

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BURSA İLİ NİLÜFER İLÇESİ İRFANİYE MAHALLESİ 122 ADA 1 PARSELİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	TDGYO-2011011
KULLANIM AMACI	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	Bursa İli Nilüfer İlçesi İrfaniye Mahallesi 122 Ada 1 Parselin Pazar Değer Tespiti Çalışması
DEĞERLEME ADRESİ	BALKAN MH. 122 ADA 1 PARSEL NİLÜFER/BURSA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Cevdet DİNEMİT-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403397) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT -Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Takbis Belgeleri
- Ek 3** - Nakit Akışı Tabloları
- Ek 4** - İmar Durumu
- Ek 5** - Tapu Belgesi
- Ek 6** - İpoteke İlişkin Yazı
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Belgeleri

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; Bursa İli Nilüfer İlçesi İrfaniye Mahallesi 122 ada 1 parselin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gürsel Mh. İmrahor Cd. N:23/A K:6 Kağıthane– İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için TDGYO-2011011 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Cevdet DİNEMİT, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış mevzuat kapsamında rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	BURSA		
İlçesi	:	NİLÜFER		
Bucağı	:			
Mahallesi	:	İRFANİYE		
Köyü	:			
Sokağı	:			
Mevkii	:			
Pafta No	:	H21C02D4C		
Ada No	:	122		
Parsel No	:	1		
Alanı	:	23.489,71 m ²		
Vasfı	:	ARSA		
Sınırı	:			
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ		
Sahibi	:	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1	/ 1
Yevmiye No	:	12395		
Cilt No	:	25		
Sayfa No	:	2429		
Tapu Tarihi	:	28.03.2018		

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.11.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Taşınmazın tamamı üzerinde;

İPOTEK:

KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 44,600,000.00 TL bedelinde 1.derecede ipotek bulunmaktadır. Yev:12395 Tarih: 28.03.2018

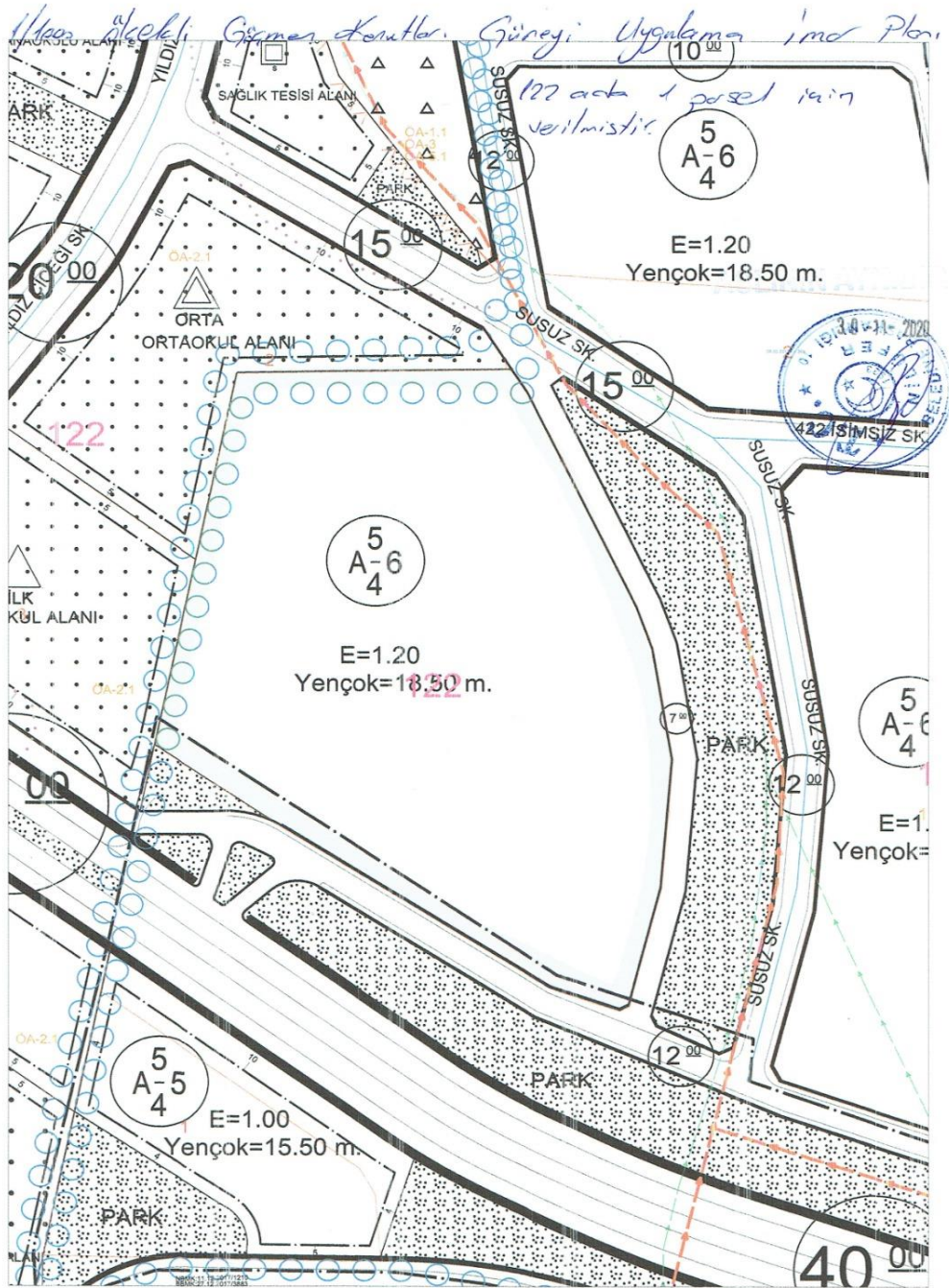
Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Trend GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

122 ada 1 parsel 13.11.2009 onay tarihli 1/1000 ölçekli Göçmen Konutları Güneyi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup, Konut imar lejandlıdır. Yerleşik konut alanı için Taks: 0.40, Kaks:1.20, h(max) 18.50 m., 6 kat, ayırık nizam yapılaşma koşulları mevcuttur. Ön bahçe çekme mesafesi 5 m., yan ve arka bahçe çekme mesafesi 4m. olarak belirlenmiştir.



PLAN NOTLARI:

ÖZEL HÜKÜMLER

1.KONUT ALANLARI

*Konut alanlarında KAKS 1.20 ve 1.00 dir. Bu alanlar planda gösterilmiştir.

2.TİCARET ALANLARI

*Ticaret alanlarında KAKS:1.00 dir. Bu alanlar planda gösterilmiştir.

Yapı ya da yapıların zemine oturduğu en yüksek noktadan kot alacaktır. Yapıların her birinin kotları kendi içerisinde verilecektir.

Su Basman Seviyesi: □0.00 kotuna göre, +1.0 m.'dir.

