

Aralık 2019



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2019 - 1114

Aralık, 2019

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 57 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Hitit Vergi Dairesi 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermayesi: 200.000.00TL



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	16.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1114
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değeri Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Bursa İli, Osmangazi İlçesi ve Kayıhan Mahallesi, 4306 Ada 1 nolu parselde bulunan "YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI" nitelikli gayrimenkulün piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk yedi (47) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	8
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Osmangazi İlçesi ve Kayhan Mahallesi, 4306 Ada 1 numaralı parselin "1/1000 ölçekli 13.06.2005 tarihli 350 onay sayılı Reyha-Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Kütle Nizam, Hmax: 13 metre, olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olup, 'Konut + Ticaret' Alanı içerisinde yer aldığı bilgisine ulaşılmıştır. Parselin, tarihi eser olması nedeniyle uygulama aşamasında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	10
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	14
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	14
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	15
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	15
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	15
5.1	Pazar Yaklaşımı	17
5.2	Maliyet Yaklaşımı	22
5.3	Gelir Yaklaşımı	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	25
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	27
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	28
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	28
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.	SONUÇ	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
7.2	Nihai Değer Takdiri	30
8.	UYGUNLUK BEYANI	31
9.	RAPOR EKLERİ	31

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1114 / 16.12.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Kayhan Mah. Ünlü Caddesi No:2 Halkbank Bursa Şubesi Osmangazi /BURSA (UAVT NO : 3568010056)
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Bursa İli, Osmangazi İlçesi ve Kayhan Mahallesi, 4306 Ada 1 no.lu parselde bulunan "YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Hali hazırda Halkbank Bursa Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, söz konusu taşınmazın bulunduğu 4306 Ada 1 Parselin 1/1000 ölçekli 13.06.2005 tarihli 350 onay sayılı Reyha-Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Kütle Nizam, Hmax: 13 metre, olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olup, 'Konut + Ticaret' Alanı içerisinde yer aldığı bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın tarihi eser komşuluğu bulunmakta olup uygulama aşamasında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında tasarrufunu kısıtlayacak herhangi bir şerh, beyan ve ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	17.250.000,00-TL (On Yedi Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	20.355.000,00-TL (Yirmi Milyon Üç Yüz Elli Beş Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Emrah ÇAĞINDA - SPK Lisans No: 404732 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 25.11.2019 itibarıyla başlanmış 12.12.2019 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 16.12.2019 tarihinde Özel 2019-1114 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Osmangazi İlçesi ve Kayıhan Mahallesi, 4306 Ada 1 numaralı parsel sayılı ana gayrimenkul niteliği "YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI" olan taşınmaza ait piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.02.2019 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Emrah ÇAĞINDA tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 2018- 0273 Talep Numaralı Rapor ile İmar Barışına İstinaden tespit amaçlı rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 928.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varşa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Bursa İli, Osmangazi İlçesi ve Kayıhan Mahallesi, 4306 Ada 1 numaralı parsel üzerinde mevcut banka şubesi binasının piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Ana gayrimenkul, Osmangazi ilçesinin ana arterlerinden olan İnönü Caddesi üzerinde 306,55 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Bursa İl merkezinde yer almaktadır. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Eski Adliye Binası, Bursa Valiliği, Ulu Cami, Hanlar Bölgesi, Kapalı ve Açık Tarihi Çarşı, Sönmez İş Merkezi ve Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosu bulunmaktadır.

Ana gayrimenkul Bursa İl Merkezinde konumlanmaktadır. Bölgede yapılaşma üst seviyede olup, büyük çoğunluğu ticari yapılarından oluşmakta olsa konut yapılaşması da çevre sokaklarda bulunmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



Koordinatlar

Enlem: 40.182451 Boylam: 29.067997

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Nispetiye Şehit Erhan Cd. Çoban Yıldırım Bld. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 52 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Yatırım Vergisi Dairesi: 633 054 8389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Şirket Sermayesi: 200.000.000 TL

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Bursa – Osmangazi
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Kayıhan Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 5/429
ADA - PARSEL	: 4306 / 1
YÜZÖLÇÜM	: 306,55 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI
TAŞINMAZ ID	: 19022243
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.10.2010 / 21073 (Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması)

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 16.10.2019 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazın tapu kaydı rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

Beyan:

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

İrtifak:

Kayıt bulunmamaktadır

Rehin:

Kayıt bulunmamaktadır.

