

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır. Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

KİLER HOLDİNG A.Ş.

DAİRE
Nilüfer/ BURSA

DEĞERLEME RAPORU

**ERSİN
ZORBA**

Bu rapor
12502778912 kimliği
numaralı ERSEM
ZORBA tarafından
elektronik olarak
kaydedilmektedir.

Tarih: 29/04/2021
14:17

MUHAMMAD
MUSTAFA
TUKSEL

Bu rapor
40439105624 kimlik
numarası
M.ŞAHMED
RASTAFI YÜKSEL
tarafından elektronik
olarak imzalandı ve

Page 20 of 20

RAPOR NO: 2021/0884

HALİL
SERTAC
GÜNDOĞDU

17057214242 kırıkkale
mumazilli HAZIL
SERTAC
GENDOĞDU
kırıkkale elektronik
cihazları kırıkkale

Tarix: 28/04/2002 15:21

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	: Kiler Holding A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Balat Mahallesi, Beyşehir Sokak, No:8, Foresta Balat Sitesi, F Blok, K:Zemin, D:4 <u>Nilüfer / BURSA</u>
MÜŞTERİ NUMARASI	: 143
RAPOR NUMARASI	: 2021/0884
EKSPERTİZ TARİHİ	: 17 Mart 2021
RAPOR TARİHİ	: 21 Mart 2021
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen 4 nolu bağımsız bölümün değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Ersin ZORBA Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 404037) Muhammed Mustafa YÜKSEL Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401651) Halil Sertaç GÜNDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 401865)

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR	3
4. DEĞER TANIMI	4
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.1. Tapu Kayıtları	6
5.2. Tapu Takyidat Bilgileri.....	6
5.3. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri	7
5.4. İmar Durumu	7
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	8
6.1. Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu.....	8
6.2. Gayrimenkulün Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri	9
6.3. Açıklamalar	9
7. DEĞERLENDİRME	11
8. PİYASA ARAŞTIRMALARI	11
9. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	12
9.1. Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler	12
9.2. Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti.....	12
10. SONUÇ	14

1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKET ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, No: 61 K:2 D:4 34180 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAKS NO	: 0 212 505 35 78
E-POSTA	: bilgi@investgd.com.tr
WEB	: www.investgd.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 04.10.2011
TİCARET SİCİL NO	: 792227
SERMAYE	: 1.000.000,-TL
SPK LİSTEYE ALINMA TARİHİ	: 16.02.2012
BDDK LİSTEYE ALINMA TARİHİ	: 07.03.2013

2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Müşteri isteği üzerine rapor içeriğinde adresi belirtilen gayrimenkullerin değerlendirme çalışması yapılmış olup herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Raporda aksi beyan edilmedikçe mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler, değerlemede dikkate alınmamıştır.
- Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

- h. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

4. DEĞER TANIMI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her

ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

5. TAPU KAYITLARI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.1. Tapu Kayıtları

TAŞINMAZ KİMLİK NO	: 82450898
SAHİBİ	: KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
İLİ	: Bursa
İLÇESİ	: Nilüfer
MAHALLESİ	: Balat
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: H21b24c1d
ADA NO	: 4142
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKULÜN	
NİTELİĞİ	: 6 ADET 8 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI RSA
ARSA ALANI	: 9.424,24 m ²
BLOK NO	: F
KAT NO	: ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 4
ARSA PAYI	: 388/32536
HİSSESİNE DÜŞEN	
ARSA PAYI MİKTARI	: 112,38 m ²
CİLT NO	: 26
SAHİFE NO	: 2519
YEVMIYE NO	: 26024
TAPU TARİHİ	: 06/07/2020

5.2. Tapu Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 17/03/2021 tarih ve saat 16:46 itibariyle temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgelerine göre taşınmaz üzerindeki aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Bağımsız bölüme ait kayıtlar ekte sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı : 09/10/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
-KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)

5.3. Proje, Ruhsat, Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü ve TKGM Portalı'nda arşivinde yapılan dosya incelemelerinde taşınmaza ait aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- 19.09.2013 tarih ve 745/10 nolu Yapı Ruhsatı (F Blok için alınmıştır/ İskan belgesi üzerinden alınmıştır.)
- 30.07.2015 tarih ve 337/16 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi (F Blok için alınmıştır.)
- Bila tarih ve sayılı kat irtifakına esas mimari proje (F Blok)

Taşınmazın yer aldığı anaa gayrimenkul genel olarak projesine uygun olup taşınmaz ise projelerine uygun konumdadır. Ancak yerinde yapılan incelemelerde proje ile taşınmazlar arasında bazı farklar bulunduğu ve alanının büyütüldüğü yanı sıra iç mekanlarda bazı değişiklikler (Bkz. Açıklamalar) yapıldığı tespit edilmiştir.

5.4. İmar Durumu

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli, 24.04.2001 tasdik tarihli Balat Uygulama İmar Planı'nda **"Konut Alanı"** lejantlı sahada kaldığı ve yapılaşma şartlarının,

$$T.A.K.S/K.A.K.S = 0,40/1,25$$

$$Hmaks = 15,50 \text{ m}$$

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.



