

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

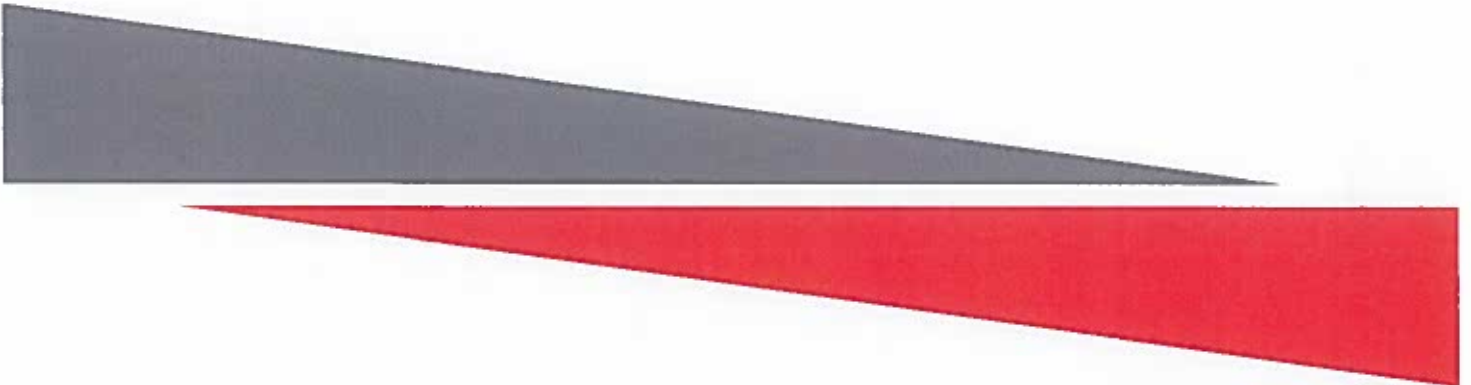
16 Adet Konut

Değerleme

Yıldırım / Bursa

Raporu

2019REV729 / 02.01.2020



Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Polat Ofis, No23/A, K:6, Kağıthane/ İstanbul

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda Yıldırım'da konumlu olan "16 Adet Konut"un toplam pazar değerine yönelik 2019REV729 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 8.160,26 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 2.250,79 m² brüt satış alanından oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	02.01.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.060.000 TL	Altı milyon altmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.121.865.-TL	Altı milyon yüz yirmibirbin sekiz yüz altmışbeş.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 10.12.2019 tarih, 3513-3 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405347

Simga SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri.....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Millet Mahallesi, Milli Sok., 3074 Ada, 8 Parsel, Yıldırım/Bursa			
TAPU KAYDI	Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel, A Blok 3, 31, 33, B Blok 2, 3, 4, 30, 31, 33, C Blok 2, 3, 4, 31, 33 ve D Blok 1, 3, 28, 31 no.lu bağımsız bölümler			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.160,26 m ²			
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı	TAKS: 0,40	KAKS: 1,50	Hmaks: 24,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl			
KONUT BİRİM DEĞERİ	2.570-2.830 TL/m ²			
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	10,0-11,0 TL/m ² /ay			
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı			
DEĞER TARİHİ	02.01.2020			
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	6.060.000.-TL			
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.121.865.-TL			

BÖLÜM 1
RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 02.01.2020 tarihinde, 2019REV729 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel, A Blok 3, 31, 33, B Blok 2, 3, 4, 30, 31, 33, C Blok 2, 3, 4, 31, 33 ve D Blok 1, 3, 28, 31 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 02.01.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293), Değerleme Uzmanı/ Yönetici Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2019 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.01.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3513-3 no.lu ve 10.12.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel, A Blok 3, 31, 33, B Blok 2, 3, 4, 30, 31, 33, C Blok 2, 3, 4, 31, 33 ve D Blok 1, 3, 28, 31 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 02.01.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.03.2017	2017A145	Gizem NAMAL Ozan KOLCUOĞLU	17.000.000*
Rapor 2	28.12.2017	2017REV897	Gizem NAMAL Ozan KOLCUOĞLU	26.410.000
Rapor-3	24.12.2018	2018REV891	Ece ÇALIŞKAN VURAL Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	23.130.000**

*** İlgili rapordaki değer arsa değeri ve değerlendirme tarihi itibari ile harcanmış maliyet değeridir.**

**** Değerleme tarihi itibarıyla projenin değeridir.**

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi Polat Ofis No23/A K:6 Kağıthane/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

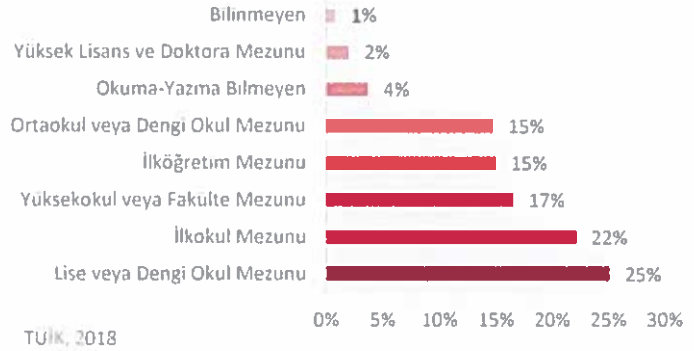
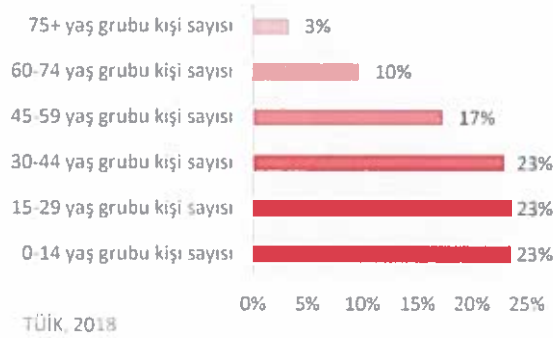
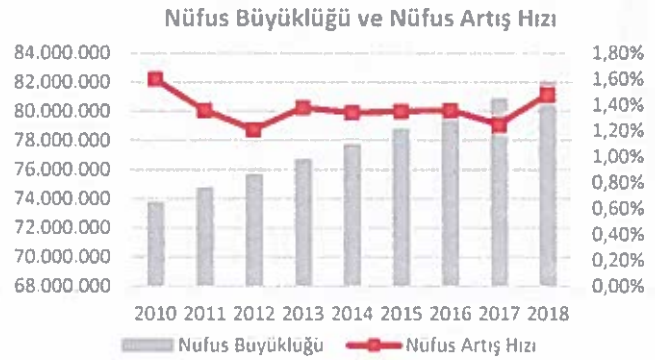
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 82.003.882 kişidir. 2018 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.193.357 kişi (% 1,48 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (41.139.980 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.863.902 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,49 olduğu görülmüştür.