Serh:

Kayıt bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması tescilli Yev: 21073 Tarih: 28.10.2010 tarih ve malik "HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Osmangazi Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Osmangazi İlçesi ve Kayhan Mahallesi, 4306 Ada 1 numaralı parselin "1/1000 ölçekli 13.06.2005 tarihli 350 onay sayılı Reyha-Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Kütle Nizam, Hmax: 13 metre, olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olup, 'Konut + Ticaret' Alanı içerisinde yer aldığı bilgisine ulaşılmıştır. Parselin, tarihi eser olması nedeniyle uygulama aşamasında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

*Yapılan incelemelerde taşınmazın eski ada-parcel bilgisinin 1390 ada 50 parsel olduğu öğrenilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Osmangazi Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

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

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

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

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

Yapı Kullanım İzin Belgesi: 11.09.1996 tarih ve 3/36 sayılı iskan belgesi; yol altı: 2 yol üstü: 5 toplam: 7 kat için verilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi : 22.12.2018 tarih 3221104 Belge numaralı 2298 m2 alanın tamamı için alınmış yapı kayıt belgesi

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

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

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

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde gerekli sistemlerin mevcut olduğu sözlü olarak beyan edilmiş ancak herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bursa'nın en büyük ilçesi olan Osmangazi'nin nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 856.770 ve alan büyüklüğü ise 65.708 ha'dır. Osmangazi Belediyesi sınırları dâhilinde 136 adet mahalle ve 8.802 sokak ve cadde ile birlikte sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçede; aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bununla birlikte ilçede; otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Osmangazi; Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Osmangazi, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir. Türkiye'deki 56 ilden daha büyük olan Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. olması nedeniyle gündüzleri bir milyondan fazla insanı barındırmaktadır. Bursa'nın simgesi olan 500 yılı aşkın ömrüyle doğal anıt sayılan İnkaya Çınarı, Tophane Yamaçları, Ulucami ile Orhan Camii arasındaki geniş alana yayılan Kozahan,1340 yılında Orhan Bey tarafından yaptırılan Emirhan Muradiye Külliyesi, Hüdevendigar Camii, Osmanlı mimarlığının başlangıç döneminde, çok ayaklı ve çok kubbeli cami planlarının en önemli örneği Ulu Camii'dir.

Ayrıca Merinos Kent Parkı, Botanik Parkı, Soğanlı Hayvanat Bahçesi, Pınarbaşı Parkı, Soğukkuyu Parkı ve Hamitler Parkı ve Sukay Park adı ile Sukayağı Tesisleri Osmangazi sınırları içerisinde yer alan belli başlı cazibe merkezleridir.

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknolojili ürünler üretmeye devam etmektedir.



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

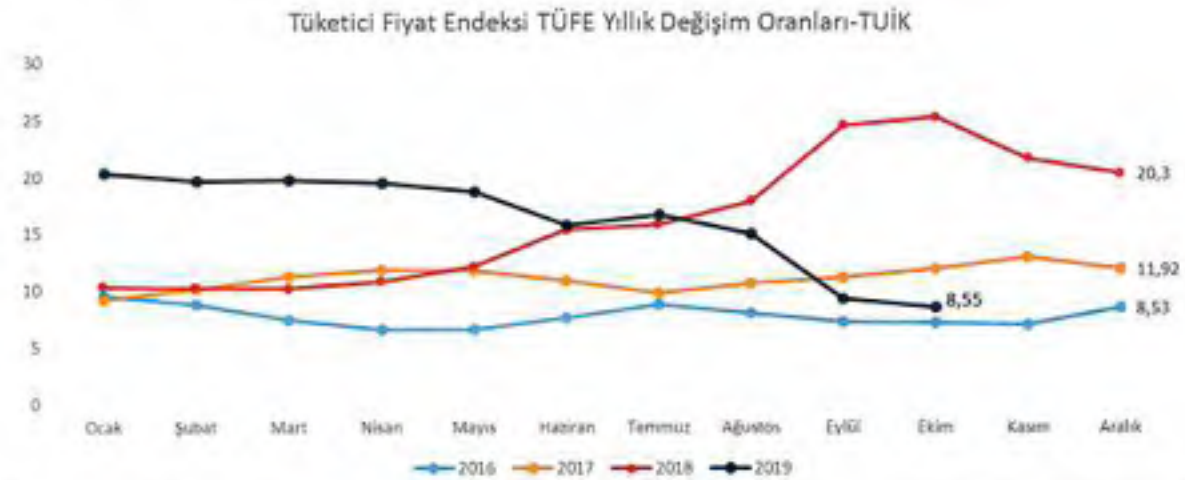
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2018'de bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artarak 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



