

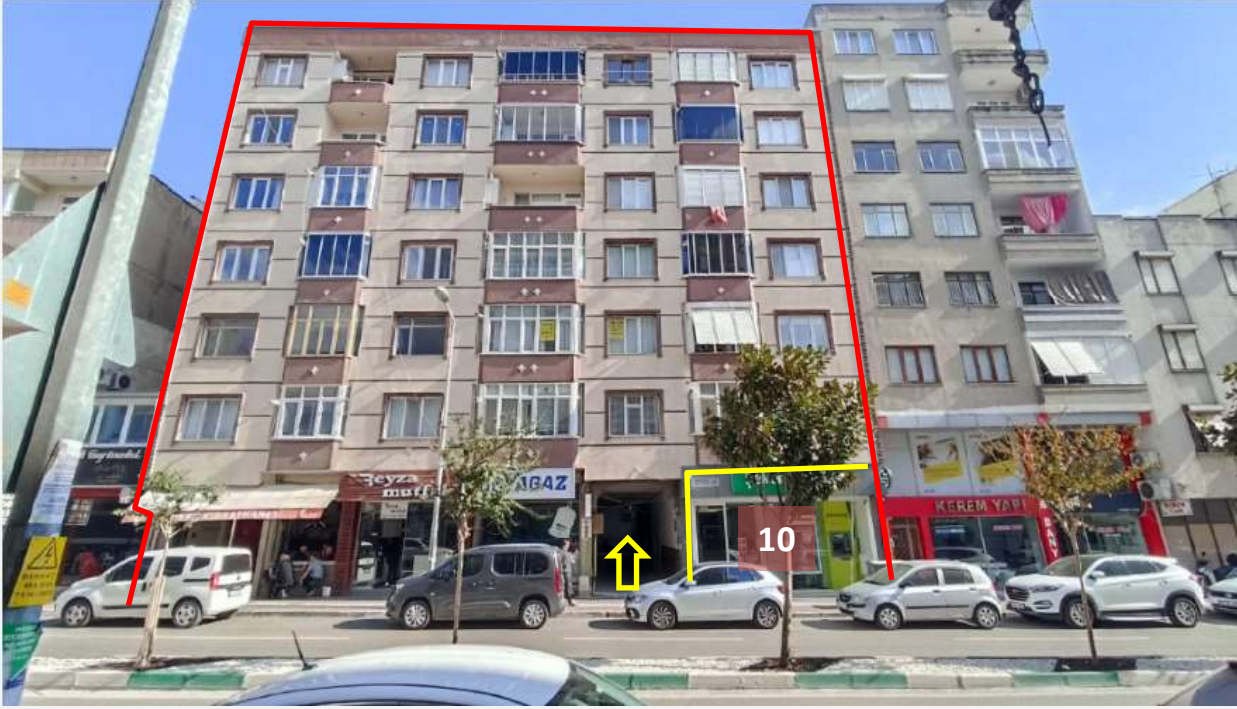


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel (1 Dükkan - 1 Mesken)



2024-ŞGYO-0014
31.12.2024

İş bu rapor kapak+46 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Mim. Sedat KAYA
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 905903)

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa 1 / 46

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1.1. YERİ VE KONUMU	9
3.1.2. PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3. TAPU KAYITLARI	11
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	13
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	14
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	14
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	14
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	15
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	21
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	26
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	26

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 2 / 46
--	--	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	43
7. SONUÇ	45
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 3 / 46
--	--	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0014 (Çoklu rapor sözleşmesi)
Değerlenen Mülkiyet Hakları Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)
Raporun Konusu ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan; Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 ada, 27 parselde, "1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 10 no.lu "Dükkan" nitelikli ve 1. Normal Katta 11 No.lu, "Mesken" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Dükkan: Tavşanlı Mahallesi, Bursa Caddesi, No: 51A, İç Kapı No: 10 Mesken: Tavşanlı Mahallesi, Bursa Caddesi, No: 51/1, İç Kapı No: 11, Karacabey / BURSA

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (10 ve 11 No.lu Bağımsız Bölümler) Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme tarihi itibarıyla "Dükkan" nitelikli 10 No.lu B.B. banka şubesi olarak, "Mesken" nitelikli 11 No.lu B.B. ise boş durumda olup zemin katta yer alan 10 no.lu banka şubesinin deposu olarak kullanılmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri 3.1.3. 'te yer almaktadır.
İmar Durumu Karacabey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazların yer aldığı 8 ada 27 no.lu parselin; 20.04.1983 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Karacabey Merkez Uygulama İmar Planı"nda "Konut + Ticaret" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Bitişik Nizam, H (Yençok)= 5 Kat irtifalı olduğu bilgisi edinilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 4 / 46
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Dükkan" nitelikli 1 adet bağımsız bölüm ve "Mesken" nitelikli 1 adet bağımsız bölüm için toplam; **9.300.000 TL** KDV hariç Pazar Değeri, **40.000 TL/Ay** KDV/Stopaj hariç Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Niteliği	Toplam m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
10	İşyeri	230	7.550.000,00	30.000,00
11	Mesken	114	1.750.000,00	10.000,00
Toplam			9.300.000,00	40.000,00

Nihai olarak;

2 Bağımsız Bölüm Toplam Pazar Değeri;

9.300.000 TL (DokuzMilyonÜçyüzBinTürkLirası) + KDV

2 Bağımsız Bölüm Toplam Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

40.000 TL/Ay (KırkBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Mim. Sedat KAYA Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 905903)	Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	---	--

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 5 / 46
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0014

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Mim. Sedat KAYA (Lisans Tarih-No: 26.08.2019 / 905903)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu Rapor Sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 6 / 46
--	--	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, 8 ada, 27 parselde, "1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, Zemin Katta 10 no.lu "Dükkan" nitelikli ve 1. Normal Katta 11 No.lu, "Mesken" nitelikli 2 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 7 / 46
--	--	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 8 / 46
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

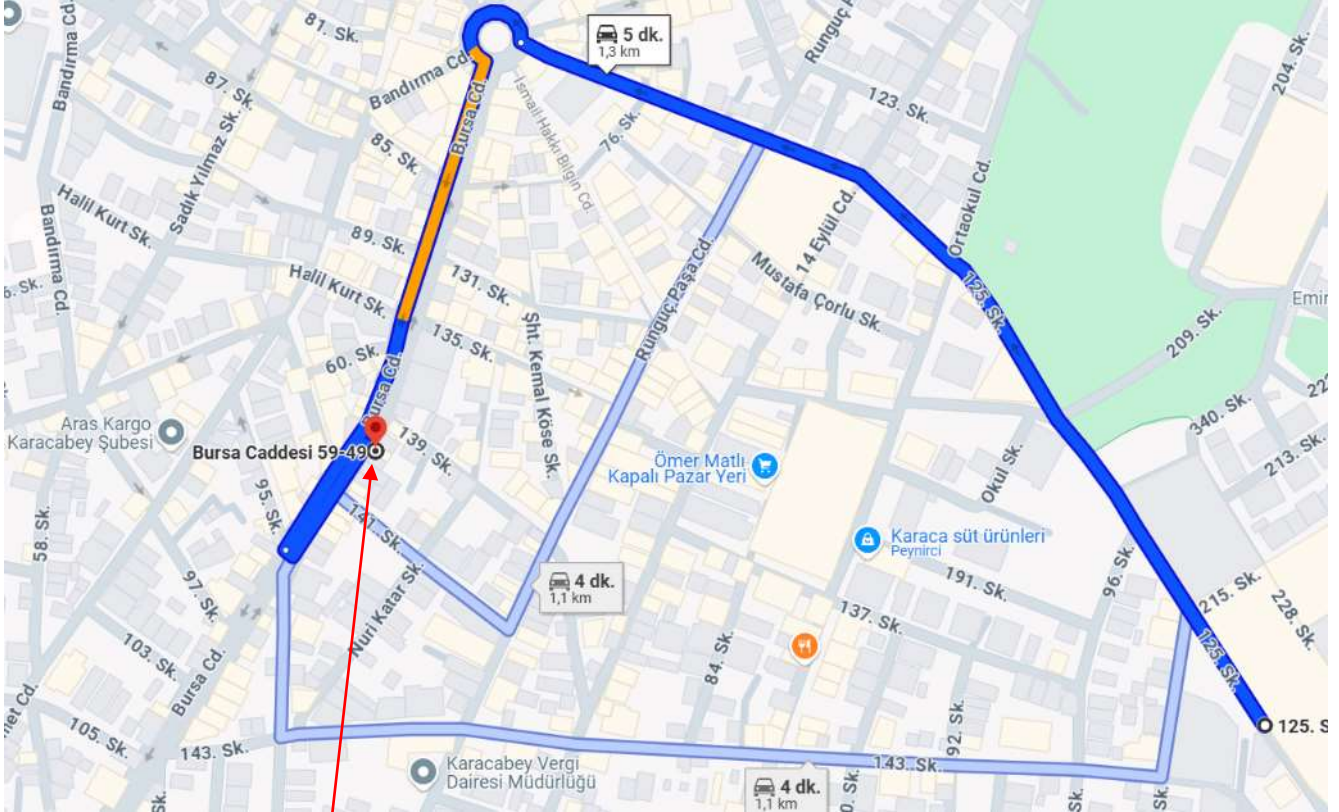
31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa 9 / 46

