



## Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş.

**Gayrimenkul**

1 Adet Arsa

**Değerleme**

Nilüfer / Bursa

**Raporu**

2022REV968 / 18.01.2023

**Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş.**

Barakfakih Mah. Vatan Cad. No: 60 İç Kapı No: 1 Kestel/Bursa

**Sayın Erdem GÜLER,**

Talebiniz doğrultusunda Başköy'de konumlu olan "**1 Adet Arsa**"nın pazar değerine yönelik **2022REV968** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 16.122 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	18.01.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	128.975.000.-TL	Yüzyirmisekizmilyondokuzyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	152.190.500.-TL	Yüzelliikimilyonyüzdoksanbinbeşyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 21.12.2022 tarih, 3319 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Değerlemeye Yardım Eden  
Meltem ESKİ

Ece KADIOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler .....	41

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arz, borsa iş ve işlemleri ayrıca şirket işleyişi ve finansal işlemlerinde kullanılacak olması nedeni ile		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, rapor kapsamında taşınmazın 31.12.2022 tarihli değeri takdir edilmiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Başköy Mahallesi Şosa Altı Mevki 7817 ada 19 no.lu parsel Nilüfer/Bursa		
TAPU KAYDI	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi, 7817 ada, 19 no.lu parsel		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	16.122 m <sup>2</sup>		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı	KAKS: 1,40	H <sub>maks</sub> : 12,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
ARSA BİRİM DEĞERİ	8.000 TL/m <sup>2</sup>		
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	31.12.2022		
RAPOR TARİHİ	18.01.2023		
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	128.975.000.-TL		
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	152.190.500.-TL		

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için şirketimiz tarafından 18.01.2023 tarihinde, 2022REV968 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi, 7817 ada, 19 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; halka arz, borsa iş ve işlemleri ayrıca şirket işleyişi ve finansal işlemlerinde kullanılacak olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Meltem ESKİ (Lisans No: 902940) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.01.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 18.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3319 no.lu ve 21.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3319 no.lu ve 21.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi, 7817 ada, 19 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Hazırlanan değerlendirme raporunda, müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazın 31.12.2022 tarihli pazar değeri takdir edilmiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

## 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	14.01.2022	2021A765	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	72.550.000

### 1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Barakfakih Mah. Vatan Cad. No: 60 İç Kapı No: 1 Kestel/Bursa adresinde faaliyet gösteren Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik San. ve Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

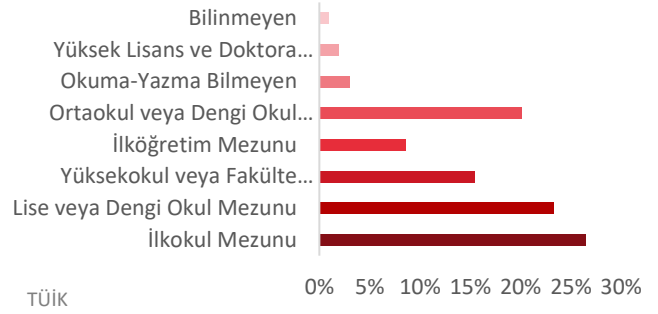
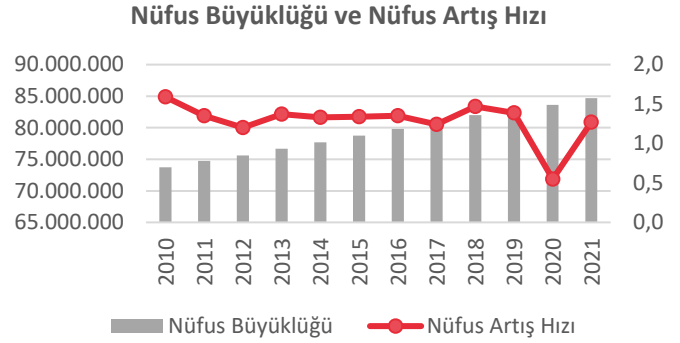
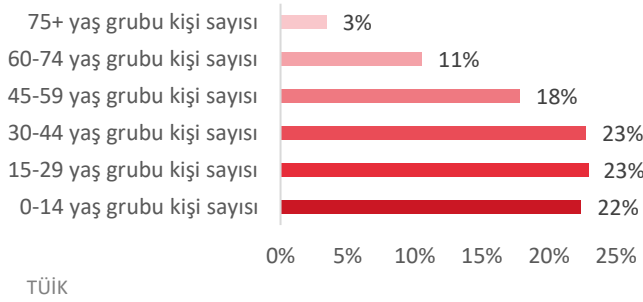
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

