

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

18 Adet Daire

Nilüfer / Bursa

2017A898 / 28.12.2017

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Polat Ofis No:23/A K:6 Kağıthane/İSTANBUL

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda Nilüfer’de konumlu olan “18 Adet Daire”nin toplam pazar değerine yönelik 2017A898 no’lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 7.780,18 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 1.926 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	28.12.2017	
Mevcut Durum Değeri (Arsa+ İnşai Yatırım) (KDV Hariç)	4.750.000	Dörtmilyonyediyüzellibin-TL
Mevcut Durum Değeri (Arsa+ İnşai Yatırım) (KDV Dahil)	5.605.000	Beşmilyonaltıyüzbeşbin-TL
Proje Değeri (KDV Hariç)	4.250.000 TL	Dörtmilyonikiyüzellibin-TL
Proje Değeri (KDV Dahil)	5.015.000 TL	Beşmilyononbeşbin-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 27.11.2017 tarih, 3046-5 no’lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Gizem NAMAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405381

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler	48

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Balat Mahallesi, Cezaevi Caddesi, Ali Fuat Aslanoba Sokak, No:1, Nilüfer / Bursa
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	18 adet daire
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer İlçesi, Balat Mahallesi, 4223 ada, 1 no'lu parsel üzerinde konumlu 18 adet daire
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 4223 ada, 1 no'lu parsel 01.02.2001 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Balat Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - TAKS: 0,40 - KAKS: 1,25 - İnşaat Nizamı: Ayrık nizam - Hmaks: 12,50 m - Ön bahçe çekme mesafesi: 5 m, yan bahçe çekme mesafesi: 4 m
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2017
RAPOR TARİHİ	28.12.2017
MEVCUT DURUM DEĞERİ (ARSA+ İNŞAİ YATIRIM) (KDV HARİÇ)	4.750.000 Dörtmilyonyediyüzellibin-TL
MEVCUT DURUM DEĞERİ (ARSA+ İNŞAİ YATIRIM) (KDV DAHİL)	5.605.000 Beşmilyonaltıyüzbeşbin-TL
PROJE DEĞERİ (KDV HARİÇ)	4.250.000 TL Dörtmilyonikiyüzellibin-TL
PROJE DEĞERİ (KDV DAHİL)	5.015.000 TL Beşmilyononbeşbin-TL

Bu sayfa, bu değerleme 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 değerleme raporu, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde, 2017A898 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.

Bu rapor, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Balat Mahallesi, 4223 ada, 1 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, aşağıda tapu bilgileri belirtilen 16 adet konut ve 2 adet dükkanın 28.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

İli	Bursa				
İlçesi	Nilüfer				
Mahallesi	Balat				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	4223				
Parsel No	1				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.780,18 m²				
Mülkiyet	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi				
Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Arsa Payda	Niteliği
A	1.Bodrum	1	152	18060	Mesken
A	1.Bodrum	2	134	18060	Mesken
A	1.Bodrum	3	134	18060	Mesken
A	1.Bodrum	4	152	18060	Mesken
A	Zemin	5	166	18060	Mesken
B	1.Bodrum	1	152	18060	Mesken
B	1.Bodrum	2	134	18060	Mesken
B	1.Bodrum	3	134	18060	Mesken
B	1.Bodrum	4	152	18060	Mesken
C	1.Bodrum	1	152	18060	Mesken
C	1.Bodrum	2	134	18060	Mesken
C	1.Bodrum	4	152	18060	Mesken
D	1.Bodrum	1	152	18060	Mesken
D	1.Bodrum	2	134	18060	Mesken
D	1.Bodrum	4	152	18060	Mesken
D	3. Kat	19	166	18060	Mesken
E	Zemin	5	134	18060	Mesken
F	3. Kat	16	134	18060	Mesken

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması, gayrimenkullerin GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, sorumlu değerleme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde değerleme uzmanı Gizem NAMAL (Lisans No: 405381) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 26.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2017 değerleme tarihi itibari ile kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3046-5 no'lu ve 27.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 3046-5 no.lu ve 27.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Nilüfer ilçesi, Balat Mahallesi, 4223 ada, 1 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, 18 adet daire ve 2 adet dükkanın 28.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	10.06.2016	2016A429*	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	17.250.000*
Rapor 2	24.03.2017	2016REV148**	Gizem NAMAL Ozan KOLCUOĞLU	25.200.000*

***İlgili değer projedeki 119 adet taşınmazın değerleme tarihi itibariyle tamamlanma oranına göre mevcut durum pazar değeridir.**

***İlgili değer projedeki 104 adet daire ve 2 adet dükkan nitelikli taşınmazların değerleme tarihi itibariyle tamamlanma oranına göre mevcut durum pazar değeridir.**

1.9 Şirket Bilgileri

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

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Polat Ofis No:23/A Kat:6 Kağıthane/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

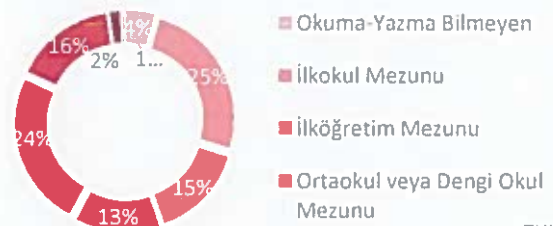
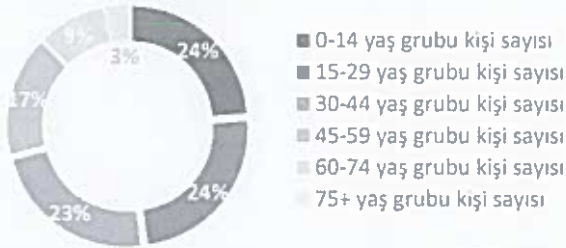
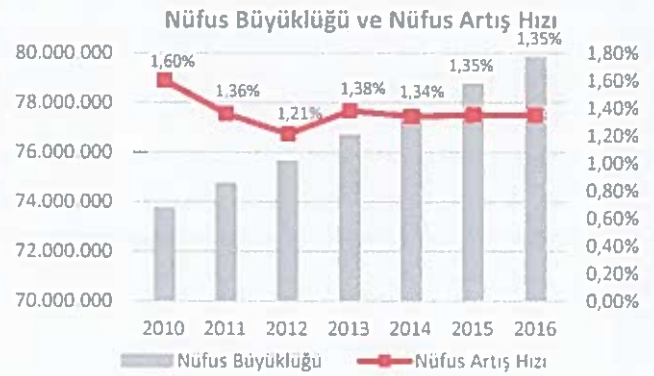
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