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkuller, 125. Sokak, Karacabey Adalet Sarayı önünden kuzeybatıya hareketle, sırasıyla 125. Sokak ve Bursa Caddesi üzerinden yaklaşık 1,3 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 5 dakikada ulaşılabilir.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0014

Sayfa 10 / 46

3.1.2. Parsel Bilgileri**8 Ada 27 Parsel (Enlem: 40°12'47.72"K Boylam: 28°21'29.00"D Google Earth)**

İl	Bursa
İlçe	Karacabey
Mahalle/Köy	Tavşanlı
Mahalle No	154332
Ada	8
Parsel	27
Tapu Alanı	556,29
Nitelik	1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman
Mevkii	-
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Pafta	1

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	34

Tip	Alan (m2)
Yapı	558.02

Kat	Nitelik	BB No	Kat	Nitelik	BB No
ZK	Dükkan	1	3. NK	Mesken	19
ZK	Dükkan	2	3. NK	Mesken	20
ZK	Dükkan	3	3. NK	Mesken	21
ZK	Dükkan	4	3. NK	Mesken	22
ZK	Dükkan	5	4. NK	Mesken	23
ZK	Dükkan	6	4. NK	Mesken	24
ZK	Dükkan	7	4. NK	Mesken	25
ZK	Dükkan	8	4. NK	Mesken	26
ZK	Dükkan	9	5. NK	Mesken	27
ZK	Dükkan	10	5. NK	Mesken	28
1. NK	Mesken	11	5. NK	Mesken	29
1. NK	Mesken	12	5. NK	Mesken	30
1. NK	Mesken	13	6. NK	Mesken	31
1. NK	Mesken	14	6. NK	Mesken	32
2. NK	Mesken	15	6. NK	Mesken	33
2. NK	Mesken	16	6. NK	Mesken	34
2. NK	Mesken	17			
2. NK	Mesken	18			

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 11 / 46
--	--	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	KatMülkiyeti
Ada/Parsel	8/27
AT Yüzölçümü (m2)	556,29
İl/İlçe/Mahalle	BURSA / KARACABEY
Mahalle/Mevkii	TAVŞANLI / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
28355670	14 / 1308	Dükkan	Zemin Kat	10	51/600	21.01.2020 / 1183
28355674	14 / 1309	Mesken	1. Normal Kat	11	18/600	21.01.2020 / 1183

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 21.01.2020 / 1183

Beyanlar Hanesinde:

- YÖNETİM PLANI: 28/07/1987 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(Müşterek)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)(Müşterek)(14.09.2009 tarih, 9179 yevmiye)

Eklentiler Hanesinde:

- Tip: Kömürlük – Tanım: E3 KOMÜRLÜK (11 No.lu B.B. üzerinde)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı, kat mülkiyetine çevrilme beyanı ve eklenti bilgisi bulunmakta olup, taşınmazlarının tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

UAVT Adres Kodu

10 No.lu B.B. Ofis İşyeri / 1390328225

11 No.lu B.B. Konut / 1426327027

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
125027359	8	-	-	16700	Bina Ana Giriş	HUZUR APT.	-	51	1426327027	11	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-
312995186	8	-	-	16700	Bağımsız Ana Giriş	HUZUR APT.	-	51A	1390328225	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	1



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



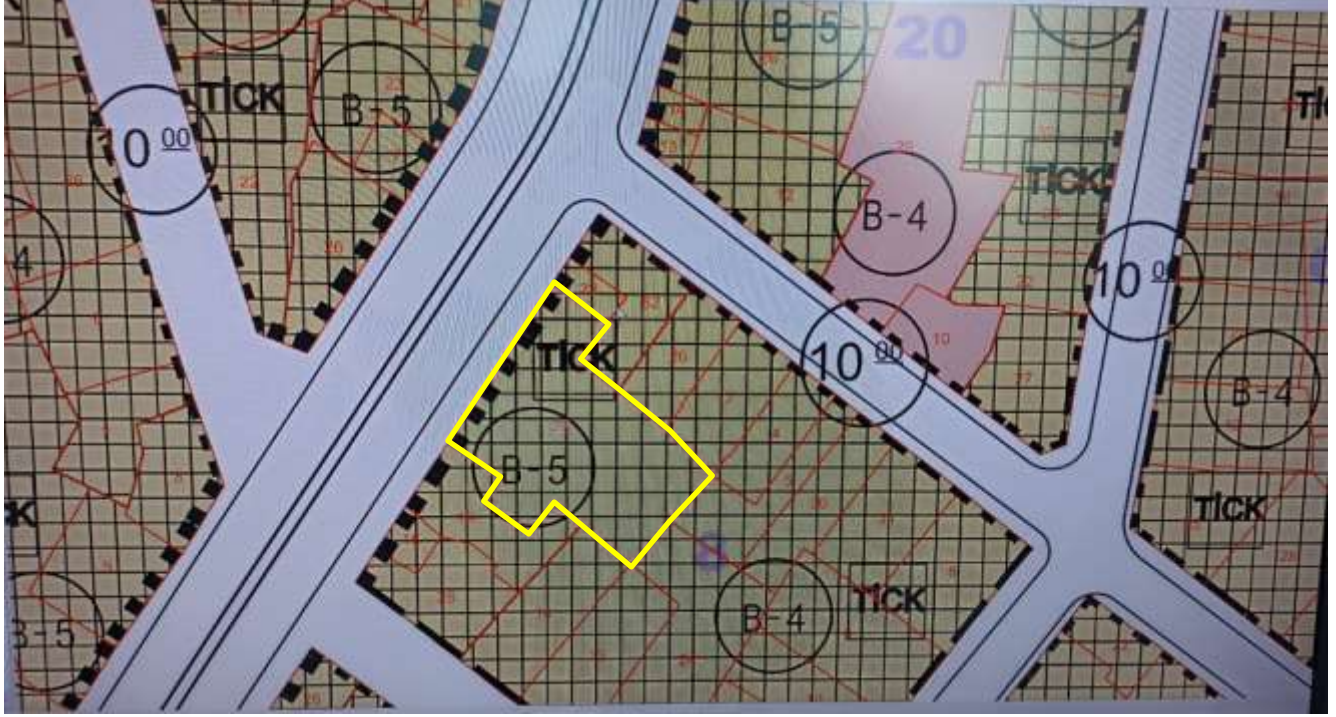
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa 12 / 46

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

Bila tarihli 1/1000 ölçekli KARACABEY MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI'nda B-5 (Bitişik Nizam 5 Kat), TİCK (Ticaret + Konut) alanında kalmaktadır.



Karacabey Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan, EK-3'te yer alan 18.11.2024 tarihli yazıda belirtilen ve tarafımıza verilen bilgide; Rapor konusu taşınmazların yer aldığı 8 ada 27 no.lu parselin; 20.04.1983 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Karacabey Merkez Uygulama İmar Planı"nda "Konut + Ticaret" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Bitişik Nizam, 5 Kat irtifalı olduğu bilgisi edinilmiştir.