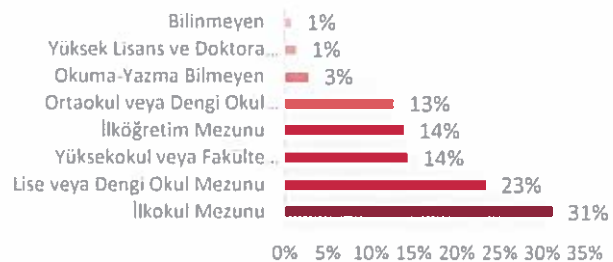
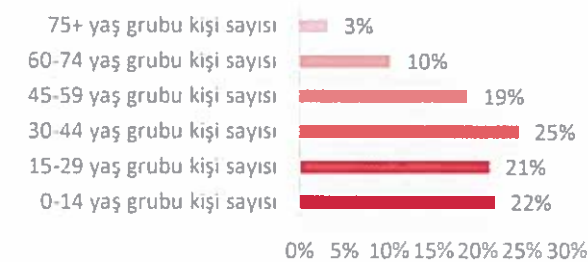
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Bursa

2018 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,67’sinin ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2018 istatistiklerine göre 2.994.521 kişidir. Bursa nüfusu, 2018 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 19 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Bursa ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

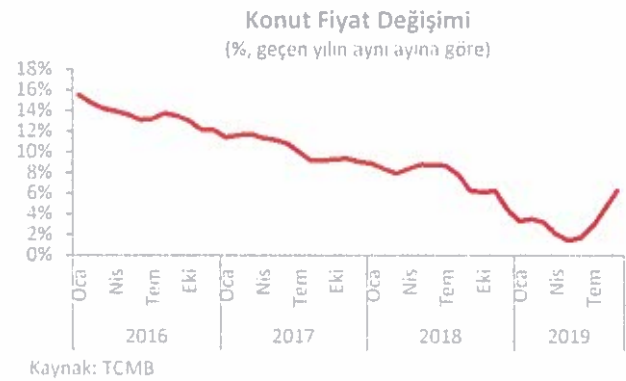
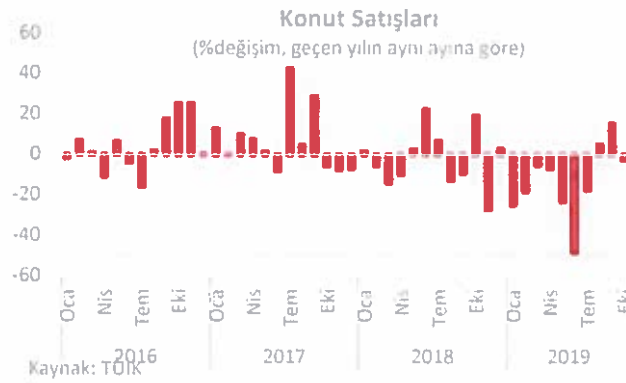
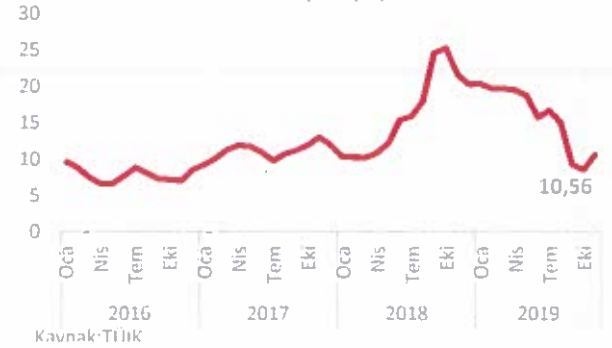
2019 üçüncü çeyrek GSYH büyümesi beklentilerin hafif altında gelse de arındırılmamış verilerde üç çeyrektir görülen daralma sona ermiştir. Manşet GSYH 2018'in üçüncü çeyreğine kıyasla %0,9 ile %1,0 olan piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında büyümüştür. Böylece GSYH 2019 Ocak-Eylül döneminde 2018'in aynı dönemine göre %0,9 daralmıştır. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH 2019 ikinci çeyrekteki 721,8 milyar dolardan 734,3 milyar dolara toparlanmıştır. Öte yandan inşaat sektörü bu dönemde %7,8 daralarak büyümeyi 0,6 puan sınırlamıştır.

Kasım ayında TÜFE piyasa ortalama beklentilerinin altında artarken yıllık enflasyon baz etkisiyle çift haneye dönmüştür. Genel TÜFE aylık enflasyonu kasım ayında %0,38 ile %0,7'lik ortalama beklentinin altında kalırken yıllık enflasyon %8,55'ten %10,56'ya yükselmiştir. Gıda fiyatları, bir önceki aya göre %0,2'lik sınırlı bir artış gösterirken yıllık enflasyon bu grupta %7,5'ten %8,7'ye çıkmıştır. Kısa vadee baz etkisi kaynaklı yükseliş bir süre daha devam edecek olmakla birlikte orta vadeli görünüm açısından iç talebin ne ölçüde hızlanacağı ve döviz kurlarının seyrinin belirleyici olacağı düşünülmektedir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142 bin 810 seviyesine gerilmiştir. İpotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artarak 50 bin 411 olmuştur. İpotekli satışlar, geçen ay %410,2 artış göstermişti. Böylece, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise %35,3 seviyesine yükselmiştir. Yabancılara gerçekleştirilen konut satışları ise bir önceki yıla göre %31,9 azalarak Ağustos ayında başlayan düşüş eğilimini devam ettirmiştir.

Türkiye genelinde konut fiyatları 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,84 artarken, geçen yılın aynı ayına göre %6,32 oranında yükselmiştir. Böylece, haziran ayından bu yana devam eden toparlanma Eylül ayında da devam etmiştir. Benzer şekilde, fiyatlarda reel bazda da düşüşün hız kestiği görülmüş olup ağustos ayında -%9,1 olan reel fiyat değişimi, eylül ayında -%2,7'ye gelmiştir. İstanbul'da ise nominal konut fiyatları Ocak 2019 tarihinde başlayan yıllık bazda düşüş eğilimini devam ettirmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Bursa				
İlçesi	Yıldırım				
Mahallesi	Millet				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	3074				
Parsel No	8				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.160,26 m ²				
Malik / Hisse	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam				
Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay	Payda	Niteliği
A	1.Bodrum	3	56	8160	Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	31	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	33	72	8160	Dubleks Mesken
B	1.Bodrum	2	61	8160	Mesken
B	1.Bodrum	3	61	8160	Mesken
B	1.Bodrum	4	61	8160	Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	30	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	31	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	33	82	8160	Dubleks Mesken
C	1.Bodrum	2	56	8160	Mesken
C	1.Bodrum	3	56	8160	Mesken
C	1.Bodrum	4	56	8160	Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	31	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	33	72	8160	Dubleks Mesken
D	1.Bodrum	1	50	8160	Mesken
D	1.Bodrum	3	50	8160	Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	28	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	31	65	8160	Dubleks Mesken

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Yıldırım Tapu Müdürlüğünden alınan 24.12.2019 tarih, saat 14:25 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar hanesinde;

- Yönetim planı değişikliği 31.05.2018 (05.06.2018 tarih ve 14511 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Bursa ili, Yıldırım Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre; değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyeti Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde iken, ünvan değişikliği nedeniyle 01.12.2017 tarih ve 28274 yevmiye no ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, E: 1,50 olan konut alanı lejantlı arsalar bulunmaktadır. Bölgedeki genel yükseklik sınırlaması ayırık nizam konutlarda 24,50 m'dir.