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



TÜİK,2016

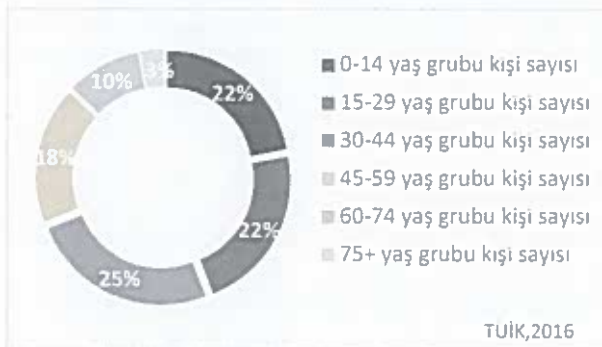
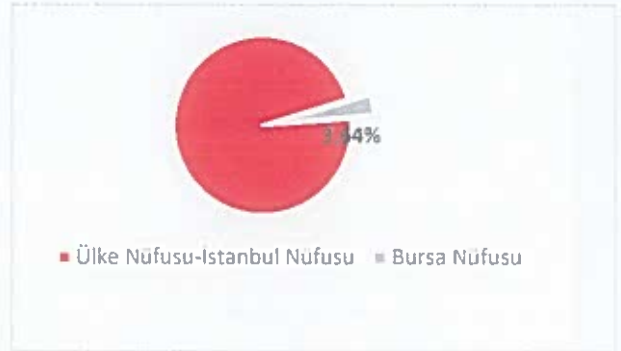
Bursa

TÜİK,2016

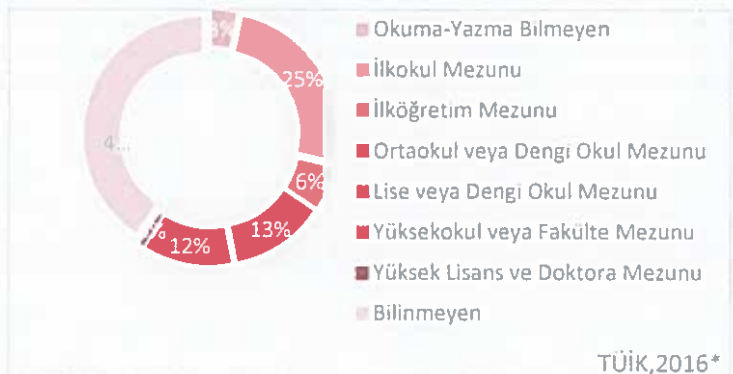
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,77’sinin ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2016 istatistiklerine göre 2.901.396 kişidir.

Bursa nüfusu, 2016 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 17 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2016 yılı verilerine göre, Bursa ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



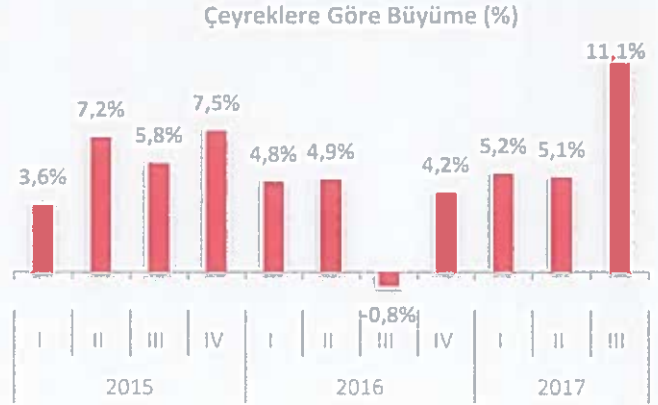
TÜİK,2016



TÜİK,2016*

2.2 Ekonomik Veriler¹

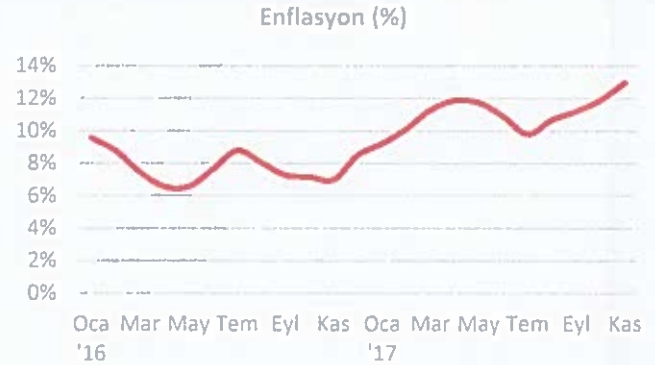
Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlave inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



Kaynak: TÜİK

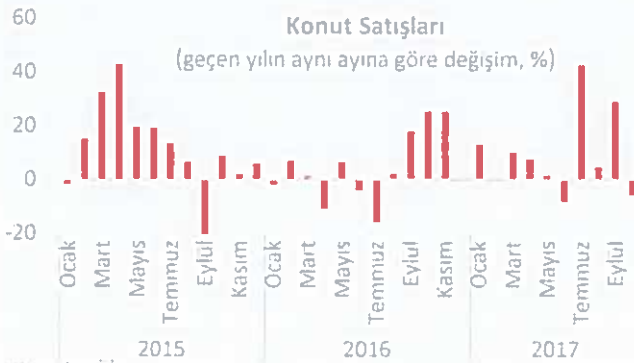
(844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaştırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