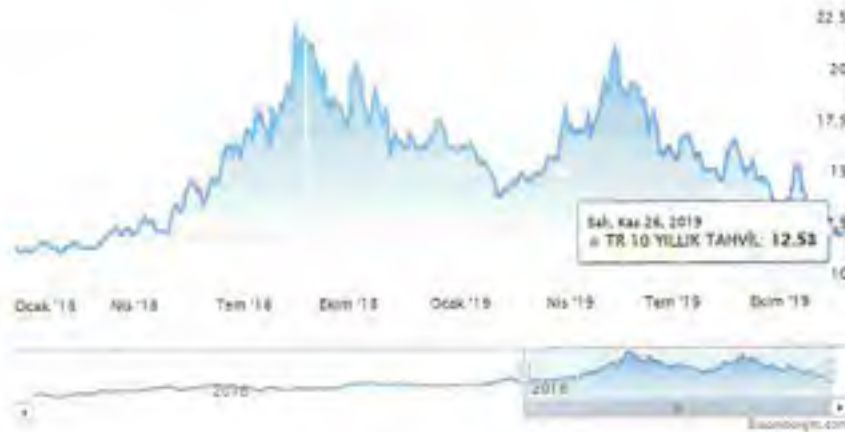
TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azaldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azaldı.

Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'lük yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mirk: Şenit Eran Caddesi Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Hük. Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a ulaştırıyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceği öngörülmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü göstergesi olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.



Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

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

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

1. Bodrum Kat; projesine göre mutfak, depo, kasa odaları ve soyunma odaları üzerinde yaklaşık 289 m² brüt alanıdır

Zemin Kat; projesine göre giriş, müşteri holü, servisler, provizyon ve müdür yardımcısı odası düzeninde yaklaşık 254 m² brüt alanıdır. Mahallinde ön kısımda 4 m² lik büyüme bulunmaktadır.

1. Normal Kat; projesine göre servisler, müşteri holü, takas odası, wc ve müdür yardımcısı odası düzeninde yaklaşık 306 m² brüt alanıdır.

2. Normal Kat; projesine göre servisler, müşteri holü, toplantı odası, wc ve müdür odası düzeninde yaklaşık 306 m² brüt alanıdır.

3. Normal Kat; projesine göre muhasebe servisi, wc, muhaberat, müdür yardımcısı odası ve sistem odası düzeninde yaklaşık 306 m² brüt alanıdır.

4. Normal Kat; projesine göre yemekhane, wc ve teras düzeninde yaklaşık 252 m² brüt alanıdır. 4.katta 54 m² kullanım alanlı teras hacmi bulunmaktadır. Mevcutta teras hacminin kapatıldığı ve toplam mevcut alanı 306 m² olduğu tespit edilmiştir.

Çatı Katı; Asansör makine dairesi ve teras düzeninde olup 81 m² brüt alanıdır. Mahallinde çatı eğimi olarak gözükken 157 m²'lik kısmın açılarak depo olarak kullanıldığı görülmüştür.

Taşınmaz toplamda 2.298 m² mevcut alanıdır. Binanın 2 bodrum katı arşiv ve kasa odaları, zemin kat şube, 1.kat şube olarak kullanılmakta olup 2 bodrum+zemin+1 normal kat Bursa Şubesi olarak, 2.Normal kat Kredi Proje Değerlendirme (İMT) olarak, 3. Ve 4.Kat Bölge müdürlüğü olarak hizmet vermektedir. Bodrum ve zemin katlar genelinde iç ortak alanlar granit seramik, pvc ile kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden yapılmaktadır. Binanın ön cephesi kompozit panel kaplama, yan ve arka cephe ise boyalıdır. Normal katların ofis, toplantı odası gibi kısımlarında zeminler laminat parke, wc, hol gibi kısımlarında ise seramik kaplamadır. Merdivenler mermer, korkuluklar alüminyum doğramadır. Bina içerisinde 2 adet asansör bulunmaktadır. Bina da 24 saat güvenlik, yangın alarmı, söndürme spring sistemi, kamera ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, yıpranmamış bir haldedir. Yerinde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır.