Bahçe Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi en az 5.00 m., yan ve arka bahçe mesafesi en az 4.00 m.'dir

-Eko-sistemin korunması ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımını yaygınlaştırmak ve bunları teşvik etmek amacıyla konut ve ticaret alanlarında kentsel tasarım ve mimari projelerde aşağıdaki koşulların tümünün sağlanması durumunda 0.10 değerinde emsal ilave edilecektir. Bu koşullar;

1- Rezervuarlara temiz su bağlantısı yapıldıktan sonra kanalizasyon ve mutfak haricindeki sulardan oluşan, en az kirletici özelliğe sahip gri suyun, toplama- filtreleme- depolama sonrası rezervuarda (şebeke+gri su) kullanımını sağlayacak şekilde projelendirilmesi.

2- Organik çöp için yer altı çöp konteynırı, geri dönüşüm atıkları için min 5m2- max 30m2 bahçe ile irtibatlı depo alanı ve aynı depoda muhafaza edilecek bitkisel atık yağ bidonu bulunacak şekilde projelendirilmesi.

3- Bahçe, otopark, bina girişleri ve iç mekan merdiven holleri güneş enerjisinden elde edilen enerji ile çalışan LED aydınlatma sistemleri kullanılacak şekilde projelendirilmesi.

4-Yağmur sularının, depo, sarnıç ya da gölette toplanarak yeşil alanların sulanması ve ortak alanların temizliği için kullanılacak şekilde projelendirilmesi.ile sağlanacaktır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.3.3 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.4 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

İş bu rapora konu olan taşınmaz; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balkan Mahallesi 122 ada 1 parseldir. Parsel amorf şeklinde olup, hafif eğimli bir topografyada konumlanmaktadır. Yola cephesi bulunmamaktadır. Çevresi boş arsalar ile çevrilidir. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

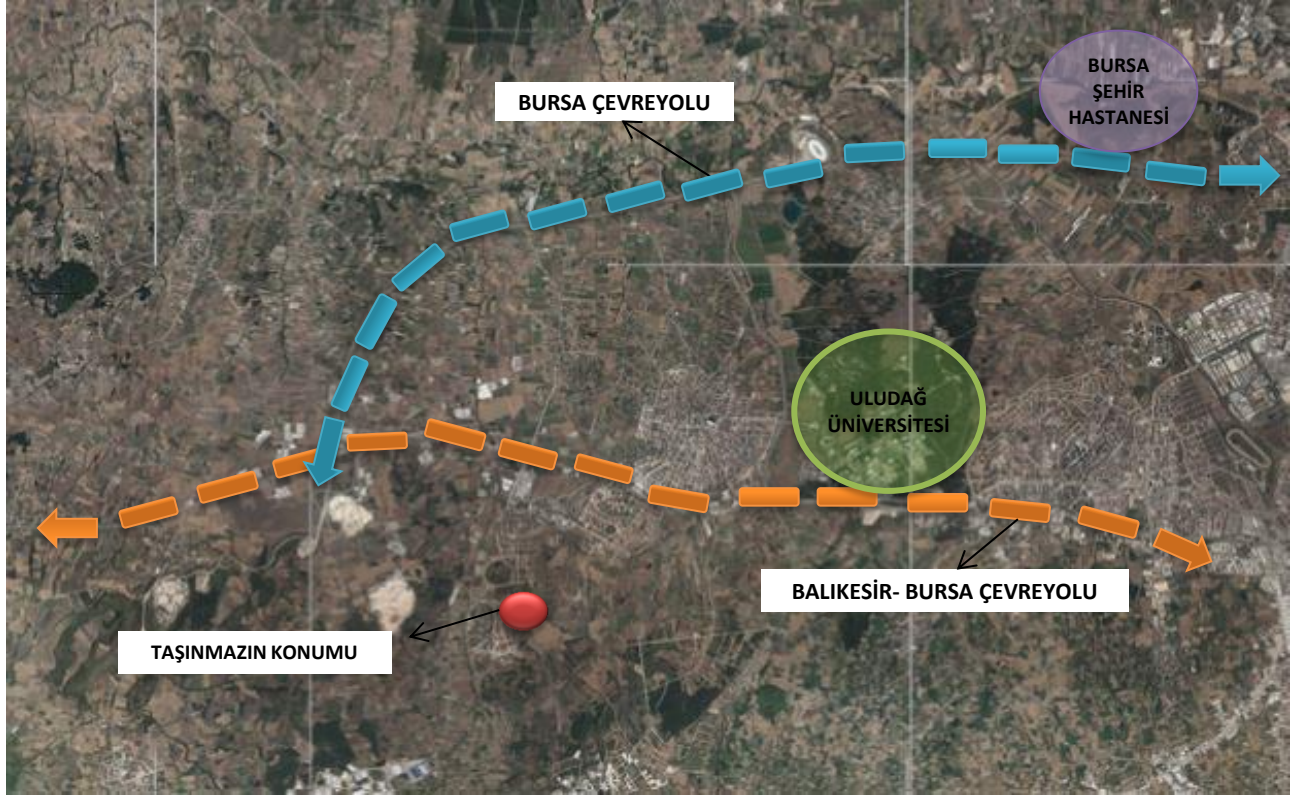
Konu olan taşınmaz; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balkan Mahallesi 'nde yer almaktadır. Taşınmaz gelişmekte olan yeni yerleşim bölgesinde yer almaktadır. Çevresinde 6-8 katlı yeni binalar bulunmaktadır.