Sıhhiye Caddesi üzerinde batı istikametinde ilerlerken Barbaros Hayrettin Paşa Camii'ni geçtikten sonra kuzey yönünde bulunan Billur Sokak'a dönülür. Yaklaşık 1 km sonra batı yönünde bulunan Bozkır Sokak'a girilir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu Foresta Balat Sitesi bu sokak üzerinde yaklaşık 100 metre sonra Bozkır Sokak ile Beyşehir Sokak'ın kesişiminde köşe parselde konumludur.

Taşınmazın yer aldığı bölge şehrin kuzeybatısında, Bursa Çevre Yolunun ise kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde orta üstü ve üst gelir grupları tarafından zemin ve normal katları mesken olarak kullanılan ayrık nizamda inşa edilmiş, 5-7 katlı, havuzlu/havuzsuz konut siteleri ve 5-7 katlı apartmanlar ile eğitim ve sağlık kurumları bulunmaktadır. Taşınmaz yaklaşık olarak, BOSB'ne (Bursa Organize Sanayi Bölgesi) 1,7 km, Endülüs Park AVM'ye 1,7 km, Ahmet Yesevi Mahallesi Camii'ne 1,1 km mesafededir. Taşınmaz topoğrafya açısından eğimli bir bölgede yer almaktadır. Bölgenin teknik altyapısı tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçlarıyla kolaylıkla sağlanmaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Teknik ve Yapısal İnşaat Özellikleri

YAPI TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAPININ YAŞI	: ~ 8
KAT ADEDİ	: 9 (3 Bodrum + Zemin + 4 Normal + Çatı Kat)
TOPLAM ALANI (Yasal / Mevcut)	: 216 m ² / 238 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Kombi
SOĞUTMA SİSTEMİ	: Klima
ASANSÖR	: Mevcut
SU-KANALİZASYON	: Şebeke
HİDROFOR	: Mevcut
TELEFON TESİSATI	: Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	: Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
OTOPARK	: Mevcut
SATILABİLİRLİK	: Satılabilir

6.3. Açıklamalar

- Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu Foresta Balat Sitesi, 9.424,24 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 4142 ada 3 nolu parsel üzerinde bitişik nizamda, 3B yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında ve 6 Blok (A, B, C, D, E ve F) olarak inşa edilmiştir.



- Site bünyesinde kapalı otopark imkanı, açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları ve kafeterya gibi sosyal imkanlar bulunmaktadır.
- F Blok siteye Beyşehir Sokak üzerinden bakıldığında sağdan sola 2. Blok konumundadır.
- Onaylı mimari projesine göre binanın 3. Ve 2. Bodrum katında; ortak alanlar ve kapalı otopark, 1. Bodrum katında; blok giriş ve 2 adet mesken, zemin ve 3 normal katın herbirinde 2 şer adet mesken, 4. Normal ve çatı katında; 2 adet dubleks mesken olmak üzere binada toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Blok girişi güneydoğu yönünden, 1. Bodrum kat seviyesinden ve site içerisinden sağlanmaktadır.
- Bina giriş kapısı camlı alüminyum doğramadır.
- Binanın dış cephesi mantolama üzeri akrilik dış cephe boyalıdır.
- Rapor konusu 4 nolu bağımsız bölüm, binanın zemin katında, bina girişine göre sağ tarafta konumlu ve üç yöne (güneydoğu, kuzeydoğu ve kuzeybatı) cephelidir.
- Taşınmaz onaylı mimari projesine göre **brüt 216 m²** kullanım alanlı, giriş holü, koridor, salon, 3 adet oda, ebeveyn yatak odası, dolap odası, mutfak, banyo, ebeveyn banyo, misafir banyosu, WC, ışık ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- Yerinde yapılan incelemelerde iç mimari planlamanın değiştirildiği, balkonların bir kısmının yanındaki oda, mutfak ve salon hacimlerine dahil edildiği ve kısmen büyütüldüğü tespit edilmiştir.
- Mutfaktan çıkışlı balkonda 4 m² büyüme yapıldığı, salonun 5 m² büyütüldüğü, salondan çıkışlı balkonun 8 m² büyütüldüğü, yatak odalarından çıkışlı balkonun 5 m² büyük inşa edildiği tespit edilmiştir.
- Taşınmaz halihazırda **brüt 238 m²** kullanım alanlı alanlı, giriş holü, koridor, salon, 3 adet oda, ebeveyn yatak odası, dolap odası, mutfak, banyo, ebeveyn banyo, WC, ışık ve 3 balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Taşınmazın giriş holü, koridor ve mutfak hacimlerinin zeminleri seramik, salon ve oda hacimlerinin zeminleri laminant parke kaplı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanları plastik boyalı ve asma tavan üzeri led uygulaması mevcuttur.
- Banyo, duş ve WC hacimlerinin zeminleri seramik, duvarları fayans, tavanları plastik boyalıdır.
- Mutfak dolapları lake kaplama MDF dolap, mutfak tezgahı ise granittir.
- Banyo hacmi Türk Hamamı olacak şekilde düzenlenmiştir.
- Balkon hacimlerinin zeminler ahşap görünümlü seramik ile kaplı olup duvarları plastik boyalıdır.
- Pencere doğramaları PVC`den mamul ve çift camlıdır.
- Dairenin kapısı çelik, iç kapıları ise amerikan panel kapıdır.
- Değerlemeye konu taşınmaz akıllı ev sistemine sahip olup bakımlı ve masrafsız durumdadır.

7. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Tercih edilen ve gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Nitelikli bir site içerisinde konumlu olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması.

Olumsuz etkenler:

- Ruhsat harici inşa edilmiş olan alanların mevcudiyeti,
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

8. PİYASA ARAŞTIRMALARI

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında taşınmazla karşılaştırılabilir nitelikteki gayrimenkullerin verilerine ulaşılmış olup bilgileri aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

1. Rapor konusu taşınmaz 4+1, 290 m² kullanım alanı üzerinden 2.100.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (7.241,-TL/m²) (Realty World Jiva Gayrimenkul / 0546 884 53 53)
2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli bir sitede, ara katta konumlu, 4+1, 256 m² olarak beyan edilen lüks iç mekan özelliklerine sahip daire için 2.520.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (9.843,-TL/m²) (Ofisodak Gayrimenkul / 536 260 18 88)
3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede, nitelikli bir sitede, ara katta konumlu, 4+1, 230 m² olarak beyan edilen lüks iç mekan özelliklerine sahip daire için 2.400.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (10.434,-TL/m²) (Nihat Ağırbaşı Gayrimenkul / 536 945 45 02)
4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Güleç Egemen Evlerinde, bahçe katında konumlu, lüks iç mekan özelliklerine sahip, 4+1, 187 m² olarak beyan edilen daire için 1.795.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (9.598,-TL/m²) (Egemen Mimarlık / 532 654 62 64)
5. Rapor konusu taşınmaz ile aynı bölgede, yeni inşa edilen Turkuaz Garden Sitesinde, ara katta konumlu, 4+1, 185 m² olarak beyan edilen daire için 1.720.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (9.297,-TL/m²) (Özgür Çakmak Gayrimenkul / 552 500 00 01)

9. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

9.1. Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, **gelir yaklaşımı** ve **maliyet yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** kullanılmıştır.

9.2. Gayrimenkulün Pazar Değerinin Tespiti

Taşınmazların mevcut piyasa koşullarındaki pazar değerinin takdirinde **Pazar Yaklaşımı** yöntemi kullanılmıştır.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, mimari ve inşai

kalite gibi kriterler doğrultusunda konu taşınmazla karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlemesi için bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile görüşülmüş, ayrıca ofisimizdeki mevcut verilerden faydalanılarak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosundaki gibi değerlendirilmiştir.

Emsal No	1	2	3	4	5
Beyan Edilen Kullanım Alanı (m ²)	290	256	230	187	185
Düzeltilmiş Kullanım Alanı (m ²)	238	225	210	175	170
İstenen Fiyat (TL)	2.100.000	2.520.000	2.400.000	1.795.000	1.720.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	2.000.000	2.390.000	2.280.000	1.705.000	1.635.000
Birim Değer (TL/m ²)	8.405	10.620	10.855	9.745	9.620
Konum Düzeltmesi (%)	0%	-20%	-15%	-10%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	-5%	-5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	0%	-5%	-5%	5%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	-25%	-20%	-10%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	8.405	7.965	8.685	8.770	8.175
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	8.400				

Tablodan da görüleceği üzere konu taşınmazın mevcut kullanım alanı itibariyle m² birim değeri için 8.400,-TL/m² birim değer hesaplanmış yasal kullanım alanı itibariyle değeri ise %5 artırılarak 8.820,-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazın yasal ve mevcut kullanım alanı itibariyle m² birim değerleri takdir edilmiş ve kullanım alanları ile çarpılarak pazar ve kira değerleri aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

ADA / PARSEL NO	BLOK/BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI (m ²) (Yasal / Mevcut)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²) (Yasal / Mevcut)	YASAL DEĞERİ (TL)	MEVCUT DEĞERİ (TL)
4142/3	F/4	216 / 238	8.820 / 8.400	1.905.000	2.000.000

10.SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **dairenin** yerinde yapılan incelemesinde ana gayrimenkulün lokasyonuna, taşınmazların bina içerisindeki konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, mevcut kullanım fonksiyonlarına, mimari ve inşaat özelliklerine ve bölgedeki benzer taşınmazlar üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa payı dahil yasal durum değeri için,**

1.905.000,-TL (Birmilyondokuzyüzbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(1.905.000,-TL \div 9,8194 \text{ TL/Euro } (*)) \cong \mathbf{194.004,-Euro}$

$(1.905.000,-TL \div 8,2513 \text{ TL/USD } (*)) \cong \mathbf{230.873,-USD}$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 9,8194 TL; 1,- USD = 8,2513 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım alanı itibariyle değeri ise 2.000.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu takdirlerimize KDV dahil olmayıp, taşınmazla / taşınmazlarla ilgili devam eden bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, **Kiler Holding A.Ş.** firmasının talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Raporun Sermaye Piyasası Kurulu'na verilmesi söz konusu olduğunda ilgili tebliğdeki formata uygun olarak; finans kurumu ya da bankalara verilmesi söz konusu olduğunda ise verilecek kurumun teknik şartnamesine uygun olarak yeniden düzenlenmesi gereklidir.

