

**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:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<b>TALEP TARİHİ</b>	04.10.2023
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2023
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	24.10.2023
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO</b>	27.10.2023– 2023-HALK-GYO-32
<b>RAPORUN KONUSU</b>	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.
<b>GAYRİMENKULÜN MALİKİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	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. Taşınmazın güncel imar durum bilgisi ilgili personelin izinli olması sebebi ile öğrenilemediğinden eski rapordaki imar durum bilgisi alınmıştır.
<b>PARSEL ALANI</b>	306,55 m <sup>2</sup>
<b>İNŞAAT ALANI</b>	2.298 m <sup>2</sup>
<b>KAT SATISI</b>	2 Bodrum Kat Zemin Kat 4 Normal Kat Çatı Kat
<b>TOPLAM SATILABİLİR ALAN</b>	2.298 m <sup>2</sup>
<b>ARSA BİRİM DEĞERİ</b>	168.220.-TL/m <sup>2</sup>
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 27.10.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) SATIŞ DEĞERİ</b>	68.000.000.-TL Ve Yazıyla (AltmışSekizMilyon -Türk Lirası)
<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 27.10.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) KİRA DEĞERİ</b>	303.000.-TL Ve Yazıyla (Üçyüzüçbin -Türk Lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	Uğur GÜNEŞ (SPK Lisans No:410296)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	Uygar ZAİM (SPK Lisans No: 404939 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## İÇİNDEKİLER

<b>1</b>	<b>DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>6</b>
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
<b>2</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>8</b>
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
<b>4</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....</b>	<b>10</b>
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	10
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ .....	10
<b>5</b>	<b>İMAR VE PROJE BİLGİLERİ .....</b>	<b>10</b>
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
<b>6</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....</b>	<b>12</b>
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
<b>7</b>	<b>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 .....</b>	<b>14</b>
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	14
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME .....	14
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ.....	15
<b>8</b>	<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....</b>	<b>15</b>
9.1	YAPI CİNSİ .....	15
9.2	MEVCUT TESİSATLAR .....	15
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	15
9.4	YAPINIZAMI .....	15
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ.....	16

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME .....	16
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI.....	16
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	16
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER .....	16
<b>10</b>	<b>MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....</b>	<b>17</b>
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	17
13.2	SEKTÖREL VERİLER .....	17
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	21
<b>14</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>22</b>
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	22
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	22
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	22
<b>15</b>	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>23</b>
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	23
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	23
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	23
<b>16</b>	<b>DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....</b>	<b>24</b>
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	24
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	24
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	25
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....	25
16.4.1	<i>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ.....</i>	<i>25</i>
16.4.2	<i>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....</i>	<i>25</i>
16.4.3	<i>ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....</i>	<i>25</i>
16.4.4	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....</i>	<i>26</i>
<b>17</b>	<b>DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....</b>	<b>29</b>
<b>18</b>	<b>EKSPERİN KANAATİ.....</b>	<b>30</b>
<b>19</b>	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....</b>	<b>30</b>
<b>20</b>	<b>DEĞERLEME VE SONUÇ.....</b>	<b>31</b>
<b>21</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....</b>	<b>31</b>
21.1	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	32

## **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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektedir.

### **1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ**

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi.

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir /  
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. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 1.645.000.000,00.-TL

Halka Açıklık : Açık

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

e-posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto: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

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

**Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Murat YILMAZ (SPK Lisans No: 911994)  
: Derya Süer (Spk Lisans No: 406316)

**Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

**Değer** : 40.000.000.-TL

## 2 RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 27.10.2023– 2023-HALK-GYO-32

**Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı** : Uğur GÜNEŞ (SPK Lisans No: 410296)

**Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı** : Uygur ZAIM (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 24.10.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

**Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası** : 23.01.2023

**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

<b>İl</b>	BURSA	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	OSMANGAZİ	<b>Pafta</b>	H22d07a3b
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	4306
<b>Mahalle</b>	KAYIHAN	<b>Parsel</b>	1
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	306,55 m <sup>2</sup>
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	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)