İlgi : 15.11.2024 tarih ve 2817817 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçenizde bahsi geçen taşınmaza ait imar durumu ile ilgili bilgilerin tarafınıza bildirilmesi hususunda;

Tavşanlı Mahallesi 8 ada 27 no.lu parsel 1/1000 ölçekli Karacabey Uygulama İmar Planında "Bitişik Nizam, 5 kat, Ticaret + Konut" alanında kalmaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

Bora AKIN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0014

Sayfa 13 / 46

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

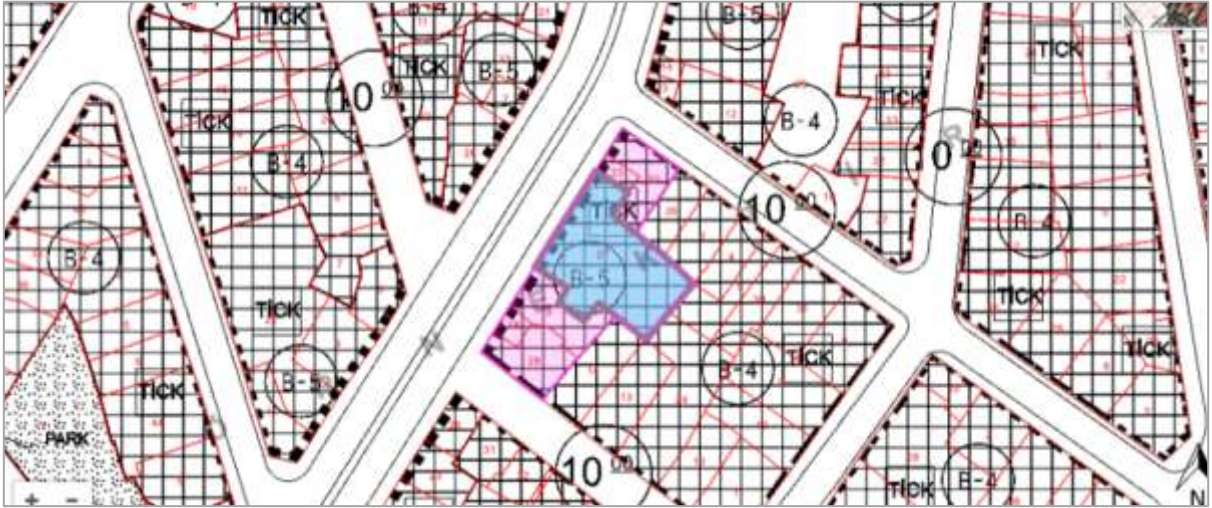
TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazların tapu siciline devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 21.01.2020 tarih 1183 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak zemin katlar ticaret, normal katlar konut niteliklidir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 14 / 46
--	--	--

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Karacabey Belediyesi imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

03.10.1986 tarihli Sahife: 14 Cilt: 237 sayılı İnşaat Ruhsatnamesi (16 Mesken / 1.341 m², 8 Dükkan / 476 m², Bodrum Depo /80 m², Toplam 1.897 m²)

23.06.1987 tarihli kat irtifakına esas Mimari Proje.

03.11.1987 tarihli 84 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (Zemin Kat 10 No.lu Dükkan ve 1 Normal Kat 11 No.lu Mesken / 264 m²)

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

29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye 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

Kat mülkiyetli yapıda 1 adet dükkan nitelikli ve 1 adet mesken nitelikli bağımsız bölümlerin pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa 15 / 46

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaştan yükseldiği görülmektedir.

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa 16 / 46

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

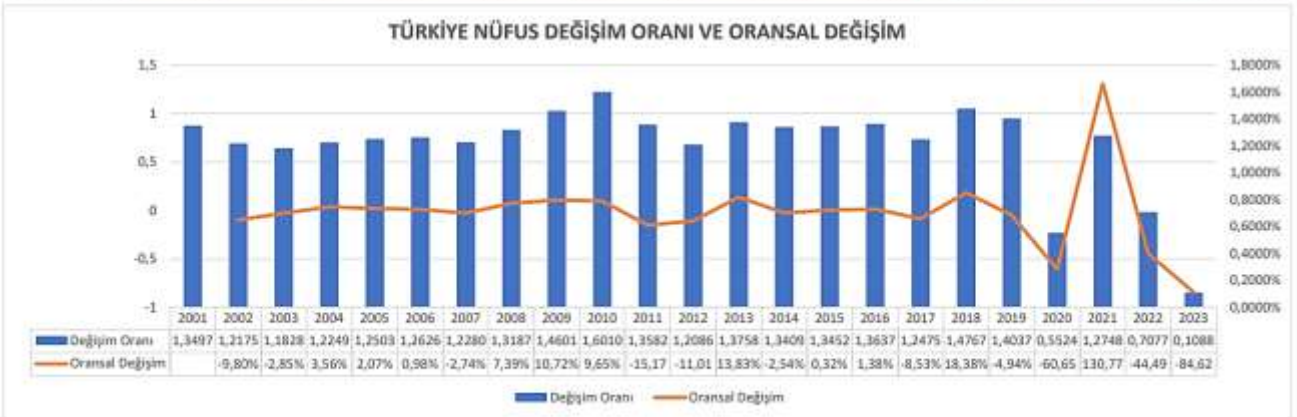
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	868 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	82 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0014

Sayfa 17 / 46

Bursa İli

Türkiye'nin 4. büyük kenti olan Bursa, Marmara Denizi'nin güney doğu ucunda, Uludağ'ın kuzey batı eteklerinde yer alır. Bursa, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde Uludağ'ın Kuzeybatı yamaçlarında kurulmuştur. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, Kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, Doğuda Bilecik, Güneyde Kütahya ve Balıkesir illeri ile çevrilidir. Şehrimiz Uludağ'ın yamaçları boyunca kurulmuş ve gelişmiştir. Savunmaya uygun olması nedeniyle yamaçlardaki kayalıklarda ilk yerleşimini almıştır. Kent Bizanslılar'dan alındıktan sonra özellikle Osmanlı Başkenti olarak büyük bayındırlık çalışmalarına sahne olmuştur.



Bursa özellikle 1940'lardan sonra ovaya doğru genişlemiştir. Birinci derece deprem kuşağı üzerinde bulunan ilimiz 1855 ve 1905 depremlerinden büyük zarar görmüştür. Bursa, Osmanlı başkenti olduktan sonra hızla gelişmiş ve Ortadoğu ülkelerinden Anadolu'yu aşarak gelen yollar bu merkeze doğru yönelmiştir. Bunun sonucunda kent 15.yy'da dünyanın başlıca ticaret, sanayi ve kültür şehirlerinden biri haline gelmiştir. Bazı kaynaklara göre nüfusu o dönemde 100.000'i geçtiği belirtilmektedir. İlde en büyük yükselti 2543m ile Uludağ'dır. Bursa'mız sınırları içinde iki önemli göl bulunmaktadır. Bunlardan biri Marmara Bölgesinin en büyük gölü olan İznik Gölü ve bir diğeri de Ulubat gölüdür. İlimizin en önemli akarsuyu Susurluk Çayının bir kolu olan Nilüfer Çayı'dır. Uludağ'ın güney yamaçlarından doğan ve gene Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer Çayı Bursa Ovasını sular. Bursa ilimiz sınırları içinde birçok büyük ve verimli ova vardır. Bunlardan en önemlisi Bursa Ovasıdır. Verimli topraklarıyla Yenişehir, İnegöl, Karacabey, Orhangazi ve İznik ovaları da bitkisel üretimin yoğunlaştığı yerlerdendir.

Doğal zenginlikleri, yeşil dokusu, şifalı suları, yaz ve kış turizmi imkanlarının yanı sıra, Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinin mekânsal ve mimari özelliklerini de günümüze kadar taşıyan Bursa, benzerlerine az rastlanır bir kültür ve tarih mirasına sahiptir.

27 arkeolojik, 1 doğal, 3 kentsel SİT alanına sahip olan, 2042 adet korunması gereken anıtsal, dinsel, kültürel ve sivil yapıyı barındıran kentimiz, yeşil dokusu, pınar suları ve şifalı kaplıcaları ile yıllar boyu "YEŞİL BURSA" olarak anılmış ve İslam kültürünü yaşatan uhrevi yapısıyla günümüzde olduğu gibi geçmişte de bir çok gezginin ve tarihçinin akınına uğramıştır. Şehrin eteklerinde kurulduğu Uludağ (Olympos Dağı), tarihteki ilk Hristiyan keşişlerin inzivaya çekildikleri yerleşim yerlerinden biridir ve aynı zamanda Türkiye'nin en büyük kış ve doğa sporları merkezidir. Bursa'nın ilçelerinden biri olan İznik ise bugün Vatikan ve Kudüs'ten sonra en önemli Hristiyanlık merkezi olarak kabul edilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa **18 / 46**

