

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	13.05.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	25.01.2024
DEĞERLEME TARİHİ	20.06.2024
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	25.06.2024– 2024-HALK-GYO-3
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. Taşınmazın güncel imar durum bilgisi ilgili personelin izinli olması sebebi ile öğrenilemediğinden eski rapordaki imar durum bilgisi alınmıştır.
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	195.000.-TL/m ²
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.06.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) SATIŞ DEĞERİ	92.000.000.-TL Ve Yazıyla (DoksanikiMilyon -Türk Lirası)
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.06.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) KİRA DEĞERİ	400.000.-TL Ve Yazıyla (Dörtyüzbin -Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Uğur GÜNEŞ (SPK Lisans No:410296)
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 DEĞERLEMESİNE 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.....	9
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.....	14
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
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	15
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	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
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	16
11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	17
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	23
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	24
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	24
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	24
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	24
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	25
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	25
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	26
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	26
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	27
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	27
16.4.1	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ	27
16.4.2	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	27
16.4.3	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	27
16.4.4	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	28
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	31
18	EKSPERİN KANAATİ	31
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	32
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	33
21	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	33
21.1	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-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 : 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: : 3.145.000.000,00.-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 DEĞERLEMESİ 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

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

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Uğur GÜNEŞ (SPK Lisans No: 410296)
: Uygur ZAIM (SPK Lisans No: 406316)

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

Değer : 68.000.000.-TL

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 25.06.2024– 2024-HALK-GYO-3

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanının

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

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 20.06.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası : 25.01.2024

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 husuları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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)

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 içerisinde.		

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 ulaşamamıştır.
RUHSAT TARİH VE NO	19.03.1993 Tarih ve 32/45 No.lu Yeni Yapı Ruhsatı (2.189 m ² alanlı 7 katlı banka binası 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.) 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.
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 ulaşamamıştır. 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 ² , mevcutta yapılan ölçümlerde yine 2298 m ² alana sahiptir.
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 BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN	Değerlemeye konu taşınmazın yeni yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine istinaden düzenlenen onaylı mimari projesine ulaşamamıştır. Bitişik nizamda inşa edilmiş taşınmaz, parselin tamamına inşa edilmiştir.

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

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 16.05.2024 tarih, 09.57 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 itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

7.2 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme tarihi itibarıyla 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 sıcak su	<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"/> İkiiz	<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"/> OTO PARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTO PARK (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 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.

12 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 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 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.

13 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

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

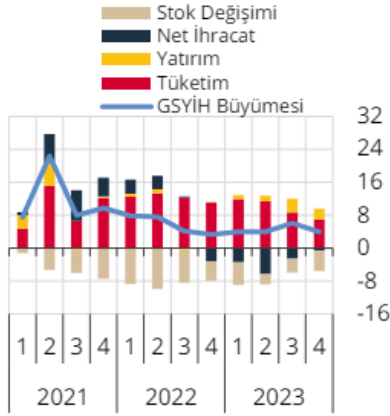
14 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

14.1 DÜNYA VE TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER

İktisadi faaliyet 2023 yılının ikinci yarısında güçlü seyrini sürdürmüş, iç talepte ise dengelenme gerçekleşmiştir. İktisadi faaliyetteki canlı seyir 2023 yılının son çeyreğinde de devam ederken büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının son çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye katkısı azalırken, net ihracatın katkısı artmıştır. Yatırım harcamalarının büyümeye katkısı ise 2023 yılının ilk yarısına göre pozitif görünüm arz etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğinde sanayi ve hizmet üretimi artmıştır (Grafik II.2.2). Öncü göstergeler,

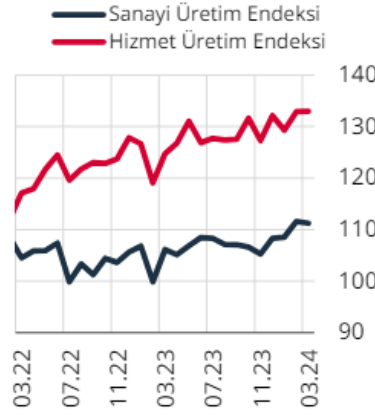
İktisadifaaaliyetteki canlı seyrin 2024 yılının ilk çeyreğinde de devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.3).

Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyüme Katkıları (% Puan)



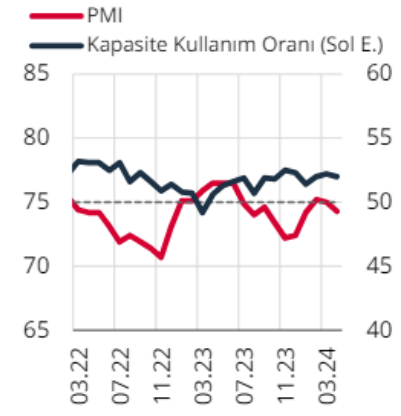
Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 2023Ç4

Grafik II.2.2: Üretim Endeksleri (Endeks, 2021=100)



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 03.24
Dipnot: Sanayi ve hizmet üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır.

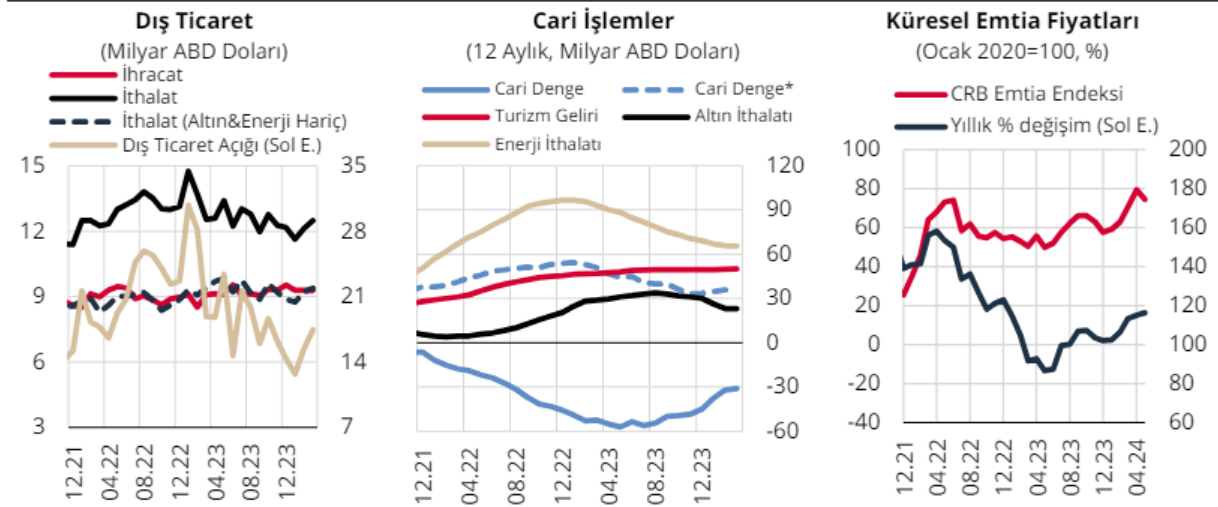
Grafik II.2.3: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Oran, Endeks)



Kaynak: TCMB, İSO Son Gözlem: 04.24
Dipnot: İmalat sanayi kapasite kullanım oranı mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksi (PMI) için durağan durumu gösterir.

Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam etmesini sağlamıştır. Dış ticaret açığı, altın hariç ihracat artışı ve ithalattaki gerileme ile birlikte azalmıştır. Enerji ithalatındaki düşüş cari işlemler açığındaki azalışı desteklerken, son aylarda altın ve enerji hariç ithalattaki artış nedeniyle dış ticaret açığı bir miktar artmıştır. Önümüzdeki dönemde jeopolitik gelişmeler, küresel emtia fiyatları ile iç ve dış talepteki seyir, cari işlemler açığı üzerinde etkili olabilecektir (Grafik II.2.4).

Grafik II.2.4: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri



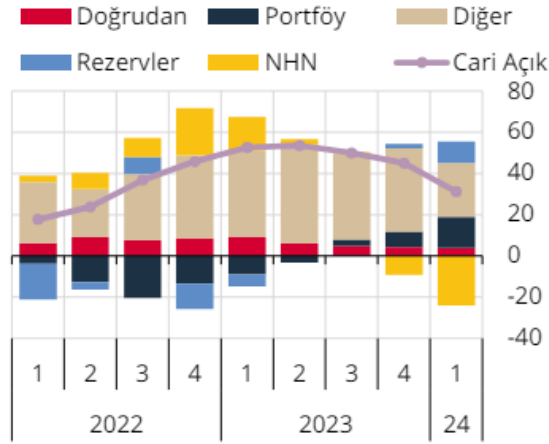
Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv

Son Gözlem: 03.24 (Emtia fiyatları 16.05.2024)

Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir. Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında uzun vadeli kalemlerin ve portföy akımlarının ağırlığı artarken, net hata noksan kaleminin katkısı azalmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları ve rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.5). Bankalar, dış borçlarını yüzde 100'ün üzerinde yenilemeye devam ederken, mart ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yüzde 113 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise 100'ün üzerinde kalmaya devam ederek pozitif görünümünü korumuştur. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına etkisi pozitif olmuştur (Grafik II.2.6).

Grafik II.2.5: Cari Açığın Finansmanı (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)

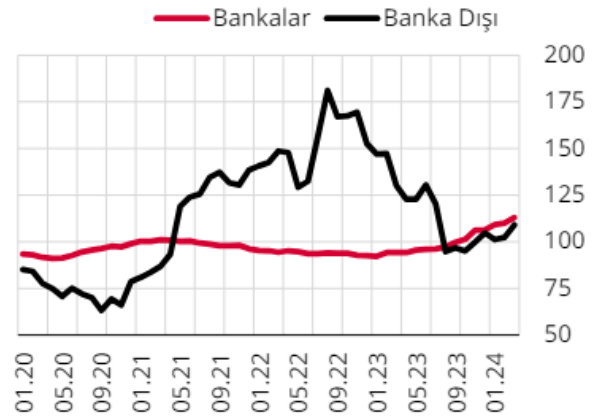


Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.24

Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

Grafik II.2.6: Dış Borç Yenileme Oranı (12 aylık, %)



Kaynak: TCMB

Son Gözlem: 03.24

Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

14.2 SEKTÖREL VERİLER

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD’de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözüme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan

Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. Hem içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler hem de küresel bağlamda 2023 yılı rakamları ortalamalar üzerinde gerçekleşecek gibi görünmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme’ adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir.

Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin ekonomik toparlanmayı engellediği belirtilen raporda özellikle jeopolitik risklerin (Rusya-Ukrayna savaşı gibi) uzun vadeli sonuçlarının olabileceği ifade edilmiştir.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır.

Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22’lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması

üzerinde gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olmayabileceği unutulmamalıdır.

Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. TCMB Aralık 2023 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 45'e yükseltmiş, yaptığı açıklamada faiz artışının üst sınırına geldiğini ancak gelecek verilere göre sürecin takip edileceğini vurgulamıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır.

2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir. Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır.

TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 4. 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 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 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 almasıdır. 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, Kayıhan 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 konumda 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		
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

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"> • 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

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 gelirin 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.

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 değerlendirilmesi 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 m² alanlı ve turizm imarlı olduğu beyan edilen arsa için pazarlıklı olarak 30.000.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 2:

Fifty Plus Real Estate Gayrimenkul 0532 414 28 19

Değerleme konusu taşınmazın da cepheli olduğu İnönü Caddesi üzerinde kalan 201 m² alanlı, ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa için pazarlıklı olarak 40.000.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 3:

Turyap Heykel Temsilciliği 0532 393 30 01

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kısmen daha düşük ticari potansiyele sahip 113 m² alanlı ve ticaret imarlı olduğu beyan edilen arsa için pazarlıklı olarak 18.500.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 4:

Kristal Trio Gayrimenkul : 0542 820 68 44

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede benzer ticari alanda ve 380 m² arsa üzerinde toplam 1900 m² kapalı alana sahip 5 katlı bina için pazarlıklı olarak 99.000.000 TL talep edilmektedir. (Bina maliyeti 20.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 5:

Turyap Gayrimenkul 0 (530) 978 41 40

Değerleme konusu taşınmazın da cepheli olduğu İnönü Caddesi üzerinde 183 m² arsa üzerinde, 7 katlı toplam 1.300 m² alanlı olduğu beyan edilen bina için pazarlıklı olarak 32.000.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 6:

Keypartners : 0 (535) 933 54 74

Değerleme konusu taşınmazın da cepheli olduğu İnönü Caddesi üzerinde 833 m² arsa üzerinde, 6 katlı toplam 3.300 m² alanlı olduğu beyan edilen bina için pazarlıklı olarak 150.000.000 TL talep edilmektedir. Zemine indirgenmiş alanı ise 1.300 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 7:

Sahibinden : 0 (533) 818 65 75

Değerleme konusu taşınmazın da cepheli olduğu İnönü Caddesi üzerinde 60 m² alanlı olduğu beyan edilen, 45 m² olduğu düşünülen dükkan için pazarlıklı olarak 5.350.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 8:

Provey Vera Gayrimenkul : 0 (507) 569 93 97

Değerleme konusu taşınmazın da cepheli olduğu İnönü Caddesi üzerinde ancak pasaj içerisinde kalan 20 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan için pazarlıklı olarak 1.230.000 TL talep edilmektedir.

Emsal 9:

Morina Gayrimenkul 0538 839 80 10

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha düşük ticari potansiyele sahip zemin katı 190 m², 1. katı 190 m² olmak üzere toplam 380 m² alanlı olduğu beyan edilen 193 m² üzerinde kurulu müstakil dükkan için aylık 11.000.000 TL talep edilmektedir. Zemine indirgenmiş alanı ise 247 m² 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 177.350,00 TL/ m² birim fiyat verilmesi uygun bulunmuştur. Taşınmazın arsa değerine emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak ulaşılmıştır.