## 5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Osmangazi Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	13.06.2005 - 195
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	
<b>KAKS</b>	-	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	-
<b>LEJANT</b>	Tescilli Anıtsal Yapı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	17.03.1993 tarih, 605 sayılı yazı
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR</b>	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

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	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.
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	19.03.1993 Tarih ve 32/45 No.lu Yeni Yapı Ruhsatı (2.189 m <sup>2</sup> alanlı 7 katlı banka binası için düzenlenmiştir.)
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	11.09.1996 Tarih ve 3-36 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi (2.189 m <sup>2</sup> alanlı 7 katlı banka binası için düzenlenmiştir.)  Değerleme konusu taşınmaz için alınmış 22.12.2018 tarih ve 3221104 sayılı yapı kayıt belgesi mevcuttur. Belge 2.298 m <sup>2</sup> kapalı alan için temin edilmiştir.
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	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 kayıt 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 2298 m <sup>2</sup> , mevcutta yapılan ölçümlerde yine 2298 m <sup>2</sup> alana sahiptir.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Osmangazi Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Osmangazi Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğundan ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Konu mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
<b>EGER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN</b>	Değerlemeye konu taşınmazın yeni yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine istinaden düzenlenen onaylı mimari projesine ulaşılamamıştır. Bitişik nizamda inşa edilmiş taşınmaz, parselin tamamına inşa edilmiştir.

<b>VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ</b>	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

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<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:
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 12.10.2022 tarih, 12.06 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

## 7 GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### 7.2 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme tarihi itibariyle herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar hisseli taşınmaz olup değer takdiri tam hisse üzerinden yapılmıştır.

### 7.3 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

Taşınmazların devredilebilmesi konusunda kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır. Taşınmazlar hisseli taşınmaz olup değerlendirme taşınmazların tamamı üzerinden yapılmıştır.

#### **7.4 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.

#### **7.5 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 gayrimenkullerin 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 (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların tapu kayıtlarındaki niteliklerine uygun olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

### **8 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**

#### **8.1 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.

#### **8.2 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.”

Taşınmazın bina olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

### 8.3 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 itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

## 9 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 10 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### 10.1 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 ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### 10.2 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	<input type="checkbox"/> sıcak	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	---	---	--	-------------------------------------	--------------------------------	--

### 10.3 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
--	---	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

### 10.4 YAPI NİZAMI

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



**10.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ**

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

**10.6 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
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

**10.7 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
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	--

**10.8 YAPIYA AİT BİLGİLER**

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	49	2 Bodrum, zemin, 4 normal kat, çatı kat (7 kat)	Ana Taşınmaz	1. Derece

**10.9 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.

**11 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR**

Değerleme konusu 4306 ada 1 parsel sayılı 306,55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1. Bodrum katı 289,00 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, zemin katı 258,00 m<sup>2</sup>

kullanım alanlı, 1. Katı 306,00 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2. Katı 306,00 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3. Katı 306,00 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 4. Katı 306,00 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, çatı katı ise 238,00 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Toplamda taşınmaz 2298,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yerinde yapılan ölçümlerde de parselin tamamına inşa edildiği ve yapı kullanma izin belgesinde geçen inşaat alanına göre uygun inşa edildiği tespit edilmiştir.

## **12 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu taşınmaz 306,55 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip kısmen dikdörtgene şekle benzer şekilsiz forma sahiptir. Parselin bulunduğu bölge eğimsiz topografik yapısındadır. Düz arazide konumludur. 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 kullanma izin belgesinde geçen inşaat alanının mevcut inşaat alanıyla uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmaz yasal olarak toplamda 2298,00 m<sup>2</sup> 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.