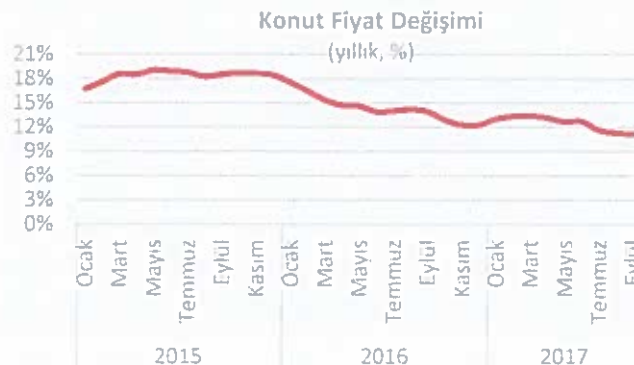


Kaynak: TÜİK

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Bursa				
İlçesi	Nilüfer				
Mahallesi	Balat				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	4223				
Parsel No	1				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.780,18 m ²				
Mülkiyet	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi				
Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Arsa Payda	Niteliği
A	1.Bodrum	1	152	18060	Mesken
A	1.Bodrum	2	134	18060	Mesken
A	1.Bodrum	3	134	18060	Mesken
A	1.Bodrum	4	152	18060	Mesken
A	Zemin	5	166	18060	Mesken
B	1.Bodrum	1	152	18060	Mesken
B	1.Bodrum	2	134	18060	Mesken
B	1.Bodrum	3	134	18060	Mesken
B	1.Bodrum	4	152	18060	Mesken
C	1.Bodrum	1	152	18060	Mesken
C	1.Bodrum	2	134	18060	Mesken
C	1.Bodrum	4	152	18060	Mesken
D	1.Bodrum	1	152	18060	Mesken
D	1.Bodrum	2	134	18060	Mesken
D	1.Bodrum	4	152	18060	Mesken
D	3. Kat	19*	166	18060	Mesken
E	Zemin	5	134	18060	Mesken
F	3. Kat	16*	134	18060	Mesken

*F blok 16 no.lu bağımsız bölüm ile D blok 19 no.lu bağımsız bölümlerin satış anlaşmaları yapılmış ve ödemeleri alınmış olup tapu takasları gerçekleşmemiştir. F blok 16 no.lu bağımsız bölüm 234.000 TL, D blok 19 no.lu bağımsız bölüm ise 286.000 TL olarak satış sözleşmesi imzalanmıştır. Değerleme çalışmasına söz konusu bağımsız bölümler tapu takasları yapılmadığı için dahil edilmiş ancak farklı bir tablo ile açıklanmıştır.

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.

Nilüfer Tapu Müdürlüğü'nden alınan 05.12.2017 tarih ve 13:30 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Müşteri tarafından temin edilen onaylı takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 10/08/2016 (17.08.2016 tarih ve 31311 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazlara dair pasif dökümlü onaylı takyidat belgesi alınamamış olup Bursa ili, Nilüfer İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan tapu kütüğü incelemelerine göre konu taşınmazların mülkiyeti Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde iken, ünvan değişikliği ile konu taşınmazların mülkiyeti 28.11.2017 tarih ve 48435 yevmiye no ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazlarda 17.08.2016 tarih ve 31311 yevmiye no ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 14.12.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Balat Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 01.02.2001

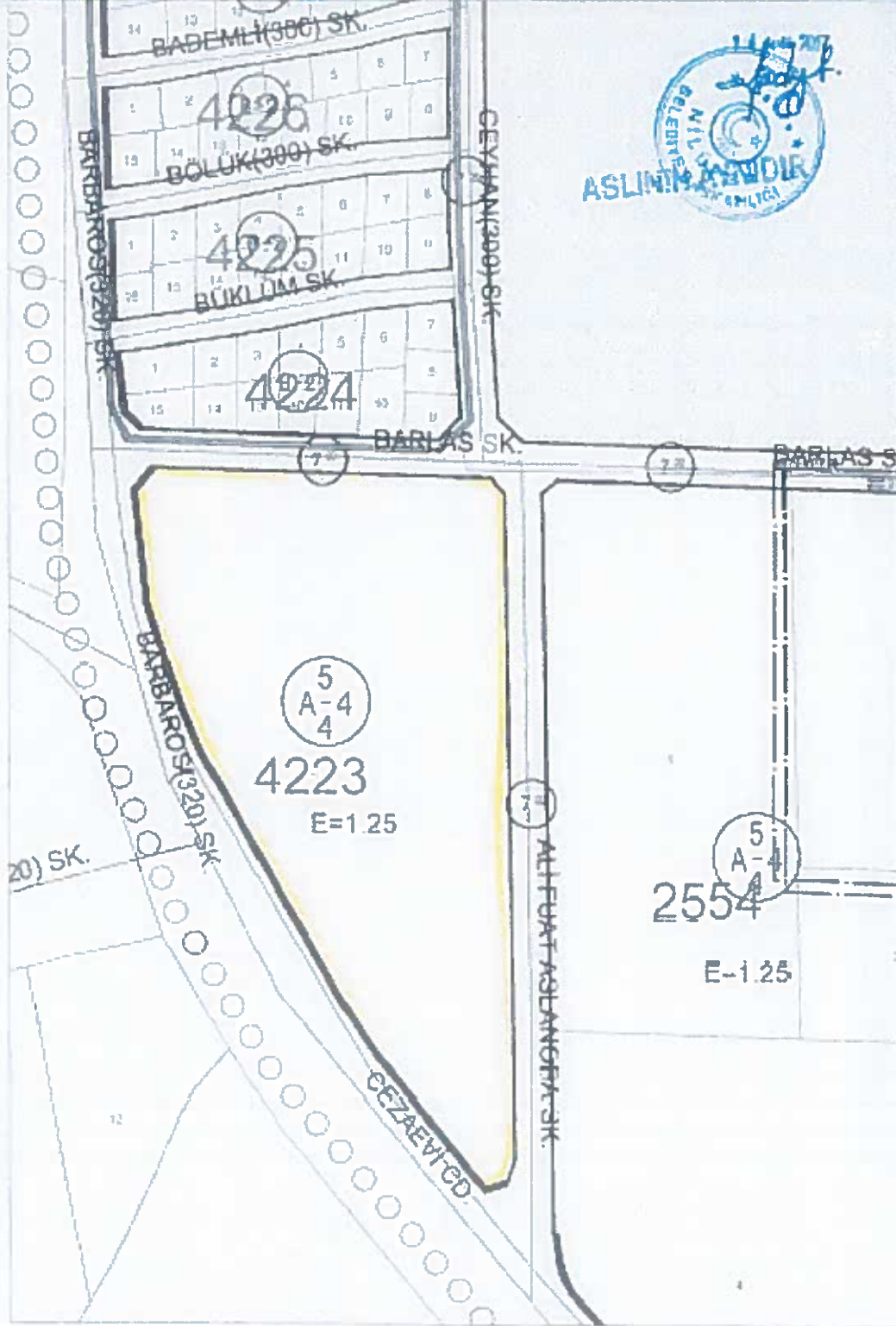
Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma Koşulları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,25
- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam

- Hmaks: 12,50 m
- Ön bahçe çekme mesafesi: 5 m, yan bahçe çekme mesafesi: 4 m

1/1000 ölçekli Sakat nev. Uyg. İmar planından 4223 nolu 1 parsel 15/11 verilmiştir.