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

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

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

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

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul T.Halk Bankası A.Ş. Bursa Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine göre olarak satın alır.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Sicil No: 27112/06700633 (Etiler) Sokak No: 1/10 Çankaya

Tic. Sicil No: 27112/06700633 (Etiler) Sokak No: 1/10 Çankaya

Tic. Sicil No: 27112/06700633 (Etiler) Sokak No: 1/10 Çankaya

Tic. Sicil No: 27112/06700633 (Etiler) Sokak No: 1/10 Çankaya

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından *benimsenen satışlar ve varsayımların*

kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazın yaklaşık 120 metre doğusunda Ünlü Caddesine cephe vaziyette yer alan, caddeye 4 metre cephesi bulunması nedeniyle daha vasat vitrin özelliğinde bulunan, 25-30 yıllık 5 katlı binanın zemin katında yer alan, yaklaşık olarak 32 m² olduğu beyan edilen dükkan 800.000,-TL bedel ile satılıktır. Not: Taşınmazın yaklaşık 1 senedir satışta olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın 600.000,-TL den satılabileceği düşünülmektedir. $600.000,-TL / 32 m^2 \times 1,3$ Şerefiye Farkı = **24.375,-TL/m²**

Tekin Çelik Gayrimenkul: 0 533 393 22 17

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, kuzey kısmında Kayıhan caddesi üzerinde konumlu, araç trafiğine kapatılmış cadde üzerinde, benzer yaya sirkülasyonuna sahip olup, daha vasat vitrin özelliğine sahip, yaklaşık olarak 45 m² olduğu beyan edilen, dükkan için 1.000.000,-TL den satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

1.000.000,-TL x 0,85 Pazarlık payı: 850.000,-TL

850.000,-TL / 45 m² x 1,10 Altyapı x 1.20 Şerefiye: **24.933,-TL/m²**

Emlak Dünyası: 0532 765 23 27

Emsal 3 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın konumda, kuzeybatı yönünde komşu parselinde yer alan, Atatürk Caddesi ve İnönü Caddesine cephe vaziyette konumlu, 45-50 yıllık 5 katlı binanın bodrum, zemin ve asma katında konumlu, bodrum katı: 30 m², zemin katı: 70 m² ve asma katı: 30 m² olduğu beyan edilen dükkan için aylık 16.000,-TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. Eski Turkcell bayisidir. Köşe konumda yer almakta olup, yolun batı kısmında yer alması nedeniyle taşınmaza göre yaya sirkülasyonuna daha düşüktür.

Pazarlıklı 13.000,TL olabileceği düşünülmektedir. $13.000,TL \times 12 AY = 156.000,TL$ Yıllık Gelir / $0,06(Kapitalizasyon Oranı) = 2.600.000,TL / 88 m^2(İndirgenmiş Zemin Kat) = 29.545,TL/m^2$

Kira Birim Değeri: $13.000,-TL / 88 m^2 = 147,-TL/AY$

Not: Taşınmaza göre daha düşük alana sahip olup, daha düşük yaya sirkülasyonunun bulunduğu bölgede yer almaktadır. Ayrıca taşınmaz 8 ay önceki kiralık bedeli olduğu bölge eşrafından öğrenilmiştir.

Bölge Eşrafı

Emsal 4 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı Cadde üzerinde konumlu, yaklaşık olarak 4 parsel doğusunda yer alan 35-40 yıllık 5 katlı binanın zemin katında yer alan benzer konumda ve daha vasat vitrin özelliğine sahip, içerisinde kiracısı tarafından dönerci dükkanı

olarak kullanılan, zemin katı 40 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan için aylık 6.000 TL kira bedeli ödendiği beyan edilmiştir. -Kıracı

Kira Birim Değeri: 6.000,-TL / 40 m² = 150 x 1,20 Şerefiye = 180,-TL/AY

Emsal 5 [Kıralık Dükkan]: Konu taşınmazın batı yönünde yer alan Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, 35-40 yıllık 4 katlı binanın zemin katında yer alan benzer konumda ve vitrin özelliğine sahip, içerisinde kiracısı tarafından gıda üzerine kullanılan, zemin katı 50 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan için aylık 10.000 TL kira bedeli ödendiği beyan edilmiştir.