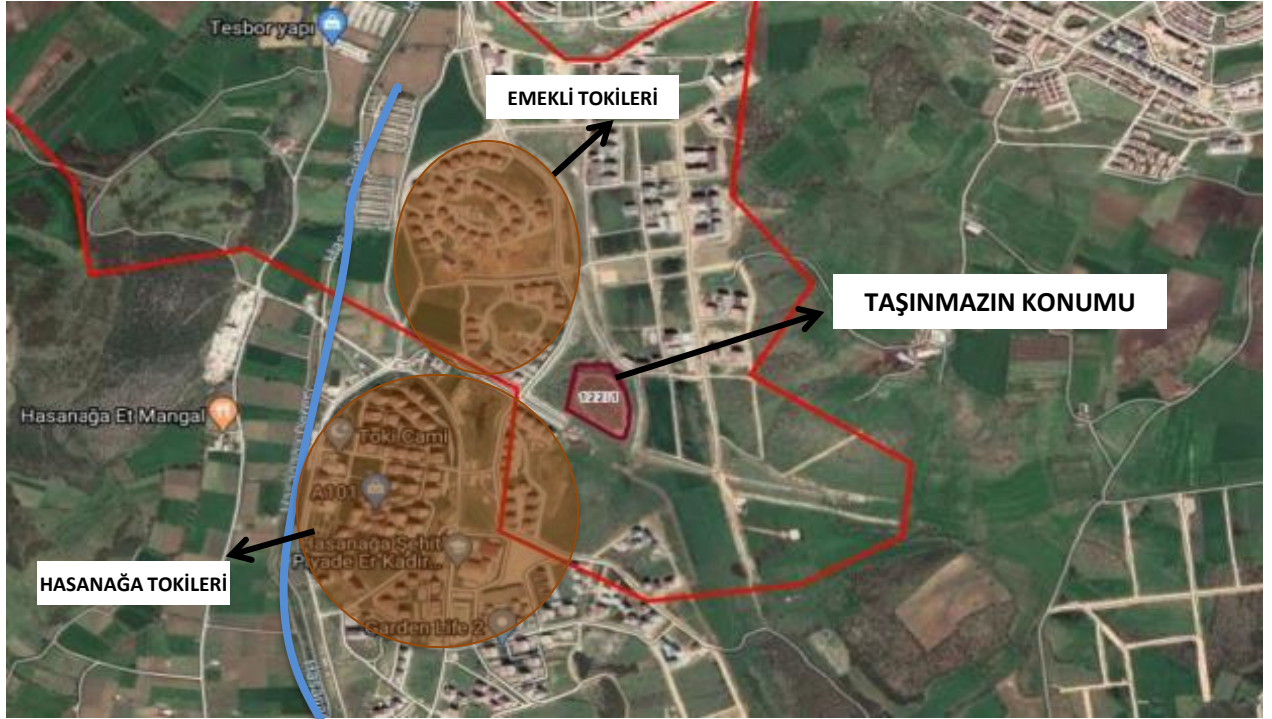
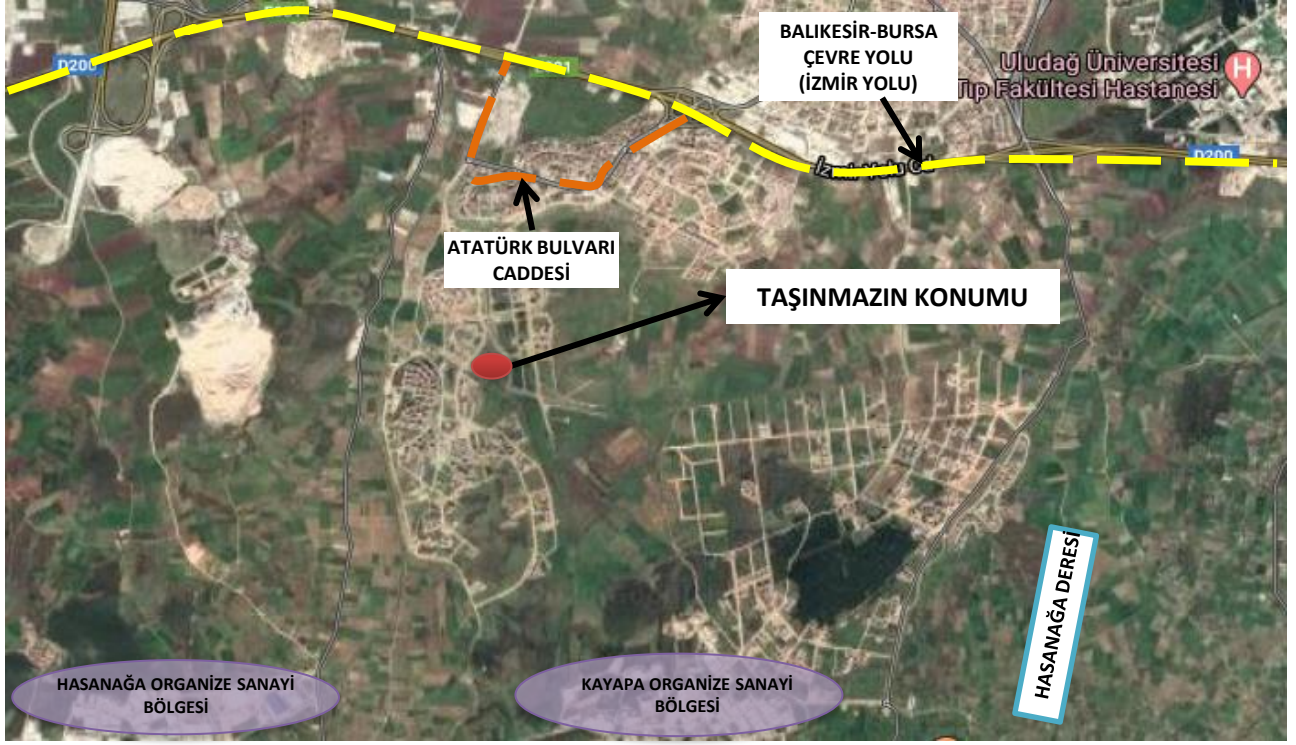
Taşınmazın yakın çevresinde Hasanağa Gençlik ve Spor Klübü, Hasanağa Şehit Piyade Er Kadir Çavuşoğlu İlkokulu, Garden Plus AVM, Hasanağa Organize Sanayi Bölgesi, Kayapa Organize Sanayi Bölgesi, Nene Hatun Camii, Hasanağa Toki Konutları, Göçmen Konutları, Dörtçelik Hastanesi, Garden Life Evleri, Hancı Avm Kültür ve Sanat Merkezi bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Balkan Mahallesi 'nde yer almakta olup taşınmaza ulaşım Yıldız Çiçeği Sokak üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla ya da özel araçlarla sağlanabilmektedir. Taşınmazın yola cephesi bulunmamakta, etrafı boş arsalar ile çevrilidir.

TAŞINMAZIN KONUMU





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmaz amorf şeklinde olup, hafif eğimli bir topografyada yer almaktadır. Arsa yüz ölçümü 23489,71 m²'dir. Parselin etrafı boş arsalar ile çevrili olup yola cephesi bulunmamaktadır. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Bursa İli

Bursa, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında Türkiye'nin kuzeybatısında ve Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Toplam 11 bin 027 kilometrekarelik alana sahip olan Bursa'nın 17 ilçesi (Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım), 230 beldesi ve 659 köy yerleşimi vardır. Kuzeyde Marmara Denizi 135 kilometrelik bir kıyı şeridi oluşturmaktadır.

Bursa, Türkiye'nin 4. büyük ili olup nüfusu 3.056.120 kişidir. Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı İmparatorluğu'nun kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir. Türkiye'nin en önemli birkaç sanayi kentinden biridir. Şehir İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatı gerçekleştirmektedir.



Bursa'nın bugünkü ekonomik yapısı içerisinde, ülke ekonomisini temsil eder mahiyetteki temel sektörler, en önemli yeri işgal etmektedir. Ancak, Bursa sanayisinin ve ihracatının temelinde yatan ve "çekirdek sanayi sektörleri" olarak adlandırılan tekstil ve otomotiv sektörü, gerek üretim gerekse istihdam açısından hayati önem taşımaktadır. Otomotiv sektörünün kalbinin attığı merkez olan Bursa'da motorlu kara taşıtları için çok sayıda parça ve aksesuar imalatı yapılmaktadır. Bursa'da imalat sanayi içerisinde, gerek üretim çeşitleri, gerekse üretim miktarları açısından en geniş faaliyet alanına sahip sektör budur. 2019 yılında Bursa İl'indeki otomotiv firmaları tarafından 8,3 milyar dolar değerinde kaydedilen ihracat Türkiye geneli otomotiv ihracatının % 27 sini karşılamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Bursa'nın Toplam Nüfusu 3.056.120 kişidir.