Bilgilerinize sunulur. 21 Mart 2021

(Ekspertiz tarihi: 17 Mart 2021)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Ersin ZORBA
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 404037)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-9-2021-16:46



Kayıt Oluşturan: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
028121195978	20210317-2422-F03556	19597

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	4142/3
Taşınmaz Kimlik No:	82450898	AT Yüzölçümü(m2):	9424.24
İl/İlçe:	BURSA/NİLÜFER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	NİLÜFER	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BALAT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	F/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	26/2519	Arsa Pay/Payda:	388/32536
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	6 ADET 8 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yayın	Terkis Sebebi-Tarih-Yayın
-------	----------	--------------	-------------------------	---------------------------

1 / 2

Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazın KM ye Çevrilmiştir.)		NİLÜFER - 14-08-2015 11:51 - 28508	-
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazın KM ye Çevrilmiştir.)		NİLÜFER - 14-08-2015 11:51 - 28508	-
Beyan	Yönetim Planı : 09/10/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		NİLÜFER - 10-10-2013 16:59 - 31649	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

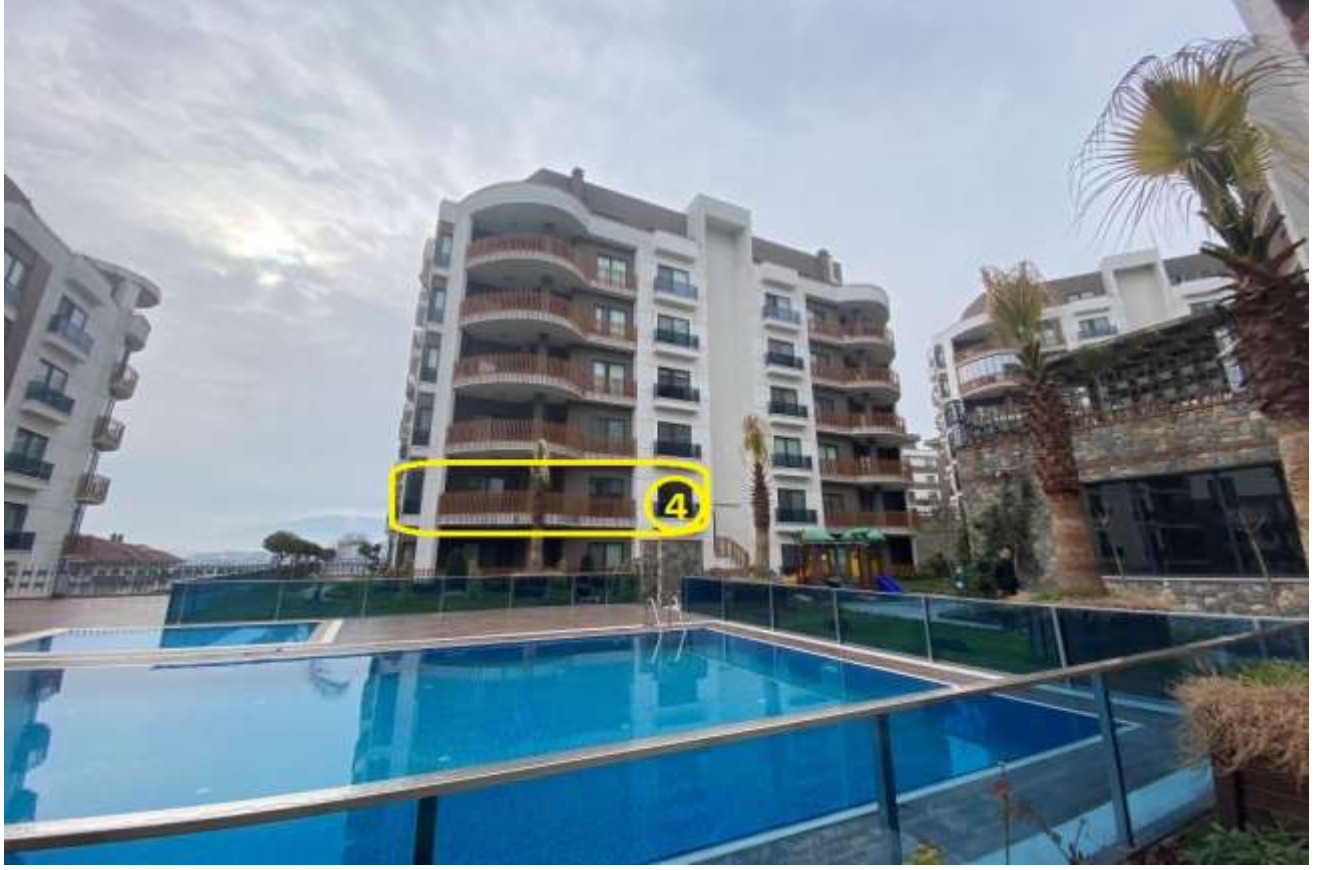
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yayın	Terkis Sebebi-Tarih-Yayın
527823675	(SN:6339569) KİLER HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 06-07-2020 26024	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

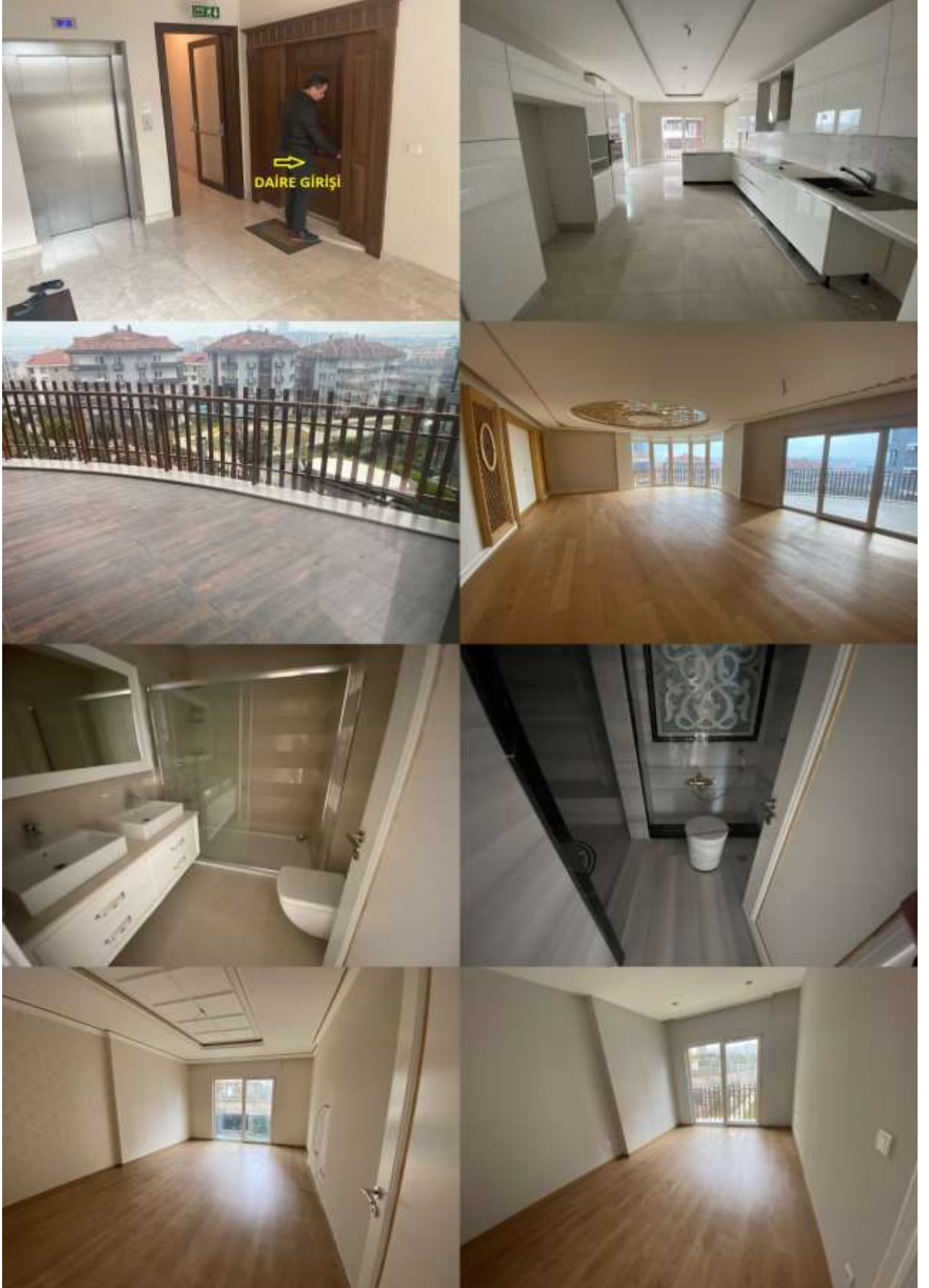
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ObMKUdyzz.Jl kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

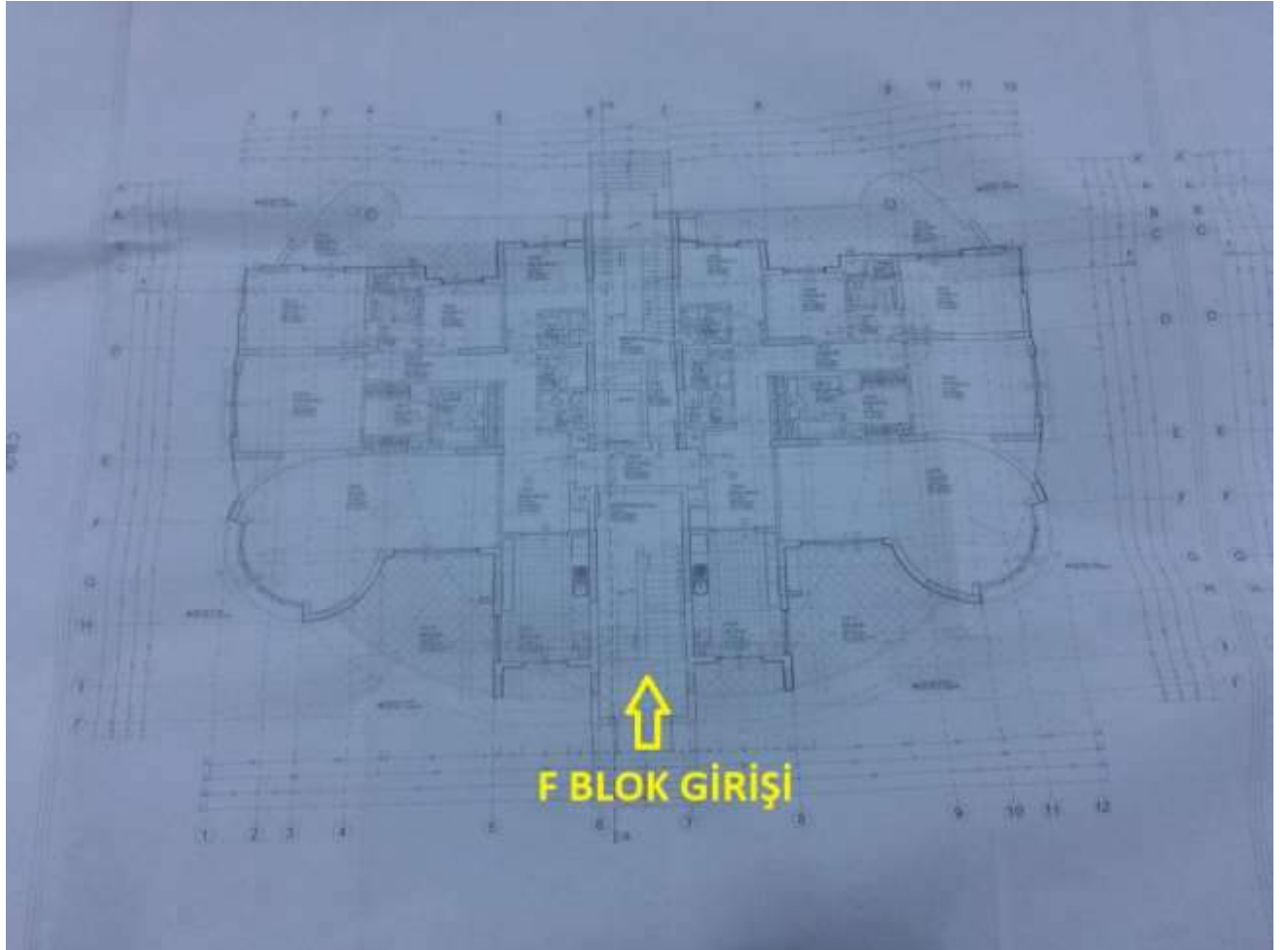
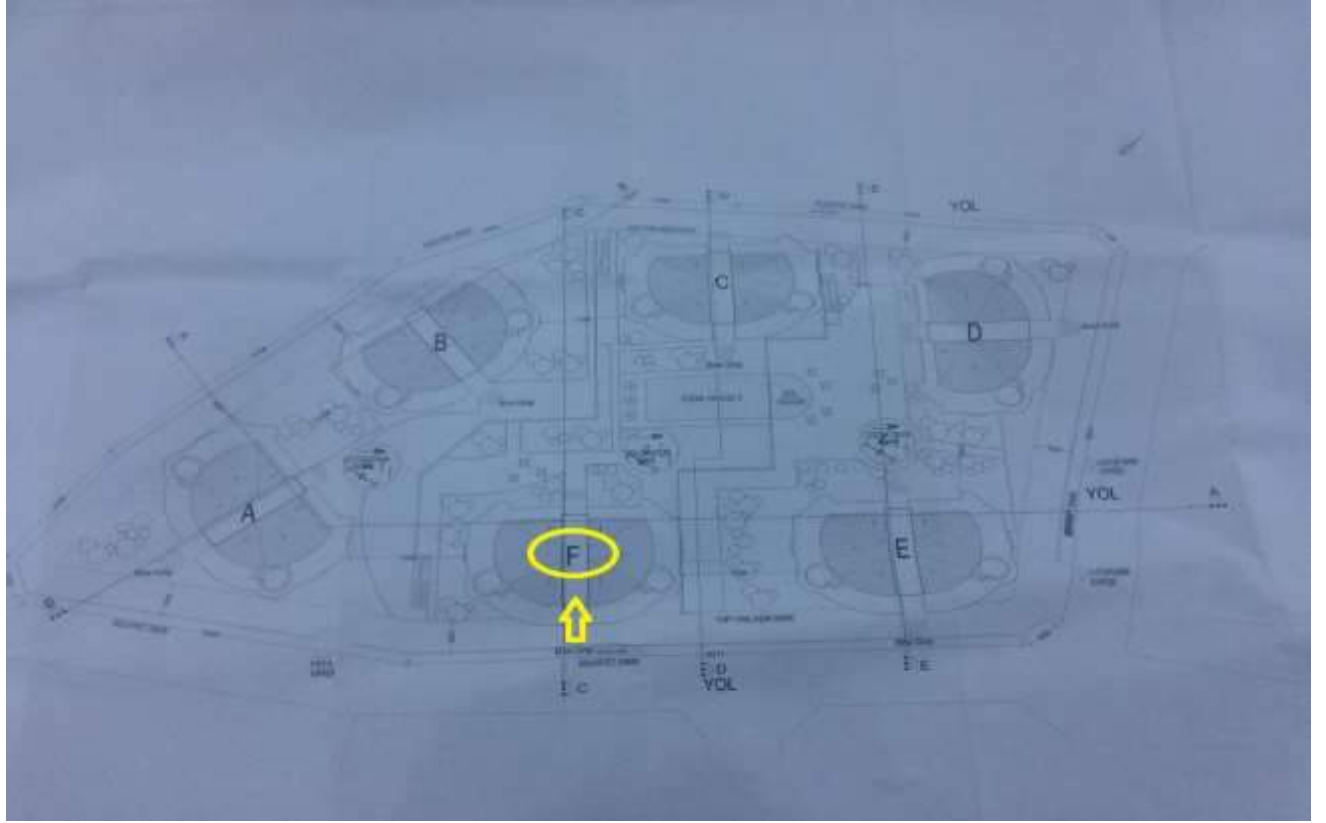