Kira Birim Değeri: 10.000,-TL / 50 m² = 200,-TL/AY

Emsal 6 [Kıralık Dükkan]: Konu taşınmazın yaklaşık 100 metre güneydoğusunda Atatürk Caddesi üzerinde yer alan, benzer konumda ve daha vasat vitrin özelliğine sahip, 45-50 yıllık 6 katlı binanın bodrum kat + zemin katında yer alan, yaklaşık olarak caddeye 4 metre cephesi bulunan, bodrum katı; 60 m², giriş katı; 15 m² toplam 75 m² olduğu beyan edilen dükkanın aylık 7.500,-TL den kıralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık ile 7.000,-TL/AY ile kiralanabileceği düşünülmektedir.

Zemine İndirgenmiş bodrum kat; 60 m² x 0,60 = 36 m²

İndirgenmiş zemin kat; 51 m²

Kira Birim Değeri: 7.000,-TL / 51 m² = 137 x 1,20 Şerefiye = 164,-TL/AY

Emsal 7 [Ofis-Satılık]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, güneydoğusunda bulunan Atatürk Caddesi üzerinde yer alan, 45-50 yıllık 6 katlı binanın 6.katında konumlu, yaklaşık olarak 90 m² alanlı olduğu beyan edilen, 70 m² olduğu düşünülen işyeri amaçlı kullanılan ofis katı 315.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaza göre daha vasat vitrin özelliğine ve iç özelliklere sahiptir.

315.000,-TL x 0,90 Pazarlık payı = 283.500,-TL / 70 m² x 1,20 Alt yapı x 1,20 Şerefiye = 5.832,-TL/m²

Cio Gayrimenkul: 0 553 965 03 69

Emsal 8 [Ofis-Satılık]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, güneydoğusunda bulunan Atatürk Caddesi üzerinde yer alan, 45-50 yıllık 6 katlı binanın 4.katında konumlu, yaklaşık olarak 80 m² alanlı olduğu beyan edilen, 60 m² olduğu düşünülen işyeri amaçlı kullanılan ofis katı 260.000-TL bedel ile satılıktır. Taşınmaza göre daha vasat vitrin özelliğine sahiptir.

260.000,-TL x 0,90 Pazarlık payı = 234.000,-TL / 60 m² x 1,20 Alt yapı x 1,20 Şerefiye = 5.616,-TL/m²

Bursam Emlak: 0 532 272 60 59

Emsal 9 [Kıralık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, kuzey yönünde komşu parselinde yer alan Sönmez İş Merkezi içerisinde, 7 katlı binanın 3.katında yer alan, yaklaşık olarak 30 m² olduğu beyan edilen, 20 m² olduğu düşünülen ofisin 500,-TL/Ay olarak kıralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı 400,-TL kira bedeli olabileceği düşünülmektedir.

Kira Birim Değeri: 400,-TL / 20 m² = 20,-TL/Ay

Bursam Emlak: 0 532 272 60 59

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merk: Şehit Erhan Çoban Yolu St. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Hüs Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netjd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00TL

Emsal 10 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, kuzey yönünde komşu parselinde yer alan Sönmez İş Merkezi içerisinde, 7 katlı binanın 5.katında yer alan, yaklaşık olarak 55 m² olduğu beyan edilen, 40 m² olduğu düşünülen ofisin 800,-TL/Ay olarak kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı 750,-TL kira bedeli olabileceği düşünülmektedir.

Kira Birim Değeri: 750,-TL / 40 m² = 18,50-TL/Ay x 1,15 konum x 1,15 bakım = 25,00 TL/m²

Sahibinden: 0 554 427 94 07 (Emsalin bakıma ihtiyacı bulunmaktadır, konum şerefyesi de düşüktür.)

Emsal 11 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, daha vasat konumda ve benzer iç özelliklerde 5 katlı binanın 1.katında yer alan, dükkan olarak kullanılan, yaklaşık olarak 100 m² olduğu beyan edilen, 90 m² olduğu düşünülen dükkanın 2.750-TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık mümkündür. Pazarlıklı 2.600,-TL kira bedeli olabileceği düşünülmektedir.