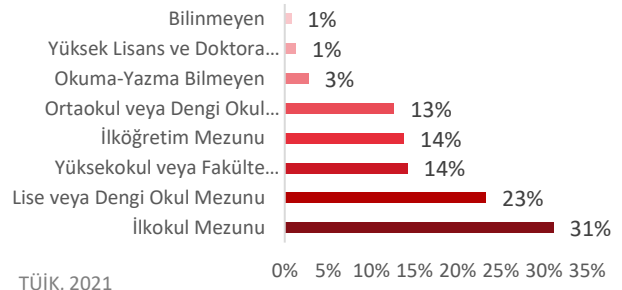
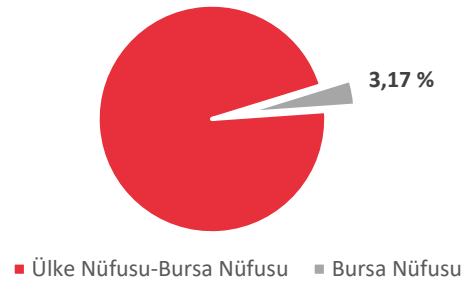
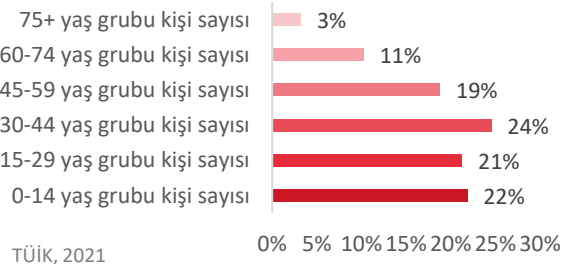
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### Bursa

2021 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,17'sinin ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2021 istatistiklerine göre 3.147.818 kişidir. Bursa nüfusu, 2021 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 20 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

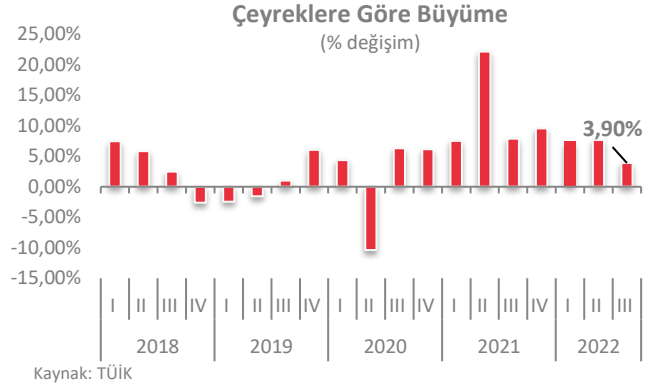
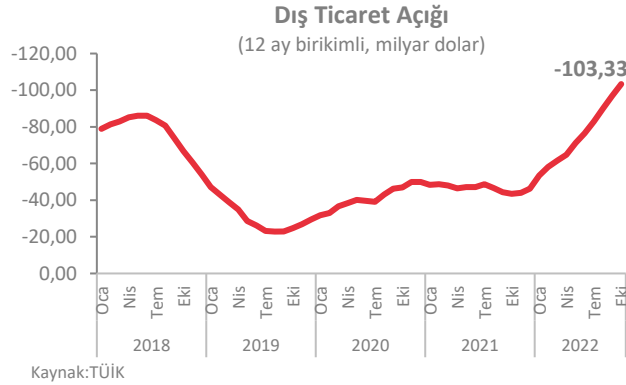
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Bursa ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.

Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Bursa
İlçesi	Nilüfer
Mahallesi	Başköy
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Şosa Altı
Ada No	7817
Parsel No	19
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	16.122 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 04.01.2023 tarih, saat 11:37 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %32 faizle, F.B.K. vadeli, 40.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (21.06.2021 tarih ve 33390 yevmiye no ile)
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %48 faizle, F.B.K. vadeli, 40.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (03.03.2022 tarih ve 15960 yevmiye no ile)
- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden, %48 yıllık akdi faizle, F.B.K. vadeli, 250.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (15.12.2022 tarih ve 88375 yevmiye no ile)

##### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat belgesinde, ipotek kayıtları yer almakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

##### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat belgesinde, ipotek kayıtları yer almakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine ilişkin herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 04.01.2023 tarih, saat 11:37 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre satış nedeniyle 30.01.2020 tarih ve 5096 yevmiye no ile taşınmazın mülkiyeti tam hisseyle Kıraç Galvaniz Telekomünikasyon Metal Makine İnşaat Elektrik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizam E: 1,40 H: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahip "Ticaret Alanı" lejanına sahip parseller bulunmaktadır.

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 04.01.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu"