4.1.2 - Nilüfer İlçesi

Nilüfer, doğusunda Osmangazi, güneyinde Orhaneli, batısında Mustafakemalpaşa, Uluabat Gölü ve Karacabey, kuzeyinde Mudanya ile çevrilidir. Denizden yüksekliği 100-150 metredir. Bursa ilinin 10 km batısında yer alır. 64 mahalleden oluşmaktadır. Yeni yapılan bir bölge olması nedeniyle, Nilüfer Bursa'da nüfus artış hızı en fazla olan yerleşim yeridir.

Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. İlçede nem oranı oldukça yüksektir: % 58.

Nilüfer İlçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye sahne oldu. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Bisaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gemsat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir. Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Üsküdar'ın Toplam Nüfusu 465.956 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb.) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım/satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağılı olarak yeniden alınan tedbirlere bağılı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğın oluşabileceğı düşünölmektedir. Hazira ayı başında yapılan kredi faizlerindeki düşüş piyasayı hareketlendirmiş olup, faiz oranlarının tekrar yükselmesi ile hareketliliğın azalacağı düşünölmektedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerdendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğı dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağılı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de olduğı gibi 2019 sonunda ve 2020 başında da sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğın artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağılı olarak yeniden alınan tedbirlere bağılı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğın oluşabileceğı düşünölmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü, Müşteriden elde edilen bilgi ve belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan konut bölgesinde yer alması
- * Çevre yollarına yakın olması
- * Nitelikli proje geliştirilebilir büyüklükte olması
- * İmarlı arsa olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bulunduğu bölgenin altyapısının henüz tamamlanmamış olması

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

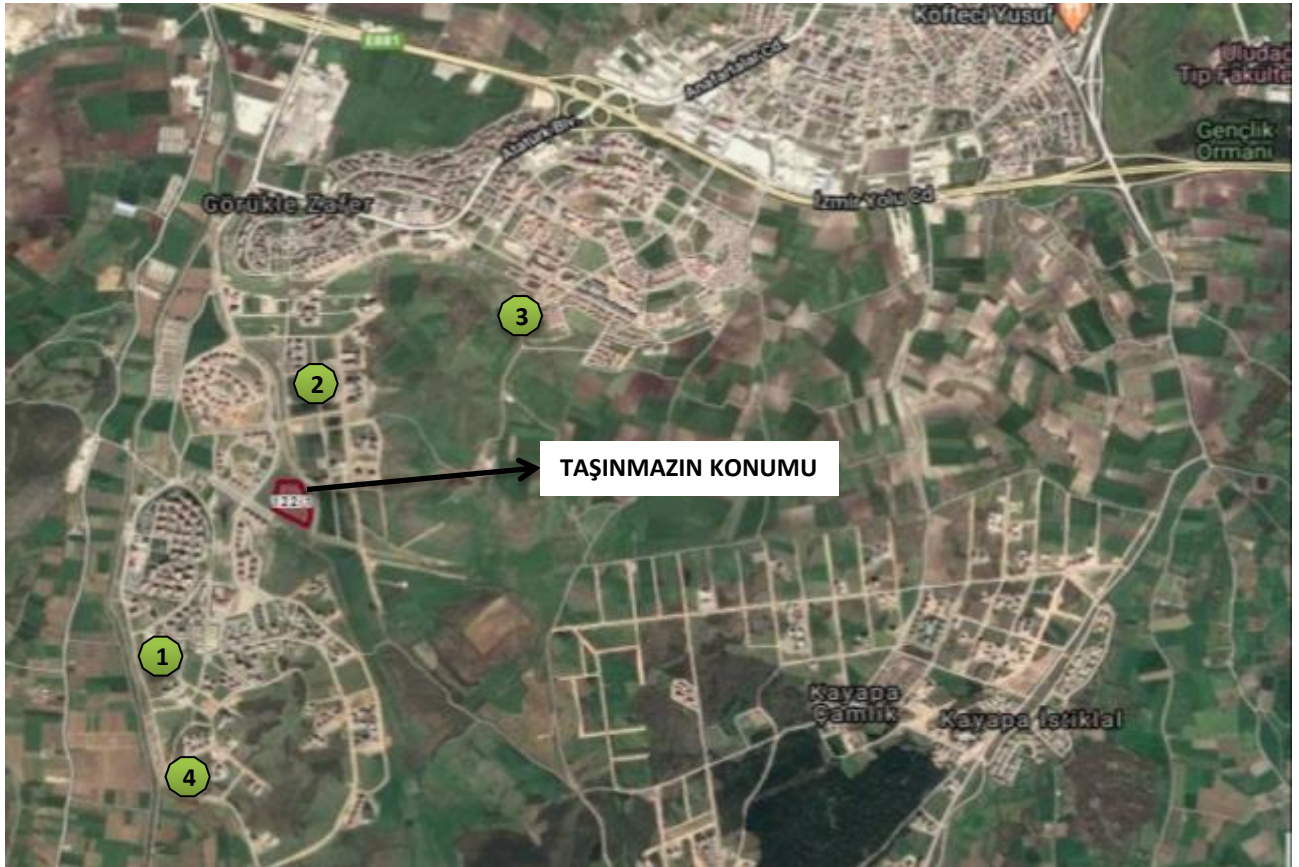
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu arsanın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

ARSA DEĞERLERİ

EMSAL HARİTASI



1 Beyan Eden Kişi, Kurum
TEL 1 ; 0 532 336-1888
ALINAN BİLGİ

Serhatlı İnşaat

Değerleme konusu Taşınmaz ile aynı bölgede Kurtuluş Mahallesinde konumlu arsa 1.490 m2 olup 3.900.000 TL satış bedeli istenmektedir. KAKS:0,80, Hmax: 15.50, 5 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

SATILIK	1490 .-M²	3.900.000 .-TL	2.617 .-TL/M²
----------------	-----------	----------------	---------------

2 Beyan Eden Kişi, Kurum

Elif Arazı

TEL 1 ; 0 533 717-0977

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı mahallede konumlu arsa 920 m2 olup 1.832.500 TL satış bedeli istenmektedir. KAKS:1,20, Hmax:18.50, 6 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Merkezi konumdadır. Yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK 920 .-M² 1.832.500 .-TL 1.992 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum

Winner Wall

TEL 1 ; 0 224 477-0077

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu Taşınmaz ile aynı bölgede Kurtuluş Mahallesinde konumlu arsa 3.200 m2 olup 3.840.000 TL satış bedeli istenmektedir. KAKS:0,60, Hmax:6.50, 2 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.