4306 ADA 1 PARSEL EMSAL ARAŞTIRMASI							
Sıra	Satış Değeri (A)	Brüt Alan (B)	Satış Birim m2 Değeri (C)	Pazarlık Payı (D)	Konum Düzeltmesi (E)	Metraj Düzeltmesi (F)	Uygunlaştırılmış Birim Değer (TL/m ²)
	A	B	A/B	D	E	F	C * (1-D) * (1-E) * (1-F)
Emsal 1	30.000.000-₺	347,00	₺86.455,33	5%	-70%	-10%	153.588-₺
Emsal 2	40.000.000-₺	201,00	₺199.004,98	5%	-10%	15%	176.766-₺
Emsal 3	18.500.000-₺	113,00	₺163.716,81	5%	-35%	20%	167.973-₺
Emsal 4	79.000.000-₺	380,00	₺207.894,74	7%	-5%	-10%	223.310-₺
ORTALAMA							180.409-₺

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 ~40.000 TL/m², kira m² birim değerinin ise ~180 TL/m²/ay olabileceği hesaplanmıştır.

TİCARİ BİNA / DÜKKAN EMSAL TAŞINMAZLARIN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Sıra	Satış Değeri (A)	Brüt Alan (B)	Satış Birim m2 Değeri (C)	Pazarlık Payı (D)	Konum Düzeltmesi (E)	Metraj Düzeltmesi (F)	Uygunlaştırılmış Birim Değer (TL/m ²)
	A	B	A/B	D	E	F	C * (1-D) * (1-E) * (1-F)
E.5	₺32.000.000,00	1.300,00	₺24.615,38	5%	-10%	5%	24.437-₺
E.6	₺150.000.000,00	3.300,00	₺45.454,55	5%	-10%	-20%	57.000-₺
ORTALAMA							40.718-₺
E.7	₺5.350.000,00	45,00	₺118.888,89	5%	15%	-20%	115.203-₺
E.8	₺1.230.000,00	20,00	₺61.500,00	7%	-30%	-25%	92.942-₺
E.9	₺11.000.000,00	247,00	₺44.534,41	7%	-55%	0%	64.196-₺
ORTALAMA							90.781-₺

19 EKSPERİN KANAATİ

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 180.000,00 TL/ m² birim fiyat verilmesi uygun bulunmuştur. Yapı için ise 3B yapı sınıfı kapsamında olacağı düşünülerek, mevcut maliyet artışları da göz önünde bulundurularak birim m² fiyatının 25.000 -TL/m² olarak alınması uygun görülmüştür.

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE					
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ					
	ALAN (m2)	YAPI GRUBU	BİRİM FİYAT (TL/m2)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	306,55	-	₺ 180.000,00	-	₺55.179.000,00
7 KATLI BİNA (BANKA)	2189,00	3/B	₺ 25.000,00	30%	₺38.307.500,00
TOPLAM					₺93.486.500,00
TOPLAM YAKLAŞIK					₺78.000.000,00

SİGORTAYA ESAS DEĞER		
Alan	Birim Değer	Sigortaya Esas Değer
2.189,00	₺ 14.400,00	₺ 31.521.600,00

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 ~90.000 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI			
Kat No	Yasal Alanı m ²	Yasal Birim Fiyatı TL/m ²	Yasal Değeri TL
Çatı Kat	238	22.500	₺5.355.000,00
4.Kat	306	30.000	₺9.180.000,00
3.Kat	306	45.000	₺13.770.000,00
2.Kat	306	45.000	₺13.770.000,00
1. Kat	306	45.000	₺13.770.000,00
Zemin Kat	258	90.000	₺23.220.000,00
1. Bodrum Kat	289	22.500	₺6.503.000,00
2. Bodrum Kat	289	22.500	₺6.503.000,00
TOPLAM	2298	40.066	₺92.071.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ			₺92.000.000,00

KİRA DEĞERİ				
Kat No	Yasal Alanı m ²	Mevcut Alanı m ²	Yasal Birim Fiyatı TL/m ²	Aylık Kira TL
Çatı Kat	238	55	101	₺6.000,00
4.Kat	306	305	126	₺39.000,00
3.Kat	306	305	152	₺46.000,00
2.Kat	306	305	152	₺46.000,00
1. Kat	306	305	152	₺46.000,00
Zemin Kat	258	305	505	₺154.000,00
1. Bodrum Kat	289	305	101	₺31.000,00
2. Bodrum Kat	289	305	101	₺31.000,00
TOPLAM				₺399.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				₺400.000,00

(*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 25.06.2024tarihi itibariyle;

TOPLAM: 92.000.000 TL

TOPLAM KDV DAHİL: 110.400.000.-TL

TOPLAM: 2.795.502 USD

Kira Değer Rakamla; 400.000,00-TL ve Yazıyla; (Dört yüzbin 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.

24.06.2024 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 32,91 TL

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Uğur GUNEŞ	Derya SUER	Serdar Kadir ASLAN
Lisans No: 410296	Lisans No: 406316	Lisans No: 402750