**Plan Onay Tarihi:** 22.06.2021

**Lejandı:** T1 Ticaret Alanı

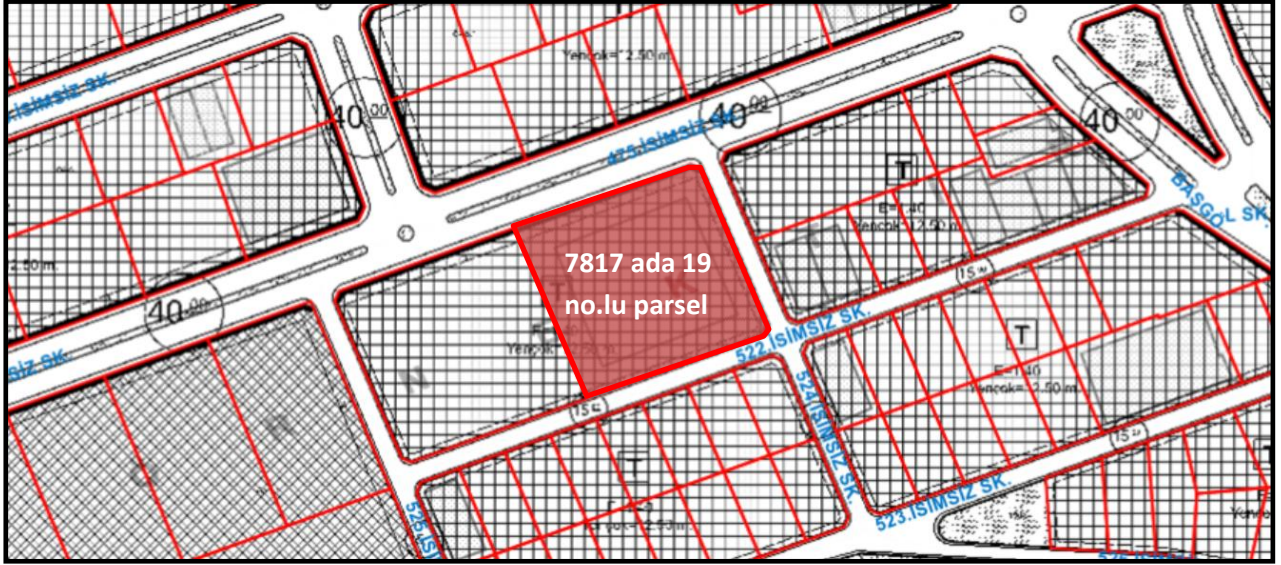
#### **Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 1,40
- H<sub>maks</sub>: 12,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 5 m, arka bahçe mesafesi: 5 m'dir.

#### **Plan Notları**

- Ticaret alanlarında; teşhir, satış, pazarlama; lojistik depolama ve bunları destekleyen birimler ile çalışanların ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşılayacakları birimler yer alacaktır.
- Planda belirtilen ticaret alanlarında konut kullanımı yer alamaz.
- 27.04.2016 tarih ile onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu geçerlidir.
- Ticaret alanlarında çekme mesafelerinin içi tamamen doldurulabilir.
- Komşu parsellerden minimum çekme mesafesi 5 m'dir.
- Ticaret alanlarında ve belediye hizmet alanlarında minimum ifraz şartı 2.000 m<sup>2</sup>'dir.
- 2. bodrum katlar açığa çıkabilir. Bodrum katlardaki inşaat alanı hesabında yürürlükteki mevzuat hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanı bütününde yol projesi Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacaktır. Kırmızı kot yol projesine göre belirlenecektir.
- Planlama alanında yürürlükteki otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planın ilk onay tarihinden önce üzerinde yapı olan parsellerde minimum parsel büyüklüğü şartı aranmaz. Yan bahçe mesafesi 3 m olarak uygulanabilir.
- Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.
- Ticaret alanında Emsal: 1,40 Yençok: 12,50 m.





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

Değerleme konusu taşınmaz, 17.04.2008 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli "Akçalar Nazım İmar Planı" kapsamında kalmakta iken taşınmazın da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parcel mevcut durumda, 22.06.2021 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 1,40, Hmaks: 12,50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Nilüfer Belediyesi'nde 04.01.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır.

#### **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu parcel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni bir yapı inşa edilmesi durumunda yapı, ilgili kanuna tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu parcel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup Nilüfer Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan konu taşınmaza ilişkin düzenlenmiş herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Söz konusu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamış olup “Arsa” vasıflı söz konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