Yıldırım Belediyesi İmar Müdürlüğünde 23.12.2019 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 04.12.2018 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

() Taşınmazların bulunduğu parsel için geçerli plan durumunu gösteren "Resmi Yazılı İmar Durumu Belgesi" için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup belge beklenmektedir. Taşınmazlar için geçerli olan planda 04.12.2018 tarihinden itibaren herhangi bir değişiklik yapılmadığı bilgisi edinilmiş olup bu sebeple rapor kapsamında aşağıda görseli yer alan "Resmi Yazılı İmar Durumu Belgesi"ne yer verilmiştir.*

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 02.08.1999

Lejantı: Konut Alanı

Yapılaşma Şartları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,50
- İnşaat Nizamı: Ayırık nizam

- H_{maks}: 24,50 m
- Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 3 m

Plan Notları

- Ayrık nizama tabi bu alanda; zemin kat ve/veya bodrum katlar ticaret olarak kullanılması koşuluyla; sadece bu katlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 7.04. maddesinde belirtilen ayrık nizama tabi olan yerlerde yapılacak binaların bina cephesi, çıkmalar hariç 40 m'yi geçemez hükmü aranmayacaktır. Ancak yönetmelik gereği dışarıdan görünün 2. bodrum kat sadece otopark olarak çözümlenecektir.
- Ayrık nizam konut alanlarında teras çatı yapılmayacak ve bina derinliği 40 m'yi geçemeyecektir.
- Ayrıca maksimum yükseklik belirtilen parselde; kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Yıldırım Belediyesi'nde 23.12.2019 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	16.09.2014	-	20.377,01	-	-
Onaylı Mimari Proje	16.08.2017	-	5.310,56	-	A ve C Bloklar
Onaylı Mimari Proje	16.08.2017	-	6.121,12	-	B Blok
Onaylı Mimari Proje	16.08.2017	-	4.422,12	-	D Blok
Yapı Ruhsatı	22.04.2015	603/15	5.395	-	B Blok
Yapı Ruhsatı	22.04.2015	603/15	5.275	-	C Blok
Yapı Ruhsatı	22.04.2015	603/15	4.222	-	D Blok
Yapı Ruhsatı	21.04.2017	645/10	5.031	-	A Blok
Yapı Ruhsatı	21.04.2017	603/15	5.158	-	B Blok
Yapı Ruhsatı	21.04.2017	603/15	5.031	-	C Blok
Yapı Ruhsatı	21.04.2017	603/15	5.031	-	D Blok
Yapı Ruhsatı	01.08.2017	654/06	5.031	-	A Blok
Yapı Ruhsatı	01.08.2017	654/06	5.031	-	B Blok
Yapı Ruhsatı	01.08.2017	654/06	5.842	-	C Blok
Yapı Ruhsatı	01.08.2017	654/06	4.347	-	D Blok

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Karaman Mahallesi, İzmir Yolu, No:80/6, Nilüfer / Bursa adresinde faaliyet gösteren Kule Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir riskli yapı, yıkım, durdurma vb. karar bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlara ait 16.08.2017 tarihli "Onaylı Mimari Projeler" ile 01.08.2017 tarihli "Yapı Ruhsatları" bulunmaktadır. Yapı ruhsatlarının geçerlilik süresi devam etmekte olan değerlemeye konu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenerek, taşınmazların kat mülkiyetine geçiş yapması sağlanmalıdır. Bu işlemlerin sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların yasal süreçleri tamamlanmış olacaktır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller için 28.06.2019 tarihli ve 28.06.2029 tarihine kadar geçerliliği bulunan, A-B-C-D blokları için sırasıyla Y2216C79CF255, Y2216FB3ECCA6F, Y2216A33E4FCE ve

Y221674C13A63 numaralarıyla düzenlenmiş, performans ve emisyon sınıfı 'C' olan enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

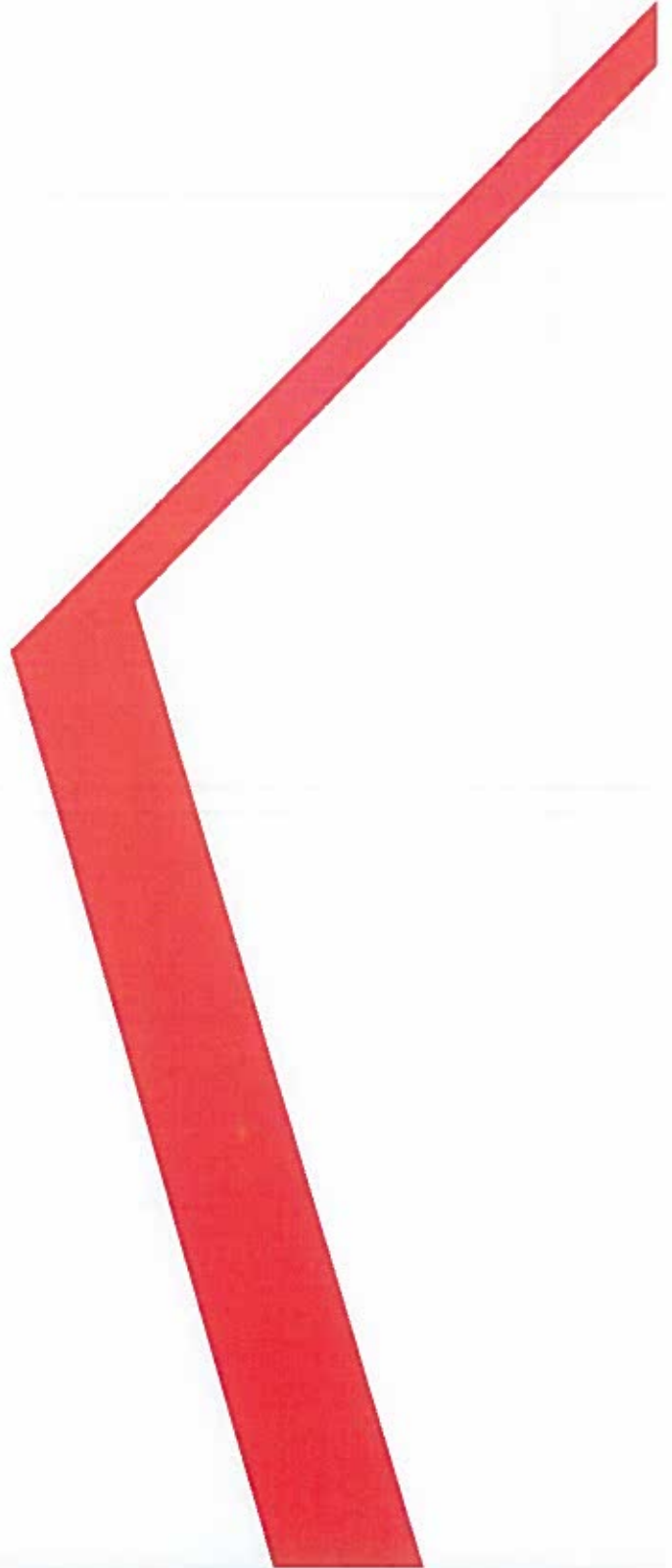
3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, kat irtifaklı 16 adet bağımsız bölüm olup çalışma kapsamında bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4
GAYRİMENKULÜN
KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Millet Mahallesi, Milli Sok., 3074 Ada, 8 Parsel, Yıldırım/Bursa

Taşınmazlar, ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa'da konumlandırılmıştır. Bursa ili kuzeyde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Yıldırım ilçesi Bursa'nın, Osmangazi'den sonra ikinci büyük ilçesidir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin doğusunda Kestel ve Gürsu, kuzeyinde ve batısında Osmangazi ilçesi, güneyinde Uludağ yer almakta olup ilçenin ortasından Bursa-Ankara Karayolu geçmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar 69 adet mahalleden oluşan Yıldırım ilçesinin Millet Mahallesi'nde konumlandırılmıştır. Konu taşınmazların konumlu olduğu Millet Mahallesi, ilçenin en eski yerleşim yerlerinden biri olup son yıllarda artan nüfusu ile hızlı bir gelişim göstermektedir.

Taşınmazlar Bursa Çevre Yolu'na 8 km, Kent Meydanı AVM'ye 5 km mesafededir. Taşınmazların komşu parselinde Akyıldız Konutları, Tercih Park Evleri ve boş durumda arsalar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Şehit Piyade Onbaşı Orhan Tezcan İlkokulu, Millet Mahallesi Hizmet Binası, Nuripek Sitesi, Hüseyin Sungur Anadolu Lisesi, Cemile Hatun Cami, Millet Maden Parkı gibi bilinirliği yüksek yapı ve yerler bulunmaktadır. Konu taşınmazların kuzey, güney ve batısında yoğunluklu olarak site tarzında, nitelikli konut yapılaşmaları ile batısında 2-3 katlı, orta gelir seviyesine hitap eden, konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Taşınmazlar, ticari sirkülasyonun yüksek olduğu, Bursa Ray Metro aksının yer aldığı Ankara Yolu Caddesi'ne yaklaşık 3 km mesafede konumlandırılmıştır.



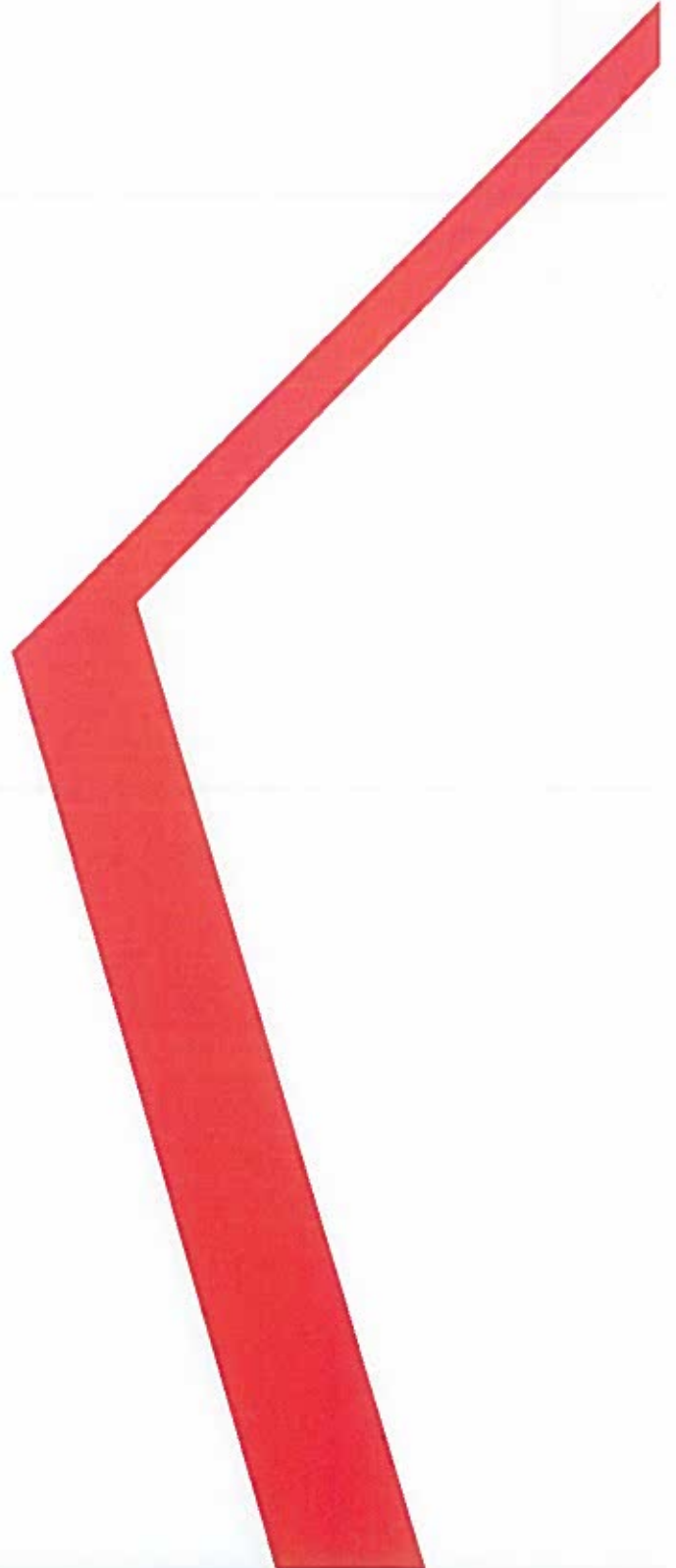


Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
11 Eylül Bulvarı	1 km
Ankara Yolu Caddesi	3 km
Kent Meydanı AVM	5 km
D-575 Otoyolu	9 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi'nde konumlu Anda Park Millet projesinde yer alan A Blok'ta 2 adet, B Blok'ta 6 adet, C Blok'ta 5 adet ve D Blok'ta 3 adet olmak üzere toplam 16 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında konut olarak projelendirilmiştir.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu taşınmazların konumlu olduğu 3074 ada 8 no.lu parsel üzerinde A, B, C ve D Blok olmak üzere toplam 4 adet konut bloğu bulunmaktadır.

Konu projede yer alan A ve C Bloklar benzer mimari tiplerde olup blokların her biri bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. Bloklarda bodrum katta 4 adet daire, zemin kat ile 5. katlar arasında 4'er adet daire, 6. kat ve çatı katında 6 adet dubleks daire olmak üzere toplam 34 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre blokların girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloklardaki daireler 2+1, 3+1 ve 4+1 tiptedir.

Konu projede yer alan B Blok 2 bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Bloкта 2. bodrum katta su deposu, kazan dairesi, hidrofor odası ve sığınak, 1. bodrum katta 4 adet daire, zemin kat ile 5. katlar arasında 4'er adet daire, 6. kat ve çatı katında 6 adet dubleks daire olmak üzere toplam 34 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre B Blok'un girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloktaki daireler 2+1, 3+1 ve 4+1 tiptedir.

Konu projede yer alan D Blok bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. Bloкта bodrum katta 3 adet daire ve 1 adet kapıcı dairesi, zemin kat ile 5. katlar arasında 4'er adet daire, 6. kat ve çatı katında 6 adet dubleks daire olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre D Blok'un girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloktaki daireler 2+1 tip ve 3+1 tiptedir.

Konu taşınmazların konumlu olduğu sitenin açık otopark, süs havuzu, peyzaj alanları gibi sosyal imkanları bulunmaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu sitede blokların inşaatları tamamlanmış ve projede oturma başlamıştır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projeden hesaplanan bağımsız bölüm brüt alanları aşağıdaki gibidir;

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m ²)
A	3	1.BK	130,55
A	33	6.NK	160,00
B	2	1.BK	130,55
B	3	1.BK	130,55
B	4	1.BK	130,55
B	30	6.NK	160,00
B	31	6.NK	160,00
B	33	6.NK	160,00
C	2	1.BK	130,55
C	3	1.BK	130,55
C	4	1.BK	130,55
C	31	6.NK	141,32
C	33	6.NK	160,00
D	1	1.BK	160,00

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m ²)
D	3	1.BK	109,83
D	28	6.NK	109,83
TOPLAM ALAN (m²)			2.250,79

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	A ve C Bloklar: Bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı B Blok: 2 bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı D Blok: Bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	20.251 m ²
Yaşı	Oturum 2019 yılında başlamıştır.
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	Açılabilir pencereler ile doğal hava akışı
Asansör	Mevcut (1 adet yolcu asansörü)
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	2.250,79 m ² (Değerlemeye konu 16 adet bağımsız bölümün toplam brüt alanı)
Zemin	Odalar laminat parke, ıslak hacimler ve ortak alanlarda seramik
Duvar	Alçı sıva üzeri plastik boya
Tavan	Alçı sıva üzeri plastik boya
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma armatürleri

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

Değerleme konusu taşınmazların, yapı ruhsatları ile uyumlu şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların, yapı ruhsatları ile uyumlu şekilde inşa edildiği tespit edilmiş olup yeniden ruhsat almayı gerektirir herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı proje, çeşitli sosyal imkanlara sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel köşe konumlu bir parseldir.

- ZAYIF YANLAR

- İnşaatı tamamlanmış taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiş ve taşınmazlar henüz kat mülkiyetine geçmemiştir.
- D blok, A,B ve C Bloğa nazaran bir miktar daha düşük alanlı olması ve önünde 5 katlı bina bulunması sebebiyle manzara ve alan açısından dezavantajlıdır.

✓ FIRSATLAR

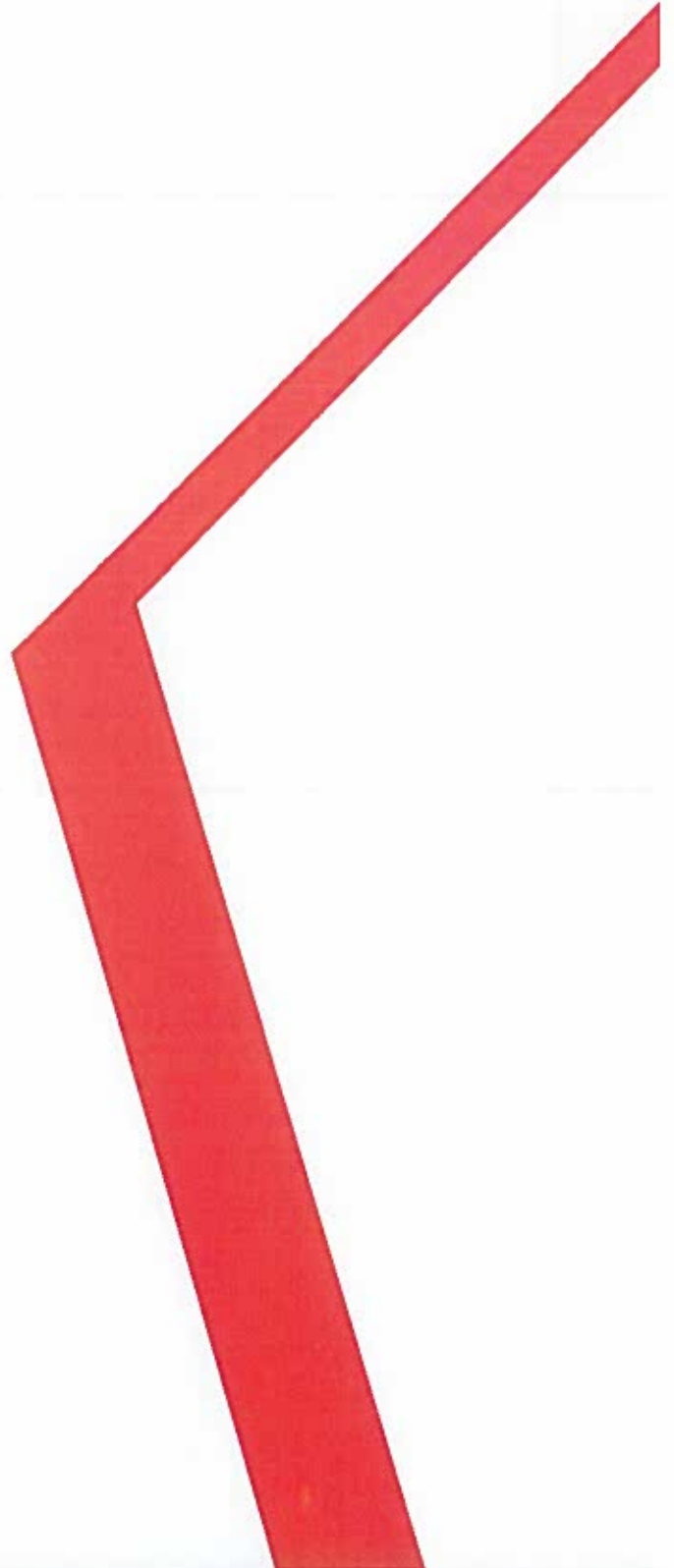
- Değerleme konusu taşınmazların, erişilebilirliğinin yüksek olması, bölgede genellikle konut nitelikli yapılaşmanın bulunması, taşınmazların konumlu olduğu sitenin sosyal alanların bulunması nedeniyle aileler tarafından kullanım amaçlı tercih edilebileceği düşünülmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge gelişime açık bir bölge olup konut fonksiyonu ile gelişim göstermektedir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede markalı konut projeleri ilgi görmektedir.

✘ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde konut arzının yüksek olması nedeniyle, rekabetin fazla olacağı ve bu durumun konut satış hızını etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, 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 kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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. 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.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Mesken” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Daire Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Maestro Gayrimenkul 0224 253 58 58	Taşınmazlarla aynı sitede	Daire	Satılmış/ 1 ay önce	160	460.000	2.875	*Söz konusu emsal C Blok-6. katta konumludur. *4+1 tipi dubleks dairedir. *Güney cepheli ve Uludağ manzaralı olması nedeni ile blok bazında cadde cepheli dairelere göre şerefiyesi yüksektir. *Alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüme aynıdır.
2	Maestro Gayrimenkul 0224 253 58 59	Taşınmazlarla aynı sitede	Daire	Satılmış/ 2 ay önce	134	360.000	2.687	*Söz konusu emsal B Blok-1. katta konumludur. *3+1 tipi dairedir. *Güney cepheli ve Uludağ manzaralı olması nedeni ile blok bazında cadde cepheli dairelere göre şerefiyesi yüksektir. *Alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüme göre nispeten küçüktür.
3	Maestro Gayrimenkul 0224 253 58 60	Taşınmazlarla aynı sitede	Daire	Satılık	160	450.000	2.813	*Söz konusu emsal A Blok-4. katta konumludur. *Kuzey cepheli olması nedeni ile blok bazında Uludağ cepheli dairelere göre şerefiyesi düşüktür. *Pazarlık payı bulunmaktadır. *Alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüme aynıdır.
4	Saygılı Gayrimenkul 0532 257 32 57	Yıldırım, Millet Mahallesi'nde, Kobak-Saba projesinde	Daire	Satılmış/ 1 sene önce	120	275.000	2.292	*Konu taşınmazlara yakın ve benzer niteliklere sahip sitede konumludur. *Söz konusu emsal 1. katta konumludur. *Söz konusu emsal 3+1 tipi dairedir. *Site içi manzaralıdır. *Alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
5	Saygılı Gayrimenkul 0532 257 32 58	Yıldırım, Millet Mahallesi'nde, Kobak-Saba projesinde	Daire	Satılık	130	420.000	3.231	<p>* Konu taşınmazlara yakın ve benzer niteliklere sahip sitede konumlandırılmıştır.</p> <p>* Söz konusu emsal 5. katta konumlandırılmıştır.</p> <p>* Söz konusu emsal 3+1 tipi dairedir.</p> <p>* Uludağ manzaralıdır.</p> <p>* Alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüme göre nispeten küçüktür.</p> <p>* Pazarlık payı vardır.</p>

6	Saygılı Gayrimenkul 0532 257 32 61	Yıldırım, Millet Mahallesi'nde	Daire	Satılık	120	350.000	2.917	<p>* Söz konusu emsal değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlandırılmıştır.</p> <p>* Konu taşınmazlara göre nispeten dezavantajlı inşai özelliklere sahiptir.</p> <p>* Söz konusu emsal 1. katta konumlandırılmıştır.</p> <p>* Söz konusu emsal 3+1 tipi dairedir.</p> <p>* Alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçüktür.</p> <p>* Pazarlık payı vardır.</p>
---	---------------------------------------	--------------------------------	-------	---------	-----	---------	-------	--

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde erişilen bilgiler doğrultusunda bölgede geliştirilen konut projelerinde konut fiyatlarının projenin prestijine göre ve içerisinde yer alan farklı fonksiyonlar doğrultusunda, dairenin sahip olduğu kapalı alana, manzara ve cephe durumuna, konumlu olduğu katabağı olarak değişim gösterdiği görülmektedir. Bölgede ortak alan kapsamında sosyal imkanlar sağlayan projelerin ön plana çıktığı ve bu projelerde daire birim satış değerlerinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Tüm bunlar birlikte değerlendirildiğinde, değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde de sosyal imkanların sağlandığı fark yaratan bir proje geliştirilebileceği düşünülmekte olup, yüksek projeler incelenmiş ve daire birim satış değerlerinin 2.550.-TL/m² ile 2.800.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Daire Emsalleri / Kiralık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)
Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme							
1	Maestro Gayrimenkul 0224 253 58 58	Taşınmazlarla aynı sitede	Daire	Kiralık	134	1.800	13,4
<p>*Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde konumlandır.</p> <p>*Söz konusu emsal 5. katta konumlandır.</p> <p>*A Blok'ta konumlu 3+1 tipi dairedir.</p> <p>*Güney cepheli ve Uludağ manzaralı olması nedeni ile blok bazında cadde cepheli dairelere göre şerefyesi yüksektir.</p> <p>*Alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüme göre nispeten küçüktür.</p> <p>*Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.</p>							
2	Saygılı Gayrimenkul 0532 257 32 61	Yıldırım, Millet Mahallesi'nde	Daire	Kiralanmış/ 1 ay önce	120	1.300	11,8
<p>*Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlandır.</p> <p>*Söz konusu emsal 1. katta konumlandır.</p> <p>*Söz konusu emsal 3+1 tipi dairedir.</p> <p>*Alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçüktür.</p>							
3	Saygılı Gayrimenkul 0532 257 32 62	Yıldırım, Millet Mahallesi'nde	Daire	Kiralık	120	1.600	13,3
<p>*Söz konusu emsal değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlandır.</p> <p>*Söz konusu emsal 3. katta konumlandır.</p> <p>*Söz konusu emsal 3+1 tipi dairedir.</p> <p>*Alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçüktür.</p> <p>*Pazarlık payı vardır.</p>							
4	Millet Gayrimenkul 0545 956 50 58	Yıldırım, Millet Mahallesi'nde	Daire	Kiralık	135	1.500	11,1
<p>*Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlandır.</p> <p>*3. katta konumlandır.</p> <p>*Söz konusu emsal 3+1 tipi dairedir.</p> <p>*Alanı, değerlendirme konusu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüme göre nispeten küçüktür.</p> <p>*Pazarlık payı vardır.</p>							

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede yapılan araştırmalar, proje satış ve kiralamalarıyla ilgilenen bölge emlakçıları ile yapılan görüşmeler neticesinde bölgedeki konutların birim kira fiyatlarının yer aldığı proje niteliği, bilinirliği ve tercih edilirliliği, kat durumu, daire tipi, kullanım alanı, cephe ve manzarası gibi durumlara göre birim kira değerlerinde değişiklik yaşandığı görülmüştür. Tüm bunlar dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerlerinin 10,0-11,0s TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – SATIŞ'

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.875	2.687	2.813	2.292	3.231	2.917
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	10%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	5%	3%	10%	2%	5%
	Kullanım Alanı	0%	-5%	0%	-7%	-5%	-7%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.875	2.687	2.752	2.596	2.820	2.704

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	13,4	10,8	13,3	11,1
	Pazarlık Payı	-15%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	1%	5%	3%	3%
	Kullanım Alanı	-5%	-7%	-7%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		11,0	11,0	12,0	10,0

* Karşılaştırma tabloları, değerlemeye konu taşınmazlardan B Blok-30 no.lu bağımsız bölüm dikkate alınarak hazırlanmıştır. Değerlemeye konu diğer taşınmazların değer takdirinde, bu taşınmaza göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m ²)	Manzara	Cephe	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	3	1.BK	130,55	Bahçe-Bina	Kuzey-Doğu	2.595	338.777
A	33	6.NK	160,00	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Doğu	2.790	446.400
B	2	1.BK	130,55	Bahçe-Bahçe	Kuzey-Batı	2.570	335.514
B	3	1.BK	130,55	Bahçe-Bina	Kuzey-Doğu	2.595	338.777
B	4	1.BK	130,55	Otopark-Bina	Güney-Doğu	2.690	351.180
B	30	6.NK	160,00	Uludağ-Bina	Güney-Batı	2.830	452.800
B	31	6.NK	160,00	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Batı	2.765	442.400
B	33	6.NK	160,00	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Doğu	2.790	446.400
C	2	1.BK	130,55	Bahçe-Bahçe	Kuzey-Batı	2.570	335.514
C	3	1.BK	130,55	Bahçe-Bina	Kuzey-Doğu	2.595	338.777
C	4	1.BK	130,55	Otopark-Bina	Güney-Doğu	2.690	351.180
C	31	6.NK	160,00	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Batı	2.765	442.400
C	33	6.NK	160,00	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Doğu	2.790	446.400
D	1	1.BK	109,83	Bahçe-Bina	Kuzey-Batı	2.570	282.263
D	3	1.BK	109,83	Otopark-Bina	Güney-Doğu	2.685	294.894
D	28	6.NK	157,28	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Batı	2.655	417.578
TOPLAM DEĞER (TL)							6.061.253
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)							6.060.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmazlarla aynı proje dahilinde yer alan ve satışı yaklaşık 2 ay önce 360.000 TL gerçekleşen 134 m² brüt alanlı dairenin 1.600 TL bedelle kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 1.600 \text{ TL} / \text{Ay} / 360.000 \text{ TL} = 0,053$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 10,0-11,0 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 5,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m ²)	Manzara	Cephe	Birim Değer (TL/m ²)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	3	1.BK	130,55	Kuzey-Doğu	Bahçe-Bina	10,5	5,0%	328.986
A	33	6.NK	160,00	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Doğu	11,0	5,0%	422.400
B	2	1.BK	130,55	Bahçe-Bahçe	Kuzey-Batı	10,0	5,0%	313.320
B	3	1.BK	130,55	Bahçe-Bina	Kuzey-Doğu	10,5	5,0%	328.986
B	4	1.BK	130,55	Otopark-Bina	Güney-Doğu	10,5	5,0%	328.986
B	30	6.NK	160,00	Uludağ-Bina	Güney-Batı	11,0	5,0%	422.400
B	31	6.NK	160,00	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Batı	11,0	5,0%	422.400
B	33	6.NK	160,00	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Doğu	11,0	5,0%	422.400
C	2	1.BK	130,55	Bahçe-Bahçe	Kuzey-Batı	10,0	5,0%	313.320
C	3	1.BK	130,55	Bahçe-Bina	Kuzey-Doğu	10,5	5,0%	328.986
C	4	1.BK	130,55	Otopark-Bina	Güney-Doğu	10,5	5,0%	328.986
C	31	6.NK	141,32	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Batı	11,0	5,0%	373.085
C	33	6.NK	160,00	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Doğu	11,0	5,0%	422.400
D	1	1.BK	160,00	Bahçe-Bina	Kuzey-Batı	10,0	5,0%	384.000
D	3	1.BK	109,83	Otopark-Bina	Güney-Doğu	10,5	5,0%	276.772
D	28	6.NK	157,28	Şehir mz.-Bina	Kuzey-Batı	10,5	5,0%	396.346
TOPLAM DEĞER (TL)								5.813.772
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (TL)								5.815.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımları ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 1 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde*		8%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda*		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda **/**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri*	8%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri*	8%

* Söz konusu oran 31.12.2019 tarihine kadar geçerlidir.

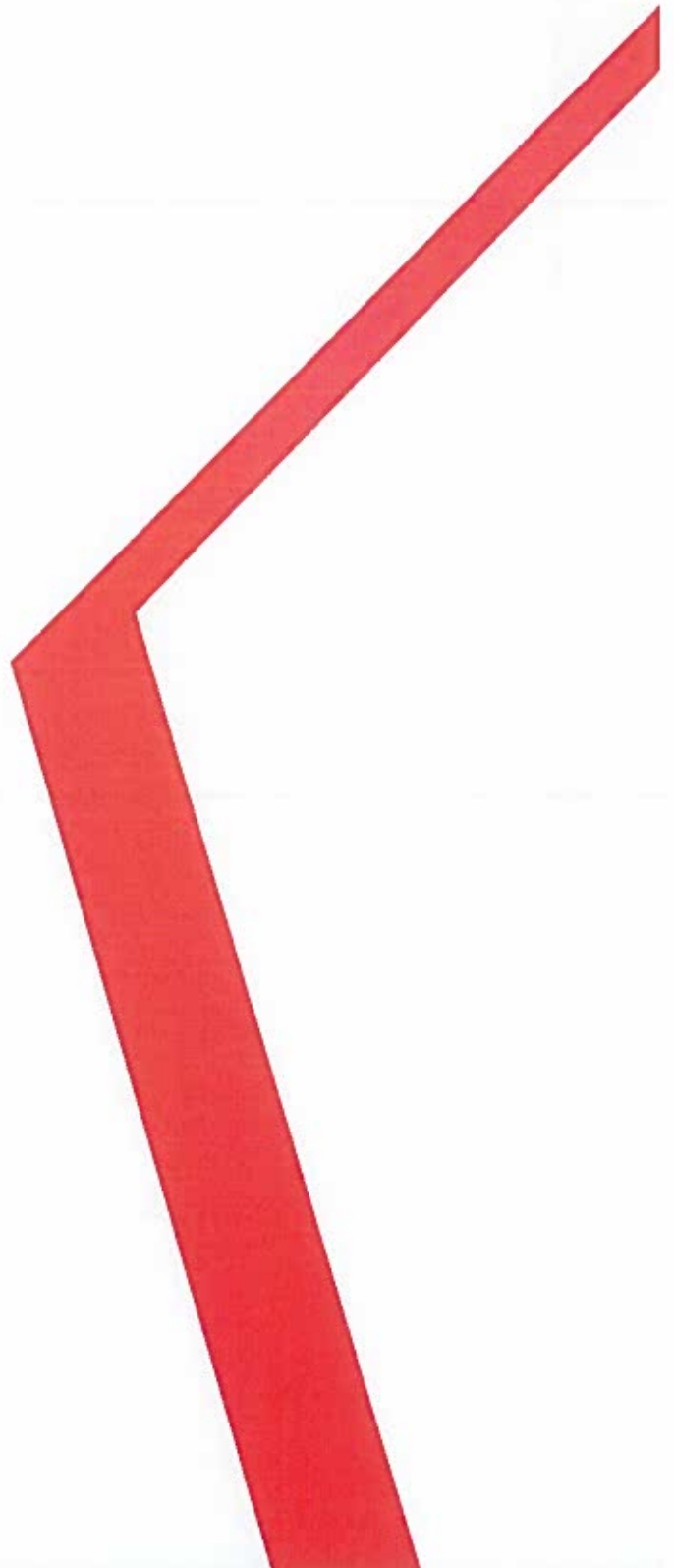
****Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

***** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.**

****** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.**

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME



Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerlemeye konu "konut" nitelikli taşınmazlar, 02.08.1999 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, "konut alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 1,50, TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahiptir.

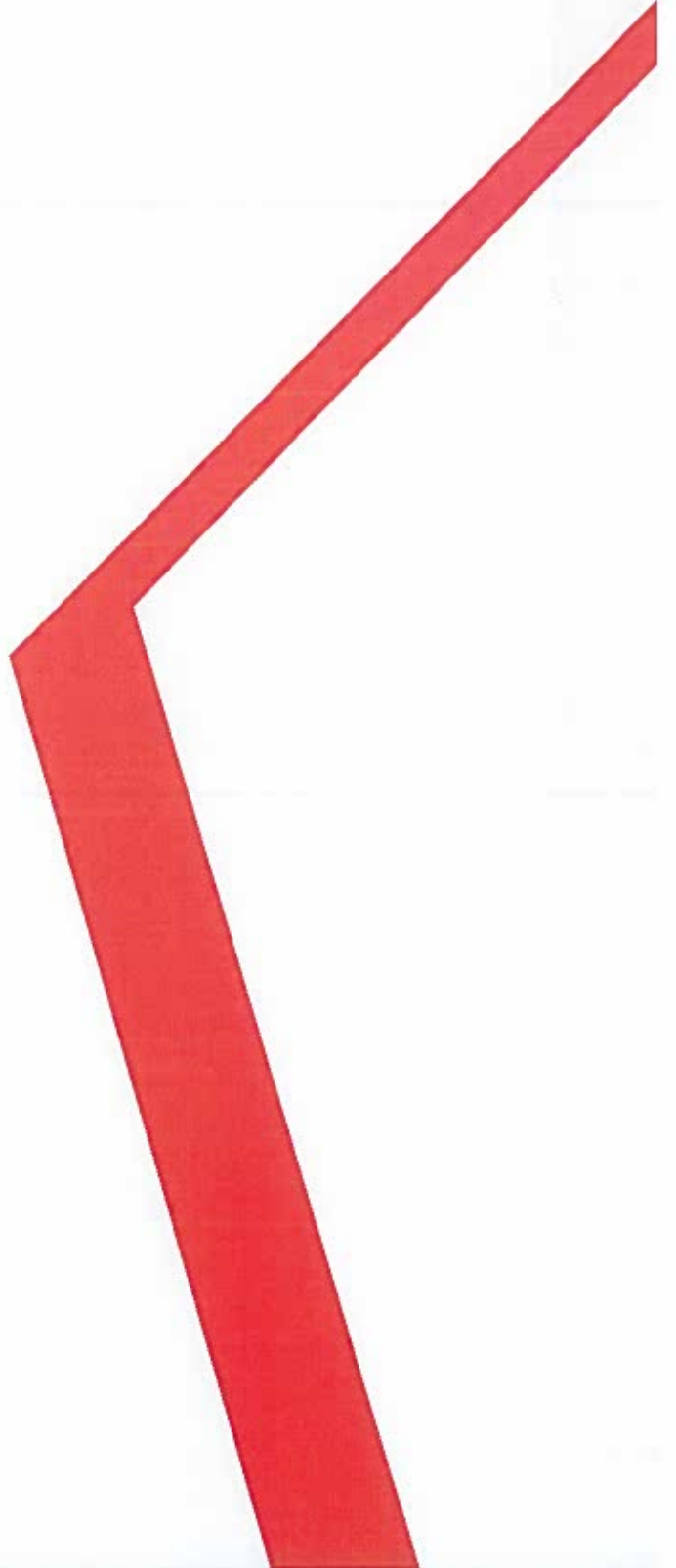
Değerlemeye konu taşınmazlara ait 16.08.2017 tarihli "Onaylı Mimari Projeler" ile 01.08.2017 tarihli "Yapı Ruhsatları" bulunmaktadır. Yapı ruhsatlarının geçerlilik süresi devam etmekte olan değerlemeye konu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenerek, taşınmazların kat mülkiyetine geçiş yapması sağlanmalıdır. Bu işlemlerin sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların yasal süreçleri tamamlanmış olacaktır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "konut" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlara ait 16.08.2017 tarihli "Onaylı Mimari Projeler" ile 01.08.2017 tarihli "Yapı Ruhsatları" bulunmaktadır. Yapı ruhsatlarının geçerlilik süresi devam etmekte olan değerlemeye konu taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenerek, taşınmazların kat mülkiyetine geçiş yapması sağlanmalıdır. Bu işlemlerin sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların yasal süreçleri tamamlanmış olacaktır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

9.5 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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydının taşınmazın devredilebilmesine herhangi bir etkisi olmadığı gibi taşınmazın devredilebilmesine ilişkin başkaca da bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "mesken" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkullerin "Mesken" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	6.060.000
Gelir Yaklaşımı	5.815.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	02.01.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	6.060.000 TL	Altı milyonaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.121.865.-TL	Altı milyonyüzyirmibirbinsekizyüzaltmışbeş.-TL

Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405347

Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 401772

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293