Plan Notları

- "Konut Alanları"nda KAKS:1,25, hmax:12,50 m. (4 kat), TAKS max: 0.40
- "Konut Alanları"nda zemin/giriş katlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir. (NBMK: 09.01.2015/71 ve BBMK:20.02.2015/324)
- Otopark parsel içinde çözümlenecektir
- Yapılan tüm konutlarda çatı yapılacaktır.
- Ön bahçe duvarından itibaren parsel cephesi boyunca minimum 1 metre yeşil bant bırakılmak suretiyle ön ve yan bahçeler açık otopark olarak düzenlenebilir. Ön bahçe zemin kaplamasında asfalt veya beton malzeme kullanılamaz, bunun yerine çim taşı vb. malzemeler kullanılacak uygun bitkilendirme ve ağaçlandırması yapılacaktır. (NBMK : 02-05-2005 -333 ve BŞBMK : 11-07-2005-41)
- Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir. (BBMK:19.01.2012/72)

✓ Ruhsat ve İzinler:

Nilüfer Belediyesi'nde 26.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 27.03.2014 tarihli, 3.495,78 m² alanlı 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan A Blok için verilmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 27.03.2014 tarihli, 3.495,78 m² alanlı 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan B Blok için verilmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 27.03.2014 tarihli, 3.495,78 m² alanlı 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan C Blok için verilmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 27.03.2014 tarihli, 3.495,78 m² alanlı 17 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan D Blok için verilmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 27.03.2014 tarihli, 2.847,16 m² alanlı 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan E Blok için verilmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 27.03.2014 tarihli, 2.847,16 m² alanlı 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan F Blok için verilmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 27.03.2014 tarihli, 348,00 m² alanlı 2 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşan G Blok için verilmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 09.08.2016 tarihli, her biri 3.058,32 m² alanlı 20 adet bağımsız bölümden oluşan A-B-C-D Bloklar için verilmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 09.08.2016 tarihli, her biri 2.508,70 m² alanlı 20 adet bağımsız bölümden oluşan F-E Bloklar için verilmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 09.08.2016 tarihli, 402,00 m² alanlı 2 adet bağımsız bölümden oluşan G Blok için verilmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 07.05.2014 tarih, 778-01 no'lu 3.495,78 m² alanlı 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan A Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 07.05.2014 tarih, 778-01 no'lu 3.495,78 m² alanlı 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan B Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 07.05.2014 tarih, 778-01 no'lu 3.495,78 m² alanlı 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan C Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- 07.05.2014 tarih, 778-01 no'lu 3.495,78 m² alanlı 17 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan D Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 07.05.2014 tarih, 778-01 no'lu 2.847,16 m² alanlı 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan E Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 07.05.2014 tarih, 778-01 no'lu 2.847,16 m² alanlı 20 adet konut nitelikli bağımsız bölümden oluşan F Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 07.05.2014 tarih, 778-01 no'lu 348,00 m² alanlı 2 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşan G Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 17.06.2016 tarih, 778-01 no'lu 2.346,20 m² kapalı alanlı "20 adet daire", 740,3 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 3.086,50 m² kapalı alanlı A Blok için hazırlanmış yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 20.06.2016 tarih, 904/20 no'lu 2.346,20 m² kapalı alanlı "20 adet daire", 740,3 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 3.086,50 m² kapalı alanlı A Blok için hazırlanmış ilave amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 17.06.2016 tarih, 778-01 no'lu 2.768 m² kapalı alanlı "20 adet daire", 727,78 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 3.495,78 m² kapalı alanlı B Blok için hazırlanmış yeni yapı ve ilave amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 17.06.2016 tarih, 778-01 no'lu 2.768 m² kapalı alanlı "20 adet daire", 727,78 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 3.495,78 m² kapalı alanlı C Blok için hazırlanmış yeni yapı ve ilave amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 17.06.2016 tarih, 778-01 no'lu 2.346,20 m² kapalı alanlı "20 adet daire", 740,3 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 3.086,50 m² kapalı alanlı D Blok için hazırlanmış yeni yapı ve ilave amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 17.06.2016 tarih, 778-01 no'lu 2.222 m² kapalı alanlı "20 adet daire", 625,16 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 2.847,16 m² kapalı alanlı E Blok için hazırlanmış ilave amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 17.06.2016 tarih, 778-01 no'lu 2.222 m² kapalı alanlı "20 adet daire", 625,16 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 2.847,16 m² kapalı alanlı F Blok için hazırlanmış yeni yapı ve ilave amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 20.06.2016 tarih, 904-20 no'lu 2.346,2 m² kapalı alanlı "20 adet daire", 740,30 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 3.086,5 m² kapalı alanlı B, C, D Bloklar için hazırlanmış tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 20.06.2016 tarih, 904-20 no'lu 186 m² kapalı alanlı "2 adet ofis ve iş yeri", 162 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 348 m² kapalı alanlı G Blok için hazırlanmış tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 29.05.2017 tarih, 964/08 no'lu 2.346,2 m² kapalı alanlı "20 adet daire", 740,30 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 3.086,5 m² kapalı alanlı A, B, C, D Bloklar için hazırlanmış tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 29.05.2017 tarih, 964/08 no'lu 1815 m² kapalı alanlı "18 adet daire", 718,5 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 2.534 m² kapalı alanlı F Blok için hazırlanmış tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
27.03.2014	3.495,78 (A-B-C-D Blok)	07.05.2014	3.495,78 (A-B-C-D Blok)	-	-
27.03.2014	2.847,16 (F ve E Blok)	07.05.2014	2.847,16 (F ve E Blok)	-	-
27.03.2014	348,00 (G Blok)	07.05.2014	348,00 (G Blok)	-	-
09.08.2016	3.058,32- (A-B-C-D)	17.06.2016	3.086,50 (A ve D Blok)		
09.08.2016	2.508,70 (E-F)	17.06.2016	3.495,78 (B ve C Blok)		
09.08.2016	402,00 (G)	17.06.2016	2.847,16 (E ve F Blok)		
29.05.2017	3.058,32- (A-B-C-D)	20.06.2016	3.086,50 (A, B, C ve D Blok)		
29.05.2017	2.508,70 (E-F)	20.06.2016	2.534,6 (E Blok)		
29.05.2017	402,00 (G)	29.05.2017	3.086,50 (A, B, C ve D Blok)		
-	-	29.05.2017	2.534 (F Blok)		

*Nilüfer Belediyesi İmar Arşiv Müdürlüğü'nde konu taşınmazlara ait 29.05.2017 tarihli onaylı mimari proje incelenmiş olup söz konusu projelerin ortak alanlarda gerçekleşen değişiklik sebebi ile verildiği görülmüştür.