## **13 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ**

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

## **14 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

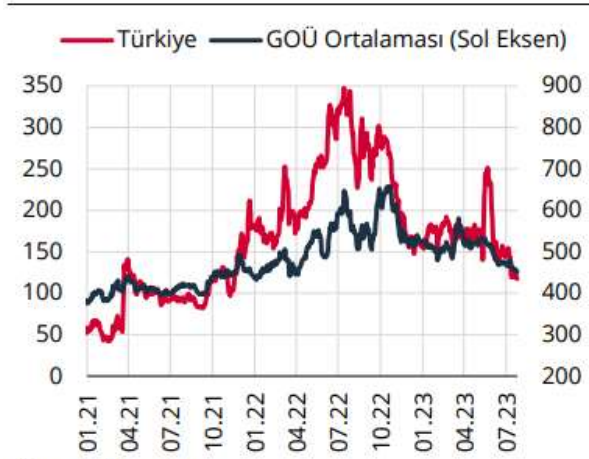
### **14.1 DÜNYA VE TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER**

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed’in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye’de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu

yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.

(Grafik 2.2.1). Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

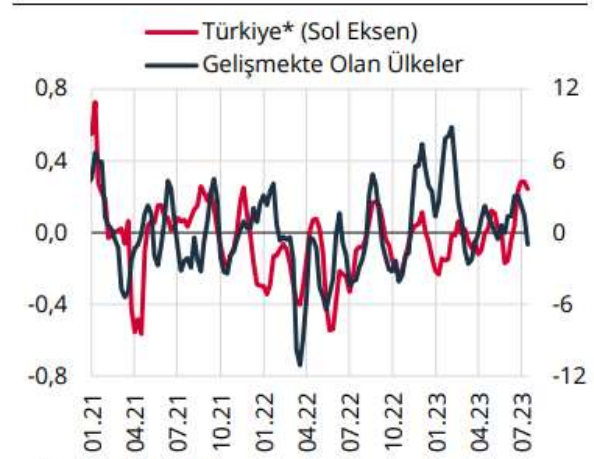
**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri\***



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

**Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)**

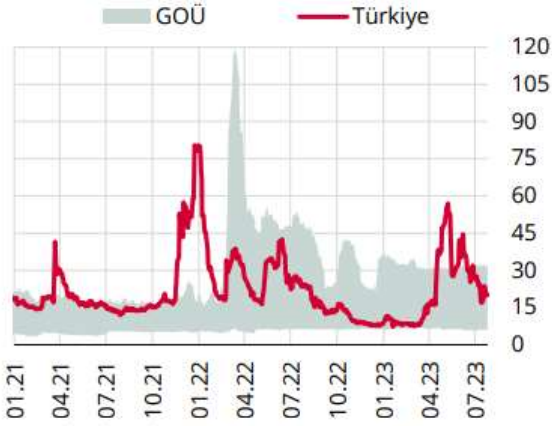


Kaynak: TCMB, IIF.

\* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

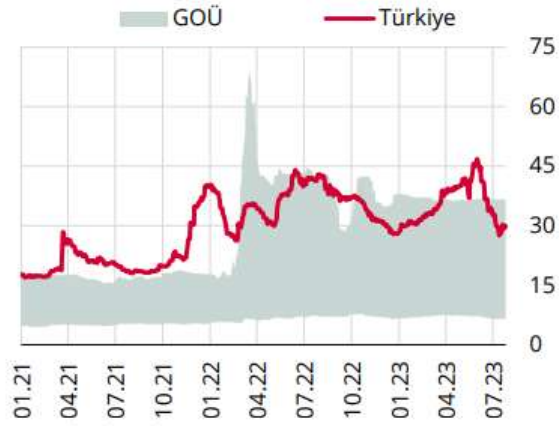
**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

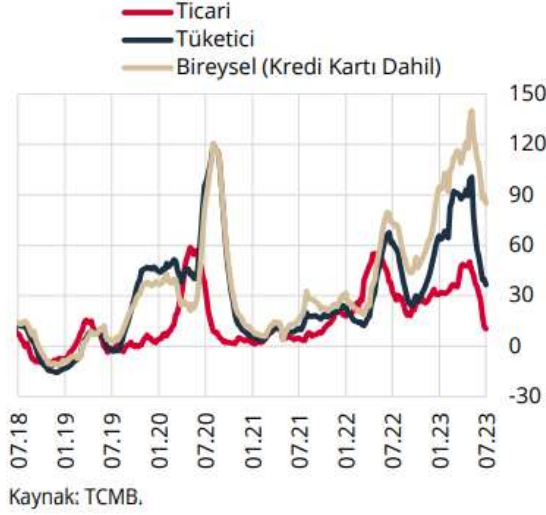


Kaynak: Bloomberg.

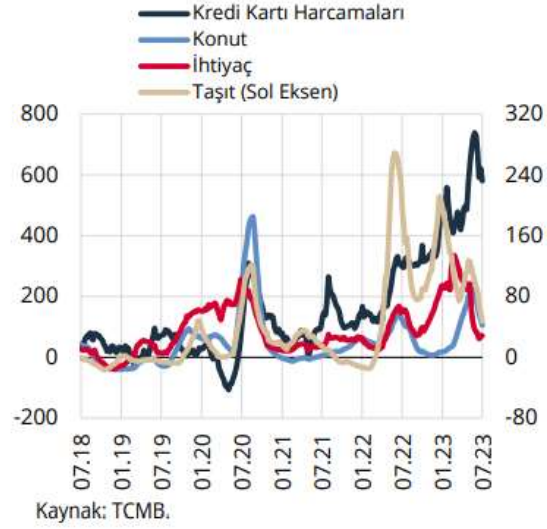
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir .

**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



## 14.2 SEKTÖREL VERİLER

2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m<sup>2</sup> seviyesinde kaydedilmiştir. Tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 2025 yılı sonunda 15,2 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır.

Ankara ise 286 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alan girişi olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğinde ise 1 AVM ve yaklaşık 11 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alan girişi kaydedilmiştir. Mevcutta 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m<sup>2</sup> inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m<sup>2</sup> olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. Pazarda alışveriş merkezi geliştirme faaliyetlerinde hafif bir ivmelenme gözlense de gelecek arz Türkiye'deki perakende harcamaları dinamikleri değerlendirildiğinde kısıtlı kalmaya devam etmektedir..

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 1. Çeyrek Raporu).



### 14.3 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 km<sup>2</sup> dir. Topraklarının % 17'sini ovalar oluşturmaktadır. İlin yüzey şekilleri, birbirlerinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla dağlar halindedir. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik (298 km<sup>2</sup>) ve Uluabat (1.134 km<sup>2</sup>) 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 içerisindedir. 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.

## 15 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 15.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



### 15.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan 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.

### 15.3 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		
<b>Pazarlama süresi</b>	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
	X		
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

## 16 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 16.1 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.

### 16.2 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.

### 16.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

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

## **17 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **17.1 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **17.2 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.

### **17.3 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 oran 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 indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

### **17.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **17.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazın komple mülk olarak kira analizi yapılmış olup kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır. Kira değerleri nihai değer takdirinde kullanılmamıştır.

#### **17.4.2 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.

#### **17.4.3 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.

#### **17.4.4 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.

##### ***17.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI***

###### **Emsal 1:**

Brüt Gayrimenkul 0532 777 49 18

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha iç konumda kalan 347 m<sup>2</sup> alanlı ve turizm imarlı olduğu beyan edilen arsa için pazarlıklı olarak 27.500.000 TL talep edilmektedir.

###### **Emsal 2:**

İmperium Gayrimenkul 0532 605 7716

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha düşük ticari potansiyele sahip 60 m<sup>2</sup> arsa üzerinde toplam 270 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip bina için pazarlıklı olarak 6.900.000 TL talep edilmektedir. (Bina maliyeti 1.750.000 TL olarak hesaplanmıştır.)

**Emsal 3:**

Hakim Emlak 0534 698 9845

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, daha düşük ticari potansiyele sahip 84 m2 arsa üzerinde toplam 510 m2 kapalı alana sahip bina için pazarlıklı olarak 13.500.000 TL talep edilmektedir. (Bina maliyeti 3.500.000 TL olarak hesaplanmıştır.)

**Emsal 4:**

Yatırım Vadisi 0533 520 8735

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Uzun Çarşı içinde benzer ticari alanda ve 77 m2 arsa üzerinde toplam 310 m2 kapalı alana sahip 4 katlı bina için pazarlıklı olarak 17.000.000 TL talep edilmektedir. (Bina maliyeti 2.500.000 TL olarak hesaplanmıştır.)

**Emsal 5:**

Bursa Deniz Gayrimenkul 0 (545) 823 2202

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede çarşı içinde yer alan 3 katlı toplam 75 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen bina için pazarlıklı olarak 6.500.000 TL talep edilmektedir. Zemine indirgenmiş alanı ise 50 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

**Emsal 6:**

Dialog Best Gayrimenkul 0 (533) 506 8262

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer konumda İnönü Caddesi üzerinde yer alan zemin katı 38 m2, asma katı 20 m2 toplam 58 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı olarak 4.900.000 TL talep edilmektedir. Zemine indirgenmiş alanı ise 48 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

**Emsal 7:**

Bursa Çağrı Emlak 0 (532) 061 7544

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer ticari potansiyele sahip Uzun Çarşı içinde 32 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı olarak 6.500.000 TL talep edilmektedir.

**Emsal 8:**

Bursam Emlak 0 (532) 272 6059

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer ticari potansiyele sahip bodrum katı 90 m<sup>2</sup>, zemin katı 35 m<sup>2</sup> ve asma katı 25 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 150 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan için aylık 50.000 TL talep edilmektedir. Zemine indirgenmiş alanı ise 75 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.



### **Emsal 9:**

Batut Gayrimenkul 0542 314 0203

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha düşük ticari potansiyele sahip bodrum katı 150 m<sup>2</sup>, zemin katı 200 m<sup>2</sup>, asma katı 150 m<sup>2</sup> ve 1. katı 200 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 700 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkan için aylık 115.000 TL talep edilmektedir. Zemine indirgenmiş alanı ise 450 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.



## 18 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 165.000,00 TL/ m<sup>2</sup> birim fiyat verilmesi uygun bulunmuştur. Taşınmazın arsa değerine emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak ulaşılmıştır.

Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu							
Sıra	Satış Değeri (A)	Brüt Alanı (B)	Satış Birim m <sup>2</sup> Değeri (C')	Pazarlık Payı (D)	Konum Düzeltmesi (F)	Metraj Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	F	G	C*(1-D)*(1-E)* (1-F)*(1-G)
Emsal 1	27.500.000,00 ₺	347	79.250,72 ₺	5%	-70%	-10%	140.788,90 ₺
Emsal 2	5.150.000,00 ₺	60	85.833,33 ₺	5%	-50%	-25%	152.890,63 ₺
Emsal 3	10.000.000,00 ₺	84	119.047,00 ₺	5%	-30%	-20%	176.427,65 ₺
Emsal 4	14.500.000,00 ₺	77	188.311,69 ₺	30%	-5%	-25%	173.011,36 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>							<b>167.443,21 ₺</b>

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 m<sup>2</sup> satış birim değerinin 29.590 TL/m<sup>2</sup>, kira m<sup>2</sup> birim değerinin ise 130,55 TL/m<sup>2</sup>/ay olabileceği hesaplanmıştır.

Bina / Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri (A)	Brüt Alanı (B)	Satış Birim m <sup>2</sup> Değeri (C')	Pazarlık Payı (D)	Cephe Düzeltmesi (E')	Konum Düzeltmesi (F)	Metraj Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	C*(1-D)*(1-E)* (1-F)*(1-G)
Emsal 2	6.900.000,00 ₺	270	25.555,56 ₺	5%	0%	-70%	0%	41.272,22 ₺
Emsal 3	13.500.000,00 ₺	510	26.470,59 ₺	5%	0%	-50%	0%	37.720,59 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>								<b>39.496,41 ₺</b>
Emsal 5	6.500.000,00 ₺	50	130.000,00 ₺	20%	0%	40%	0%	62.400,00 ₺
Emsal 6	4.900.000,00 ₺	48	102.083,33 ₺	15%	0%	20%	0%	69.416,67 ₺
Emsal 7	6.500.000,00 ₺	32	203.125,00 ₺	15%	0%	60%	0%	69.062,50 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>								<b>66.959,72 ₺</b>

\* 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.



## 19 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.

## 20 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 165.000,00 TL/ m<sup>2</sup> birim fiyat verilmesi uygun bulunmuştur. Yapı için ise 4A yapı sınıfı kapsamında olacağı düşünülerek birim m<sup>2</sup> fiyatının 10.200 -TL/m<sup>2</sup> olarak alınması uygun görülmüştür.

<b>MALİYET YÖNTEMİ</b>					
<b>4306 ADA 1 PARSEL</b>					
<b>YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>					
	<b>ALAN (m2)</b>	<b>YAPI GRUBU</b>	<b>BİRİM FİYAT (TL/m2)</b>	<b>YIPRANMA PAYI</b>	<b>DEĞER (TL)</b>
<b>ARSA</b>	306,55	-	165000,00	-	₺50.580.750,00
<b>7 KATLI BİNA (BANKA)</b>	2298,00	4/A	10200,00	25%	₺17.579.700,00
<b>TOPLAM</b>					<b>₺68.160.450,00</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK</b>					<b>₺68.000.000,00</b>

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 m<sup>2</sup> satış birim değerinin 66.500,00 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

<b>PAZAR YAKLAŞIMI</b>			
<b>Kat No</b>	<b>Yasal Alanı m<sup>2</sup></b>	<b>Yasal Birim Fiyatı TL/m<sup>2</sup></b>	<b>Yasal Değeri TL</b>
Çatı Kat	238	16.625	₺3.956.750,00
4.Kat	306	22.167	₺6.783.000,00
3.Kat	306	33.250	₺10.174.500,00
2.Kat	306	33.250	₺10.174.500,00
1. Kat	306	33.250	₺10.174.500,00
Zemin Kat	258	66.500	₺17.157.000,00
1. Bodrum Kat	289	16.625	₺4.804.625,00
2. Bodrum Kat	289	16.625	₺4.804.625,00
<b>TOPLAM</b>	<b>2298</b>	<b>29.604</b>	<b>₺68.029.500,00</b>
<b>YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>₺68.000.000,00</b>

<b>KİRA DEĞERİ*</b>				
<b>Kat No</b>	<b>Yasal Alanı m<sup>2</sup></b>	<b>Mevcut Alanı m<sup>2</sup></b>	<b>Yasal Birim Fiyatı TL/m<sup>2</sup></b>	<b>Yasal Değeri TL</b>
Çatı Kat	238	55	75	₺17.850,00
4.Kat	306	305	90	₺27.540,00
3.Kat	306	305	120	₺36.720,00
2.Kat	306	305	120	₺36.720,00
1. Kat	306	305	120	₺36.720,00
Zemin Kat	258	305	420	₺108.360,00
1. Bodrum Kat	289	305	75	₺21.675,00
2. Bodrum Kat	289	305	60	₺17.340,00
<b>YAKLAŞIK TOPLAM</b>				<b>₺303.000,00</b>

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

## 21 DEĞERLEME VE SONUÇ

## 22 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.

## 22.1 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 mevkide 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 27.10.2023tarihi itibariyle;

**TOPLAM: 68.000.000 TL**

**TOPLAM KDV DAHİL: 81.600.000.-TL**

**TOPLAM: 2.411.347 USD**

Kira Değer Rakamla; 303.000,00-TL ve Yazıyla; (Üçyüzüçbin 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.  
26.10.2023 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 28,20 TL

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Uğur GUNEŞ	Uygar ZAIM	Serdar Kadir ASLAN
Lisans No: 410296	Lisans No: 404959	Lisans No: 402750