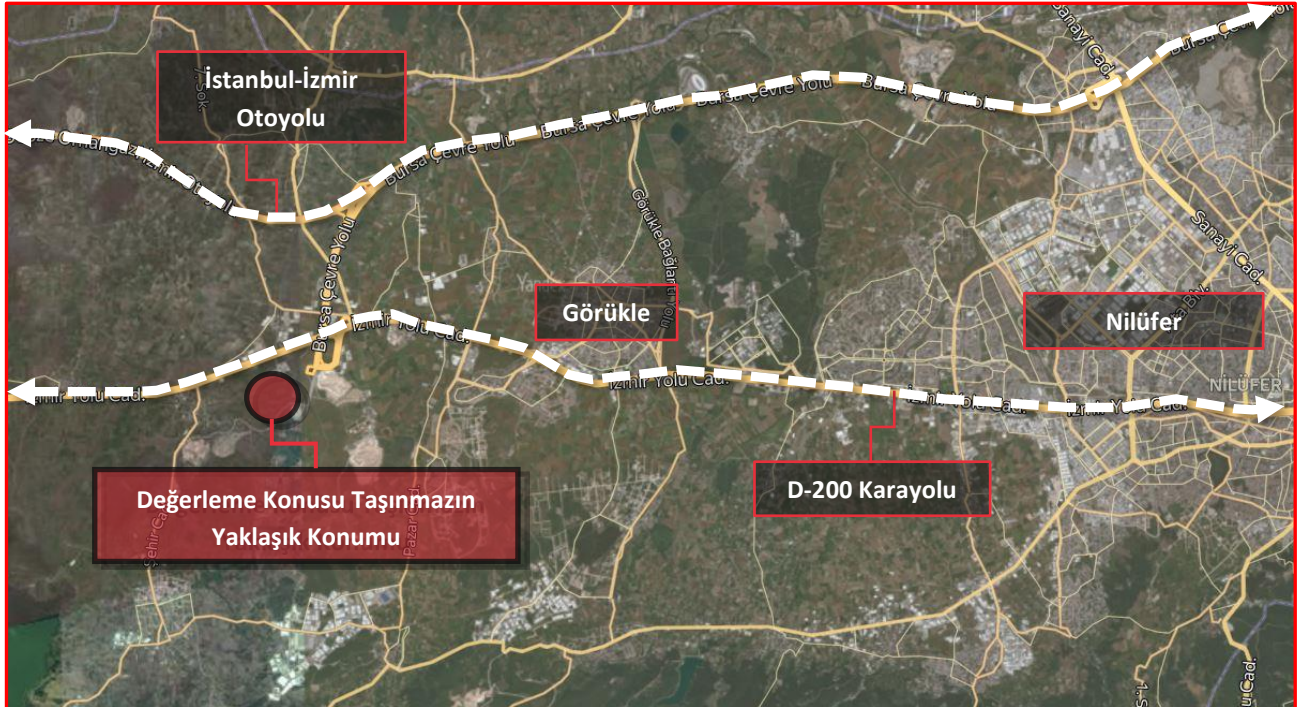
**Gayrimenkulün açık adresi:** Başköy Mahallesi Şosa Altı Mevki 7817 ada 19 no.lu parsel Nilüfer/Bursa

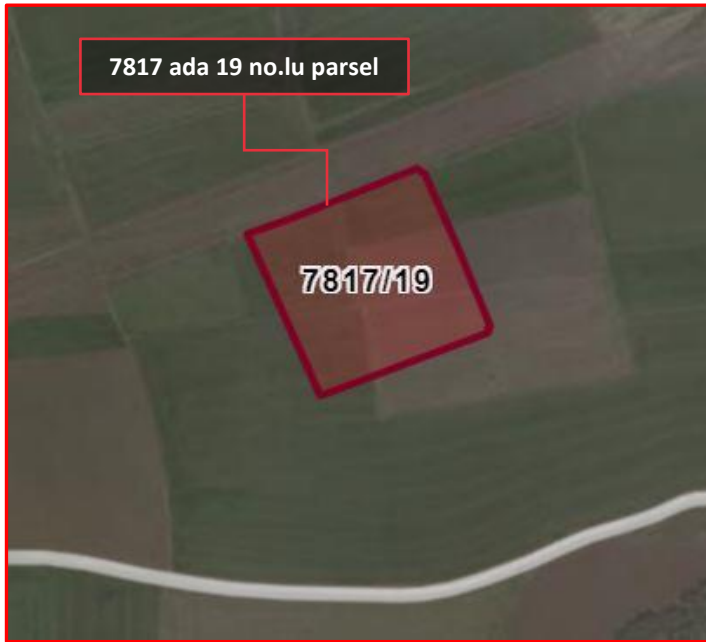
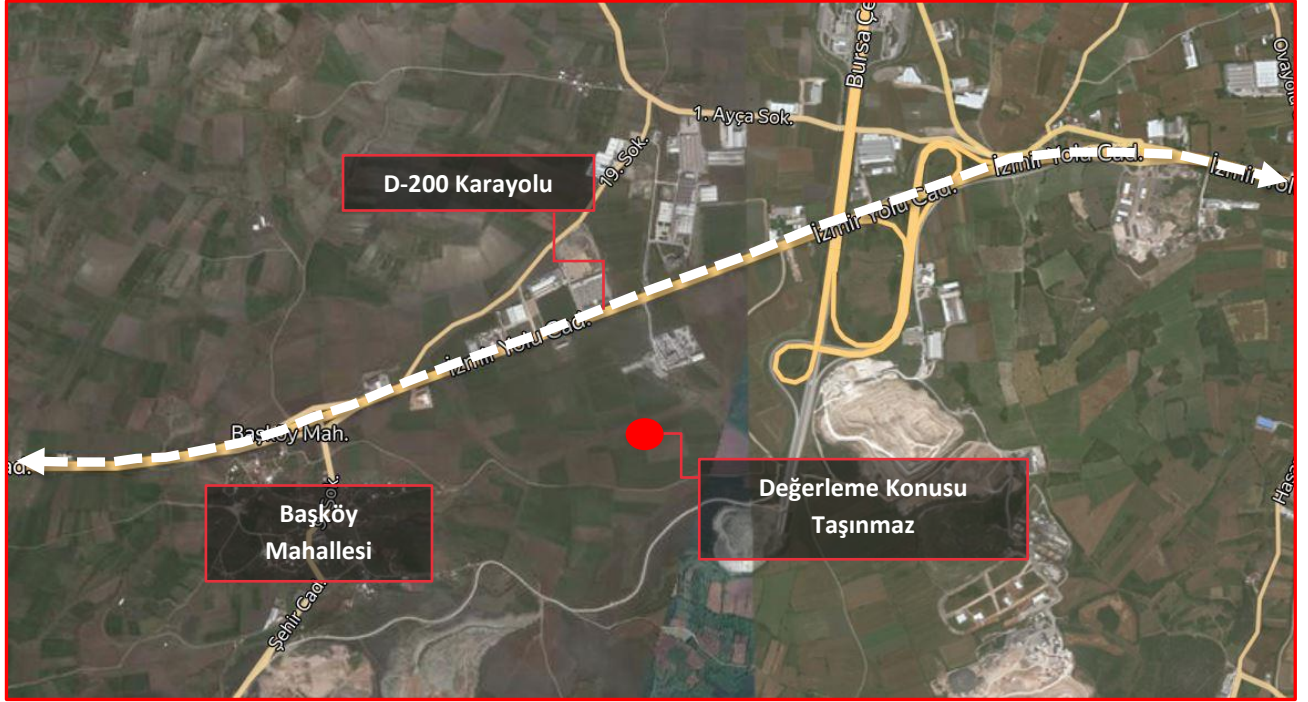
Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Bursa ili, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer almakta olup Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa ili kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve Balıkesir illeri ile çevrilidir. Bursa Uludağ'ın yamaçları boyunca kurulmuş ve gelişmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Nilüfer ilçesi, Bursa merkezinde Osmangazi, Yıldırım, Gemlik, Gürsu ve Mudanya ile birlikte 7 merkez ilçe olarak Bursa Büyükşehir Belediyesini oluşturmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Başköy Mahallesi ve çevresinde yapılan gözlemlere göre mahalle sınırları içerisinde üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa ve tarlaların yoğunluğu dikkat çekmektedir. Ana ulaşım aksları ve çevresinde yapılaşma artmakta, iç kesimlere doğru yapı yoğunluğu azalmaktadır. Mahallenin yakın çevresinde konut ve sanayi fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge ve yakın çevresi boş arsa ve tarlalardan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Başköy Mahallesi'ne ulaşım özel araç ile oldukça rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmaz İstanbul-İzmir Otoyolu ve D-200 Karayolu'na oldukça yakın mesafede konumludur. Taşınmaza ulaşım için asfalt yolun bitiminden sonra yaklaşık 1 km boyunca toprak yoldan devam edilmesi gerekmektedir. Taşınmaza özel araç ile ulaşım kısıtlı şekilde sağlanmakta olup toplu taşıma ile ulaşım imkanı bulunmamaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Yenişehir Havalimanı	78,3 km
Bursa Merkez	26,3 km
İstanbul-İzmir Otoyolu	10,0 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Başköy Mahallesi, Şosa Altı Mevkisi'nde yer alan, 16.122 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı 7817 ada, 19 no.lu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaz düze yakın bir topoğrafik yapıya ve kareye benzer bir geometrik şekle sahiptir. Taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir yapı elemanı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamakta olup parselin üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