*Onaylı mimari proje ve yasal belgeler arasındaki alansal farklılıkların ortak alanlardan kaynaklandığı düşünülmektedir. Rapor kapsamında yasal alan olarak onaylı mimari proje alanları kabul edilmiştir.

✓ Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Demirtaşpaşa Mahallesi, Ata Sokak, Petek Bozkaya İş Hanı Sitesi, D Blok, No:5, İç Kapı No:102, Osmangazi / Bursa adresinde faaliyet gösteren Metot Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; değerleme konusu gayrimenkullerin son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmediği bildirilmiştir.

3.6 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

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı olduğu için proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmiş olup arsa değeri ve günümüze kadar harcanan maliyet değeri ile bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan değer rapor içerisinde sunulmuştur. Söz konusu değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda değer de değişeceği muhakkaktır.

3.7 Yasal Gerekliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 09.08.2016 tarihli "Mimari Proje" ve 29.05.2017 tarihli, "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Taşınmazlara ait yapı ruhsatları halen geçerliliğini korumakta olup yapının tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesi alınması ve kat mülkiyetine geçiş sonrasında yasal sürecini tamamlayacaktır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Balat Mahallesi, Cezaevi Caddesi, Ali Fuat Aslanoba Sokak, No:1, Nilüfer / Bursa

Taşınmazlar, ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan sahip Bursa ilinde konumludur. Bursa ili kuzeyde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Nilüfer ilçesi Bursa'nın, Osmangazi, Yıldırım, Mudanya, Gemlik, Kestel, Gürsu ile beraber merkez ilçelerinden biridir. Nilüfer ilçesi, son yıllarda Bursa ilinin gelişen bölgelerinden birisi olup bu bölge, yoğun kent dokusundan henüz tamamıyla etkilenmemiş olsa da nitelikli projelerin kentte öncelikli olarak yer seçtiği alanların başında gelmektedir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Balat bölgesi Nilüfer ilçesinin batısında, ilçe merkezine yaklaşık 9 km mesafede konumlu olup ulaşılabilirliği yüksek bir noktadır. Konu taşınmazlar; planlı yerleşim bölgesinde yer almakta olup yapılaşması devam eden bir bölgede konumludur. Bölgede inşaat çalışmaları devam eden konut projeleri yer almakta olup bölge gelişmeye açıktır. Taşınmazların yakın çevresinde bir çok sosyal imkanlara sahip nitelikli konut projeleri inşa edilmektedir.



Taşınmazlar Bursa merkeze 13,50 km, Özdilek AVM'ye 3,20 km, Endülüs Park AVM'ye ise yaklaşık 2 km mesafededir. Taşınmazların komşu parselinde Bursa Ceza İnfaz Kurumu, Barsan Global Lojistik ve yakın çevresinde/batısında boş arsalar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Renault Fabrikası, Nilüfer OSB, Özdilek AVM, Bursa Ceza İnfaz Kurumu, Doğanköy Mahallesi, Osmangazi Hipodromu gibi bilinirliği yüksek yapı ve yerler bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;



Yer	Mesafe
Sanayi Caddesi (Mudanya Yolu)	2,50 km.
Bursa Çevreyolu	2,90 km.
Özdilek AVM	3,20 km.
Bursa Merkez	13,50 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Balat Mahallesi, 4223 ada 1 parsel no'lu, 7,780.18 m² yüz ölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, 18 adet konuttur..

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu 4223 ada 1 parsel üzerinde A, B, C, D, E, F ve G blok olmak üzere toplam 7 adet blok bulunmaktadır. Söz konusu bloklardan A, B, C, D, E ve F Bloklar konut fonksiyonlu G Blok ise ticari fonksiyonlu olup konu bloklar Anda Park Balat Sitesi'ni oluşturmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu A, B, C ve D Bloklar benzer mimari tiplerde olup her biri 2 bodrum kat+zemin kat+ 3 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Bloklarda 2. bodrum katta sığınak, ortak depo, 1. bodrum kat ile 3. normal kat arasında 4'er adet daire, çatı katında makine dairesi olmak üzere toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre A, B, C ve D Bloklar'ın girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloklardaki daireler 3+1 tipte inşa edilmektedir.

Ticari fonksiyona sahip G Blok 2 bodrum kat+zemin kat+çatı katından oluşmakta olup 2. bodrum katta ortak alan, 1. bodrum katta 1 adet dükkan, zemin katta teras ve 1 adet dükkan, çatı katında teras bulunmakta olup toplam 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu ticari alanlar site içerisinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu E ve F Blok ise 2. bodrum kat +zemin kat+ 3 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre blokların girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloklardan E Blok'ta 2. bodrum katta ortak alan ve depolar, 1. bodrum katta 2 adet kapıcı dairesi ve 2 adet daire, zemin kat ile 3. normal katta 4'er adet daire, çatı katında makine dairesi olmak üzere toplam 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. F Blok'ta ise 2. bodrum katta ortak alan ve depolar, 1. bodrum katta 1 adet kapıcı dairesi ve 3 adet daire, zemin kat ile 3. normal katta 4'er adet daire, çatı katında makine dairesi olmak üzere toplam 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Konu taşınmazların konumlu olduğu sitenin açık otopark, açık yüzme havuzu gibi sosyal imkanları bulunmaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu sitede oturma başlamış olup çevre düzenlenmesi çalışmaları devam etmektedir.