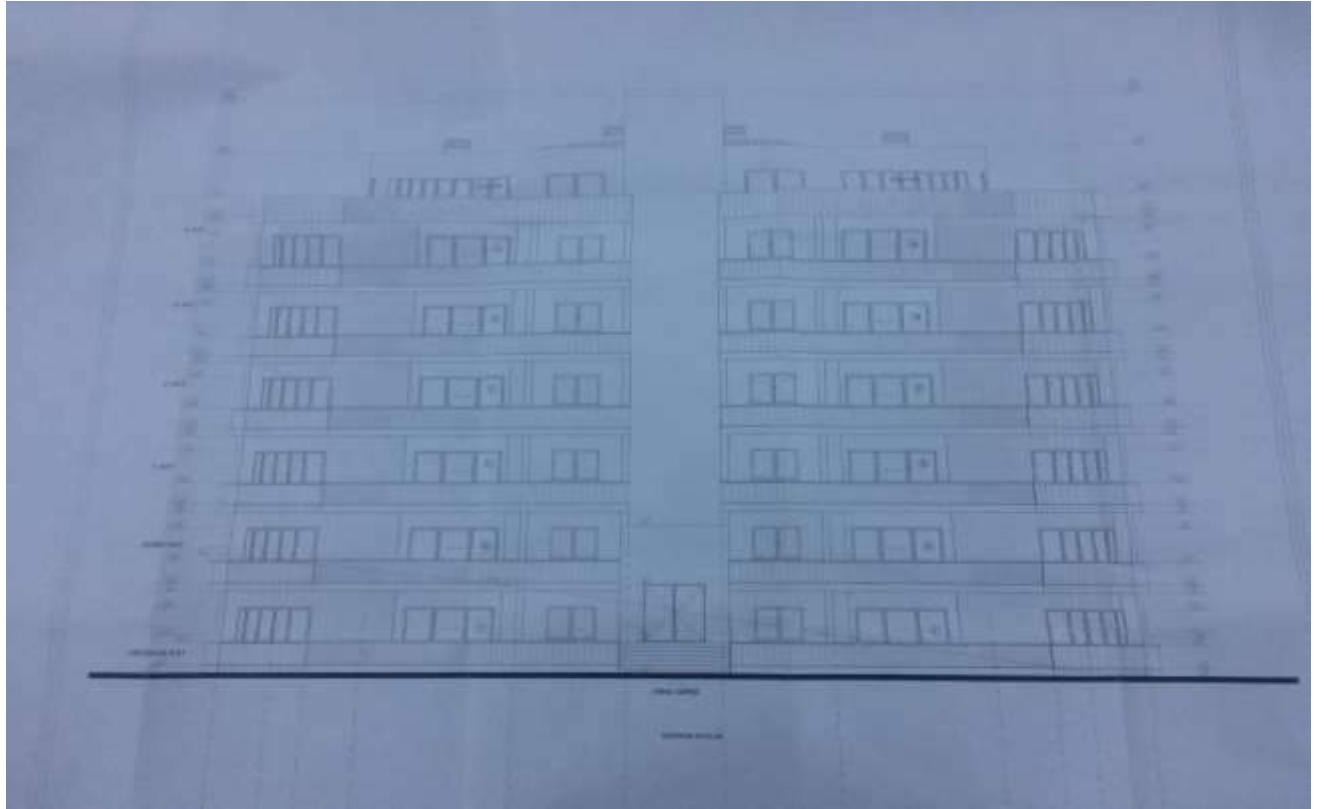
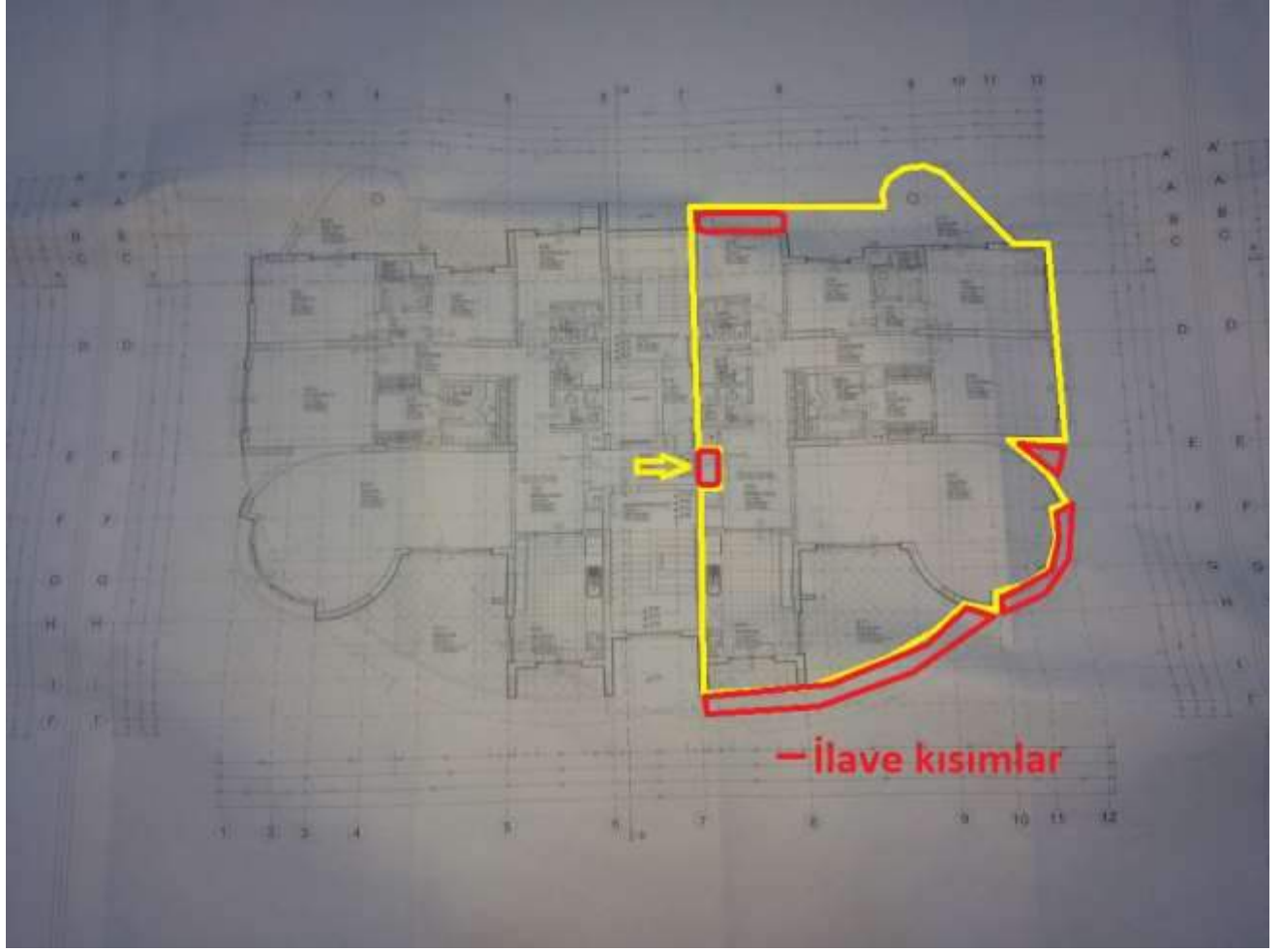
2021/0884













T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü

BURSA / NİLÜFER / BALAT MAHALLESİ / BEYŞEHİR (Sokak) / 8E - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No: 4 - Kullanım Amacı: Mesken - Tip: Özel - Durum: İskan

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	İç Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tape No
628810282	4142	3	H21B24C1D	-	Bina Ana Giriş	-	E BLOK	8E	2355755238	4	Mesken	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No - 2355755238

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2021/0884