Kira Birim Değeri: 2600,-TL / 90 m² = 28,88-TL/Ay x 1,20 konum = 34,70 TL/m²

Safir Gayrimenkul: 0 541 476 64 10

Emsal 12 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, kuzey yönünde komşu parselinde yer alan Sönmez İş Merkezi içerisinde, 7 katlı binanın 1.katında yer alan, yaklaşık olarak 40 m² olduğu beyan edilen, 20 m² olduğu düşünülen ofisin 500,-TL/Ay olarak kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlıklı 450,-TL kira bedeli olabileceği düşünülmektedir.

Kira Birim Değeri: 450,-TL / 20 m² = 22,5,-TL/Ay x 1,15 konum x 1,15 bakım = 29,77 TL/m²

Mülkedin Emlak: 0 533 705 82 89 (Emsalin bakıma ihtiyacı bulunmaktadır, konum şerefyesi de düşüktür.)

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



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bark: Şehit Eran Cđ, Çöğür Yolları Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 00 (Dış) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Hizmet Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 258696 Sermaye:1.200.000.DOTL

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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık arsa, bina ve emsaline rastlanmamıştır. Taşınmazın Bursa ilinin ticari hareketliliği yüksek İnönü Caddesinde olması, yapının kullanım amaç ve şeklinin hizmet/ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış ancak satılık/satılmış aynı veya farklı lejanta sahip arsa emsali bulunamamıştır. Bu sebeple değerlemede maliyet yöntemi dikkate alınmamıştır. Söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş zemin katlar dükkân/işyeri, normal katların ofis ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda bina değerine ulaşmak için bölgede bulunan dükkân ve ofis emsalleri ile aşağıda bulunan tablo düzenlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

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

Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
2.Bodrum	289,00	₺2.249,13	₺650.000,00
1.Bodrum	289,00	₺4.498,27	₺1.300.000,00
Zemin Kat	258,00	₺26.162,79	₺6.750.000,00
1. Normal Kat	306,00	₺7.516,34	₺2.300.000,00
2. Normal Kat	306,00	₺7.516,34	₺2.300.000,00
3. Normal Kat	306,00	₺5.718,95	₺1.750.000,00
4.Normal Kat	306,00	₺5.718,95	₺1.750.000,00
Çatı Kat	238,00	₺1.890,76	₺450.000,00
GENEL TOPLAM	2.298,00	-	₺17.250.000,00

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

Rapora konu 4306 ada 1 parsel için mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **17.250.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Merk: Şehit Erişan Cde. Çoban Yolu No:1/70 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Hizmet Vergi Dairesi: 631 054 5310 www.netyol.com.tr
Tic.Sic.No: 258696 Sermayesi: 1.200.000.00TL

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu sebeple arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Raporun 5.4 maddesinde mevcut imar durumuna göre proje geliştirme tablosu ve detayları bulunmakta olup yapılan proje geliştirme sonrasında (Mevcut imar durumu baz alınmıştır.) arsa birim değeri olarak yaklaşık 40.776 TL/m² birim değere ulaşılmıştır. Buradan hareketle Maliyet yaklaşımı içerisinde söz konusu parsel için Arsa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
306,55 m ²	X	40.776 TL/m ²	=	12.500.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak rapora konu 4306 ada 1 parsel için mevcut durum arsa değeri **12.500.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Taşınmazın mevcut durumda kapatılan teras alanları da toplam kapalı alana dâhil edilmiştir. Söz konusu yapının ilk ruhsatı 1993 yılı olmasına rağmen mahallinde yapılan incelemede binanın bakımlı ve iyi kalitede malzemelerle hizmet amacına yönelik dizayn edilmiş olduğu görülmüştür. Binanın banka binası olarak kullanılması sebebiyle iç ve dış cephelerinde tadilatlar yapıldığı ve günümüz koşullarına uygun yapı kalitesine ulaşıldığı görülmüştür. Bu sebeple mevcut yapı 5A yapı sınıfında değerlendirilmiş ve yaklaşık %7 oranında amortisman uygulanmıştır. Birim maliyet değeri ise her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esasınca belirlenmiştir. Buna göre;

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Amortisman / Yıpranma		Mevcut Yapı Değeri TL
2.298,00 m ²	x	2.010,00 TL/m ²	x	0,93	=	~ 4.295.651,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 4306 ada 1 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri **4.300.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de Arsa+Yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
12.500.000 TL	+	4.300.000 TL	=	16.800.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **16.800.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
2.298,00 m ²	x	2.010,00 TL/m ²	=	~ 4.618.980,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde Ana gayrimenkul vasfındaki taşınmaz içerisinde (Kat İrtifakı kurulu değildir.) normal katlarda ofis nitelikli olarak düşünölen taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 16-17 yıl, zemin kat dükkân nitelikli olarak düşünölen taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 12,5 yıl, 1.bodrum kat dükkânların (kullanım fonksiyonuna göre) ~ 13,5 yıl, 2. Bodrum kat dükkânların ise 18-19 yıl olarak ön görölmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,06 (%6,00) zemin kat dükkân için 0,08 (%8,00) 1.bodrum kat dükkânlar için 0,075 (%7,50), 2. Bodrum kat dükkânlar için 0,550 (%5,50), olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkulde bodrum katlar, zemin kat ve normal katlar kendi içinde farklı nitelik ve şerefiye içerdiklerinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır. Bu hesaplama göre taşınmazın tamamı için ön görölen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 16 yılda geri dönüş sağladığı görölmektedir ki Bursa ilinde bulunan bu taşınmazın tam konumu ve çevre teşekkülleri itibariyle anlamlı olduğu düşünölmektedir.

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M ²)	KİRA BİRİM DEğERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEğERİ (TL)	YILLIK KİRA DEğERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEğERİ ~ (TL)
2.BODRUM KAT	ORTAK ALAN	289,00	10,00	₺2.890,00	₺34.680,00	/	0,0550	₺630.545,45
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	289,00	32,00	₺9.248,00	₺110.976,00	/	0,0750	₺1.479.680,00
ZEMİN KAT	DÜKKAN	258,00	190,00	₺49.020,00	₺588.240,00	/	0,0800	₺7.353.000,00
1.NORMAL KAT	OFİS	306,00	40,00	₺12.240,00	₺146.880,00	/	0,0600	₺2.448.000,00
2.NORMAL KAT	OFİS	306,00	37,00	₺11.322,00	₺135.864,00	/	0,0600	₺2.264.400,00
3.NORMAL KAT	OFİS	306,00	33,00	₺10.098,00	₺121.176,00	/	0,0600	₺2.019.600,00
4.NORMAL KAT	OFİS	306,00	30,00	₺9.180,00	₺110.160,00	/	0,0600	₺1.836.000,00
ÇATI KAT	DEPO VB.	238,00	12,50	₺2.975,00	₺35.700,00	/	0,0650	₺549.230,77
TOPLAM		2.298,00		₺106.973,00	₺1.283.676,00		0,0691	₺18.580.456,22

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda **18.580.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre ofisler için kat ve cephesine göre 25 TL/m² – 35 TL/m² arasında, dükkânlar cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre ise 150-200 TL/m² civarında olduğu Pazar yaklaşımında emsaller açıklamalarında da belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun gelir yaklaşımı sonuç kısmında yapılan tabloda da detaylandırıldığı üzere;

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
2.BODRUM KAT	ORTAK ALAN	289,00	10,00	62.890,00
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	289,00	32,00	69.248,00
ZEMİN KAT	DÜKKAN	258,00	190,00	649.020,00
1.NORMAL KAT	OFİS	306,00	40,00	612.240,00
2.NORMAL KAT	OFİS	306,00	37,00	611.322,00
3.NORMAL KAT	OFİS	306,00	33,00	610.098,00
4.NORMAL KAT	OFİS	306,00	30,00	69.180,00
ÇATI KAT	DEPO VB.	238,00	12,50	62.975,00
TOPLAM		2.298,00		6106.973,00

Bu duruma göre taşınmazın toplam kira değeri **107.000 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

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

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

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz 7 Katlı Banka Binası ve Arsası vasıflı olup bölgede taşınmaz arsasına benzer nitelikte emsal arsa bulunamamıştır. Bölge emlakçılarının beyanları ise tutarsızlık göstermekte olup verilen beyanlar arasında büyük değer farklılıkları oluşmuştur. Bu sebeple arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Taşınmaz hali hazır kullanımına göre zemin+4 normal katlı olup, yeni imar durumuna göre maksimum yükseklik 13.00 m(4 kat) olacaktır. Bu durum dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Osmangazi belediyesinden alınan bilgilere göre parsel üzerine tam oturabilecek yapı yapılabileceği öğrenilmiştir. Bölgede benzer yapılarda normal katlarda çıkma yapıldığı, ayrıca asma kat ve çatı kat yapıldığı da görülmüş ve proje geliştirme yöntemi 2 bodrum, zemin, asma ve 3 normal kat ve çatı kat olarak yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mik: Şenli Fıran Eri. Çeşme Yolu No: 100 Çankaya
Tel: 0312 467 00 63 / Faks: 0312 467 00 30 / ANKARA
Halki Vergi Dairesi: 631 050 9899 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

OSMANGAZİ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE ; KONUT+TİCARET ALANI - KÜTLE NİZAM- HMAKS: 13,00 M			
Kat Karşılığı	60%	Yapı Birim Maliyeti	1.630,00 ₺
Arsa Alanı	306,55	Proje Maliyeti	3.749.000,00 ₺
TAKS			
KAKS			
Ruhsat Alanı	2300,00		
		Mesken	
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
100,00	11,000	7.550,00 ₺	
8.305.000,00 ₺			
		DÜKKAN / TİCARİ	
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
915,00	1,000	16.500,00 ₺	
İşyeri Toplam Değeri			
15.097.500,00 ₺			
Dükkan Var mı?	Evet		
Toplam Ciro	23.402.500,00 ₺		
Arsa Sahibine Döşen Değeri	14.041.500,00 ₺		
Proje Süresi	24		
Proje Riski	5%	702.075,00 ₺	
Finansman Maliyeti	8%	842.490,00 ₺	
Arsa Değeri	12.486.935,00 ₺		
Arsa Değer Artışı	1.250.000 ₺		
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhit Maliyet	3.749.000,00 ₺		
Müteahhit Geliri	9.361.000,00 ₺		
Kar / Zarar	5.612.000,00 ₺		
Arsayı Satın Alarak Proje Bed	16.245.935,00 ₺		
Müteahhit Karı	7.156.565,00 ₺		
Karlılık Oranı	0,4405		

*Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalısma oranlarının minimum %55-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.
** Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 25.000 TL ile 35.000 TL/m2 civarındadır. Yeni binada kaatta ofis birim değerleri ise 6.000-8.000 TL/m2 civarındadır.
** Bölgede yapılan araştırmalarda benzer yapılar da asma kat ve çatı kat hacmi oluşturulduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınmıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEğERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliğinin banka şubesi olması, tek bir nizamda kullanılıyor olması, kat irtifakının bulunmaması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerleme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmaz, banka şubesi olarak işletilmesi sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için üç farklı yöntem de değerlemede dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçeleştirilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

Gelir yaklaşımında, direkt gelir getirici mülk olmaması, farklı kiralama stratejilerini nispeten içermeyecek olması, tek bir amaç doğrultusunda mevcut şekliyle tek bir kütle hacim olarak kullanılması gibi etkenler kira birim değerlerinde yüksek kırılımlara sebep olabileceğinden dolayı gelir yaklaşımı nihai yaklaşım olarak tercih edilmemiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEğERLEME VE DANIşMANLIK A.Ő.

Merkezi: Şişli Etiler Cd. Çeşme Yıkılı Sık. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 74 ANKARA
Hizmet Verişi Galiresik: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 256696 Sermayesi: 1.200.000 00 TL

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

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **17.250.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **16.800.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **18.580.000,-TL**

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

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

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmaz tapu kaydında, 1.derecede korunması gerekli kültür varlığıdır beyanı bulunmakta olup taşınmazın tarihi eser komşuluğu bulunmaktadır. Herhangi bir uygulama aşamasında Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fıili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikliyle GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Bursa İli, Osmangazi İlçesi ve Kayhan Mahallesi, 4306 Ada 1 numaralı parselde bulunan "YEDİ KATLI BETONARME BANKA BİNASI" nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

Rakamla; **17.250.000,00-TL** ve Yazıyla; **(On Yedi Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası)**

Taşınmazın aylık kira bedelinin KDV hariç 107.000 TL olacağı tespit edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 20.355.000,-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1Ş:5,7380 TL ve 1E: 6,3234 dir.*

Emrah ÇAĞINDA Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404732	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı/Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri
- Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler
- Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri