

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ ALACAMESCİT
MAHALLESİ 4352 ADA 28 PARSEL 4352 ADA 29
PARSEL, 4352 ADA 36 PARSEL, 4352 ADA 35
PARSELLERİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	27.07.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	27.07.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.07.2026
RAPOR TARİHİ	30.07.2026
RAPOR NO	VKGYO-2607068
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ ALACAMEŞCİT MAHALLESİ 4352 ADA 28 PARSEL 4352 ADA 29 PARSEL, 4352 ADA 36 PARSEL, 4352 ADA 35 PARSELLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ALACAMEŞCİT MAH. ATATÜRK CAD. NO:48, OSMANGAZİ/BURSA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Mehmet Esat KOÇAK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:919985) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapı Ruhsatı- Yapı Kullanım İzin Belgesi
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
Ek 7 - Tapu Suretleri- Diğer Belgeler

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; yukarıda adresi belirtilen Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alacamescit Mahallesi, 4352 ada, 28, 29, 35 ve 36 parsel üzerinde kain olan taşınmazların pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnkılap, Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 Ümraniye/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alacamescit Mahallesi, 4352 ada, 28-29-35-36 parseller üzerinde kain olan taşınmazın güncel Pazar değeri tespiti talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için VKGYO-2607068 referans numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Mehmet Esat KOÇAK, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için tarafımızca daha önce 1 adet rapor hazırlanmıştır. Rapor bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2512046		
Rapor Tarihi	29.01.2026		
Rapor Konusu	BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ ALACAMESCİT MAHALLESİ 4352 ADA 28 PARSEL 4352 ADA 29 PARSEL, 4352 ADA 36 PARSEL, 4352 ADA 35 PARSELLERİN PAZAR DEĞER TESPİTİ		
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Gizem GEREGÜL EVLEK Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	206.000.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

4352 ADA 28 PARSEL	
İli :	BURSA
İlçesi :	OSMANGAZİ
Bucağı :	
Mahallesi :	ALACAMESCİT
Köyü :	
Sokağı :	
Mevkii :	-
Pafta No :	H22D07A3A
Ada No :	4352
Parsel No :	28
Alanı :	314,73 m ²
Vasfı :	ARSA
Sınırı :	
Sahibi :	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMEKLİ VE SAĞLIK YARDIM SANDIĞI VAKFI(1/1)
Yevmiye N.:	2918
Cilt No :	3
Sayfa No :	248
Tapu Tarih :	11.03.2005

4352 ADA 29 PARSEL	
İli :	BURSA
İlçesi :	OSMANGAZİ
Bucağı :	
Mahallesi :	ALACAMESCİT
Köyü :	
Sokağı :	
Mevkii :	-
Pafta No :	H22D07A3A
Ada No :	4352
Parsel No :	29
Alanı :	91,91 m ²
Vasfı :	ARSA
Sınırı :	
Sahibi :	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMEKLİ VE SAĞLIK YARDIM SANDIĞI VAKFI(1/1)
Yevmiye N.:	2918
Cilt No :	3
Sayfa No :	249
Tapu Tarih :	11.03.2005

4352 ADA 35 PARSEL		
İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAMESCİT
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	H22D07A3A
Ada No	:	4352
Parsel No	:	35
Alanı	:	712,29 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Sahibi	:	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMEKLİ VE SAĞLIK YARDIM SANDIĞI VAKFI(1/1)
Yevmiye N	:	2918
Cilt No	:	3
Sayfa No	:	253
Tapu Tarih	:	11.03.2005

4352 ADA 36 PARSEL		
İli	:	BURSA
İlçesi	:	OSMANGAZİ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ALACAMESCİT
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	-
Pafta No	:	H22D07A3A
Ada No	:	4352
Parsel No	:	36
Alanı	:	16,40 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	
Sahibi	:	TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. MEMUR VE HİZMETLİLERİ EMEKLİ VE SAĞLIK YARDIM SANDIĞI VAKFI(1/1)
Yevmiye N	:	2918
Cilt No	:	3
Sayfa No	:	254
Tapu Tarih	:	11.03.2005

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 28.07.2026 tarihinde, Web Tapu sisteminden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak:

Beyan: Eski eserdir.(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. grup-harçtan muaf)

4352 ada 35 parsel üzerinde:

Beyan: Bu parsel üzerindeki bina aynı ada 28 nolu parsel 13,08 m² tecavüzlüdür. 28/08/2003 tarih 7442 yevmiye

4352 ada 28 parsel üzerinde:

Beyan: Aynı ada 35 nolu parsel üzerindeki bina bu parsel 13,08m² tecavüzlüdür. 28/08/2003 tarih 7442 yevmiye

35 numaralı parseldeki binanın 28 parsel üzerine taşıdığı beyanı her iki parsel takyidatlarında bulunmakta olup, her iki parselin aynı malike ait olması da dikkate alınarak taşınmazların devrine ya da değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı anlaşılmıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C.Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yer alan imar paftası ve CBS sistemi üzerinden, konu taşınmazın bulunduğu parselin konumu teyit edilmiştir. T.C.Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden tarafımıza aktarılan bilgiye göre, konu taşınmazların yer aldığı parsel 13.06.2005 tarihli, 1/1.000 ölçekli REYHAN KAYHAN HANLAR BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI kapsamında;

*4352 ada, 28 parsel; 1/1000 ölçekli Reyhan Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanı dahilinde, kısmen yol alanında, kısmen de ticaret alanında,

*4352 ada, 29 parsel; 1/1000 ölçekli Reyhan Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanı dahilinde, yol alanında,

*4352 ada, 36 parsel; 1/1000 ölçekli Reyhan Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanı dahilinde, yol alanında,

*4352 ada, 35 parsel; 1/1000 ölçekli Reyhan Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, **TİCARET** Lejantında ve mevcut yapı parseli olup yeniden yapılaşması veya tadilat yapılması durumunda yakınında tescilli yapı olması nedeni ile Anıtlar Kurulundan görüş alınması gerektiği tarafımıza beyan edilmiştir.

Alınan şifahi bilgiye göre 4352 ada 28 parselde ticari imarlı alanda kalan kısım ~40m² olup, 4352 ada 27 parsel ile tevhit şartı bulunmaktadır. 27 parsel üzerinde tescilli yapı bulunması nedeni ile bu yapının bahçesi niteliğinde olabileceği şifahen beyan edilmiştir.

2.3.5 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son 3 yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Osmangazi Belediyesi arşivinde 4352 Ada 35 Parsele ait
18.10.1965 tarih 316/07 sayılı yeni yapı ruhsatı 5.374,77 m²,
15.07.1965 tarihli yapı, tamir ilaveler için 5.012,12m² için yapı izin belgesi,
26.07.1967 tarih 17/19 sayılı yapı kullanma izin belgesi (5.374,77m²) bulunmaktadır.

20.09.1996 tarih, 86/11 sayılı iç tadilat ruhsatı 5.273m²,

Dosyasında tadilat projesi için 2.bodrum-1.bodrum-zemin-normal kat-teraz kat planı bulunduğu görülmüş. Her kat yaklaşık 705m² olarak hesaplanmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemede normal kat seviyelerinde 5 m² alanlı balkon hacmi oluşturulduğu ve teraz kat seviyesinde yaklaşık 385 m²lik kısmın kapalı kullanım alanında dahil edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca zemin ve normal katın banka binası, diğer katların ise bölge müdürlüğü olarak kullanıma ayrıldığı görülmüştür.

** Osmangazi Belediyesi İmar arşivinde 20.09.1996 tarih, 86/11 sayılı iç tadilat projesine ulaşılamamış olup tespitler 19.02.1986 tarih, 387/47 sayılı tadilat ruhsatına bağlı mimari proje üzerinde yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara ait 7.01.2026 tarihli Taşıyıcı Sistem Değerlendirme Çalışmaları Bursa Eski Şube ve Bölge Müdürlüğü Binası Detaylı İnceleme Raporu incelenmiştir. binanın mevcut hali ile kullanılmasının sakıncalı olduğu anlaşılmıştır. Bu nedenle yapılar değerlendirilmede dikkate alınmamıştır. İlgili rapor, raporun eklerinde yer almaktadır.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki bina, Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce tamamlandığından bu kanuna tabi değildir.

2.3.5 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

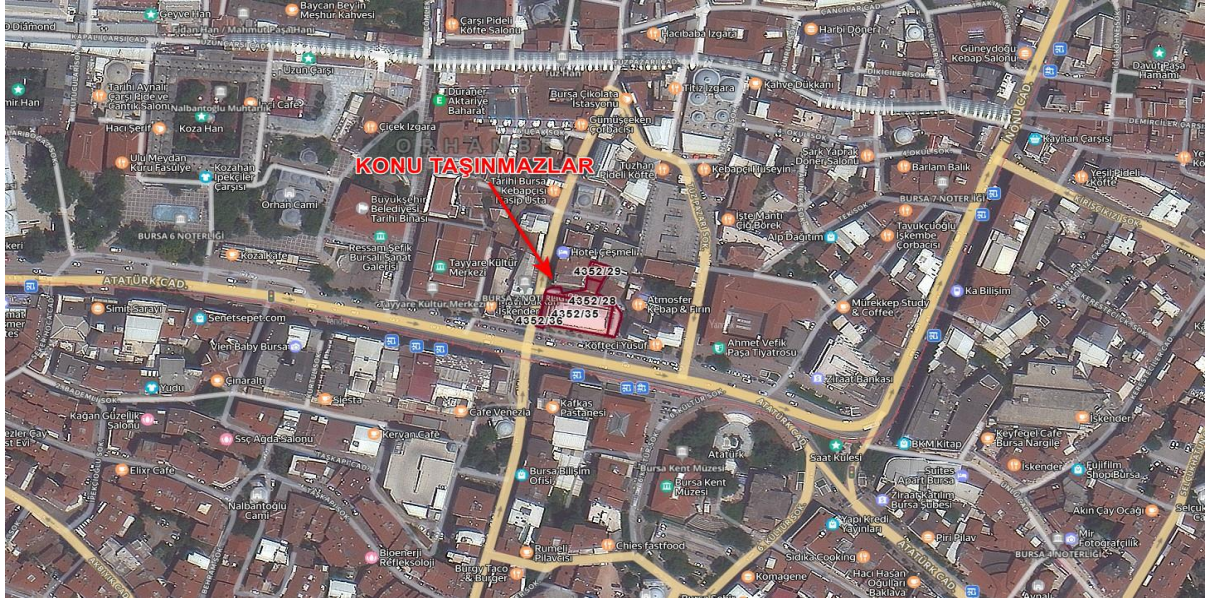
Değerlemeye konu taşınmazlar Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alacamescit Mahallesi, 4352 Ada 28, 29, 35 ve 36 parsel nolu, "Arsa" vasıflı gayrimenkullerdir. Değerlemeye konu taşınmazlardan 4352 Ada 35 Parselin üzerinde banka şubesi ve bölge müdürlüğü binası yer almakta olup bir süredir hizmet vermemektedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Bölge, ilin tarihî yerleşim alanları arasında yer almakta olup köklü bir kentsel dokuya sahiptir. Taşınmazın yakın çevresinde ağırlıklı olarak 2 ila 8 katlı yapılar bulunmakta; günlük ihtiyaçlara hizmet veren ticari birimler, çarşı alanları, tarihî cami ve hanlar, müzeler, Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosu, Bursa Valiliği ile çeşitli bankalara ait şubeler yer almaktadır. Taşınmaz, kentin önemli ulaşım akslarından Atatürk Caddesi'ne cepheli, İnönü Caddesi'ne ise yürüme mesafesinde konumlu olup söz konusu caddeler üzerinden toplu taşıma olanakları sağlanmaktadır. Bursa il merkezinde yer alan taşınmaz, ticari faaliyetlerin canlı olduğu bir bölgede konumlanmakta olup çevresindeki ana caddeler sayesinde toplu ulaşım imkânlarına kolay erişim sunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Atatürk caddesi üzerinde batı yönünde ilerlerken Ahmet Vefik Paşa Bursa Devlet Tiyatrosunu geçtikten yaklaşık 100 m sonra sağ kolda konumlu değerlendirme konusu taşınmaza ulaşım sağlanır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

4352 Ada 28 Parsel: Değerlemeye konu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alacamescit Mahallesi, 4352 ada 28 parsel nolu, 314,73 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür. Parselin büyük kısmı yol olarak kullanılmakta olup yaklaşık 34 m²'lik kısmında Vakıfbank Emekli Sandığı Lokali bulunmaktadır.

4352 Ada 29 Parsel: Değerlemeye konu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alacamescit Mahallesi, 4352 ada, 29 parsel nolu, 91,91m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür. Tamamı yol alanında kalmaktadır.

4352 Ada 35 Parsel: Değerlemeye konusu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alacamescit Mahallesi, 4352 Ada, 35 parsel 712.29 m² alanlı arsa üzerinde, tapu kaydında "Arsa" vasıflıdır. Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Arşivinde 19.02.1986 Tarih 387/47 sayılı projesi incelenmiştir. Rapora konu parsel üzerinde yer alan bina için kat irtifakı tesis edilmemiş olup ana taşınmaz 2 bodrum, zemin kat + 4 normal kat + çatı olmak üzere toplamda 7 kattan oluşmaktadır. Mimari projesine göre 2. ve 1. bodrum kat depo alanları, zemin kat müşteri holü, servis holü, sekreteryaya alanları, 1. normal kat krediler, muhasebe, muhaberat alanları, 2,3 ve 4. normal katlar ofis alanları, teras kat ise mutfak ve wc alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede normal kat seviyelerinde 5 m² alanlı balkon hacmi oluşturulduğu ve teras kat seviyesinde yaklaşık 385 m²'lik kısmın kapalı kullanım alanında dahil edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca zemin ve normal katın banka binası, diğer katların ise bölge müdürlüğü olarak kullanıma ayrıldığı görülmüştür.

** Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik arşivinde 20.09.1996 tarih, 86/11 sayılı iç tadilat ruhsatına ulaşılamamış olup tespitler 19.02.1986 tarih, 387/47 sayılı tadilat ruhsatına bağlı mimari proje üzerinde yapılmıştır. Projesine göre 2. bodrum kat 705 m², 1. bodrum kat 705 m², zemin kat 705 m², 1,2,3 ve 4. normal katlar 705'er m², teras kat ise 90 m² olmak üzere 5025 m² kullanım alanıdır.

Mevcut durumda ise 2. bodrum kat 705 m², 1. bodrum kat 705 m², zemin kat 705 m², 1,2,3 ve 4. normal katlar 710'er m², teras kat ise 475 m² olmak üzere 5430 m² kullanım alanıdır. **4352 ada 28 parsel ve 35 parseller üzerindeki yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı ve riskli yapı olduğu gözlemlenmiştir. Bu nedenle 4352 ada 28 parsel ve 35 parseller arsa olarak değerlendirilmiştir.**

4352 Ada 36 Parsel: Değerlemeye konu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alacamescit Mahallesi, 4352 ada, 36 parsel nolu, 16.40 m² yüzölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür. Tamamı yol alanında kalmaktadır.

Ana Taşınmazın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	IIIB
Kullanım Amacı	:	TİCARİ BİNA (BOŞ)
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	KLİMA
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	-
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	-
Cephesi	:	DÖRT YÖNE CEPHESİ BULUNMAKTADIR
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bina içerisinde tüm katlarında yer zeminleri seramik/halı kaplamalı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Katlar arası geçiş sağlayan merdiven basamakları mermer kaplıdır. Tavanda aydınlatma ve asma tavan sistemi yer almaktadır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

4352 ada 28 parsel ve 35 parseller üzerindeki yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı ve riskli yapı olduğu gözlemlenmiştir. Bu nedenle 4352 ada 28 parsel ve 35 parseller arsa olarak değerlendirilmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Bursa İli

Bursa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık dördüncü şehridir. 2025 itibarıyla 3.263.011 nüfusa sahiptir. 2016 Dünya Yaşanabilir Şehirler sıralamasında Dünya'da 28. Türkiye'de 1. sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr 'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır.

Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir. Şehrin futbol takımı Bursaspor 2009-10 sezonunda Süper Lig şampiyonudur. Bursa, sanayi istatistiklerine göre Türkiye'nin en büyük sanayi kenti ve otomotiv üretim merkezidir. CNN International tarafından Türkiye'nin Detroit'i yakıştırması yapılmıştır. Tofaş-Fiat, Renault, Bosch, Peugeot, Karsan Otomotiv, binek otomobil ve ticari 2025/2546 18 araçlar ile Cobra Gülyüz otobüs fabrikaları Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'nın otomotiv sanayinin Türkiye'de merkezi olmasından dolayı kurulan Bursa Otomobil Müzesi yine bu şehirde bulunmaktadır.



Harita 1 - Bursa'nın Konumu

Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer alır. Eski adı Hüdavendigâr 'dır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

4.1.2 - Osmangazi İlçesi

Osmangazi, Bursa'nın metropol ilçelerinden en büyüğüdür. Bursa'nın tüm merkez ilçelerinin kesiştiği noktadır. Osmangazi ilçesi adını, Osmanlı İmparatorluğu kurucusu Osman Gazi'den almaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. 137 mahalleden oluşmaktadır

Osmangazi ilçesinin 136 adet mahallesi, 8.802 sokak ve caddesi bulunmaktadır. Osmangazi ilçesi toplam 62.216 hektar alana sahip olup, arazi kullanımını ağırlıklı olarak orman ve yarı doğal alanlar (%54,5), tarımsal alanlar (%33) ve yapay alanlardan (%12) oluşturmaktadır. 2025 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Osmangazi İlçesi'nin nüfusu 886.111 olmuştur.



Harita 2 - Osmangazi'nin Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

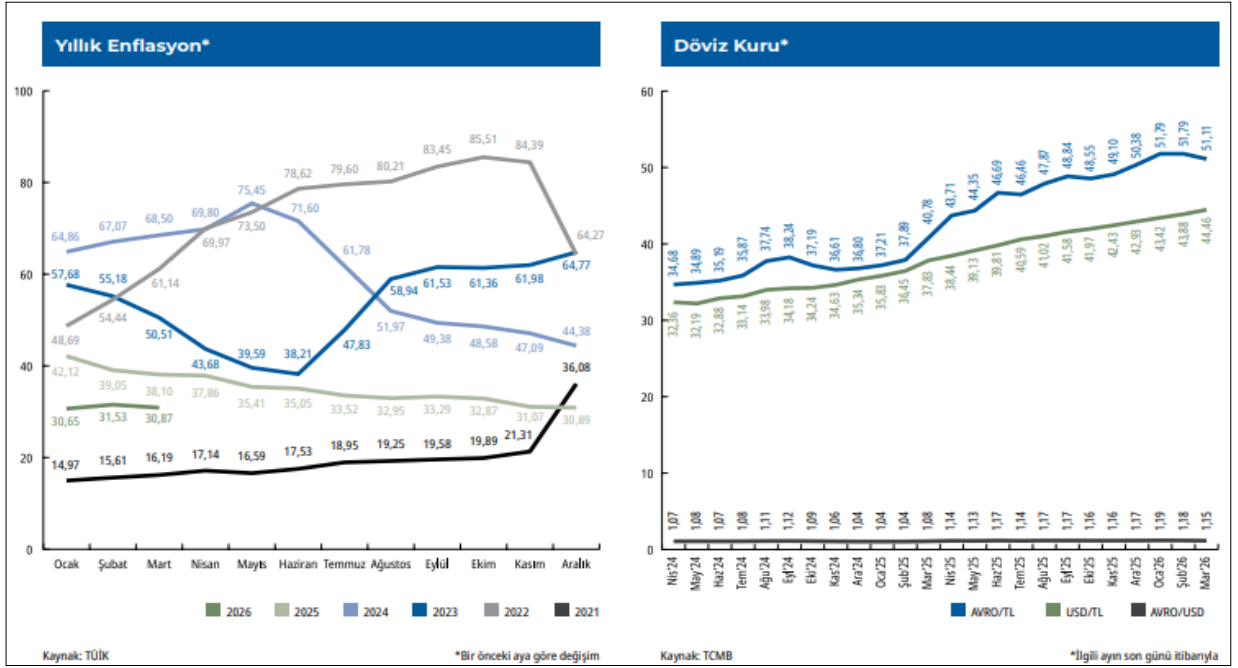
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtiçinde ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılگانlıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

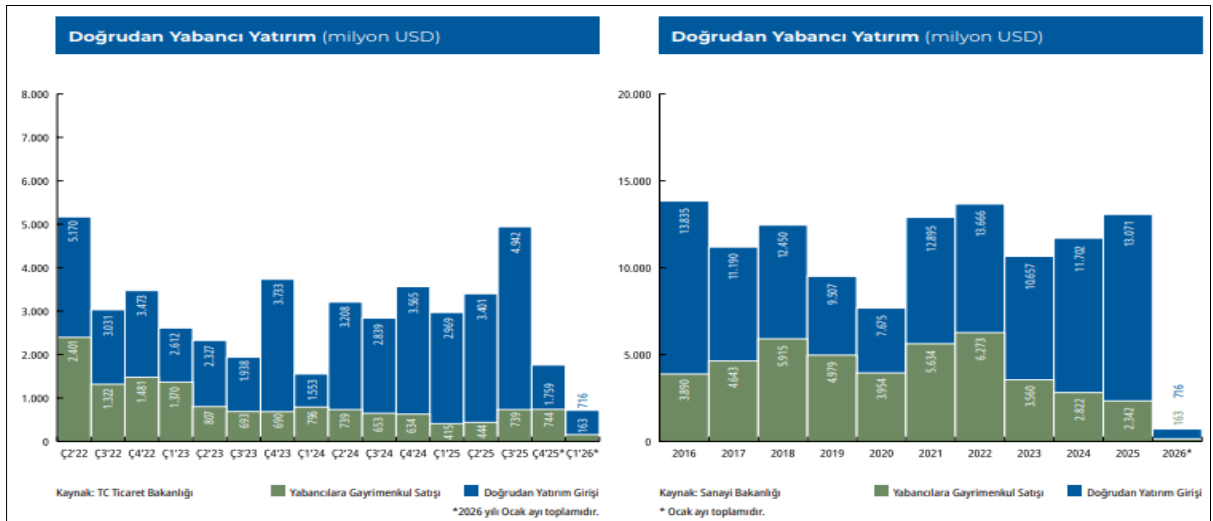
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Küleş Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.)

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

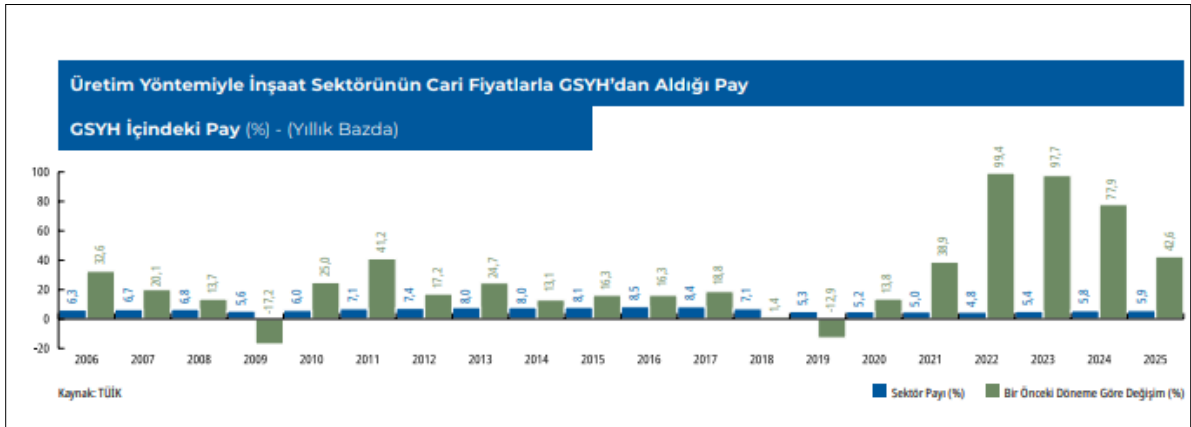
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

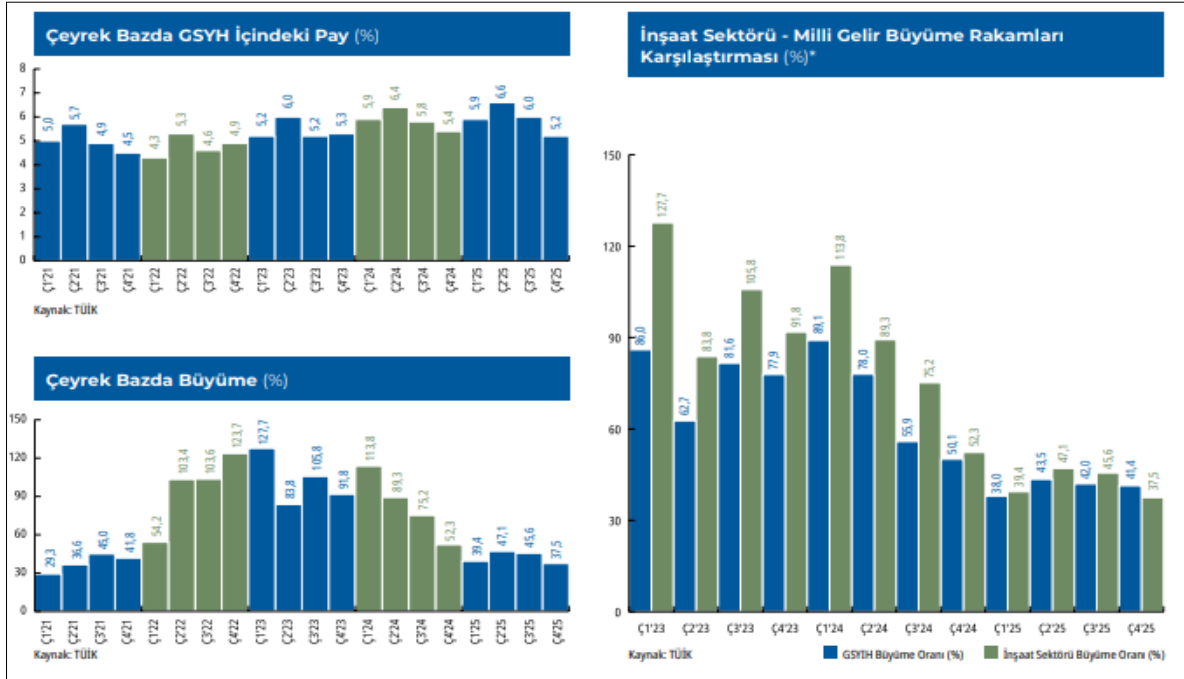
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



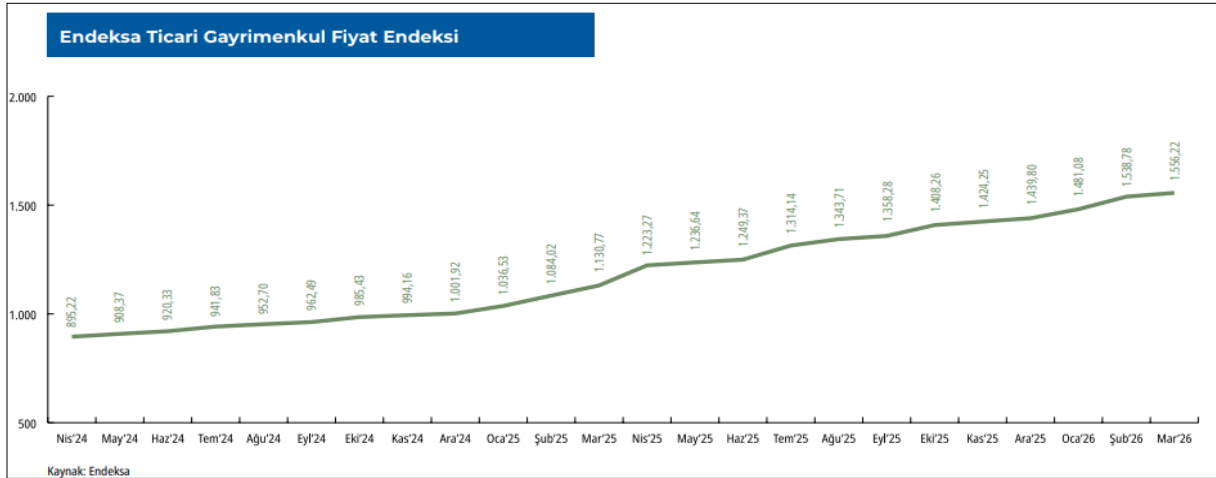
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m2'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

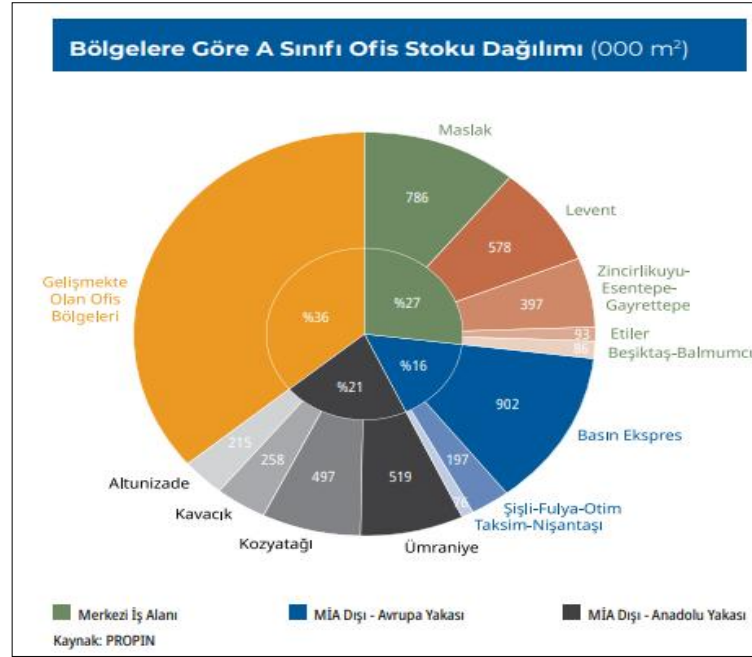
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamalar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamalar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamalar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamalar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026						
BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)	
Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Şehrin merkezinde konumlu olması
- * Yüksek ticari potansiyeli
- * Reklâm kabiliyetinin iyi olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması.
- * Yapıların ekonomik ömrünü tamamlamış ve riskli yapı olması.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1- Bölge Sakini

Tel -

Değerleme konusu taşınmaza bitişik olan Nalbantoğlu Mahallesi 5516 Ada 2 Parselde yer alan 663 m² arsa üzerinde bulunan 8 katlı toplam 3600 m² alanlı hotel vasıflı taşınmazın Aralık 2025 tarihine yakın bir zamanda 290.000.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (3600m² x 15.000.- TL/m²=54.000.000.-TL, %10 girişimci karı 29.000.000.-TL, kalan arsa değeri= 290.0000.000.-TL- 54.000.000.-TL-29.000.000.-TL=207.000.000.-TL)

SATILIK	3.600 m ²	290.000.000 TL	80.556 TL/m ²
Bina Değeri	3.600 m ²	54.000.000 TL	15.000 TL/m ²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	10%	29.000.000 TL	
Arsa Değeri	663 m ²	207.000.000 TL	312.217 TL/m ²

2- Loyal City Gayrimenkul

Tel 0 (539) 916 07 50

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İnönü Caddesi üzerinde yer alan, 326 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, yaklaşık 35 yaşında, 8 katlı, toplam 1.950 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen, otel olarak kullanılan bina 175.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Bina yaşı dikkate alınarak girişimci kârı ve diğer giderler %10 kabul edilmiştir.)

SATILIK	1.950 m ²	175.000.000 TL	89.744 TL/m ²
Bina Değeri	1.950 m ²	29.250.000 TL	15.000 TL/m ²
Girişim Kârı ve Diğer Giderler	10%	17.500.000 TL	
Arsa Değeri	326 m ²	128.250.000 TL	393.405 TL/m ²

3 Batut Gayrimenkul

Tel 0 (542) 314 02 03

Yıldırım İlçesi'nde Ankara Yolu'na cepheli bulunan E=2.50 ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen net 866 m² alanlı arsa için 85.000.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	866 .-M ²	85.000.000 .-TL	98.152 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Damga Gayrimenkul

Tel 0 (541) 334 17 57

Yıldırım İlçesi'nde yakın konumda, cadde üzerinde yer alan, 227 m² yüzölçümlü, ticaret+konut imarlı arsa 17.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	227 .-M ²	17.000.000 .-TL	74.890 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

5 Sahibi

Tel 0 (532) 715 43 26

Taşınmazlara yakın konumda, Takayadın mahallesinde yer alan, 144 m² yüzölçümlü, Hmaks:3 kat yapılaşma şartına sahip konut alanında kalan arsa 8.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	144 .-M ²	8.500.000 .-TL	59.028 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

6 Sahibi

Tel 0 (551) 126 71 07

Taşınmazlara yakın konumda, Ebu İshak mahallesinde yer alan, 52 m² yüzölçümlü, Hmaks:3 kat yapılaşma şartına sahip konut alanında kalan arsa 3.200.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	52 .-M ²	3.200.000 .-TL	61.538 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

7 Kristal Focal Gayrimenkul

Tel 0 (538) 860 37 38

Yakın konumda ara sokakta olduğu belirtilen, tarihi Tuz Pazarı üst sokağında kaldığı belirtilen 4 kat ticaret imarlı olduğu belirtilen net 242 m² alanlı arsa için 16.500.000.-TL fiyat istenilmektedir.

SATILIK	242 .-M ²	16.500.000 .-TL	68.182 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

ARSA EMSAL KROKİSİ



6.1.6 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA - 4352 ADA 35 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		207.000.000	128.250.000	85.000.000	17.000.000	16.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	712,29	663	326	866	227	242
BİRİM M ² DEĞERİ		312.217	393.405	98.152	74.890	68.182
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÜÇÜK	BENZER	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		0%	-2%	0%	-2%	-2%
NİTELİĞİ	Eğim					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Ticari Kullanım Potansiyeli Geometrik Şekli	BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		0%	0%	30%	35%	35%
İMAR DURUMU	Ticaret	TİCARİ	TİCARİ	E:2.50 KONUT + TİCARET	4 KAT T+K	3 KAT KONUT
İMAK DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		0%	0%	30%	40%	50%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	80%	80%	80%
DİĞER BİLGİLER	TABELA KABİLİYET					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		0%	0%	80%	85%	85%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		17%	15%	217%	235%	245%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	322.990	365.294	452.416	311.143	250.881	235.227

Değerleme konusu taşınmazlardan 4352 ada 35 parsel ticaret imarlı olup değerlendirme konusu diğer parseller yol alanında kalmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin meskun bölge olması nedeni ile benzer nitelikte satılık/satılmış arsa emsaline rastlanmamıştır. Yakın bölgeden satılık arsa emsaller incelenmiştir. Ancak emsaller konum, ticari kabiliyet ve cephe bakımından dezavantajlıdır. Taşınmaza yakın özellikte olabilecek 3 adet emsale karşılaştırma tablosunda yer verilmiştir. Bölgede yapılan görüşmeler ve arşiv verilerimiz değerlendirilerek taşınmaz için arsa değeri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

4352 ada 29 ve 36 parsellerin yol alanında kalıyor olması dikkate alınarak değer takdir edilmemiştir.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.- TL)
4352	35	712,29	322.990	230.060.000 TL
4352	28(*)	40,00	153.000	6.120.000 TL
4352	29	91,91	Değer takdir edilmemiştir.	
4352	36	16,40	Değer takdir edilmemiştir.	

(*) 4352 ada 28 parselin yüzölçümü 314,73m² olup, yaklaşık 40m² lik kısmı ticaret imarlı alanda kalmaktadır. Kalan kısmın yol alanı imarlı olması nedeni ile değer takdiri tabloda 40m² lik kısım üzerinden gösterilmiştir. 4352 ada 27 parsel ile tevhid şartı olduğu bilgisi şifahen öğrenilmiştir. 27 parselde tescilli yapı bulunması, değerlendirme konusu 28 parselin bu yapının bahçesi niteliğinde olabileceği beyan edilmiş olup bu bağlamda ticari imarlı kısım için 153.000.-TL/m² değer öngörülerek tabloda belirtilmiştir.

Müşterinin 4352 ada 27 parselin arsa değeri tespiti talebi bulunmaktadır. 27 parselin yüz ölçümü 150,70m² dir. Taşınmazın ara sokak cepheli olması dikkate alınarak arsa birim değeri olarak 290.000.-TL/m² olabileceği öngörülmüştür. Parsel üzerinde tescilli yapı bulunmakta olup, resmi kurum incelemesi yapılmamış, yapıya ilişkin herhangi bir değer tespiti belirtilmemiştir. Arsa değerinin ~43.703.000.-TL civarında olacağı öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar arsa olarak değerlendirilmiş olup değerlendirme aşamasında Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değerlemeye konu taşınmaz kullanılmamaktadır. Bu nedenle gelir yöntemi uygulanmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Konu taşınmaz hali hazırda kullanılmamakta olup proje ve iskanına göre ticari birim olarak kullanılmasının uygun olacağı öngörülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (TL)
4352	35	712,29	322.990	230.060.000 TL
4352	28	40,00	153.000	6.120.000 TL
4352	29	91,91	Değer takdir edilmemiştir.	
4352	36	16,40	Değer takdir edilmemiştir.	

(*) 4352 ada 28 parselin yüzölçümü 314,73m² olup, yaklaşık 40m² lik kısmı ticaret imarlı alanda kalmaktadır. Kalan kısmın yol alanı imarlı olması nedeni ile değer takdiri tabloda 40m² lik kısım üzerinden gösterilmiştir. 4352 ada 27 parsel ile tevhid şartı olduğu bilgisi şifahen öğrenilmiştir. 27 parselde tescilli yapı bulunması, değerlendirme konusu 28 parselin bu yapının bahçesi niteliğinde olabileceği beyan edilmiş olup bu bağlamda ticari imarlı kısım için 153.000.-TL/m² değer öngörülerek tabloda belirtilmiştir.

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği"ni doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığını değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

4352 ada 29 ve 36 numaralı parsellerin, yürürlükte bulunan uygulama imar planında yol alanı kullanımında kalması nedeniyle, değerlendirme kapsamı dışında bırakılmış olup bu parseller için herhangi bir değer takdiri yapılmamıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

4352 ada 28 parsel ve 35 parseller üzerindeki yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı ve riskli yapı olduğu gözlemlenmiştir. Bu nedenle 4352 ada 28 parsel ve 35 parseller arsa olarak değerlendirilmiştir.

4352 ada 29 ve 36 numaralı parsellerin, yürürlükte bulunan uygulama imar planında yol alanı kullanımında kalması nedeniyle, değerlendirme kapsamı dışında bırakılmış olup bu parseller için herhangi bir değer takdiri yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

4352 ada 28 parsel ve 35 parseller üzerindeki yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı ve riskli yapı olduğu gözlemlenmiştir. Bu nedenle 4352 ada 28 parsel ve 35 parseller arsa olarak değerlendirilmiştir.

4352 ada 29 ve 36 parseller "arsa" nitelikli olup, mahallinde boş arsadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz bu kapsamda değildir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz bu kapsamda değildir.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliği 22. maddesinin (r) fıkrasında "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağına ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağına Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

4352 ada 28 ve 35 parseller üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış, herhangi bir gelir getirmeyen atıl vaziyette riskli yapılar bulunmaktadır. İlgili parseller üzerindeki yapılar yıkıldıktan sonra tapu niteliği "arsa" olarak düzenlenerek, parseller proje geliştirilmek amacıyla kullanılacaktır. Vakıf GYO A.Ş.'den temin edilen ilgili yapıların riskli yapı olarak yıkılacağına dair beyanı dikkate alınmıştır. Bu kapsamda parsel üzerindeki yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. Tebliğ'in 22. madde r bendi kapsamında tapu niteliği de dikkate alınarak "Arsa"olarak portföye alınmasında engel olmayacağı düşünülmektedir

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde "a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." denilmektedir. Belirtilen hükümler çerçevesinde 4352 ada 29 ve 36 parsellerin "ARSA" olarak sadece altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Tebliğin 22-1-c maddesinde "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.denilmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların

30.07.2026 tarihli toplam değeri için ;

236.180.000 .-TL

(İki Yüz Otuz Altı Milyon Yüz Seksen Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

259.798.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Mehmet Esat KOÇAK

Lisans No: 919985

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.