Konu taşınmazların üzerinde yer aldığı projenin inşai imalatları tamamlanmış olup yalnızca peyzaj işlemleri kalmıştır. Konu projenin tamamlanma oranı %98 olarak hesaplanmıştır.

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARI			
Blok No	Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Nitelik
A Blok	1 No.lu bağımsız bölüm	113.00	Konut
	2 No.lu bağımsız bölüm	97.00	Konut
	3 No.lu bağımsız bölüm	97.00	Konut
	4 No.lu bağımsız bölüm	113.00	Konut
	5 No.lu bağımsız bölüm	122.00	Konut
B Blok	1 No.lu bağımsız bölüm	113.00	Konut
	2 No.lu bağımsız bölüm	97.00	Konut
	3 No.lu bağımsız bölüm	97.00	Konut
	4 No.lu bağımsız bölüm	113.00	Konut
C Blok	1 No.lu bağımsız bölüm	113.00	Konut
	2 No.lu bağımsız bölüm	97.00	Konut
	4 No.lu bağımsız bölüm	113.00	Konut
D Blok	1 No.lu bağımsız bölüm	113.00	Konut
	2 No.lu bağımsız bölüm	97.00	Konut
	4 No.lu bağımsız bölüm	113.00	Konut
	19 No.lu bağımsız Bölüm*	122.00	Konut
E Blok	5 No.lu bağımsız bölüm	96.00	Konut
F Blok	16 No.lu bağımsız Bölüm*	100.00	Konut

Yukarıda belirtilen alanlar mimari projenin iç sayfalarından hesaplanan alanlar olup net alan ve iç-dış duvarları içermektedir. Konu bağımsız bölümlerin satış alanları daha yüksek olup ilgili alana ortak alan payları da dahil edilmektedir.

***F blok 16 no.lu bağımsız bölüm ile D blok 19 no.lu bağımsız bölümlerin satış anlaşmaları yapılmış ve ödemeleri alınmış olup tapu takasları gerçekleşmemiştir. F blok 16 no.lu bağımsız bölüm 234.000 TL, D blok 19 no.lu bağımsız bölüm ise 286.000 TL olarak satış sözleşmesi imzalanmıştır. Değerleme çalışmasına söz konusu bağımsız bölümler tapu takasları yapılmadığı için dahil edilmiştir.**



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	7 Kat (2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katı) (A, B, C, D, E Bloklar)
	3 Kat (2 bodrum + zemin + çatı katı) (G Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	3.058,32 m ² (A-B-C-D Blok) 2.508,72 m ² (E-F Blok) 402,00 (G Blok)
Yaşı	3
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık Otopark

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Konut ve Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen laminat parke, kısmen seramik, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Plastik boya
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, Nilüfer ilçe merkezine nispeten yakın olan Balat Mahallesi'nde, Anda Park Balat Sitesi'nde konumlanmıştır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu sitede oturma başlamış olup peyzaj çalışmaları devam etmektedir. Tüm projenin tamamlanma oranı yaklaşık %98 dir.
- Değerleme konusu taşınmazlar; 5 blokta konumlu 18 adet konuttan oluşmaktadır.
- Taşınmazların yakın çevresinde çevre yolunun kuzeyinde genellikle üst gelir grubuna hitap eden site tipi yapılaşmalar bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge gelişmekte olan bir bölge niteliğindedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu parselin geometrik şekli yamuk formda olup topoğrafik yapısı düzdür.
- Değerleme konusu taşınmazlar Mudanya Yolu olarak adlandırılan Sanayi Caddesi'ne oldukça yakın konumda olup taşınmazların erişilebilirliği yüksektir.
- Taşınmazların yakın çevresinde Bursa OSB ve bölgede bilinirliği yüksek Renault fabrikası yer almaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu sitenin açık otopark, havuz gibi sosyal imkanları bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu site Bursa Ceza İnfaz Kurumu ile komşudur.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu Anda Park Balat Sitesi'nde havuz, yeşil / peyzaj alanı gibi kullanımlar bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge şehir merkezine nispeten uzak bir alanda konumlanmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı sitede oturma başlamış olup peyzaj çalışmaları devam etmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların, erişilebilirliğinin yüksek olması, bölgede genellikle konut nitelikli yapılaşmanın bulunması, taşınmazların konumlu olduğu sitenin sosyal alanların bulunması nedeniyle aileler tarafından kullanım amaçlı tercih edilebileceği düşünülmektedir.
- Bölgedeki gelişmeler ve yapılması muhtemel projeler göz önünde bulundurulduğunda önümüzdeki dönemde bölgenin daha çok talep göreceği düşünülmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge gelişime açık bir bölge olup konut fonksiyonu ile gelişim göstermektedir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede markalı konut projeleri ilgi görmektedir.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)			
1	Konu taşınmaza yakın, Balat Mahallesi'nde konumlu	"Konut Alanı", E:1.25	Satılmış 2,5 sene önce	2.350	3.050.000	1.298	+Konu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konuma sahiptir. +Cezaevine daha yakın konumludur.	
2	Konu taşınmaza yakın, Balat Mahallesi'nde konumlu	"Konut Alanı", E:1.25	Satılık	2.300	5.950.000	2.586	*Konu taşınmaza benzer noktada konumludur. Konu taşınmaz ile benzer yapılaşma hakkına sahiptir. *Yüz ölçümünün küçük olması birim satış değerini yükseltmektedir. *Pazarlık payı vardır.	
3	Konu taşınmaza yakın, Balat Mahallesi'nde konumlu	"Konut Alanı", E:1.25	Satılık	1.250	3.100.000	2.480	*Konu taşınmaza benzer noktada konumludur. Konu taşınmaz ile benzer yapılaşma hakkına sahiptir. *Yüz ölçümünün küçük olması birim satış değerini yükseltmektedir. *Pazarlık payı vardır.	
4	Konu taşınmaza yakın, Balat Mahallesi'nde konumlu	"Konut Alanı", E:1.25	Satılık	5.200	14.900.000	2.865	*Konu taşınmaza göre daha nitelikli lokasyonda konumlu. Konu taşınmaz ile benzer yapılaşma hakkına sahiptir. *Yüz ölçümünün küçük olması birim satış değerini yükseltmektedir. *Pazarlık payı vardır.	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephel, yüz ölçümleri vb. etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin 1.800.-2.100.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL)		
1	Konu taşınmazlara yakın sitede konumlu	Daire	Satılmış 1 yıl önce	150	400,000	2,667		* 130 m ² net alanlıdır. * 3+1 tipte olup ara katta konumludur. * Açık havuz ve açık otopark gibi imkanları bulunmaktadır.
2	Konu taşınmazların konumlu olduğu sitede konumlu	Daire	Satılık	135	368,000	2,726		* Konu taşınmazlarla aynı sitede konumludur. * 3+1 dairedir. * 2. katta konumludur. * Yakın zaman önce 355.000 TL teklif geldiği bilgisi edinilmiştir. * D Blok'ta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Konu taşınmazlara yakın sitede konumlu	Daire	Satılmış 1 ay önce	133	340,000	2,556		* Konu taşınmazlarla aynı sitede konumludur. * 3+1 dairedir. * Zemin katta konumludur. * C Blok'ta konumludur.
4	Konu taşınmazlara yakın sitede konumlu	Daire	Satılık	140	320,000	2,286		* Konu taşınmazlara yakın konumlu tek bloklu sitedir. * 3+1 dairedir. * Yeni yapılmış bir binada konumludur. * 1. katta yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazla Göre Değerlendirme
----	-------	-----------	-------------------------	-------------------------------------	----------------------	--	------------------------------------

5	Konu taşınmazlara yakın sitede konumlu	Daire	Satılmış 3 ay önce	110	270,000	2,455	*Konu taşınmazlarla aynı sitede konumludur. *3+1 dairedir. *2. katta konumludur. *C Blok'ta konumludur.
---	--	-------	-----------------------	-----	---------	-------	--

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu dairelerin kullanım alanı, iç mekan özellikleri, konumlu olduğu kat, sosyal imkanları gibi durumları dikkate alındığında konu taşınmazlara benzer nitelikteki dairelerin birim satış değerinin net alan ve duvarlardan oluşan alansal bilgi üzerinden 2.300-2.450.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazla Göre Değerlendirme
----	-------	-----------	------------------------	-------------------------------------	---------------------	---	------------------------------------

1	Konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu	Daire	Kiralık	108	1,400	12.96	*Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumludur. *2. katta konumludur. *2+1 dairedir.
---	--	-------	---------	-----	-------	-------	--

2	Konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu	Daire	Kiralık	108	1,300	12.04	*Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumludur. *Zemin katta konumludur. *2+1 dairedir.
---	--	-------	---------	-----	-------	-------	---

3	Konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu	Daire	Kiralık	135	1,500	11.11	*Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumludur. *2.katta konumludur. *3+1 dairedir.
---	--	-------	---------	-----	-------	-------	---

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı		Birim		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					Kira Fiyatı	Fiyatı	Kira	Kira Fiyatı	

4	Konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu	Daire	Kiralık	135	1,600	11.85	* Konu taşınmazlar ile aynı sitede konumludur. * 1.katta konumludur. * 3+1 dairedir.		
---	--	-------	---------	-----	-------	-------	--	--	--

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu dairelerin kullanım alanı, iç mekan özellikleri, konumlu olduğu kat, sosyal imkanları gibi durumları dikkate alındığında konu taşınmazlara benzer nitelikteki dairelerin birim kira değerinin değerinin net alan ve duvarlardan oluşan alansal bilgi üzerinden 11-13.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1,298.0	2,586.0	2,480.0	2,865.0
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	25%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	0%	0%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	5%	5%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler Toplamı		20%	5%	5%	-5%
Düzeltilmiş Değer		1,947.0	2,308.0	2,213.0	2,313.0

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK KONUT

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2,667	2,726	2,556	2,286	2,455
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	-5%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2,534	2,590	2,307	2,172	2,332

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK KONUT					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	12.96	12.04	11.11	11.85
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		12.00	11.00	10.00	11.00

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza 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, taşınmaza 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 ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
Konu taşınmazların toplam arsa payı	1,128.69	2000	2,255,000
TOPLAM DEĞERİ			2,255,000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
Konu taşınmazların toplam arsa payı	1,128.69	2000	2,255,000
Toplam Harcanmış Maliyet			2,495,233
		TOPLAM DEĞERİ	4,750,233
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	4,750,000

***Arsanın tamamı için değer takdir edilmemiş olup, projedeki konutlardan henüz satışı yapılmamış ve tapu devri gerçekleşmemiş olan bağımsız bölümlerin hissesine düşen arsa değeri nihai değer olarak hesaplanmıştır. F blok 16 no.lu bağımsız bölüm ile D blok 19 no.lu bağımsız bölümlerin satış anlaşmaları yapılmış ve ödemeleri alınmış olup tapu takasları gerçekleşmemiştir. F blok 16 no.lu bağımsız bölüm 234.000 TL, D blok 19 no.lu bağımsız bölüm ise 286.000 TL olarak satış sözleşmesi imzalanmıştır. Değerleme çalışmasına söz konusu bağımsız bölümler tapu takasları yapılmadığı için dahil edilmiştir.**

Maliyet yaklaşımı kapsamında, indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile hesaplanan harcanmış maliyet baz alınmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir yaklaşımı olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Çalışma kapsamında, konu taşınmazların yasal süreçleri tamamlanmadığı için proje değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

• **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

- Değerleme konusu projenin kapalı alan bilgileri; Nilüfer Tapu Müdürlüğü'nde incelenen 29.05.2017 onay tarihli "Onaylı Mimari Proje" üzerinden temin edilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- İndirgeme oranı % 15 olarak alınmıştır.
- Enflasyon oranının % 11 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı tahvil oranı olan %11,21 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınarak, risk primi % 3,79 öngörülmüş ve indirgeme oranı % 15 olarak hesaplanmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışma kapsamında, ana parsel üzerinden bulunan bağımsız bölümlerin tamamı değerlendirilmiş olup ortak alan payı, değerlendirme konusu taşınmazların, tüm taşınmaz alanına oranı ile hesaplanmıştır.
- **F blok 16 no.lu bağımsız bölüm ile D blok 19 no.lu bağımsız bölümlerin satış anlaşmaları yapılmış ve ödemeleri alınmış olup tapu takasları gerçekleşmemiştir. F blok 16 no.lu bağımsız bölüm 234.000 TL, D blok 19 no.lu bağımsız bölüm ise 286.000 TL olarak satış sözleşmesi imzalanmıştır. Değerleme çalışmasına söz konusu bağımsız bölümler tapu takasları yapılmadığı için dahil edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlerin satış gelirleri şirket tarafından alınmış olduğu için nakit akımları tablosuna değerlendirme tarihinin bulunduğu yıla nakit girişi olarak girilmiştir.**

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	1,926.00	1,100	2,118,600
Ortak Alan	120.01	550	66,004
Toplam	2,046.01		2,184,604

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2,184,603.80	8%	174,768	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2,184,603.80	3.0%	65,538	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	2,184,603.80
Altyapı Maliyeti	174,768.30
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	65,538.11
Toplam (TL)	2,424,910.22

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2,424,910.22	5%	121,246

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	2,184,604
Altyapı Maliyeti	174,768
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	65,538
Proje Genel Giderleri	121,246
Toplam (TL)	2,546,156
Tamamlanma Oranı (%)	98.0%
Harcanmış Maliyet (TL)	2,495,233
Harcanması Gereken Maliyet (TL)	50,923

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	2,550.00
Fiyat Artış Oranı	12.00%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	2.0%
Enflasyon Oranı	11.0%

Proje Nakit Akışı (TL)		
Yıllar	28/12/2017	28/12/2018
Konut Fonksiyonu		
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	1,926.00	1,926.00
Satış Oranı (%)	11.53%	88.47%
Satılan Alan (m ²)	222	1,704.00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	2,342.34	2,550.00
Toplam Konut Gelirleri	520,000	4,345,200
Proje Toplam Gelirleri	520,000	4,345,200
İnşaat Maliyeti	0	50,923
Net Nakit Akışları	520,000	4,294,277

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	11.21%	11.21%	11.21%
Risk Primi	2.79%	3.79%	4.79%
İndirgeme Oranı	14.00%	15.00%	16.00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4,286,910	4,254,154	4,221,963
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4,290,000	4,250,000	4,220,000

İndirgenmiş nakit akışı yönteminde %15 indirgeme oranı sonucunda bulunan değer olan 4.250.000 TL yöntem sonucu olarak baz alınmıştır.

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

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporunda boş arsa değeri Pazar yaklaşımına göre hesaplanmış olup GYO mülkiyetinde olan bağımsız bölümlerin arsa payı oranlarına göre toplam pay üzerinden arsa değeri takdir edilmiştir. Arsa değeri 2.255.000 TL olarak hesaplanmıştır. Arsa üzerinde değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ait inşaatı tamamlanmış kısımların maliyet değeri 2.495.233TL olarak hesaplanmıştır. Toplam arsa ve harcanmış maliyet değeri 4.750.000 TL'dir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin toplam bugünkü değeri ise 4.250.000 TL olarak belirtilmiştir.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölümlere kat iftifi kurulumu yapılmıştır. Ancak henüz inşaat çalışmaları bitmediğinden yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Taşınmazların değer takdirinde bağımsız bölümlerin tamamlanmış kısımlarının arsa değeri dahil değer tespiti yapılmış ve satış gelirleri üzerinden nakit akışları kurularak toplam bugünkü değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mülkiyeti Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne aittir.

7.7 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu proje için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		1.000 TL ve üzeri 18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL ve üzeri 18%

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 01.02.2001 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Balat Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiştir. Konu taşınmazlar ruhsat süresi içerisinde olup inşaatın tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesi alıp kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlayacaktır.

- **Sonuç Görüş**

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve bir gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışları yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	4.750.000
Gelir Yaklaşımı	4.250.000

Projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına göre; maliyet yaklaşımı ile bulunan mevcut durum değeri 4.750.000 TL (Dörtmilyonyediyüzellibin.-Türk Lirası) bulunmuştur.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin devam eden projede gelir indirgeme yöntemiyle bulunan bugünkü değeri yaklaşık 4.250.000 TL (Dörtmilyonikiyüzellibin.-Türk Lirası) hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde inşai faaliyetin tamamlanmış olması, yapı kullanma izin belgesinin henüz alınmamış olması, yasal ruhsat süresi içerisinde bulunuyor olması ve piyasada yapılacak olan satışların maliyet değeri üzerinden değil, piyasadaki satış bedelleri üzerinden yapılıyor olması nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan değer olan 4.250.000 TL (Dörtmilyonikiyüzellibin.-Türk Lirası) rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	28.12.2017	
Mevcut Durum Değeri (Arsa+ İnşai Yatırım) (KDV Hariç)	4.750.000	Dörtmilyonyediyüzellibin-TL
Mevcut Durum Değeri (Arsa+ İnşai Yatırım) (KDV Dahil)	5.605.000	Beşmilyonaltıyüzbeşbin-TL
Proje Değeri (KDV Hariç)	4.250.000 TL	Dörtmilyonikiyüzellibin-TL
Proje Değeri (KDV Dahil)	5.015.000 TL	Beşmilyononbeşbin-TL

Gizem NAMAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405381

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

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

BÖLÜM 10

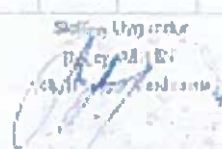
EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları

Other features offered last night include:

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	BURSA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğrafı			
	İlçe	NİLÜFER						
	Mahalle	KENT						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevki							
Parta No	Ada No.	Parsel No.	Nispeti		Yüzölçümü			
					ha	m ²	dms	
1211/1-1	1223	1	ARSA		3.760,18 m ²			
Sınır	Plasmanlı							
Zemin Şişme No: 24051133								
KAT MÜLKİYETİ		☐	KAT İHTİKAKI		☒	DEVRE MÜLK		
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	Block No.	Kat No.	Bağlama Etm. No.	
0,00		Bölünmez		134/13060	AN	1	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Esnası Sobası	Ticaret ANA GAYRİMENKUL GELİSTİRME VE İNŞAAT SANAYİCİLERİ ANONİM ŞİRKETİ adına inşa edilen TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tescil Kıymetinde Ücret Değişikliği ile Fidele YONPLANI Yatırım Planı : 13160016						
	Sahibi	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yatırıma No	Giriş No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Geldisi	
Cilt No.		48415	56	522		28/11/2017	Cilt No.	
Sahile No							Sahile No	
Sıra No.							Sıra Nu	
Tarih							Tarih	