SATILIK 3200 .-M² 3.840.000 .-TL 1.200 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

TGJ Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 224 240-2515

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Kızılcıklı Mahallesinde konumlu arsa 6.751 m2 olup 16.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. KAKS:0,90, Hmax:27.50, 9 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Merkezden uzak konumdadır. Yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK 6751 .-M² 16.500.000 .-TL 2.444 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

Levor Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 224 483-3724

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu Taşınmaz ile aynı bölgede aynı mahallede konumlu arsa 7.000 m2 olup 14.120.000 TL satış bedeli istenmektedir. KAKS:1.20, Hmax:27.50, 9 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Merkezden uzak konumdadır. Yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK 7000 .-M² 14.120.000 .-TL 2.017 .-TL/M²

6 Beyan Eden Kişi, Kurum

Gök-Yıl Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 544 824-4716

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu Taşınmaz ile aynı bölgede Hasanağa Mahallesinde konumlu arsa 1.350 m2 olup 2.600.000 TL satış bedeli istenmektedir. KAKS:0,90, Hmax:27.50, 9 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. Merkezden uzak konumdadır. Yola cephesi bulunmaktadır.

SATILIK 1350 .-M² 2.600.000 .-TL 1.926 .-TL/M²

ARSA İÇİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

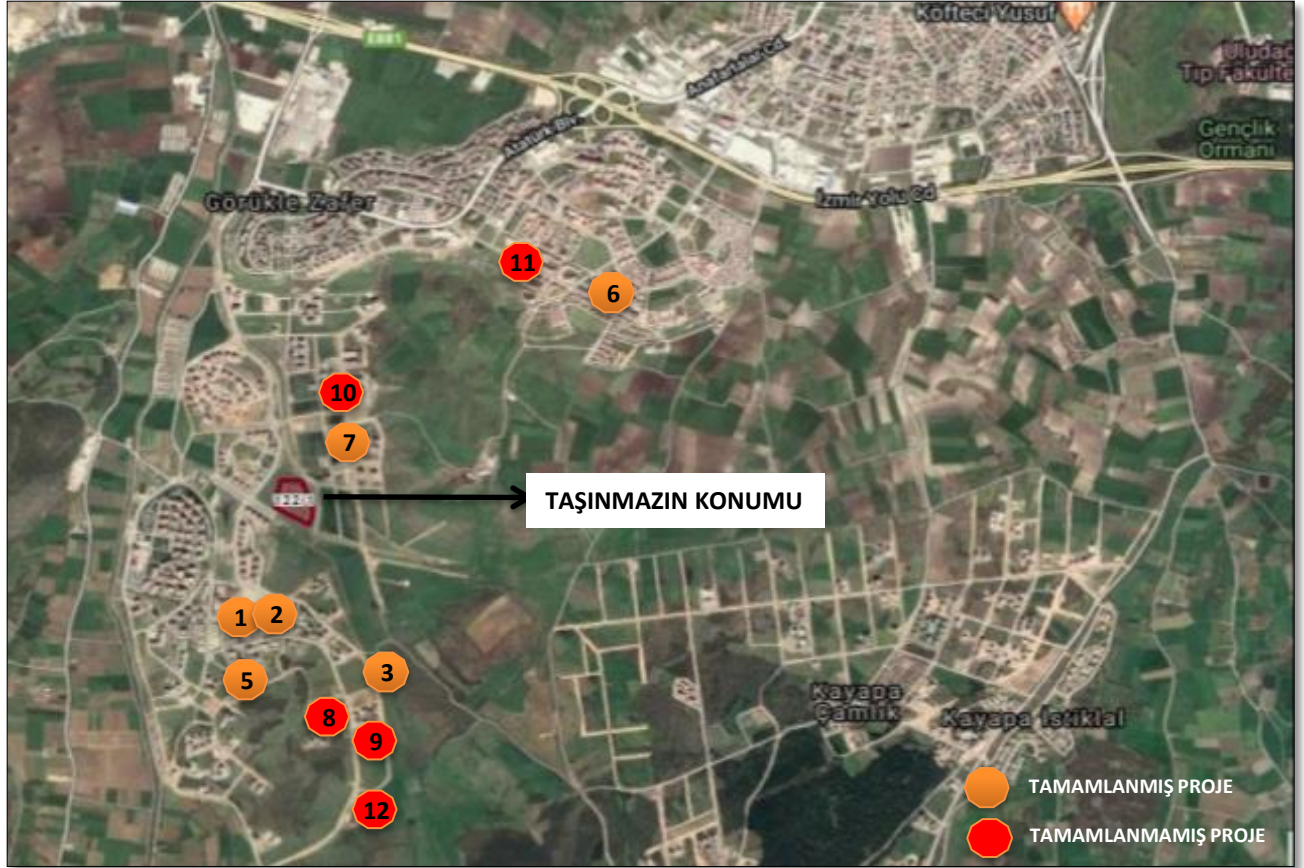
Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-5
SATIŞ FİYATI		1.832.500	3.840.000	14.120.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	23.489,71 m ²	920	3.200	7.000
BİRİM M ² DEĞERİ		1.992	1.200	2.017
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	E:1.20	E:1.20	E:0.60	E:1.20
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	nitelikli proje alanı	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-5%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.350	1.295	1.140	1.614

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
122	1	23.489,71	1.350	31.711.108,50	31.711.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (.-TL)				31.711.000 TL	

BÖLGE SEKTÖR VERİLERİ -KONUT PROJELERİ
EMSAL HARİTASI



İNŞAATI TAMAMLANMIŞ PROJELER

1- AKKAYALAR SİTESİ

Akkayalar Sitesi 6 Bloktan oluşmakta olup 2 blok 2+1, 4 blok 3+1 daire tiplidir ve her blokta son katlar dublektir. Çift cephe olup her katta 2 daire mevcuttur. 2019 yılında inşa edilmiş olan ilgili sitede toplam 76 Adet daire bulunmaktadır. Site ve avm toplamda 14.375 m² üzerine kuruludur. Emlakçılar ile yapılan görüşmede müteahhitin iflas ettiği ve projede yer alan alışveriş merkezinin inşa edilemediği bilgisi edinilmiştir. Proje 1. sınıf işçi kalitesi ile inşa edilmiştir.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Hasanağa Akkaya Emlak 0533 285 88 57	3+1	140m ²	408.000	2.914
Hasanağa Akkaya Emlak 0533 285 88 57	3+1	140m ²	355.000	2.536

2-GOLD LİFE 2

Gold Life 2 Evleri 5900 m2 alanlı 4 bloktan oluşmakta olup 3+1 tipte 46 adet daire ve 7+1 tipte 8 adet dubleks daire olmak üzere toplam 54 daire bulunmaktadır. 3+1 tip daire alanı 145 m2, 7+1 tip daire alanı 291 m2 dir.Satış ofisi ile yapılan görüşmede sitede 2019 yılında oturma başladığı, dairelerin satışının değerlendirme tarihi itibarıyla yeni tamamlandığı bilgisi edinilmiştir. Ayrıca satış hızının yüksek olduğu. öncelikle ara katların tercih edildiği bilgisi edinilmiştir.Yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk parkı, fitness, sauna, kamelya, her daireye ait açık otopark, güvenlik, yeşil alanlar bulunmaktadır. Proje 1. sınıf işçi kalitesi ile inşa edilmiştir.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0530 552 58 46	3+1	145m ²	420.000	2.897

3-PARİS EVLERİ BALKAN

Toplamda 3817 m2 alana kurulu 2500 m2 si yeşil alan ve sosyal alanlardan oluşan konut projesinde 12 adet 4+1 tip dubleks daire, 24 adet 3+1 tip daire, 20 adet 2+1 tip daire olmak üzere toplam 56 daireden oluşmaktadır. 2+1 tip daire alanı 110 m2, 3+1 tip daire alanı 145 m2, 4+1 tip dubleks daire alanları 180 m2, 190 m2 ve 210 m2 dir. Sitede açık otopark, 7/24 güvenlik, jeneratör, yeşil alanlar, sosyal alanlar ve toplantı odası bulunmaktadır. 2019 yılında oturma başlamıştır. Satış ofisi ile yapılan görüşmede sadece 4+1 dubleks dairenin satışının devam ettiği diğer dairelerin satıldığı, dubleks dairelerin satışının daha uzun sürdüğü bilgisi edinilmiştir. Proje 1. sınıf işçi kalitesi ile inşa edilmiştir.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi (0 543 443 2 443)	3+1	158m ²	590.000	3.734
Satış Ofisi (0 543 443 2 443)	2+1	123m ²	460.000	3.740

4-GREEN WORLD AKİPEK

Green World Akipek sitesi 5 bloktan oluşmakta olup 2 blok 2+1 tip dairelerden, 3 blok 3+1 tip dairelerden oluşmaktadır. Toplam 67 daire bulunmaktadır. Havuz, dinlenme alanı, güvenlik bulunmaktadır. Satış ofisi ile yapılan görüşmede 3+1 tip dairelerin daha çok talep gördüğü ve sadece 1 adet dubleks dairenin satışının devam ettiği bilgisi edinilmiştir. 2019 yılında oturma başlamıştır. Proje 1. sınıf işçi kalitesi ile inşa edilmiştir.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Proas Gayrimenkul 0552 623 56 78	5+1	254m ²	650.000	2.559

6-HAS VADI

Toplamda 21000 m2 alana sahip olup 10 adet blok, 195 adet daire ve 21 adet dükkandan oluşmaktadır. 95 m2 alanlı 2+1, 138 m2 alanlı 3+1 tip daire ile 240 m2 alanlı 3+1 tip dubleks daireler, 292 m2 alanlı 5+1 tip dubleks daireler bulunmaktadır. Projede açık-kapalı yüzme havuzu, kafeterya,peyzaj alanları, spor-yürüyüş-oyun ve özel aktivite alanlarından oluşan sosyal donatıları bulunmaktadır. 2020 yılında oturma başlamıştır.Proje 1. sınıf işçi kalitesi ile inşa edilmiştir. Konumu daha iyi ve nitelikli projedir.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
BTS Gayrimenkul 0224 999 94 31	3+1	130m²	670.000	5.154
Sahibi 0536 767 05 46	3+1	120m²	575.000	4.792

7-GOLD LİFE BULVAR EVLERİ

Gold Life Bulvar Evleri 3500 m2 alanlı 2 bloktan oluşmakta olup 3+1 tipte 40 adet daire ve 3+1 tipte 12 adet dubleks daire olmak üzere toplam 52 daire bulunmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre 4 adet dairenin satışı devam etmektedir. 3+1 tip daire alanı 150 m2, 3+1 tip dubleks daire alanı 200 m2 dir. Sitede yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, çocuk parkı, fitness, sauna, kamelya, her daireye ait açık otoparkı, güvenlik, yeşil alanlar bulunmaktadır. 2019 yılında oturma başlamıştır.Proje 1. sınıf işçi kalitesi ile inşa edilmiştir.



	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Nokta Gayrimenkul 0224 502 20 20	3+1	150m²	540.000	3.600
Satış Ofisi 0530 552 58 46	3+1 Dubleks	135m²	399.000	2.956

İNŞAATI DEVAM EDEN PROJELER

8-NATURAKENT

Naturakent projesi 2 bloktan meydana gelmekte olup 41 adet daire ve 4 adet dükkan bulunmaktadır. 2+1, 3+1 ve 4+1 tipinde dairelerden oluşmaktadır. 7/24 güvenlik, kameralı güvenlik, açık otopark, açık yüzme havuzu, çocuk havuzu, fitness center, spor salonu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, çocuk parkı, yürüyüş yolu, yeşil alan, özel çevre düzenlemesi ve peyzaj alanları bulunmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre 3 adet 3+1 tip daire ve 1 adet 4+1 tip dairenin satışının devam ettiği bilgisi edinilmiştir. İnşaatin tamamlanması 2020 yılı sonu planlanmaktadır. Proje 1. sınıf işçi kalitesi ile inşa edilmiştir.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Satış Ofisi 0224 443 00 59	3+1	120m²	440.000	3.667
Satış Ofisi 0224 443 00 59	4+1 dubleks	190m²	640.000	3.368

9- BATI VADİ EVLERİ

Batı Vadi Evleri projesi 6.835 m2 alan üzerinde 3 bloktan meydana gelmektedir. Projede 66 adet daire yer almaktadır. 56 adet 144m2 alanlı 3+1 ve 10 adet 230m2 alanlı 4+1 dubleks dairelerden oluşmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre sadece 1 adet dairenin satışı devam etmektedir, diğer dairelerin satışı tamamlanmıştır. Proje 1. sınıf işçi kalitesi ile inşa edilmiştir.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
NGYO Konut 0224 443 00 59	4+1	250m²	640.000	2.560
Leni Gayrimenkul 0224 532 02 24	4+1	260m²	615.000	2.365

10- VONSTEEL CONCEPT 12

9 adet bloktan oluşmakta olup ve 2+1, 3+1, 3+1 dubleks ve bahçe kat daire tipleri ile toplam 136 adet daire ve 28 adet ticari alanı bulunmaktadır. Ticari alanları açık avm olarak tasarlanmıştır. Açık – Kapalı Çocuk Oyun Alanı, fitness, kapalı havuz, oyun salonları,sauna-spa, 7-24 güvenlik, açık-kapalı otopark bulunmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre 2+1 dairelerin satış fiyatı 439.000TL-539.000TL, 3+1 dairelerin satış fiyatı 489.000TL-599.000TL arası değiştiği, dubleks dairelerin satış fiyatının 419.000 TL den başladığı bilgisi edinilmiştir. Ticari birimlerin satış fiyatının henüz belirlenmediği, inşaat tamamlandıktan sonra satış fiyatının belirleneceği, açık avm konseptinde olması nedeniyle kurumsal firmalara kiralama tercihlerinin olduğu bilgisi edinilmiştir. Projenin lüks tasarım olduğu belirtilerek dairelerin daha çok oturma amaçlı tercih edildiği bilgisi edinildi. Projenin işçilik kalitesi lüks inşa edilmiştir.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	(TL)	(TL/m ²)
Satış Ofisi 05346017280	2+1	137m ²	549.000	4.007
Satış Ofisi 05346017280	3+1	146m ²	559.000	3.829

11-EKOLKENT

Ekolkent projesi 4.260 m2 alan üzerinde 3 bloktan meydana gelmektedir. Projede 54 adet daire ve 9 adet ticari olmak üzere toplam 65 adet daire yer almaktadır. 3+1 tip daire alanı 140 m2, 3+1 tip dubleks daire alanı 160 m2, 4+1 tip dubleks daire alanı 190 m2 alana sahiptir. Ekol Kent projesi ekolojik proje olarak tasarlanmış olup site içerisine yerleştirilecek güneş panelleri ile elektrik üretimi, yağmur suyu ile su geri dönüşümü ve atık ayrıştırma özelliklerine sahiptir. Satış ofisinden alınan bilgiye göre 6 adet 3+1 daire ve 2 adet 4+1 dubleks dairenin satışı devam etmektedir.Proje 1. sınıf işçi kalitesi ile inşa edilmiştir.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
NGYO Konut 0224 443 00 59	3+1	144m ²	450.000	3.125
Satış Ofisi 0224 483 55 49	4+1 dubleks	190m ²	600.000	

12-ADAPARK EVLERİ

Adapark Evleri projesi 2 bloktan meydana gelmektedir. Projede 36 adet daire ve 7 adet ticari birim yer almaktadır. Daireler 3+1 tipolojide 160 m2 alana sahiptir. Blokların altında ticari birimler bulunmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre 23 adet dairenin ve 2 adet dükkanın satışı devam etmektedir. İnşaat topraktan satış yapılarak başlanmıştır. Proje 1. sınıf işçi kalitesi ile inşa edilmiştir.



Emlakçı	Daire Tipi	Alanı	Değeri	Birim Değeri
Satış Ofisi	3+1	160m ²	380.000	2.375

TİCARET

1 Beyan Eden Kişi, Kurum Mihter Gayrimenkul Yatırım Proje Danışmanlık

TEL 1 ; 0 224 453 60 01

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yeni binada konumlu dükkanlar 156 m2 olup bodrum ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum kat 50 m2, zemin kat 106 m2 alanlıdır. Köşe dükkan için 1.400.000 TL satış bedeli istenmektedir. Vonsteel Concept 12 konut projesinin karşısında yer almaktadır. Konu taşınmaza göre altyapısı ve konumu daha iyidir.

SATILIK 156 .-M² 1.400.000 .-TL 8.974 .-TL/M²

2 Beyan Eden Kişi, Kurum Realist Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 555 193 79 77

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Adapark 2 projesinde yer alan dükkan 121 m2 alana sahip olup zemin katta konumludur. Dükkan için 585.000 TL satış bedeli istenmektedir. Projenin inşaatının 2021'de tamamlanması beklenmektedir.

SATILIK 121 .-M² 585.000 .-TL 4.835 .-TL/M²

3 Beyan Eden Kişi, Kurum Realist Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 555 193 79 77

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yeni binada yer alan dükkan 60 m2 alanlı olup zemin katta konumludur. 365.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 60 .-M² 365.000 .-TL 6.083 .-TL/M²

4 Beyan Eden Kişi, Kurum

Aşkaroğlu İnşaat

TEL 1 ; 0 224 413-9977

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Balkan Bulvar projesinde yer alan dükkan 352 m2 alanla (her katı 117 m²) sahiptir. 3.172.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 352 .-M² 3.172.000 .-TL 9.011 .-TL/M²

5 Beyan Eden Kişi, Kurum

Royal Home

TEL 1 ; 0 224 452-1001

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, kısmen düşük yaya ve araç trafiği olan cadde üzerinde yer alan dükkan 70 m2 alanlı olup zemin katta konumludur. Taşınmaz için 330.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 70 .-M² 330.000 .-TL 4.714 .-TL/M²

6 Beyan Eden Kişi, Kurum

Realty World

TEL 1 ; 0 224 242-8181

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Hasanağa Konutlarına çok yakın, cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binada yer almakta olan bitişik 2 dükkan (200 m² bodrum, 250 m² zemin kat) 450 m2 alana sahiptir. Taşınmaz için 1.850.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 450 .-M² 1.850.000 .-TL 4.111 .-TL/M²

7 Beyan Eden Kişi, Kurum

Batut Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 224 451-4455

ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yoğunlu düşük cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binada yer almakta olan bitişik 2 dükkan (118 m² bodrum, 175 m² zemin kat) 293 m2 alana sahiptir. Taşınmaz için 840.000 TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK 293 .-M² 840.000 .-TL 2.867 .-TL/M²

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
ORTALAMA SATIŞ FİYATI		408.000	420.000	590.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	140	145	158
BİRİM M ² DEĞERİ		2.914	2.897	3.734
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Yeni	Yeni	Yeni
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER		YENİ PROJE	YENİ PROJE	YENİ PROJE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	BOŞ ARSA	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		1%	1%	11%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.350	2.955	2.937	4.145

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (DÜKKAN BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
ORTALAMA SATIŞ FİYATI		1.400.000	585.000	365.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	156	121	60
BİRİM M ² DEĞERİ		8.974	4.835	6.083
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	KÜÇÜK -20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Tamamlanmış	İnşaat aşması	Tamamlanmış
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Boş arsa	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-12%	-27%	-52%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.800	7.915	3.539	2.932

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

ARSA EMSAL ANALİZİ:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge gelişmekte olduğu için boş arsa arzı yüksektir. Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonucu arsaların m² birim değeri imar şartları, konumu, topoğrafik özellikleri, altyapısına göre belirlenmekte olup 1.200.-TL/m² ile 2.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Rapora konu parsel arsa yüz ölçümü 23.489,71 m² olup ortalama satış birim m² değeri emsal karşılaştırma tablosunda 1.350.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

KONUT EMSAL ANALİZİ:

Yapılan incelemeler ve görüşmeler sonrasında bölgede yeni inşa edilmiş, kendi içerisinde donatı alanları bulunan, site nitelikli projelerde daire değerlerinin 2.500.-TL/m² ile 3.500.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür.

Taşınmaz gelişmekte olan bir bölgede konumlu olup kendi içerisinde açık-kapalı otopark, kamelya, oyun alanları, sosyal alanlar, havuz vb. sosyal donatı alanları bulunan inşa edilmiş ve inşaatı devam eden siteler bulunmaktadır. Yapılan incelemeler ve görüşmelere göre havuzu olmayan daha küçük ölçekli sitelerde daire değerlerinin 2.250.-TL/m² ile 2.750.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Havuzu ve donatı alanları çeşitli olan olan daha nitelikli sitelerde daire değerlerinin 2.750.-TL/m² ile 3.500.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür.

TİCARİ EMSAL ANALİZİ:

Bölgedeki konut projeleri incelendiğinde kendi içerisinde ticari birim stoğunun konut birimlerine göre az olduğu gözlemlenmiştir. Bölge yeni gelişmekte olduğu için mevcut durumda herhangi bir ticaret merkezi bulunmamaktadır. Mevcut ticari birimler siteler içerisinde blokların zemin katında konumludur. İnşaatı devam eden site içerisinde konumlu avm konsepti şeklinde ticari birimler de bulunmakta olup yapılan görüşmelerde avm konseptinde yer alan ticari birimler için kurumsal firmalar tarafından tercih edildiği bilgisi edinilmiştir.

Dükkan birimlerin m² satış değeri dükkanların konumuna, bulunduğu projenin niteliğine ve çevresindeki konut projelerinin niteliğine göre değişmekte olup 4.000.-TL/m² ile 7.000.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmaması, geçerli ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel için herhangi bir ruhsat/proje bulunmaması, konumu, alanı vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3,50 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,50 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 17,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17,00 olarak kabul edilmiştir

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan bir avan proje bulunmamaktadır.

Parsel KAKS:1.20, TAKS:0,40 ve 6 kat imar şartlarına sahiptir. Ayrıca plan notlarında belirtilen %10 emsal ilavesi kullanılacaktır. Taşınmazın emsal inşaat alanı 30.536,62 m2 olarak hesaplanmış olup, emsale dahil olmayan satılabilir alanların emsal inşaat alanının %30 fazlası olabileceği öngörülerek toplam satılabilir alanın 39.697.61 m2 hesaplanmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde projelerde yol cepheli bloklarda zemin katlarda dükkan yapıldığı gözlemlenmiştir. Dükkan birimlerinin toplam satılabilir alan içerisindeki payı %10 olarak öngörülmüş olup, niteliklerine göre satılabilir alan hesaplamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Taşınmazın toplam inşaat alanı toplam satılabilir alanın %20 fazlası olarak öngörülmüş olup, öngörülen toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Brüt Arsa Alanı	23.489,71 m²
Net Arsa Alanı	23.489,71 m²
Öngörülen Toplam Emsal İnşaat Alanı	30.536,62 m²
Öngörülen Toplam Satılabilir İnşaat Alanı	39.697,61 m²
Öngörülen Satılabilir Konut Alanı	35.727,85 m ²
Öngörülen Satılabilir Dükkan Alanı	3.969,76 m ²
Öngörülen Toplam İnşaat Alanı	47.637,13 m²

GELİRLERE İLİŞKİN KABULLER

Gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılırken emsal yönteminde bulunan konut ve ticaret satış birimleri kullanılıp satış rakamları bu fiyat üzerinden belirlenmiştir. Proje maliyetleri düşülerek geliştirici net akımlarına ve proje değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Arsa üzerinde orta ve orta-üst gelir grubuna hitap eden nitelikli bir proje geliştirileceği kabul edilmiş ve konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 3.350.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon dikkate alınarak 2. yıl %12- 3. yıl %15 ve son yıl %20 oranında;
Ticari satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.800.-TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda enflasyon dikkate alınarak 2. yıl %12- 3. yıl %15 ve son yıl %20 oranında; oranında artacağı kabul edilmiştir.

Parsel üzerinde 3 yıl içerisinde inşaatın tamamlanacağı, 4 yıl içerisinde de satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

NAKİT AKIŞI TABLOSU					
YATIRIM SÜRECİ	48				
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	3.969,76				
SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)	35.727,85				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	39.697,61				
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)	100%	25,00%	25,00%	40,00%	
Satılan Brüt Alan (Dükkan)	397 m ²	992 m ²	992 m ²	1.588 m ²	3.970 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Dükkan)	4.800 TL/m ²	5.376 TL/m ²	6.182 TL/m ²	7.419 TL/m ²	
Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Dükkan)		12%	15%	20%	
Satış Geliri (Dükkan)	1.905.485 TL	5.335.359 TL	6.135.663 TL	11.780.472 TL	25.156.979 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Konut)	100%	25,00%	25,00%	10,00%	
Satılan Brüt Alan (Konut)	8.932 m ²	14.291 m ²	8.932 m ²	3.573 m ²	35.728 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı (Konut)	3.350 TL/m ²	3.752 TL/m ²	4.315 TL/m ²	5.178 TL/m ²	
Ortalama Birim Satış Artış Oranı (Konut)		12%	15%	20%	
Satış Geliri (Konut)	29.922.073 TL	53.620.356 TL	38.539.631 TL	18.499.023 TL	140.581.082 TL
Nakit Akım	31.827.559 TL	58.955.714 TL	44.675.293 TL	30.279.495 TL	165.738.061 TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Net Bugünkü Değeri (NPV)	116.595.915 TL	114.323.582 TL	112.122.173 TL		
İNDİRGEVE ORANI	16,00%	17,00%	18,00%		

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları % 17.00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, 1 adet parsel üzerinde geliştirilecek projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 165.783.061.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için % 17.00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 114.323.582-TL olarak hesaplanmıştır.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	165.738.061
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri Net Bugünkü (-TL)	114.323.582

Taşınmazların bulunduğu ilçede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşımı oranının %30 ila %40 civarında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 35 olduğu, bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 1 ADET ARSANIN DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	114.323.582	.-TL
Hasılat Payı Oranı	35%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	40.013.254	.-TL
Bugünkü Arsa Değeri (TL)	34.011.266	.-TL
Toplam Arsa Alanı	23.489,71	.-m2
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL/m2)	1.448	.-TL/m2

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU

ADA/PARSEL	TOPLAM ARSA ALANI (M2)	BİRİM M2 DEĞERİ (TL/M2)	TOPLAM DEĞER (TL)
121/1	23.489,71	1.448	34.011.266 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımlarının plan fonksiyonlarına uygun olarak proje geliştirilmesi olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Taşınmazın Arsa Değeri (.-TL)	31.711.000 TL
-------------------------------	---------------

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

Taşınmazın Arsa Değeri (.-TL)	34.011.266 TL
-------------------------------	---------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştiren belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde kullanılan öngörülen emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlar öngörüye dayanmaktadır. Ruhsat aşamasında emsal inşaat alanı ve satılabilir alanlarda da değişiklik olacağı düşünülmektedir. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne arsa değeri takdirinde **pazar yaklaşımı yöntemi** ile elde edilen değer, yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, boştur.

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

Söz konusu arsa için herhangi bir kat karşılığı/hasılat sözleşmesi bulunmamaktadır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Taşınmazın edinim tarihi 28.03.2018 olup 5 yıllık süreyi doldurmamıştır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Trend GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, taşınmazın "ARSA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

31.711.000 TL .-TL

(Otuz Bir Milyon Yedi Yüz On Bir Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

37.418.980 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı







Cevdet DİNEMİT

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 403397

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.