BURSA NÜFUSU: 3.214.571

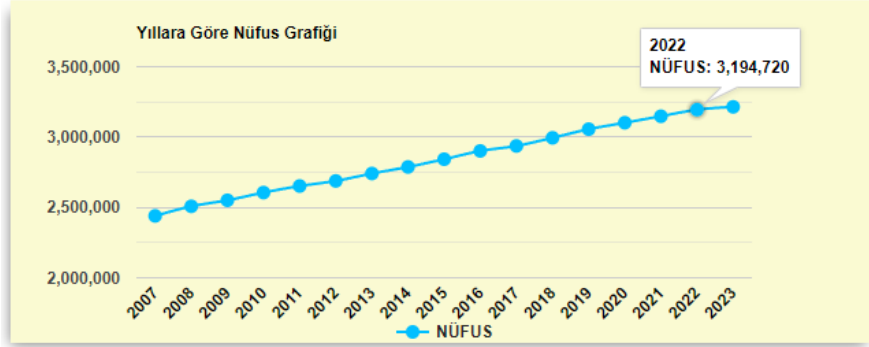


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,62
ARTIŞ MİKTARI 19.851

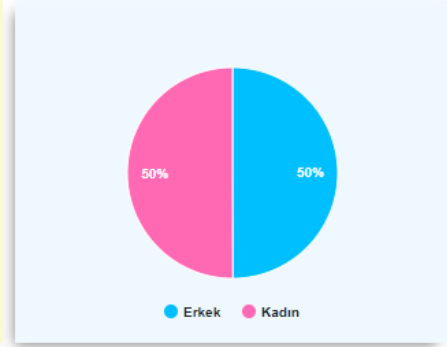
BURSA NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
16	BURSA	3.214.571	1.605.941	1.608.630

BURSA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



BURSA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



BURSA İline ait diğer bilgiler

BURSA bağlı İlçe sayısı:	17	BURSA Nüfusu En büyük ilçesi:	OSMANGAZI (885.273)
BURSA bağlı Mahalle sayısı:	1060	BURSA Nüfusu En küçük ilçesi:	HARMANCIK (6.334)
		BURSA Yüzölçümü:	10.813 Km ²
		BURSA Nüfus Yoğunluğu:	297 /Km ²

BURSA İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK SIRALAMASI

Bursa İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Nilüfer	8	4,072	1
Osmangazi	32	2,374	1
Yıldırım	116	1,085	2
Mudanya	126	1,037	2
İnegöl	131	1,018	2
Kestel	166	0,777	2
Gemlik	171	0,743	2
Karacabey	208	0,560	2
Orhangazi	223	0,486	2

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Mustafakemalpaşa	263	0,285	3
Gürsu	281	0,176	3
İznik	302	0,099	3
Yenişehir	318	0,062	3
Orhaneli	524	-0,354	4
Harmancık	533	-0,372	4
Keles	549	-0,392	4
Büyükorhan	815	-0,752	5

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Karacabey ilçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 0,560 Skor ile 2. Kademe 208., Bursa ilçeleri sıralamasında 2. Kademe 8. sırada yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa 19 / 46

Karacabey İlçesi

Marmara bölgesinin güneyinde yer alan Karacabey, 40. kuzey paralelin 25 km. kuzeyinde ve 28. doğu meridyenin 20 km. doğusunda yer alır. İlçenin yüz ölçümü 1.247 kilometrekaredir. Karacabey, Marmara Bölgesinin güney Marmara bölümünde, Bursa iline bağlı bir ilçedir. Doğudan Mudanya ve Bursa, güneyden Mustafakemalpaşa ve Susurluk, güneybatıdan Manyas, Batıdan Balıkesir' in ilçesi Bandırma ve kuzeyden Marmara denizi ile çevrilidir. Bursa-Çanakkale, Bursa-Balıkesir ve İzmir karayollarının kavşak noktasında yer alması ilçenin önemini artırır.

Karacabey iklimi, Akdeniz ikliminin az da olsa Karadeniz iklimine geçiş özelliği gösteren şeklidir. Yazlar Akdeniz kadar kurak ve sıcak olmaz. Kışlar ılık ve yağışlıdır. Akdeniz'e göre kış sıcaklıkları daha düşüktür. Yöremizde yazlar genellikle kurak geçmektedir. Bu kuraklık çoğu zaman Sonbahara uzanır. Sonbahar yağışlarının geciktiği yıllarda tarımda büyük bir karamsarlık yaşanır. Yöremizde kış mevsimi ılıman bir yapıya sahiptir. Yağışlar çoğunlukla yağmur şeklinde görülmektedir. 5 yıllık rasatlara göre yıllık sıcaklık ortalamasının 14 C° olduğu, en yüksek sıcaklığın Ağustos ayında 38,5 C° olarak tespit edildiği, en düşük sıcaklığın ise Şubat' ta - 9,7 C olduğu meteorolojik verilerden anlaşılmaktadır. Karacabey'in yıllık yağış miktarı; 29 yıllık rasatlara göre ortalama 562 mm.'dir.

Karacabey'in topraklarını örten bitki varlığı, Marmara Bölgesi'nin genel özelliklerini vermekle birlikte, denize yakın yöreleriyle, kırsal alanları farklılıklar göstermektedir. İlçenin kuzeyindeki denize yakın kısımlarda Akdeniz bitkileri, ılımlı kışlara dayanan nemi seven ormanlar yetişmiştir. Ormanlarımızda meşeye sıkça ve bolca rastlanır. Yöre arazisi zeytin yetişmesine de oldukça elverişlidir. Yine denize yakın olan yerlerde narenciye türü bitkilerinin de yetiştiği gözlenmektedir. Bunun yanında yüksek yerlerde Karadağ da sert geçen kışlara dayanan kuru orman alanları da vardır. Bu kesimlerde bol miktarda ıhlamur ve kayın bulunur. Akdeniz iklimine uyumu bitki topluluğu içinde bulunan davulga, defne, süpürge çalısı, kocayemiş, taş meşesi gibi bikri türlerine yörede sıkça rastlanır. "Pistikoz bayırları" olarak bilinen kırsal kesim yükseltilerin de sadece karaçalı denilen bitki türüne rastlanılmaktadır.

BURSA KARACABEY NÜFUSU: 85.765

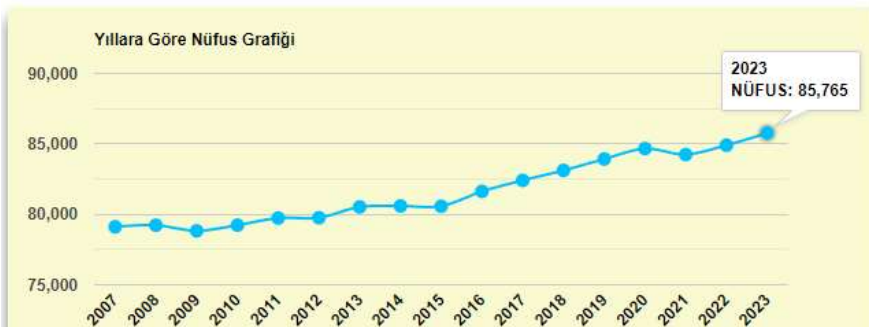


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,01
ARTIŞ MİKTARI 858

Karacabey nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %1,01 (858 kişi) arttığı görülmektedir.

BURSA KARACABEY NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	BURSA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	42.790
Toplam Nüfus	85.765	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	42.975	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	42.790	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	85.765	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	42.975	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	85



Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0014

Sayfa 20 / 46

Depremsellik



Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışmaya göre Bursa ili 1. ve 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
KARACABEY	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-TAVŞANLI	2

DASK risk bölgesine göre Tavşanlı Mahallesi, 2. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Tavşanlı Mahallesi

BURSA KARACABEY TAVŞANLI MAHALLESİ NÜFUSU: 3.596

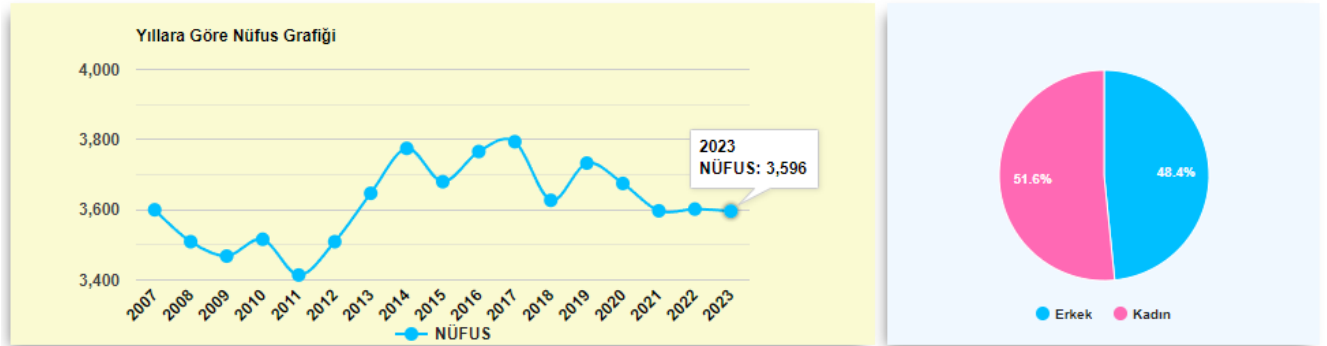


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %0,17
AZALIŞ MİKTARI 6

TAVŞANLI Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	BURSA	Toplam Nüfusu	3.596
Bağlı Olunan İlçe Adı	KARACABEY	Erkek Nüfusu	1.740
Bağlı Olunan Belediye Adı	KARACABEY	Kadın Nüfusu	1.856
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

BURSA KARACABEY TAVŞANLI MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Tavşanlı Mahallesi, 2023 nüfusuyla Karacabey 85 mahallesi arasında 6. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 21 / 46
--	--	--

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV¹

1.Genel Değerlendirme

Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyrin ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

¹ [TCMB](#)

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 22 / 46
--	--	--

Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir.

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

2.2 Finansal Koşullar

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarete miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 23 / 46
--	--	--

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir.

Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir.

Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir.

Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi yılın üçüncü çeyreğinde yükselmiştir.

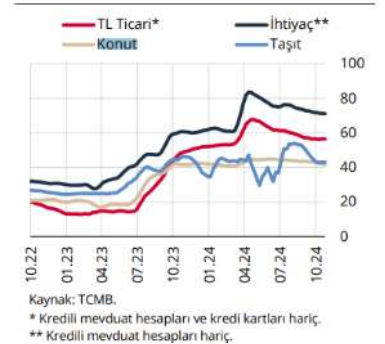
Konuta dair...

Uzun vadeli olması nedeniyle oldukça yatay bir seyir izleyen konut kredisi faizleri ve kampanya durumuna bağlı dalgalı seyreden taşıt kredisi faizleri ise 25 Ekim itibarıyla sırasıyla yüzde 41,3 ve yüzde 41,7 seviyesindedir (Grafik 2.2.8). BDDK'nın 20 Eylül 2024 tarihli duyurusu ile önceden daha ihtiyatlı belirlenen bireysel kredi risk ağırlıklarının Basel standartlarına indirilmesinin bankaların düzenleme yükünü azaltarak önümüzdeki dönemde bireysel kredi faizlerine aşağı yönlü etki edebileceği değerlendirilmektedir.

Bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyümesi ise mevcut Enflasyon Raporu döneminde kredi büyüme kısıtlarından istisna edilen bireysel kredi kartları ve konut kredileri büyümesi kaynaklı artarak 25 Ekim itibarıyla yüzde 36,3'e yükselmiştir. Bireysel kredi kartları ve **konut kredilerinin** söz konusu büyümeleri sırasıyla yüzde **41,6** ve yüzde 28,3 **seviyesine gelmiştir**.

Konut kredisi büyümesinin mevcut Enflasyon Raporu döneminde artmasında, hanehalkının konut fiyatı/kira oranındaki gerileme nedeniyle konut kredisi kullanım talebindeki artışın ve bankaların fazla TL likiditelerini uzun vadeli kredi kullandırarak değerlendirme isteklerinin etkili olduğu düşünülmektedir.

Grafik 2.2.8: Kredi Faizleri (Akım Veri, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 24 / 46
--	--	--

Konut kredi büyümesi bir miktar hızlansa da söz konusu kredilerin büyümesi kısıt uygulanan diğer kredi türlerine benzer seyretmekte ve ipotekli satışların toplam konut satış adedindeki payı 2024 yılı eylül ayı itibarıyla yüzde 11,2 ile sınırlı kalmaya devam etmektedir.

Kiraya dair...

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu tahminlerinin üzerinde seyretmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde hizmet enflasyonundaki yüksek seyir, dönemsel fiyatlama ve **geriye doğru endeksleme davranışı güçlü olan kira** ve eğitim grupları ile akaryakıt fiyatlarına duyarlılığı fazla olan ulaştırma hizmetlerinin öncülüğünde devam etmiştir. **Söz konusu yüksek seyirde özellikle kira grubu öne çıkarken** kira dışında kalan hizmet enflasyonu sınırlı da olsa kademeli bir yavaşlama eğilimi göstermiştir. Bu dönemde temel mal enflasyonu düşük seyretmeye devam etmiştir.

Konut kredisi büyümesinin mevcut Enflasyon Raporu döneminde artmasında, hanehalkının **konut fiyatı/kira oranındaki gerileme nedeniyle** konut kredisi kullanım talebindeki artışın ve bankaların fazla TL likiditelerini uzun vadeli kredi kullanarak değerlendirme isteklerinin etkili olduğu düşünülmektedir. Konut kredi büyümesi bir miktar hızlansa da söz konusu kredilerin büyümesi kısıt uygulanan diğer kredi türlerine benzer seyretmekte ve ipotekli satışların toplam konut satış adedindeki payı 2024 yılı eylül ayı itibarıyla yüzde 11,2 ile sınırlı kalmaya devam etmektedir.

En yüksek fiyat artışı, sözleşme yenileme oranının üçüncü çeyrekte yükselmesinin de etkisiyle, **kira alt grubunda kaydedilmiştir.**

Gerek Perakende Ödeme Sistemi (PÖS) mikro verilerinden elde edilen yeni ve yenilenen sözleşmelerde oluşan gerekse de **konut değerlendirme raporları üzerinden takip edilen kira artış oranlarının TÜFE'deki mevcut yıllık kira enflasyonunun altında değerler aldığı ve gerilediği izlenmektedir** (Grafik 2.4.6, Kutu 2.6).

Önümüzdeki aylarda **sözleşme yenileme oranının üçüncü çeyreğe kıyasla azalacak olması ve sözleşmelerde referans olarak kullanılan artış oranlarının düşüşü**, yılın son çeyreğinde aylık kira enflasyonunun **yavaşlayacağına işaret etmektedir.** Nitekim, ekim ayında kira aylık enflasyonu yavaşlama göstererek bu görünümü teyit etmiştir. Üçüncü çeyrekte hizmet enflasyonu üzerinde okula dönüş etkisi belirgin olmuştur.

2024 yıl sonu enflasyon tahmininin yüzde 44 seviyesine güncellenmesinde eylül ve ekim aylarına ilişkin enflasyon gerçekleştirmeleri sonrası tahmin sapması ile ana eğilim ve beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden sınırlı olması etkili olmuştur. Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık yüzde 48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, **kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler** ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, **önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir.**

Özellikle kira grubuna ilişkin dinamikler barındırdığı yapısal unsurlar sebebi ile diğer hizmetlerden ayrırmakta ve ataleti yüksek bir görünüm sergilemektedir.

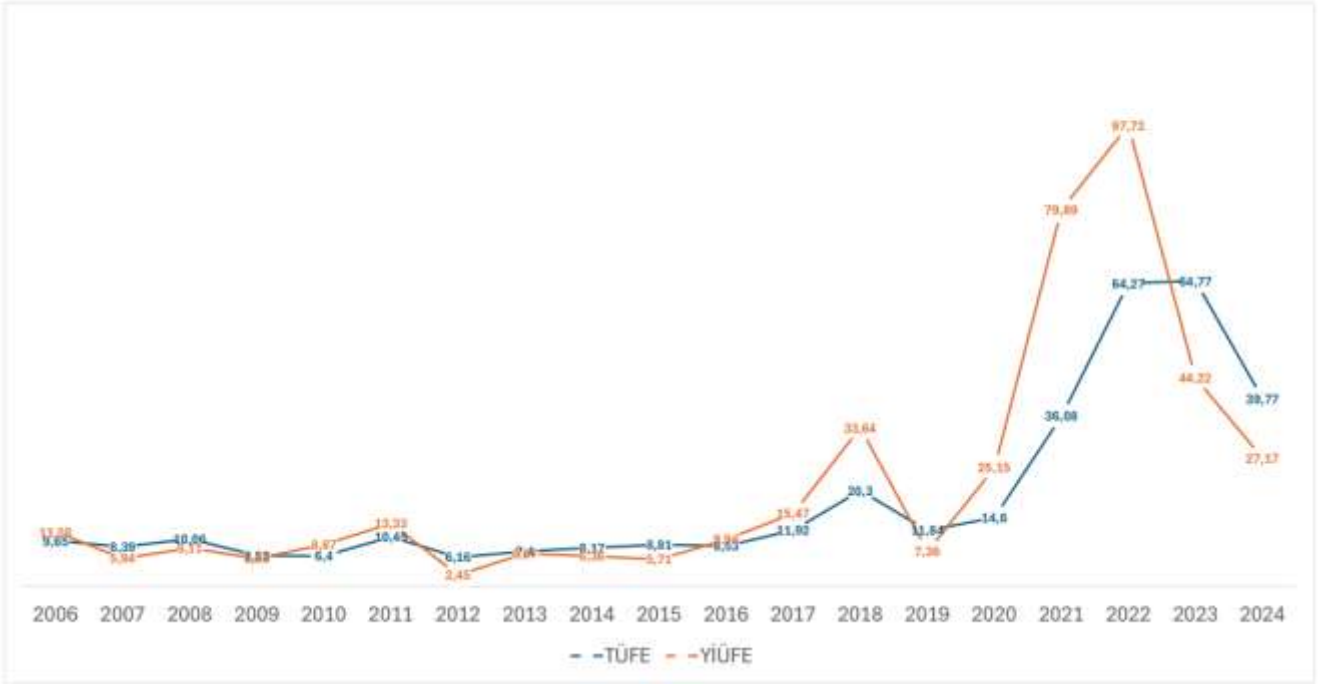
Bu dönemde, en yüksek fiyat artışı kira alt grubunda gözlenmiştir. Ancak, yılın son çeyreğinde sözleşme yenileme ve sözleşmelerde referans olarak kullanılan artış oranlarının azalacak olması nedeniyle aylık kira enflasyonunun yavaşlaması beklenmektedir. Ancak kira fiyat dinamikleri yapısal unsurlar da içeren ataleti yüksek bir kalemdir. Dolayısıyla kiralara enflasyon tahmini üzerinde bir risk unsuru olmaya devam etmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa 25 / 46