Parselin mevcut durumda herhangi bir yola cephesi bulunmamakta olup Başköy yerleşimine uzaklığı yaklaşık 1,8 km'dir.

Değerlemeye konu taşınmaz 1/1.000 ölçekli "Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup inşa edilecek 40 m genişlikteki imar yoluna yaklaşık 125 m cephesi bulunmaktadır.

#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı veya inşaat bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz İzmir Otoyolu'na yakın konumdadır.
- Söz konusu taşınmaz Başköy yerleşimine yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaz düze yakın bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Güncel imar durumuna göre inşa edilecek 40 m genişlikteki imar yoluna yaklaşık 125 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın ticari kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli "Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup taşınmazın bulunduğu bölgede henüz herhangi bir ticari hareketlilik söz konusu değildir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticaret merkezi olarak planlanmış olup yakın gelecekte bölgedeki ticari kalkınmanın hız kazanacağı düşünülmektedir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**



## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki benzer nitelikli taşınmazların satış işlemleri dikkate alınarak el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; taşınmazın yer aldığı pazarda, söz konusu parsellerin imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilir olması, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle el değiştirmesi ve konu taşınmazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşma koşullarının belirtilmesi nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda yasal evrağı bulunan herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

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

## **Pazar Yaklaşımı**

### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Arsa Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejant	Yapılaşma Koşulları	Brüt Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Emre Özer Yatırım Danışmanlığı 0 (532) 476 08 22	Başköy'de konumludur.	Satılık	Ticaret Alanı	E: 1,40	2.009	16.400.000	8.163	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazla aynı niteliktedir.</li> <li>* 7820 ada 10 no.lu parseldir.</li> <li>* Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir.</li> <li>* İmar planında kadastral yola tek yönden cepheli olup taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.</li> <li>* Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
2	Uzman Kataforez 0 (532) 208 03 22	Başköy'de konumludur.	Teklif Almış / Ocak 2023'te	Ticaret Alanı	E: 1,40	2.000	16.000.000	8.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazla aynı niteliktedir.</li> <li>* Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir.</li> <li>* İmar planında kadastral yola tek yönden cepheli olup taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.</li> <li>* Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür.</li> </ul>
3	Emre Özer Yatırım Danışmanlığı 0 (532) 476 08 22	Başköy'de konumludur.	Satılık	Ticaret Alanı	E: 1,40	4.660	37.500.000	8.047	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazla aynı niteliktedir.</li> <li>* 7497 ada 11 no.lu parseldir.</li> <li>* Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir.</li> <li>* İmar planında kadastral yola tek yönden cepheli olup taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.</li> <li>* Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejant	Yapılaşma Koşulları	Brüt Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
4	ARN Yatırım Ortaklığı 0 (532) 720 20 35	Başköy'de konumludur.	Satılık	Ticaret Alanı	E: 1,40	2.016	16.750.000	8.309	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazla aynı niteliktedir.</li> <li>* 7818 ada 12 no.lu parseldir.</li> <li>* Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir.</li> <li>* İmar planında kadastral yola tek yönden cepheli olup taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.</li> <li>* Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
5	ARN Yatırım Ortaklığı 0 (532) 720 20 36	Başköy'de konumludur.	Satılık	Ticaret Alanı	E: 1,40	2.016	16.750.000	8.309	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazla aynı niteliktedir.</li> <li>* 7818 ada 13 no.lu parseldir.</li> <li>* Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir.</li> <li>* İmar planında kadastral yola tek yönden cepheli olup taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.</li> <li>* Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
6	Üftadeoğlu Emlak 0 (536) 316 15 15	Başköy'de konumludur.	Satılık	Ticaret Alanı	E: 1,40	332	2.100.000	6.325	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazla aynı niteliktedir.</li> <li>* 7489 ada 12 no.lu parseldir.</li> <li>* Yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazla benzer olup 2.000 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğü koşulunu sağlamadığı yapılaşması kısıtlıdır.</li> <li>* İmar planında kadastral yola tek yönden cepheli olup taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır.</li> <li>* Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür.</li> <li>* 7489 ada 12 no.lu parselin hisseli satışidir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge içerisinde yapılan incelemelerde taşınmaza benzer nitelikteki parsellerin birim satış bedellerinin; imar durumu, yapılaşma koşulları, yola cephe durumları, cephe uzunluğu, parsel geometrisi gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmaza benzer nitelikteki parseller için istenen satış bedelleri üzerinden pazarlık payının da bulunduğu öğrenilmiş olup değerlendirme konusu parselin yüz ölçümünün mevcut piyasadaki satılık arsalarla kıyasla büyük olması da göz önünde bulundurulmuştur. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, bölgedeki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalan parseller için istenen satış rakamları göz önünde bulundurulduğunda söz konusu parsel için birim satış bedelinin 7.900-8.100-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Dükkan Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Sahibinden 0 (532) 481 22 93	Görükle Zafer'de konumludur.	Dükkan	Satılık	97	1.870.000	19.278	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunmaktadır. * Yerleşime yakınlık bakımından avantajlı konumdur. * Yeni inşa edilmiş bir binada konumludur. * Zemin katta yer almakta olup tek hacimdir. * Reklam kabiliyeti konu taşınmazla benzerdir.
2	Dialog Skala Gayrimenkul 553) 517 09 89	Görükle Zafer'de konumludur.	Dükkan	Satılık	109	2.300.000	21.101	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunmaktadır. * Yerleşime yakınlık bakımından avantajlı konumdur. * Yeni inşa edilmiş bir binada konumludur. * Zemin katta yer almakta olup tek hacimdir. * Reklam kabiliyeti konu taşınmazla benzerdir.
3	İzler Yapı İnşaat 0 (532) 507 10 84	Görükle Zafer'de konumludur.	Dükkan	Satılık	251	5.750.000	22.908	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunmaktadır. * Yerleşime yakınlık bakımından avantajlı konumdur. * Yeni inşa edilmiş bir binada konumludur. * Zemin katta yer almakta olup tek hacimdir. * Reklam kabiliyeti konu taşınmazla benzerdir. * Pazarlık payı vardır.
4	Prime Yıldız 0 (505) 873 67 12	Görükle Zafer'de konumludur.	Dükkan	Satılık	75	1.760.000	23.467	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunmaktadır. * Yerleşime yakınlık bakımından avantajlı konumdur. * Yeni inşa edilmiş bir binada konumludur. * Zemin katta yer almakta olup tek hacimdir. * Reklam kabiliyeti konu taşınmazla benzerdir. * Pazarlık payı vardır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve benzer bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkan satış değerlerinin kapalı alanına, bulunduğu kata, cephesine, yer aldığı yapının niteliğine, reklam kabiliyetine, erişilebilirliğine göre değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte taşınmazların üzerinde geliştirilmesi muhtemel bir projedeki dükkanların zemin kat birim satış değerinin 20.000-21.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında, paçal alan üzerinden birim satış değerinin ise 14.000-15.000-TL/m<sup>2</sup> olabileceği tespit edilmiştir.



### Emsal Krokisi-Arsa





**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU**

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5	6
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	8.163	8.000	8.047	8.309	8.309	6.325
	Pazarlık Payı	-5%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	10%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	10%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%	10%
	Yüz Ölçümü	-8%	-8%	-6%	-8%	-8%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>7.910</b>	<b>8.160</b>	<b>7.951</b>	<b>8.051</b>	<b>8.051</b>	<b>7.998</b>

**✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
7817 ada 19 no.lu parsel	16.122,00	8.000	128.976.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>128.975.000</b>

**Maliyet Yaklaşımı**

Değerleme çalışması kapsamında parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından dolayı değer tespitinde maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

**Gelir Yaklaşımı**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek muhtemel projede yer alabilecek fonksiyonlara yönelik emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme çalışması kapsamında söz konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kalmakta olup T1 Ticaret lejanında kalmaktadır. Taşınmazın kapsamında olduğu 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin plan notlarında parselin yaşılaşma koşulları belirtilmiş olup parselin mevcut durumda terki bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel için hasılat paylaşımı modeliyle parsel üzerinde proje geliştirilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

### İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,30

Risk primi: %4,36

İndirgeme oranı: %21,50 olarak hesaplanmıştır.

### Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Bölgede yer alan benzer imar durumuna sahip arsalardan elde edilecek hasılatın arsa sahibi %30, müteahhit %70 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

## Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Parsel üzerinde ticari ünitelerden oluşan proje geliştirilmiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Konu gayrimenkul üzerinde geliştirilecek projede yer alacak dükkan alanlarının tamamının kat irtifakı kurularak satılacağı varsayılmıştır.
- Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarına göre proje kapsamında yer alması öngörülen ticari ünitelerin birim satış bedellerinin 18.500-TL/m<sup>2</sup> olarak satışının gerçekleşeceği ve bu bedellerin yıllar bazında beklenen enflasyon oranına göre artış göstereceği varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 5 yıllık tahvillerin son 5 yıllık ortalaması olan risksiz getiri oranı %17,30 olarak indirgeme oranı ise %21,50 olarak kabul edilmiştir.
- Yıllar bazında fiyat artış oranları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi kabul edilmiştir.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl
Artış Oranları	35,00%	20,50%	16,50%	12,75%	9,00%

- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Ada/Parsel No	7817/19
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	16.122,00
Emsal / KAKS	1,40
Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )	22.570,80
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	29.342,04
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	29.342,04
Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )	29.342,04

<b>İnşaat Maliyetleri</b>			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Ticaret Fonksiyonu	29.342,04	10.000	293.420.400
Otopark	12.639,65	4.000	50.558.592
Ortak Alan	1.287,59	3.750	4.828.444
<b>Toplam</b>	<b>43.269,27</b>		<b>348.807.436</b>

<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti	348.807.436
Altyapı Maliyeti	17.440.372
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	8.720.186
Proje Genel Giderleri	22.498.080
<b>Toplam (TL)</b>	<b>397.466.073</b>

<b>Maliyetin Yıllara Dağılımı</b>			
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Oran	0%	50%	50%
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>0</b>	<b>198.733.037</b>	<b>198.733.037</b>

<b>Ticaret Fonksiyonu</b>	
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	18.500,00
Fiyat Artış Oranı 1. Yıl	35,00%
Fiyat Artış Oranı 2. Yıl	20,50%
Fiyat Artış Oranı 3. Yıl	16,50%

<b>Proje Nakit Akışı (TL)</b>				
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
<b>Ticaret Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	29.342,04	29.342,04	29.342,04	29.342,04
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	45,00%	40,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	4.401,31	13.203,92	11.736,82
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		18.500,00	24.975,00	30.094,88
<b>Toplam Ticari Ünite Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>81.424.161</b>	<b>329.767.852</b>	<b>353.218.010</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>81.424.161</b>	<b>329.767.852</b>	<b>353.218.010</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>198.733.037</b>	<b>198.733.037</b>	<b>0</b>
<b>Pazarlama Gideri</b>	<b>0</b>	<b>814.242</b>	<b>3.297.679</b>	<b>3.532.180</b>
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-118.123.117</b>	<b>127.737.137</b>	<b>349.685.830</b>

<b>Değerleme Tablosu</b>			
Risksiz Getiri Oranı	17,30%	17,30%	17,30%
Risk Primi	3,70%	4,20%	4,70%
İndirgeme Oranı	21,00%	21,50%	22,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>186.863.696</b>	<b>184.120.418</b>	<b>181.422.320</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>186.860.000</b>	<b>184.120.000</b>	<b>181.420.000</b>

Arsa Sahibi	30%
Müteahhit	70%
Arsa Değeri (TL)	144.671.206
Müteahhit Geliri (TL)	39.449.213
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8.974</b>
<b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>8.950</b>

#### 7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme konusu 7817 ada 19 no.lu parselin boş arsa değeri 144.670.000.-TL projenin bugünkü değeri ise 184.120.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

#### 7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak **“Ticari”** amaçlı kullanımıdır.

#### 7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
<b>İş Yeri Teslimlerinde</b>		18%
<b>Arsa/Arazi Teslimlerinde</b>		8%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		8%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		18%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” nitelikli olup yapılan incelemeye göre taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Değerleme konusu parsel 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında olup ilgili plan notları çerçevesinde yapılaşma hakkı ve inşaat iznine sahiptir. Taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izne ihtiyaç bulunmamaktadır.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde 21.06.2021 tarih ve 33390 yevmiye no ile kayıtlı Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %32 faizle, F.B.K. vadeli, 40.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı; 03.03.2022 tarih ve 15960 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %48 faizle, F.B.K. vadeli, 40.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı; 15.12.2022 tarih ve 88375 yevmiye no ile Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden, %48 yıllık akdi faizle, F.B.K. vadeli, 250.000.000,00-TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki, takyidat kayıtlarının taşınmazın değerine ve devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

#### 8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamakta olup takyidatlar dışında da devredilebilirliği etkileyen herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	128.975.000
Gelir Yaklaşımı	144.670.000

Konu taşınmaz, yer aldığı pazarda bulunan satılık/satılmış gayrimenkullerle olumlu ve olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış, ulaşılabilen bilgiler doğrultusunda değeri etkileyen tüm etmenler değerlendirilerek pazar yaklaşımı uygulanmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazın üzerinde, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen yapılaşma koşulları dikkate alınarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak proje geliştirilmiş, pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre hasılat paylaşımı modeliyle arsa değerine dönüş yapılmıştır.

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

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	18.01.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	128.975.000.-TL	Yüzyirmisekizmilyondokuzyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	152.190.500.-TL	Yüzelliikimilyonyüzdoksanbinbeşyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Meltem ESKİ

Ece KADIOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293



## **BÖLÜM 9**


### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler



- 1 Tapu Belgesi
- 2 Takyidat Belgesi
- 3 Fotoğraflar
- 4 Özgeçmişler
- 5 SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Ek 1: Tapu Belgesi

İli		BURSA		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf	
İlçesi		NİLÜFER					
Mahallesi		BAŞKÖY					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		ŞOSA ALTI					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
12.000.000,00		H21C01D2C	7817	19	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
Yüzölçümü		15.122,00 m <sup>2</sup>					
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 108059171 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.					
	Edinme Sebebi	Tamamı BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ adına kayıtlı iken KIRIÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	KIRIÇ GALVANİZ TELEKOMÜNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		5096	31	3046		30/01/2020	Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Hamza ÇAMSARI Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		NOT : * Mülkiyet hakkı ayrı fişler ile satışlar için tapu kütüğüne müraazaat edilmiştir. ** Tarihli Kanun Hükmünü gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.					Tarih

## Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 4-1-2023-11:37

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028123008184	20230104-1753-F01522	818

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	7817/19
Taşınmaz Kimlik No:	108059171	AT Yüzölçüm(m2):	16122.00
İl/ilçe:	BURSA/NİLÜFER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Nilüfer	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAŞKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ŞOSA ALTI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	31/3046	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
516823100	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	16122.00	16122.00	Satış 30-01-2020 5096	-

1 / 5

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

---

2 / 5

**İpotek**

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	40000000.00 TL	% 32	1/0	F.B.K.	Nilüfer - 21-06-2021 17:00 - 33390

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nilüfer - BAŞKÖY Mah. - (Aktif) - 7817 Ada - 19 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Nilüfer - 21-06-2021 17:00 - 33390	-

3 / 5

**İpotek**

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	40000000.00 TL	%48	2/0	F.B.K.	Nilüfer - 03-03-2022 14:45 - 15960

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Nilüfer - BAŞKÖY Mah. - (Aktif) - 7817 Ada - 19 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	40000000.00 TL	Nilüfer - 03-03-2022 14:45 - 15960	-

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	250000000.00 TL	%48yıllıkak di	3/0	F.B.K.	Nilüfer - 15-12-2022 14:47 - 88375
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Nilüfer - BAŞKÖY Mah. - (Aktif) - 7817 Ada - 19 Parsel	1/1	(SN:8261046) KIRAÇ GALVANİZ TELEKOMİNİKASYON METAL MAKİNE İNŞAAT ELEKTRİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	250000000.00 TL	Nilüfer - 15-12-2022 14:47 - 88375	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) tiQdQq6Ccep kodunu Online İşlemler  
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



### Ek 3: Fotoğraflar





## Ek 4: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ece KADIOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Samsun, 17.06.1985		
<b>Mesleği</b>	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Müdür		
<b>Eğitim Durumu</b>	<p><b>Yüksek Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p><b>Lisans</b></p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p><b>Erasmus Programı</b></p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
<b>İş Tecrübesi</b>	Ocak 2023-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Müdür
	Ocak 2020-Aralık 2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403562)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.



<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 <b>Sertifika Programı</b> University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

## Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 20.01.2015 No : 403562

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Ece KADIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## 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 Tebliği" uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

**Sayın Ece KADIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan