir Bey 0538 333 0238

Bölge hakkında yeterli bilgiye sahip alım satım konusunda uzman Kadir Bey ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu alanda taşınmaz benzeri satılık gayrimenkul bulunmadığı, söz konusu taşınmazın köşe konumlu Heykel Meydanına bakmasından dolayı Arsa değerinin 90.000 TL ile 100.000 TL birim değerinde rahatlıkla alıcı bulacağı belirtilmiştir.

Beyan 2:

Emlak Firması Uzman Bilir Kişi 0 532 447 33 16

Emlak Firması Uzman Bilir Kişi 0 544 839 38 31

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu alanda Emlakçılık faaliyetlerinde bulunan alım satım konusunda uzman 2 kişi ile yapılan görüşmede iç kısımda kalan ticaret imarlı bir arsanın yakın zamanda 64.000 TL birim değerinde satıldığı, konu taşınmazın konumu Heykel Meydanına cepheli olmasından dolayı arsa m² birim değerinin 100.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 2:

Erdinç Emlak 0 (507) 310 89 38

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iç konumda kalan benzer yaşta daha kötü malzeme kalitesine sahip toplam 130,00 m² alanlı olduğu beyan edilen komple bina için pazarlıklı olarak 6.150.000 TL talep edilmektedir. (-%10 Pazarlık +%10 Yapı ve Konum Avantajı -%60 Alan Dezavantajı 21.288 TL/m²)

Emsal 3:

HOMEST EMLAK 0 (532) 164 22 47

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumda Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer alan 198 m² arsa alanlı, tek katlı dükkan olup, 2 bodrum, zemin, 3 normal kat olmak üzere 6 katlı toplam 1000 m² alanlı olduğu beyan edilen otel kullanımına uygun komple bina için pazarlıklı olarak 20.000.000 TL talep edilmektedir. (-%10 Pazarlık %5 Konum Avantajı -%15 Alan Dezavantajı 18.000 TL/m²)

Emsal 4:

KRİSTAL TEK GAYRİMENKUL 0 (555) 368 78 78

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Nalbantoğlunda yer alan yüksek giriş kat, 60 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı olarak 4.200.000 TL talep edilmektedir. Emsal konum özellikleri olarak düşük şerefliyi olup, alanının küçük olması sebebiyle birim m² değeri bakımından dezavantajlıdır. (-%10 Pazarlık %25 Konum Avantajı -%60 Alan Dezavantajı 40.950 TL/m²)

Emsal 5:

SM GAYRİMENKUL 0 (532) 385 66 80

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Nalbantoğlunda yer alan giriş kat, 40 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı olarak 1.650.000 TL talep edilmektedir. Emsal konum özellikleri olarak düşük şerefliyi olup, alanının küçük olması sebebiyle birim m² değeri bakımından dezavantajlıdır. (-%5 Pazarlık %40 Konum Avantajı -%60 Alan Dezavantajı 31.350 TL/m²)

Emsal 6:

ARRA GAYRİMENKUL 0 (538) 690 65 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Tuzpazarında yer alan 5 katlı, 22 şer m² alanlı olmak üzere toplam 110 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı olarak 13.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal konum özellikleri açısından çarşı içerisinde, daha işlek konumda olup, alanının küçük olması sebebiyle birim m² değeri bakımından dezavantajlıdır. Zemine indirgenmiş alanı ise 55 m² olarak hesaplanmıştır. (-%10 Pazarlık -%20 Konum Dezavantajı -%60 Alan Dezavantajı 42.545 TL/m²)

Emsal 7:

SAHİBİNDEN 0 (535) 432 32 45

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ticari potansiyeli çok daha düşük konumda, ara sokakta yer alan 5 katlı toplam 1000 m² bina için aylık 50.000 TL kira bedeli istenmektedir. (%40 Konum Avantajı -%20 Alan Dezavantajı 60 TL /m²/ay)



17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmaz cins tahsisli ana taşınmaz olduğundan taşınmaz benzeri benzer konumda satılık emsal oluşturabilecek nitelikte gayrimenkul bilgisi bulunamamıştır. Değerleme konusu taşınmazın Pazar fiyatının belirlenmesinde Maliyet Hesabı yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem ile bölgede emlak piyasasına hakim kişilerle görüşme yapılmış taşınmazın arsasına 98.679,00 TL/ m² birim fiyat verilmesi uygun bulunmuştur. Taşınmazın arsa değerine emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak ulaşılmıştır.

4306 ADA 1 PARSEL EMSAL ARAŞTIRMASI							
Emsal Verileri					Uygunlaştırma		Uygunlaştırılmış Birim Değer (TL/m ²)
Emsal/Beyan No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Lejantı	Talep Edilen Değer (TL)	Pazarlık Öncesi Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık	Konum	
E.1	445,00	TİCARET HMAX: 9,50 m	28.850.000-₺	64.831-₺	-5%	50%	92.385-₺
B.1	306,55	SİT ALANINDA	29.120.000-₺	94.993-₺	0%	0%	94.993-₺
B.2	306,55	SİT ALANINDA	30.655.000-₺	100.000-₺	0%	0%	100.000-₺
					ORTALAMA		95.792-₺

Kira değerinin tespitinde yine bölgede benzer dükkan ve ticari mülklerin konum ve kullanım alanları, kat ve malzeme kalitelerine bakılarak eski ve yeni kiracı olmaları göz önünde bulundurularak taşınmazın toplam değerinden kira değeri tespit edilmiştir.

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri buldukları konum, yaş, bakım durumu dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye taşınmazın m² satış birim değerinin 18.265 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Taşınmazın zemin kata indirgenmiş m² satış birim değerinin ise 38.820,00 TL/m², olabileceği hesaplanmıştır.

TİCARİ BİNA / DÜKKAN EMSAL TAŞINMAZLARIN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Emsal Verileri					Uygunlaştırma		Uygunlaştırılmış Birim Değer (TL/m ²)
Emsal No	Alanı (m ²)	Kullanım Amacı	Talep Edilen Değer (TL)	Pazarlık Öncesi Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık	Serfeye	
E.2	130,00	Ticari Bina	6.150.000-₺	47.308-₺	-10%	-50%	21.288-₺
E.3	1.000,00	Ticari Bina	20.000.000-₺	20.000-₺	-10%	-10%	16.200-₺
					ORTALAMA		18.744-₺
E.4	60,00	Dükkan	4.200.000-₺	70.000-₺	-10%	-35%	40.950-₺
E.5	40,00	Dükkan	1.650.000-₺	41.250-₺	-5%	-20%	31.350-₺
E.6	55,00	Dükkan	13.000.000-₺	236.364-₺	-10%	-80%	42.545-₺
					ORTALAMA		38.282-₺

* Uygunlaştırma kolonlarında taşınmazın emsal taşınmazlara göre avantaj/dezavantajını gösteren yüzdeler mevcuttur. Değerlemesi yapılan taşınmazın avantajlı olduğu durum için yüzde pozitif, dezavantajlı olduğu durumlar için yüzde negatif olarak yazılmıştır.

18 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu Taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-uzun”, görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Değerlemeye konu taşınmaz cins tashihli “YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI” vasıflı olup, yapı üzerinde kat irtifakı kurulmamıştır. Yapının tamamı banka binası olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde; arsa değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, arsa üzerinde bulunan yapı için ise Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken taşınmaza yakın ve benzer özellikteki arsa fiyatları araştırması yapılarak arsa fiyatları tespit edilmiştir. Yapı değeri ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2022 yılı birim fiyatları üzerinden alınmış ve yapının yaşı ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak tespit edilmiştir.

Rapor içerisinde belirtilen emsal ve beyanların uygunlaştırma tablosu aşağıda paylaşılmış olup, taşınmazın arsasına 98.679,00 TL/ m² birim fiyat verilmesi uygun bulunmuştur. Yapı için ise 4A yapı sınıfı kapsamında olacağı düşünülerek birim m² fiyatının 4.950 -TL/m² olarak alınması uygun görülmüştür.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE					
4306 ADA 1 PARSEL					
YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M ²)	YAPI GRUBU	BİRİM FİYAT (TL/M ²)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	306,55	-	98679,00	-	30.250.000,00 ₺
7 KATLI YAPI (BANKA)	2.189,00	4/A	4950,00	0,10	9.750.000,00 ₺
TOPLAM					40.000.000,00 ₺

Emsal karşılaştırma yönteminde, taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde örnekleri mevcut olan ticari bina, mağaza, restoran vb. yapılar nedeniyle taşınmazın 2. bodrum, 1. bodrum, zemin katları mağaza, normal katları ise ofis olacak şekilde düşünülerek, bodrum katlar zemin kata 1/4 oranında, 1.,2. Ve 3. normal katlar ise zemin kata 1/2 oranında, 4. Normal kat zemin kata 1/3 oranında, çatı katı ise zemin kata 1/4 oranında indirgenmesi suretiyle zemine indirgenmiş alan üzerinden hesaplama yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu dükkan nitelikli taşınmazların zemin kata indirgenmiş m² satış birim değerinin 38.820,00 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE

KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU			
Kat No	Alan m²	Birim Fiyat TL/m²	Değer
Çatı Kat	238	11.091	₺2.640.000,00
4.Kat	306	12.940	₺3.960.000,00
3.Kat	306	19.410	₺5.939.000,00
2.Kat	306	19.410	₺5.939.000,00
1. Kat	306	19.410	₺5.939.000,00
Zemin Kat	258	38.820	₺10.016.000,00
1. Bodrum Kat	289	9.705	₺2.805.000,00
2. Bodrum Kat	289	9.705	₺2.805.000,00
TOPLAM	2298	17.425	₺40.043.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ			₺40.000.000,00

SİGORTA DEĞERİ		
Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Sigorta Değeri
2.298,00	₺ 4.650,00	₺ 10.685.700,00

KİRA DEĞERİ*

KATLARA GÖRE BİRİM FİYAT TABLOSU			
Kat No	Alan m²	Birim Fiyat TL/m²	Değer
Çatı Kat	238	50	₺12.000,00
4.Kat	306	55	₺17.000,00
3.Kat	306	55	₺17.000,00
2.Kat	306	60	₺18.000,00
1. Kat	306	65	₺20.000,00
Zemin Kat	258	350	₺90.000,00
1. Bodrum Kat	289	100	₺29.000,00
2. Bodrum Kat	289	100	₺29.000,00
TOPLAM	2298	101	₺232.000,00

(* Kira değerleri müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı belirtilmiş olup değerlendirme yöntemi olarak kullanılmamıştır.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

21 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayıhan Mahallesi, 4306 ada 1 parsel üzerinde yer alan "YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI" niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 c fıkrasında yer alan "Kiraya verilmek üzere gayrimenkul kiralanması," hükmüne binaen,

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.

21.1 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme çalışması maliyet analizi yöntemi ve pazar yaklaşımı ile gerçekleştirilmiş olup nihai değer olarak pazar yaklaşımı dikkate alınmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar sonucunda taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri aşağıda detaylandırılmıştır. Söz konusu binanın içerisinde son derece bakımlı olması ve iç mahallerde tadilat yapılmasından dolayı binaya düşük amortisman uygulanmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazın 02.12.2022 tarihi itibarıyla;

TOPLAM: 40.000.000 TL

TOPLAM KDV DAHİL: 47.200.000.-TL

TOPLAM: 2.142.474 USD

Kira Değer Rakamla; 232.000,00-TL ve Yazıyla; (İkiyüzotuzikibin Türk lirası)

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.

06.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18.67 TL

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Firması
Murat YILMAZ Lisans No: 911994	Derya SUER Lisans No: 406316	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750