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	64,77	39,77
YİÜFE	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	27,17



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024

Domestic producer price index and rate of change, October 2024

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,96	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	8,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29			27,17

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa 26 / 46

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,96	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,40
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,40
2014	1,98	-0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	-0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,30
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,60
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88			39,77

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu dükkan ve mesken nitelikli bağımsız bölümlerin yer aldığı yapı; Bursa ili, Karacabey ilçesi, Tavşanlı Mahallesi, Bursa Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 8 ada 27 parsel, 556,29 m² yüzölçümlü, "1 Zemin 6 Normal Katlı Betonarme Apartman" vasıflı olup, üzerinde kat mülkiyetli, 1 Bodrum Kat (10 Dükkanın devamı) + Zemin Kat (10 Adet Dükkan) + 6 Normal Kattan (4x6 Konut) ibaret bina bulunmaktadır.

1. Bodrum Katta ; Zemin Katta yer alan 10 Bağımsız Bölüm no.lu dükkanın devamı,

Zemin Katta ; Bina girişi ve 10 adet Dükkan,

1 ila 6. Normal Katlarda ; Her katta 4'er adet meskenden 24 adet mesken olmak üzere yapıda 34 Bağımsız Bölüm bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bina bitişik nizam, B.A.K tarzda inşa edilmiştir. Dış cepheleri sıva üzeri boyalıdır. Taşınmazın giriş kapısı cam üzeri alüminyum doğrama, merdiven ve ortak alanı duvarları sıva üzeri boyalı, korkulukları alüminyum doğramadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden ve Bursa Caddesi üzerinden sağlanmakta olup bina asansörlüdür.

Bina, alt ve üst yapısı tamamlanmış, her türlü belediye hizmetinden yararlanan bölgede yer almaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa 27 / 46

(10) Bağımsız Bölüm No.lu Dükkan

Değerleme Konusu 150 m² alanlı 10 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan, bina girişine göre sağda yer almaktadır. Kat mülkiyeti projesine göre dükkanın içinden ulaşılan 80 m² bodrum kat depo alanı bulunmaktadır. Projede bu alan dükkanın devamı olarak nitelenmiştir. Bodrum katla birlikte kapalı kullanım alanı 230 m²'dir. Dükkan nitelikli 10 No.lu Bağımsız Bölüm için (150 m²) 11 no'lu Mesken (114 m²) ile birlikte toplam 264 m² için, (03.11.1987 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiştir.

Yerinde yapılan incelemede, bağımsız bölümün konum ve kontur olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Kullanım ihtiyacına binaen taşınmazın Bodrum Katında; Arşiv, Mutfak, WC, Sistem Odası, Kasa Odası Hacimleri, Zemin Katında; Müşteri Holü, Vezne Bölümü ve Müdür Odası Hacimleri bulunmaktadır. Taşınmaz mevcutta banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

Dükkan zemin döşemesi seramik, duvarları ince sıva üzeri saten boyadır. Tavanlar alçıpan asma tavan olup gömme spot aydınlatma mevcuttur. Dükkan alanı, banka konseptine uygun şekilde düzenlenmiştir.

(11) Bağımsız Bölüm No.lu Mesken

Değerleme konusu 11 Bağımsız Bölüm no'lu Mesken bina girişine göre arka cephede yer almaktadır. Projesine göre 2 Oda, Salon, Mutfak, Hol, WC, Banyo ve Balkon hacimlerinden oluşmakta olup, 114 m² kullanım alanına sahiptir. Hol ve mutfak zemin döşemeleri seramik, Oda ve Salon parkedir. Duvarlar plastik boyalıdır. Islak hacimlerde döşeme duvar kaplamaları seramiktir. Daire giriş kapısı çelik olup iç hacim kapıları camlı ahşap doğramadır. Mutfak hacminde ahşap mutfak dolapları ve mermer tezgah bulunmaktadır. Pencere PVC doğramadır. Isınma doğalgaz ile sağlanmakta olup, kat kalorifer tesisatı bulunmaktadır.

Mesken, 11 No.lu Bağımsız Bölümde faaliyette bulunan banka şubesi tarafından arşiv olarak kullanılmaktadır. Banka şubesine ait jeneratör odası 1. Katta yer almaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (38 yıl), ✓ 11 no'lu Bağımsız Bölümün bakımsız ve tadilat ihtiyacının olması.
FİRSAT ✓ -	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 28 / 46
--	--	--

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Ruhsata aykırı olmamakla birlikte, projeden farklı olarak dükkan hacmi içerisinde ihtiyaç dahilinde, ruhsata tabi olmayan basit tadilat niteliğinde bölümlendirmeler oluşturulduğu görülmüştür.

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

Kullanım amacına yönelik basit tadilatlar yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller kat mülkiyetli yapıdır. "Dükkan" nitelikli 10 no.lu B.B. banka şubesi olarak, "Mesken" nitelikli 11 no.lu B.B. banka şubesinin arşivi olarak kullanılmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 29 / 46
--	--	--

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS “105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri”nde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri bulunmaktadır.

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 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 arttırılmış 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 uygun olarak satın alır.

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 görülmeyen 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 30 / 46
--	--	---

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 bilgilili 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.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 31 / 46
--	--	--

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemten sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer tahmininde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve 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,

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 32 / 46
--	--	---

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 33 / 46
--	--	---

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerlendirme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya *metrekare*) başı fiyat, ayakkare (veya *metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 34 / 46
--	--	--

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

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 Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 35 / 46
--	--	---

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1 / Hayati T. / (535) 88219 64

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 20-25 yıllık binanın Zemin (130 m²) + Asma katında (70 m²) yer alan, 200 m² alanlı dükkan 7.400.000 TL bedelle satılıktır.

Asma katın 1/3 oranla zemin kata uyumlaştırılması ile 153 m² kabul edilmiştir.

Emsal 2 / GARİP İnşaat / (532) 445 56 43

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 20-30 yıllık binanın Zemin (100 m²) + Asma katında (65 m²) yer alan, 165 m² alanlı dükkan 5.750.000 TL bedelle satılıktır.

Asma katın 1/3 oranla zemin kata uyumlaştırılması ile 122 m² kabul edilmiştir.

Emsal 3 / ERKA Boya Emlak / (530) 368 13 52

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 15-20 yıllık binanın Zemin katında yer alan tek bölümden oluşan 210 m² alanlı dükkan 11.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 / Serkan Ökçe / (546) 802 89 82

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Sırabademler Mahallesinde, 20-30 yıllık binanın Zemin katında yer alan tek bölümden oluşan 140 m² alanlı dükkan 5.800.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 / ANLI Gayrimenkul / (538) 811 70 00

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Nasrettin Mahallesinde, 26-30 yıllık binanın Bodrum (100 m²) + Zemin 8130 m²) + Asma katında (70 m²) yer alan, 300 m² alanlı dükkan 10.000.000 TL bedelle satılıktır.

Bodrum Katın ¼, Asma Katın 1/3 oranla zemin kata uyumlaştırılması ile 178 m² kabul edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle/ Lokasyon	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m2	ZK Kabul m2	İlan No.	Satışa Sunan	İletişim
1	Karacabey /Tavşanlı	Z+AK	7.400.000	200	153	1200528755	Hayati T.	(535) 882-1964
2	Karacabey /Tavşanlı	Z+AK	5.750.000	165	122	1067627818	Süleyman Garip İnşaat	(532) 445 56 43
3	Karacabey /Tavşanlı	Zemin	11.000.000	210	210	1124931991	Erka Boya	(530) 368-1352
4	Karacabey /Sıra Bademler	Zemin	5.800.000	140	140	0-42536530	Serkan Ökçe	(546) 802-8982
5	Karacabey /Nasrettin	B+Z+AK	10.000.000	300	178	1172659453	ANLI YAPI GAYRİMENKUL	(538) 811 70 00

Emsallerin; Bodrum Katları Zemin Katına 1/4 oranında, Asma Katları 1/3 oranında indirgenmiştir.

Satılık Daire Emsalleri

Emsal 1 / KOÇAK Gayrimenkul / (532) 721 68 24

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Tavşanlı Mahallesinde, 15-25 yıllık binanın 2. katında yer alan, 100 m² alanlı mesken 1.300.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 / KA Yapı / (532) 735 48 67

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Tavşanlı Mahallesinde, 1-5 yıllık binanın 2. katında yer alan, 125 m² alanlı mesken 2.150.000 TL bedelle satılıktır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa **36 / 46**

Emsal 3 / SARNAV Emlak / (536) 502 42 15

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 5-10 yıllık binanın 3. katında yer alan, 100 m² alanlı 2+1 mesken 1.600.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 / Arzu M. / (850) 622 80 71

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 5-10 yıllık binanın 1. katında yer alan, 115 m² alanlı 2+1 mesken 1.800.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 / KARACABEY Gayrimenkul / (533) 212 45 75

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 3 yaşındaki binanın 2. katında yer alan, 80 m² alanlı 2+1 mesken 1.575.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6 / KLC Gayrimenkul / (850) 319 87 14

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 11 yaşındaki binanın 1. katında yer alan, 120 m² alanlı 2+1 mesken 2.100.000 TL bedelle satılıktır.

Satılık Daire Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle/ Site	Tip	Kat	Fiyat (TL)	m2	İlan No.	Satışa Sunan	İletişim
1	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	2	1.300.000	100,00	1190883435	Koçak Gayrimenkul	(532) 721-6824
2	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	3	2.150.000	125,00	1178536903	Ka Yapı	(532) 735-4867
3	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	3	1.600.000	100,00	1188284452	Sarnav Emlak	(536) 502-4215
4	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	1	1.800.000	115,00	1149097323	Arzu M	(850) 622-8071
5	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	2	1.575.000	80,00	1201564331	Karacabey Gayrimenkul	(533) 212-4575
6	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	1	2.100.000	120,00	15687736	Klc gayrimenkul	(850) 319-8714

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Satılık Dükkan Kroki



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 38 / 46
--	--	---

Satılık Konut Emsal Uyumlaştırması

Emsal No	Mahalle/ Site	Tip	Kat	Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı Birim Fiyat	Konum Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	2	1.300.000	100,00	13.000	-10,00%	11.700	15,00%	13.455
2	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	3	2.150.000	125,00	17.200	-10,00%	15.480	0,00%	15.480
3	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	3	1.600.000	100,00	16.000	-10,00%	14.400	5,00%	15.120
4	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	1	1.800.000	115,00	15.652	-10,00%	14.087	0,00%	14.087
5	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	2	1.575.000	80,00	19.688	-10,00%	17.719	0,00%	17.719
6	Karacabey/Tavşanlı	(2+1)	1	2.100.000	120,00	17.500	-10,00%	15.750	5,00%	16.538
ORTALAMA TL/m2						16.507		14.856		15.400

Daire emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli daire arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu ortalama birim pazar değeri 15.400 TL/m² bulunmuş, ve kabul edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

5.1.4.'te uyumlaştırma ile Bursa Caddesi'ne cepheli 10 B.B. no.lu dükkan için 44.400 TL/m², 11 B.B. No'lu daire için 15.400 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.

Dükkan, 150 m² Zemin Kat, 80 m² Bodrum Kat olmak üzere toplam alanı 230 m²'dir. Dükkan Zemin Kat için 44.400 TL/m², Bodrum Kat için ¼ oranla 11.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Buna göre pazar değerleri;

B.B. No	Fiili Nitelik	Toplam Alan	TL/m ²	Hesaplanan Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
10	İşyeri ZK	150	44.400	6.660.000	6.662.000
	İşyeri BK	80	11.100	888.000	888.000
10 No.lu B.B.		230		7.548.000	7.550.000
11	Konut	114	15.400	1.755.600	1.750.000
2 Bağımsız Bölüm Toplam				16.851.600	9.300.000

2 Bağımsız bölüm toplam Pazar Değeri; 9.300.000 TL bulunmuştur.

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 39 / 46
--	--	--

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç
Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar
Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)
Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni
Kullanılmamıştır.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar
Kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler
Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)
Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 1 / UNLIMITED Gayrimenkul / (224) 676 20 06

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 15-20 yıllık binanın Zemin (50 m²) + Asma katında (20 m²) yer alan, 70 m² alanlı ofis aylık 60.000 TL bedelle kiralıktır.

Asma Katın 1/3 oranla zemin kata uyumlaştırılması ile 57 m² kabul edilmiştir.

Emsal 2 / AYZA Gayrimenkul / (530) 880 85 90

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 16-20 yıllık binanın giriş katında yer alan, 250 m² alanlı dükkan aylık 35.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 / ANLI Gayrimenkul / (538) 811 70 00

Lokasyonda yer alan, 20 ve üzeri yıllık binanın Bodrum Kat (200 m²), Zemin Kat (200 m²), Asma Kat (200 m²) konumlu toplam 600 m² dükkan aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır.

Bodrum Katın ¼, Asma Katın 1/3 oranla zemin kata uyumlaştırılması ile 317 m² kabul edilmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa **40 / 46**

Emsal 4 / Suat YILDIZ Gayrimenkul / (549) 297 16 16

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 25 ve üzeri yıllık binanın Zemin + Asma Katında konumlu, 125 m² alanlı ofis aylık 19.000 TL bedelle kiralıktır.

Asma Katın 1/3 oranla zemin kata uyumlaştırılması ile 108 m² kabul edilmiştir.

Emsal 5 / UNLIMITED Gayrimenkul / (532) 742 77 61

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan, 20-30 yıllık binanın zemin katında konumlu, 50 m² alanlı ofis aylık 15.500 TL bedelle kiralıktır.

Kiralık Dükkan Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle / Site	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m2	ZK Uyum m ²	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Karacabey /Tavşanlı	Z+ AK	60.000	70	57	1197991412	17.11.2024	Unlimited Geyrimenkul	(224) 676 20 06
2	Karacabey /Esentepe	ZK	35.000	250	250	1201531671	17.11.2024	Ayza Gayrimenkul	530) 880 85 90
3	Karacabey /Sırabademler	B+Z+AK	25.000	325	317	1181865898	31.10.2024	Anlı Gayrimenkul	538) 811 70 00
4	Karacabey /Rungucpaşa	Z+AK	19.000	125	108	1210351931	12.11.2024	Suat Yıldız Gayrimenkul	(549) 297 16 16
5	Karacabey /Drama	Zemin	15.500	50	50	874574592	22.10.2024	Unlimited Geyrimenkul	(532) 742 77 61

Kiralık Dükkan Kroki



Kiralık Daire Emsalleri

Emsal 1 / SARNAV Gayrimenkul / (536) 502 42 15

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 15-20 yıllık binanın 2. katında yer alan, 120 m² alanlı 3+1 mesken aylık 12.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 2 / EMİRHAN Emlak / (539) 626 30 20

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 10-15 yıllık binanın 1. katında yer alan, 140 m² alanlı 3+1 mesken aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 / UZMAN Emlak / (266) 714 10 40

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahallede, 26-30 yıllık bakımlı 6 katlı binanın 2. katında yer alan 130 m² alanlı 3+1 mesken aylık 13.000 TL bedelle kiralıktır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0014
Sayfa **41 / 46**

Emsal 4 / ATEŞ Emlak / (224) 676 06 31

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahallede, 15-20 yıllık binanın 2. katında yer alan, 150 m² alanlı 3+1 mesken aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5 / EMİRHAN Emlak / (539) 626 30 20

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mahalleye yakın Runguçpaşa mahallesinde, 20-30 yıllık bakımlı 4 katlı binanın 1. katında yer alan 140 m² alanlı 2+1 mesken aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır.

Kiralık Daire Emsal Bilgileri

Emsal No	Mahalle/ Site	Tip	Kat	Aylık Kira	Brüt m2	İlan No.	Tarih	Kiraya Veren	İletişim
1	Karacabey/Tavşanlı	(3+1)	2	12.000	120	1206248337	22.10.2024	Sarnav Gayrimenkul	(536) 502-4215
2	Karacabey/Tavşanlı	(3+1)	1	15.000	140	1206750543	24.10.2024	Emirhan Emlak	(539) 626 30 20
3	Karacabey/Tavşanlı	(3+1)	2	13.000	130	1187630810	10.11.2024	Uzman Emlak	266) 714 10 40
4	Karacabey/Tavşanlı	(3+1)	2	15.000	150	1198403952	23.10.2024	Ateş Emlak	224) 676 06 31
5	Karacabey/Runguçpaşa	(2+1)	3	15.000	140	1206960353	07.07.2024	Emirhan Emlak	(539) 626 30 20

Kiralık Daire Kroki



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 42 / 46
--	--	--

Kiralık Dükkan Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle / Site	Kat	Fiyat (TL)	Brüt m2	ZK Uyum m ²	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay	Konum Kullanım	Düzeltilmiş Birim Fiyat
1	Karacabey /Tavşanlı	Z+ AK	60.000	70	57	1.059	-30,00%	741	-40,00%	445
2	Karacabey /Esentepe	ZK	35.000	250	250	140	-5,00%	133	20,00%	160
3	Karacabey /Şirabademler	B+Z+AK	25.000	325	317	79	-5,00%	75	50,00%	113
4	Karacabey /Runguçpaşa	Z+AK	19.000	125	108	175	-10,00%	158	10,00%	174
5	Karacabey /Drama	Zemin	15.500	50	50	310	-10,00%	279	-30,00%	195
ORTALAMA TL/m ² -ay						353		277		217
En yüksek 1 No.lu ve en düşük 3 No.lu Emsaller çıkarılarak takdir edilen										176

Emsallerin; Bodrum Katları Zemin Katına 1/4 oranında, Asma Katları 1/3 oranında indirgenmiştir.

Lokasyonda kiralık dükkan emsallerinin uyumlaştırma çalışmasında ortalama yüksek oranda sapma gösteren 2 emsal çıkarılarak, kalan emsallerin ortalama birim değeri **176 TL/m² bulunmuş ve kabul edilmiştir.**

Kiralık Konut Emsal Uyumlaştırma

Emsal No	Mahalle/ Site	Tip	Kat	Aylık Kira	Brüt m2	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay	Konum	Düzeltilmiş TL/m ² -ay
1	Karacabey/Tavşanlı	(3+1)	2	12.000	120	100	-5,00%	95	5,00%	100
2	Karacabey/Tavşanlı	(3+1)	1	15.000	140	107	-5,00%	102	-5,00%	97
3	Karacabey/Tavşanlı	(3+1)	2	13.000	130	100	-5,00%	95	-5,00%	90
4	Karacabey/Tavşanlı	(3+1)	2	15.000	150	100	-5,00%	95	-10,00%	86
5	Karacabey/Runguçpaşa	(2+1)	3	15.000	140	107	-5,00%	102	-5,00%	97
Ortalama TL/m ² -ay						103		98		94

Kiralık konut emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli konutlar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu ortalama birim aylık pazar kirası **94 TL/m²-ay bulunmuş, 90 TL/m² kabul edilmiştir.**

Zemin Kat Dükkan; 176 TL/m², Bodrum Kat ¼ indirgeme ile 44 TL/m², 1. Kat Mesken 90 TL/m² aylık Pazar kirası kabul edilmiştir.

Buna göre aylık pazar kiralari;

B.B. No	Fiili Nitelik	Toplam Alan	TL/m ²	Hesaplanan Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
10	İşyeri ZK	150	176	26.400	26.500
	İşyeri BK	80	44	3.520	3.500
10 No.lu B.B.		230		29.920	30.000
11	Konut	114	90	10.260	10.000
2 Bağımsız Bölüm Toplam				70.100	40.000

10 No'lu B.B. (Ticari) ; 29.920 TL/ay bulunmuş, **30.000 TL/ay** kabul edilmiştir.

11 No'lu B.B. (Konut) ; 10.260 TL/ay bulunmuş, **10.000 TL/ay** kabul edilmiştir.

2 Bağımsız bölüm toplam pazar kirası; 40.000.000 TL/ay bulunmuştur.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0014

Sayfa 43 / 46

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları
Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması.

Çalışmada Emsal Karşılaştırma / Karşılaştırılabilir işlemler yöntemi uygulanmış ve gerçekçi değeri yansıttığına kanaat getirilmiştir. Net kira tespiti yapılamadığından kapitalizasyon çalışması yapılmamıştır.

5.1.4.'te uyumlaştırma ile Bursa Caddesi'ne cepheli 10 B.B. no.lu dükkan için 44.400 TL/m², 11 B.B. No'lu daire için 15.400 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.

Dükkan, 150 m² Zemin Kat, 80 m² Bodrum Kat olmak üzere toplam alanı 230 m²'dir. Dükkan Zemin Kat için 44.400 TL/m², Bodrum Kat için ¼ oranla 11.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Buna göre pazar değerleri;

B.B. No	Fiili Nitelik	Toplam Alan	TL/m ²	Hesaplanan Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
10	İşyeri ZK	150	44.400	6.660.000	6.662.000
	İşyeri BK	80	11.100	888.000	888.000
10 No.lu B.B.		230		7.548.000	7.550.000
11	Konut	114	15.400	1.755.600	1.750.000
2 Bağımsız Bölüm Toplam				16.851.600	9.300.000

2 Bağımsız bölüm toplam Pazar Değeri; 9.300.000 TL bulunmuştur.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel
10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0014

Sayfa 44 / 46

5.4.1.'de yapılan çalışma ile Zemin Kat Dükkan; 176 TL/m², Bodrum Kat ¼ indirgeme ile 44 TL/m²,
1. Kat Mesken 90 TL/m² aylık Pazar kirası kabul edilmiştir.

Buna göre aylık pazar kiralari;

B.B. No	Fiili Nitelik	Toplam Alan	TL/m ²	Hesaplanan Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
10	İşyeri ZK	150	176	26.400	26.500
	İşyeri BK	80	44	3.520	3.500
10 No.lu B.B.		230		29.920	30.000
11	Konut	114	90	10.260	10.000
2 Bağımsız Bölüm Toplam				70.100	40.000

10 No'lu B.B. (Ticari) ; 29.920 TL/ay bulunmuş, **30.000 TL/ay** kabul edilmiştir.

11 No'lu B.B. (Konut) ; 10.260 TL/ay bulunmuş, **10.000 TL/ay** kabul edilmiştir.

2 Bağımsız bölüm toplam pazar kirası; 40.000.000 TL/ay bulunmuştur.

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan mahaller, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, 1987 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 45 / 46
--	--	--

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu işyeri ve konut nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi “(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.” ve (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 Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında “yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)’te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

10 no.lu bağımsız bölümde kullanım amacına yönelik oluşturulan bölmelerin basit tadilat niteliğinde olduğu ve yeniden ruhsat alınmasını gerektirmediği değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, Yapı Kullanma İzin Belgesinin alınmış olması, Kat Mülkiyeti tesis edilmiş olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, bağımsız bölüm olarak GYO portföyünde bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Bursa, Karacabey, Tavşanlı Mah. 8 Ada 27 Parsel 10 B.B. No.lu Dükkan ve 11 B.B. No.lu Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0014 Sayfa 46 / 46
--	--	--

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Dükkan" nitelikli 1 adet bağımsız bölüm ve "Mesken" nitelikli 1 adet bağımsız bölüm için toplam; **9.300.000 TL** KDV hariç Pazar Değeri, **40.000 TL/Ay** KDV/Stopaj hariç Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

B.B. No	Niteliği	Toplam m ²	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
10	İşyeri	230	7.550.000,00	30.000,00
11	Mesken	114	1.750.000,00	10.000,00
Toplam			9.300.000,00	40.000,00

Nihai olarak;

2 Bağımsız Bölüm Toplam Pazar Değeri;

9.300.000 TL (DokuzMilyonÜçyüzBinTürkLirası) + KDV

2 Bağımsız Bölüm Toplam Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

40.000 TL/Ay (KırkBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örnekleri
- 2 - TAKBİS Belgeleri
- 3 - Yazılı İmar Durumu
- 4 - Proje Bilgileri
- 5 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 6 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri