

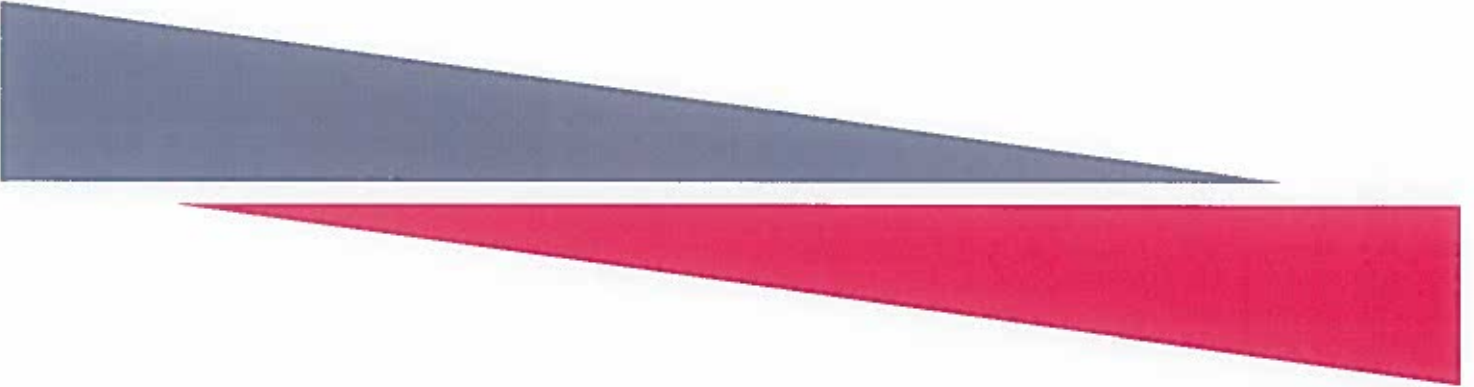
Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Arsa

Nilüfer / Bursa

2018A223 / 15.03.2018



Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Tahsin UÇARDAĞ;

Talebiniz doğrultusunda Yalınköy'de konumlu olan "1 Adet Arsa"nın pazar değerine yönelik **2018A223** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 23.489,71 m² 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	15.03.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	24.665.000 TL	Yirmidörtmilyonaltıyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	29.104.700 TL	Yirmidokuzmilyonyüzdörtbinyediyüz.-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 02.03.2018 tarih, 631-1 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.



Duygu YILMAZ
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407224



Doğançan İGBİR
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244



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



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	41

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun 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	Kızılıklı Mahallesi, 122 ada, 1 no.lu parsel, Nilüfer / Bursa
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	1 adet arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 no.lu parsel.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 122 ada, 1 no.lu parsel 03.07.2009 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Göçmen Konutları Güneyi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. - TAKS: 0,40 - KAKS: 1,20 - H_{maks}: 18,50 m.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, gayrimenkulün satın alınmasının düşünülmesi nedeniyle hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	13.03.2018
RAPOR TARİHİ	15.03.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.665.000.-TL Yirmidörtmilyonaltıyüzaltmışbeşbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	29.104.700 TL Yirmidokuzmilyonyüzdörtbinyediyüz.-TL
BİRİM DEĞERİ	1.050 TL/m ²

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

8

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 15.03.2018 tarihinde, 2018A223 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 15.03.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; gayrimenkulün satın alınmasının düşünülmesi nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293), Değerleme Uzmanı/Yönetici Simge SEVİN (Lisans No: 401772) ve Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Duygu YILMAZ (Lisans No: 407224) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 13.03.2018 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 15.03.2018 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 631-1 no.lu ve 02.03.2018 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, 631-1 no.lu ve 02.03.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 15.03.2018 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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

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 değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

2

Bölüm 2

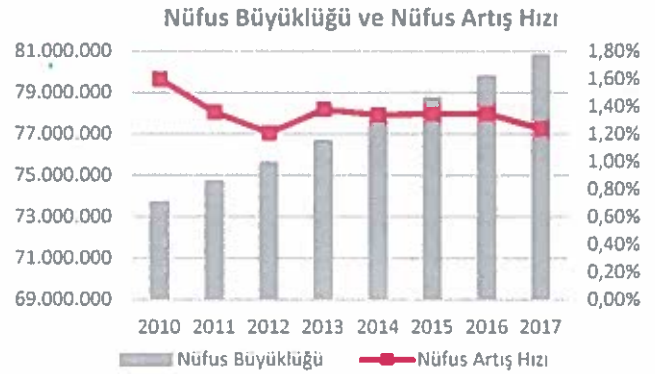
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

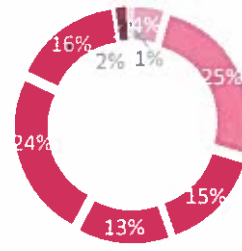
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir. 2017 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 995.654 kişi (% 1,24 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.535.135 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.275.390 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,53 olduğu görülmüştür.

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



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2017



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

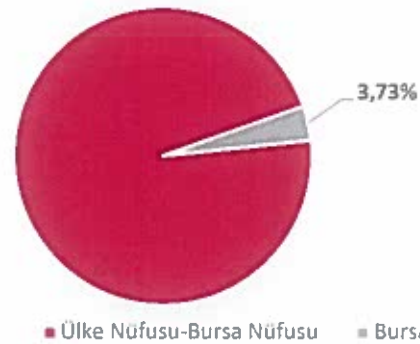
TÜİK,2016

Bursa

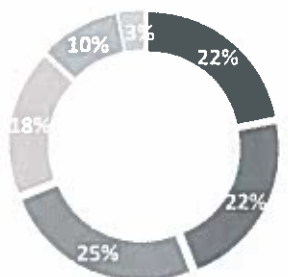
2017 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,73’ünün ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2017 istatistiklerine göre 2.936.803 kişidir.

Bursa nüfusu, 2017 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 12 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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

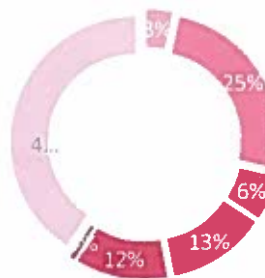


■ Ülke Nüfusu-Bursa Nüfusu ■ Bursa Nüfusu



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2016



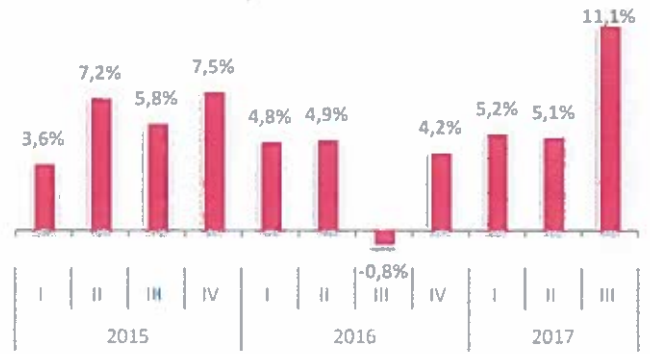
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

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 hane halkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlâveten 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 üçüncü 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.

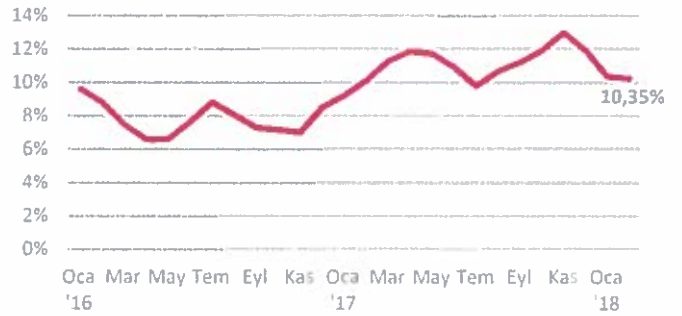
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



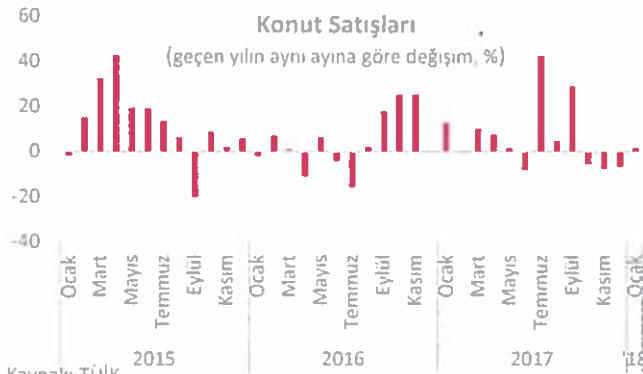
Kaynak: TÜİK

Şubat'ta TÜFE'nin %0,73 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,81'in seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %10,35'ten %10,26'ya gerilemiştir. Gıdadaki %2,27, ev eşyasındaki %1,23 ve sağlıktaki %2,57 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, mevsimsel etkilerle giyimde %4,1 düşüş aylık enflasyondaki yükselişi sınırlamıştır. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakam hafifçe %12,18'den %11,94'e gerilese de manşet enflasyonun üzerindeki seyri enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

Enflasyon (%)



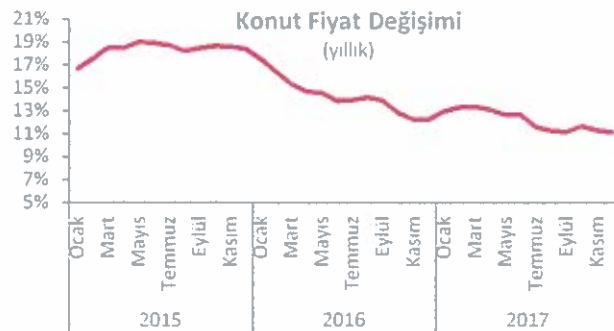
Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Ocak ayında toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %1,7 artmıştır. Ocak ayı konut satışı 97.019 olarak gerçekleşmiştir. Kredi faizlerindeki artış nedeniyle ipotekli konut satışlarında %20,3 gibi yüksek bir düşüş izlenmiştir. Diğer konut satışlarında yaşanan %15,1'lik yükseliş ise sektörün eğilimi açısından olumlu bir sinyal vermektedir. Birinci el konut satışı %0,3 oranında artarken, ikinci eldeki artış %2,9 oranında olmuştur.

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Aralık'ta %11,3'ten %11,15'e gerilemiştir. Konut fiyatları artış oranı %11-



Kaynak: TCMB

12 bandındaki hareketinde altıncı ayı da geride bırakmıştır. Konutların reel fiyatlarındaki değişim ise 2017 sonu itibarıyla Türkiye genelindeki reel konut fiyatları %0,7 oranında düşüş kaydetmişken, bu düşüş İstanbul'da %4, Ankara'da %4,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. İzmir'de ise %4,9 oranında artış görülmüştür.

¹ TSKB

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	İrfaniye
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	122
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	23.489,71 m ²
Malik / Hisse	Kara- Can İnşaat Taahhüt Nakliye Peyzaj Temizlik Petrol Asfalt Madencilik Taş Ocağı İşletmeciliği 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.

Nilüfer Tapu Müdürlüğü'nden alınan 27.02.2018 tarih, saat 16:22 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazın hukuki durumuna ilişkin herhangi bir olumsuz evrağa rastlanılmamıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada Parçesi	: 122/1		
Zemin No	: 41009202	Yatırım	: 23 404 71 m2		
İl / İlçe	: BURSA/NİĞÖR	Yat. No	: 122/1		
Ankara Adı	: NİĞÖR TM				
Mahalle / Köy Adı	: İRFANİYİ Mah.				
Mevki	:				
Kit / Sayfa No	: 25 / 2129				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hiss Pay Payda	Metrekafe	Eğlence Sebepi - Tarih - Yev.
11138140	KARA-CAN İNŞAAT TAHHÜT NAKİTİ FİZİKİ TİMMUZİN PETROL ASHALT MADN NOLİN TAŞIR AKI İBLETİMİRLİĞİ SANAYİ VE TİCARİYAT ANONİM ŞİRKETİ	TAKİ	23 404 71		Satış - 16.01.2018 - 1914.

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 04.03.2018
Anılcan SEÇKİN
Kaydetme Yöneticisi
27.02.2018
Ali Uluşen
Tapu Müdü Yardımcısı

Rapor Tarihi : Sayı : 27.02.2018 14:22

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

Bursa ili, Nilüfer Tapu Müdürlüğü'nde taşınmazın kütük incelemesi için izin verilmemekte olup taşınmazın Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunmaması sebebiyle pasif rehin, şerh ve malikleri içeren takyidat belgesi temin edilememiştir.

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 13.03.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Göçmen Konutları Güneyi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 03.07.2009

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,20
- H_{maks}: 18,50 m.

- Çekme mesafeleri ön bahçeden 5 m yan bahçeden 4 m'dir. Arka bahçe çekme mesafesi yönetmeliğe göre belirlenecektir.

Plan Notları

- Konut alanlarında KAKS 1.20 ve 1.00 dir. Bu alanlar planda gösterilmiştir.
- Konut alanlarının giriş katlarında (zemin/bodrum) ticari birimler yer alabilir. Bu durumda binalar +3 su basman seviyesinden başlayacaktır.
- Eko-sistemin korunması ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımını yaygınlaştırmak ve bunları teşvik etmek amacıyla konut ve ticaret alanlarında kentsel tasarım ve mimari projelerde aşağıdaki koşulların tümünün sağlanması durumunda 0.10 değerinde emsal ilave edilecektir. Bu koşullar;

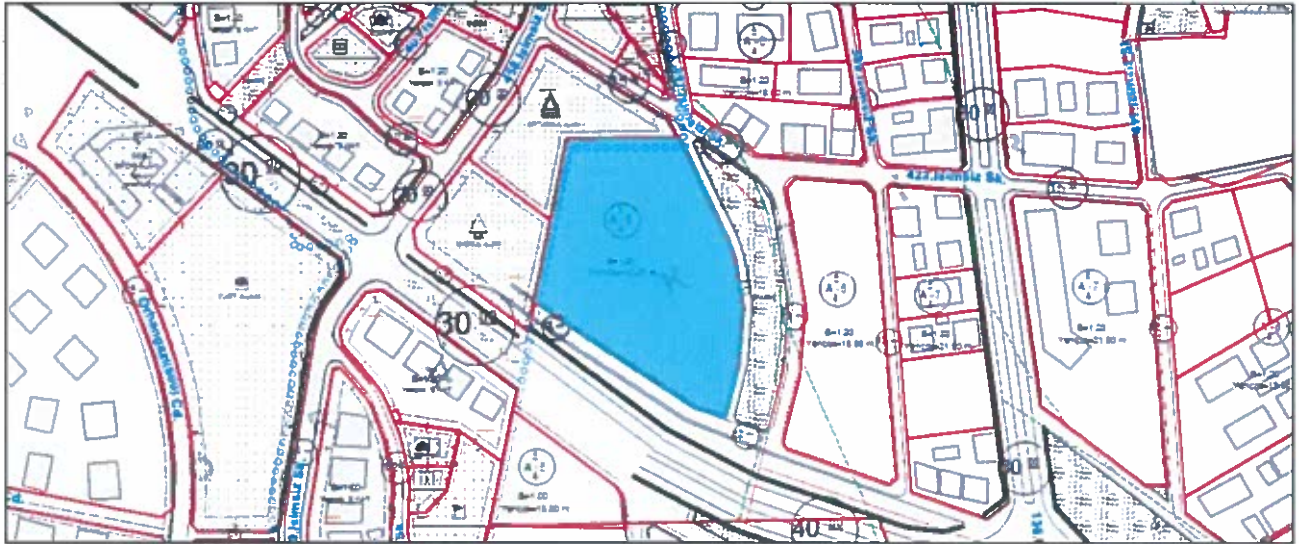
Rezervuarlara temiz su bağlantısı yapıldıktan sonra kanalizasyon ve mutfak haricindeki sulardan oluşan, en az kirletici özelliğe sahip gri suyun, toplama- filtreleme- depolama sonrası rezervuarda (şebeke+gri su) kullanımını sağlayacak şekilde projelendirilmesi.

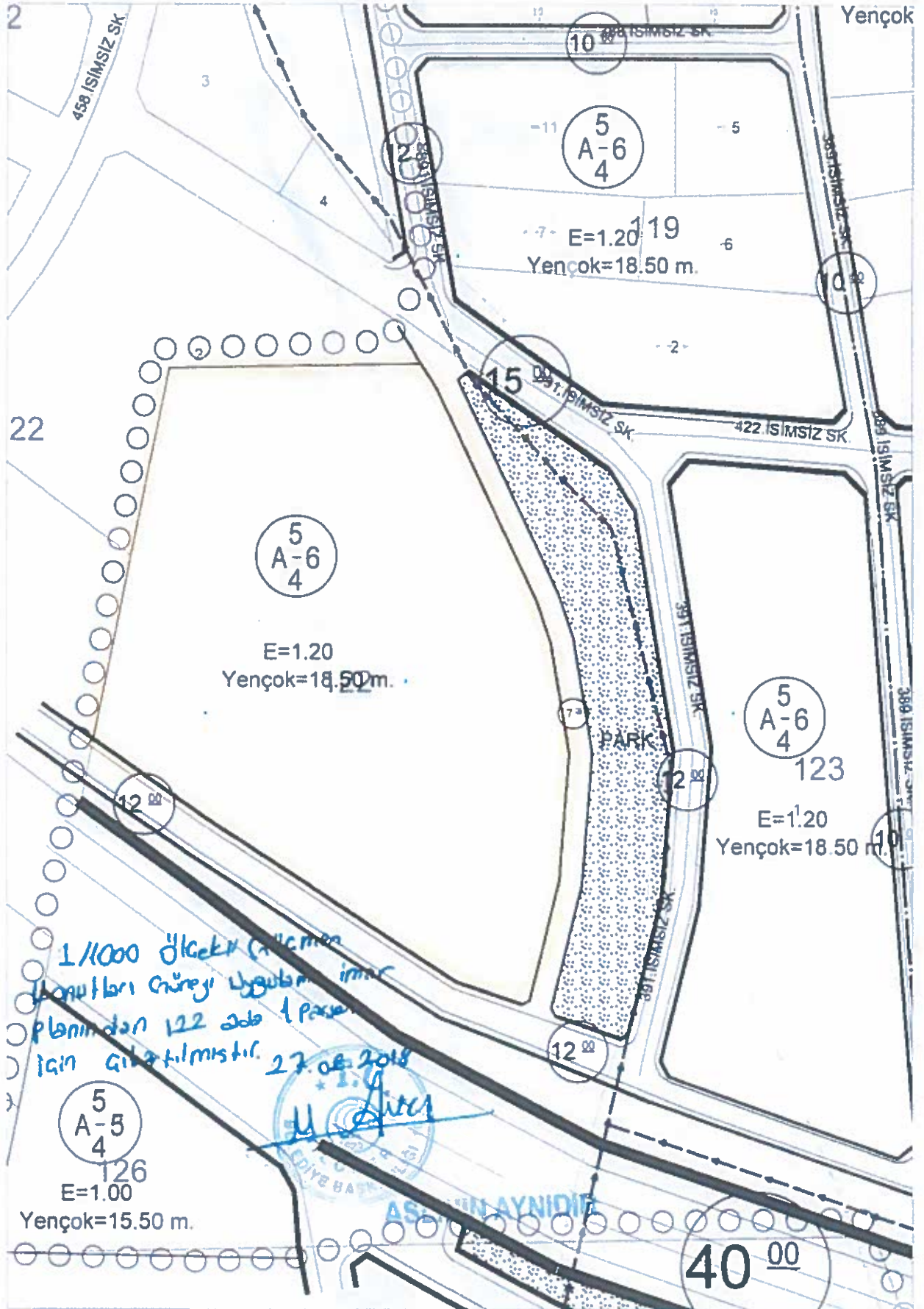
Organik çöp için yer altı çöp konteynırı, geri dönüşüm atıkları için min 5m²- max 30m² bahçe ile irtibatlı depo alanı ve aynı depoda muhafaza edilecek bitkisel atık yağ bidonu bulunacak şekilde projelendirilmesi.

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

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

- Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak, bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenebilir.





✓ Ruhsat ve İzinler:

- Nilüfer Belediyesi'nde 13.03.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsel üzerinde inşa edilmiş bir yapı bulunmadığı için; taşınmaza ait imar arşiv dosyasında yapı ruhsatı, yapı kullanma izni gibi yasal evraklar bulunmamaktadır.

✓ Yapı Denetim:

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi değildir. Taşınmazın üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapı 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

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, 03.07.2009 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Göçmen Konutları Güneyi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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 122 ada 1 no.lu parsel üzerinde geliştirilen herhangi bir proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" nitelikli olup taşınmaz için geçerli olan uygulama imar planı kapsamında konut alanı olarak inşaat yapımına uygundur.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kızılcıklı Mahallesi, 122 ada, 1 no.lu parsel, Nilüfer / Bursa

Değerleme konusu taşınmaz Bursa ili, Nilüfer ilçesi sınırları kapsamında yer alan Kızılcıklı Mahallesi'nde yer almaktadır.

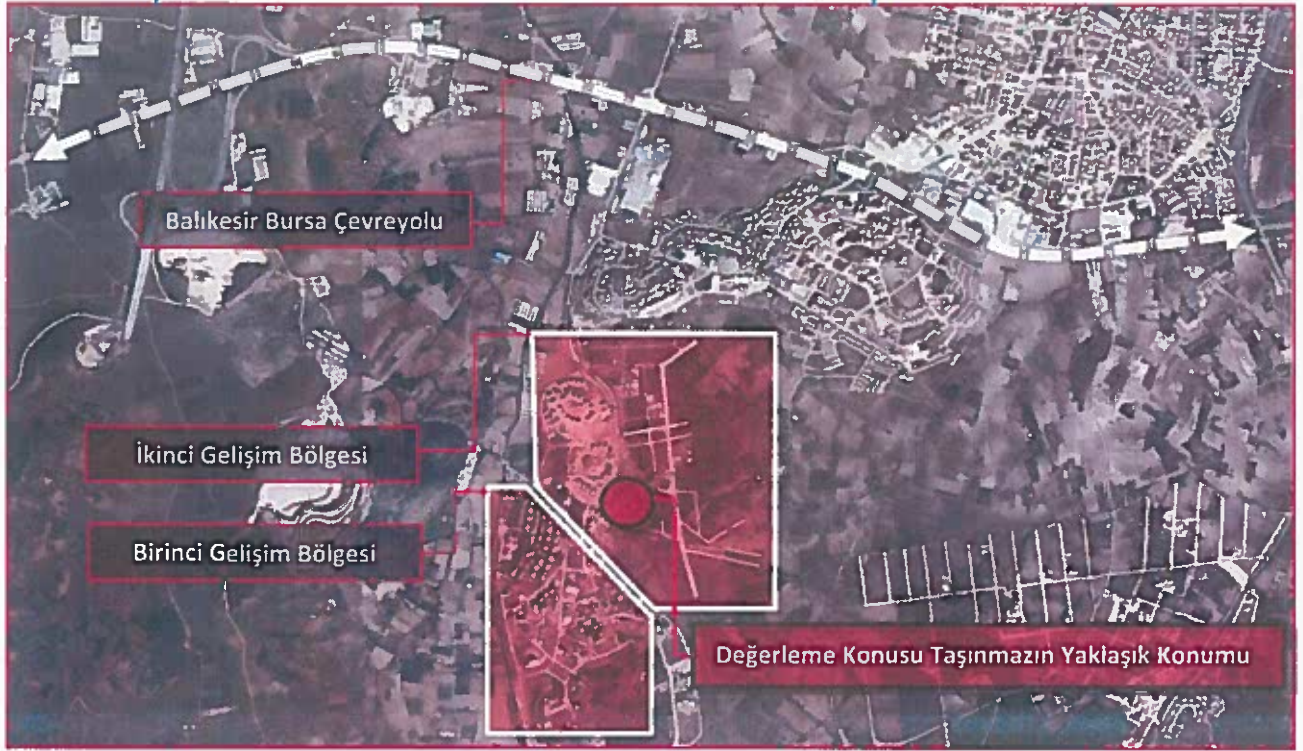
Kızılcıklı Mahallesi yeni bir konut yerleşim bölgesi olarak ön plana çıkan henüz gelişimini tamamlamamış bir bölgedir. Son iki yıllık süreçte gelişimi hızlanan bölgede; mevcut süreçte yeni üretilen konut projelerinin bulunduğu görülmektedir. Taşınmazın batısında yer alan oldukça geniş bir alanda, mahalle ölçeğinde, büyük bir konut projesi geliştirilmekte olup yapılan saha ziyareti kapsamında projenin inşaat halinde olduğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevkii, bölgede ikinci gelişim alanı olarak ön plana çıkmakta olup mevcut süreçte toprak yollar ile kısıtlı erişim sağlanabilmektedir. Yapılan saha araştırmalarında taşınmaza ulaşımın özellikle kötü hava koşullarında oldukça güç sağlandığı görülmüştür. Ancak, çevrede yaşanan gelişimin hızlı seyrettiği bilgisi edinilmiş olup ilçe genelinde gelişim alanı olarak arsa arzının yüksek olduğu konu bölgeye yatırımcılar tarafından ilginin bulunduğu belirtilmiştir. Bölgede yer alan boş arsa stoğunun genellikle tarım amaçlı kullanım ile değerlendirildiği tespit edilmiştir.

Bölgede ilk gelişen kısım ise taşınmazın güneyinde kalan bölge olup bu bölgede hayata geçirilmiş konut projeleri ve toplu konut sitesi yer almaktadır. Bu bölgenin kentsel altyapısının oluşturulduğu ve mevcut araç yollarının asfalt yollardan oluştuğu görülmektedir.

İlçe genelinde imar planları ile gelişim alanı olarak desteklenen bölgenin kuzeyinde yer alan çevreyoluna olan yakınlığı da bölgenin tercih edilebilirliğini olumlu yönde etkilemektedir. Ayrıca, taşınmazın bulunduğu bölgenin kuzey doğusunda taşınmaza yaklaşık 6 km kuş uçuşu mesafede yer alan Uludağ Üniversitesi Görükle Kampüsü'nün de uzun vadede bölgenin gelişimini olumlu yönde etkileyeceği düşünülmektedir.



**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe
Balıkesir Bursa Çevreyolu	2,50 km.
Uludağ Üniversitesi	6,00 km.
Bursa Merkez	25,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

8

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 parsel no.lu "Arsa" vasıflı, 23.489,71m² yüz ölçümüne sahip tamamı "Kara- Can İnşaat Taahhüt Nakliye Peyzaj Temizlik Petrol Asfalt Madencilik Taş Ocağı İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi " mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerlemeye konu parsel eğimli bir topoğrafyada yer almakta olup belirgin bir geometrik şekle sahip değildir. Parsel; tüm cephelerden boş arsalar ile çevrilidir. Taşınmazın üzerinde doğal bitki örtüsü olarak çalılık bulunmakta olup herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerlemeye konu taşınmaz, Bursa ili, Nilüfer Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup konu mevkii Nilüfer ilçesinde kentin konut bölgesi kapsamında gelişmekte olan ve mevcut süreçte henüz gelişimini tamamlamamış olan bir bölgesidir.
- Taşınmaz Bursa'da yeni gelişen bir bölge olup bölge gelişimini etkileyen önemli unsurlar arasında çevreyolu ve üniversite kampüsü yer almaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan araç yollarının kısmen asfalt kısmen toprak yollardan oluştuğu görülmekte olup taşınmaza ulaşım için toprak yol kullanılmaktadır.
- Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni geliştirilen konut projeleri yer almaktadır.
- Parselin belirgin bir geometrik şekli bulunmamaktadır. Topoğrafya itibari ile eğimli bir topoğrafyada yer almaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

2

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Bursa ili, Nilüfer ilçesi içerisinde mevcut süreçte gelişen bir bölgede yer almakta olup bölgenin konut yatırımları açısından tercih edilmesi önemini arttırmaktadır.
- Taşınmazın Balıkesir Bura Çevreyolu'na yakın konumda yer alması ulaşım açısından elverişli bir lokasyonda olmasını sağlamaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yaşanan gelişim süreci henüz tamamlanmadığından bölgede henüz oturmuş bir kentsel sistem bulunmamaktadır.
- Taşınmaza ulaşım kısıtlı olarak sağlanabilmekte olup henüz ulaşım altyapısı tamamlanmamış olan bölgede taşınmaza erişim toprak yollar ile sağlanabilmektedir.
- Taşınmazın eğimli bir topoğrafyada yer alması üzerinde geliştirilecek inşaat için maliyeti artırmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge; yeni gelişen bir bölge olması sebebiyle üretilen konut projeleri yatırım amaçlı tercih edilmektedir.
- Taşınmazın bulunduğu bölge kent genelinde gelişim bölgesi olarak ön plana çıkmakta bölgeye olan yatırım talebi hızlı artış göstermektedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede birçok yatırım projesinin yer alması gelecekte oluşacak arzı arttıracığından bölge itibari ile satış hızının düşebileceği düşünülmektedir.
- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

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 belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 pazar 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

Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme									
No	Konum	Lejandı	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu/ Zamani	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı	
						(TL)	(USD)	(TL/m ²)	(USD/m ²)
1	Aynı bölgede	Konut Alanı	E: 0,9 hmaks: 27,50	Satılmış / Yaklaşık 4 ay önce	9.375	9.000.000	3.000.000	960	320
* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı itibari ile dezavantajlıdır. * Düz bir topoğrafyada yer almaktadır. * Yüz ölçümü küçük olduğu için birim değer yüksektir. * Altyapı imkanları itari ile kentsel gelişimi daha yüksek olan bir konumdur.									
2	Aynı bölgede	Konut Alanı	E: 0,9 hmaks: 27,50	Satılık	5.173	6.465.000	1.696.850	1.250	328
* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı itibari ile dezavantajlıdır. * Kısım düz kısmen eğimli bir topoğrafyada yer almaktadır. * Yüz ölçümü küçük olduğu için birim satış değeri yüksektir. * Altyapı imkanları itibari ile kentsel gelişimi daha yüksek olan bir konumdur. * Talep edilen fiyat olup pazarlık payı bulunmamaktadır.									
3	Aynı bölgede	Konut Alanı	E: 0,9 hmaks: 27,50	Satılık	1.522	1.826.000	479.265	1.200	315
* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı itibari ile dezavantajlıdır. * Topoğrafya itibari ile benzerdir. * Altyapı imkanları itibari ile benzer konumdur. * Yüz ölçümü küçük olduğu için birim satış değeri yüksektir. * Talep edilen fiyat olup pazarlık payı bulunmamaktadır.									
4	Aynı bölgede	Konut Alanı	E: 0,9 hmaks: 27,50	Satılık	1.130	1.300.000	341.207	1.150	302
* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı itibari ile dezavantajlıdır. * Topoğrafya itibari ile benzerdir. * Altyapı imkanları itibari ile benzer konumdur. * Yüz ölçümü küçük olduğu için birim satış değeri yüksektir. * Talep edilen fiyat olup pazarlık payı bulunmamaktadır.									
5	Aynı bölgede	Konut Alanı	E: 0,9 hmaks: 27,50	Satılık	2.400	2.550.000	669.291	1.063	279
* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı itibari ile dezavantajlıdır. * Düz bir topoğrafyada yer almaktadır. * Yüz ölçümü küçük olduğu için birim satış değeri yüksektir. * Talep edilen fiyat olup pazarlık payı bulunmamaktadır.									

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde erişilen bilgiler doğrultusunda bölgede arsa arzının oldukça yüksek olduğu görülmüştür. Blgede arsa satış değerlerinin arsa yüz ölçümü, topoğrafya, inşaat için uygunluk, gelişim bölgesi içerisinde bulunduğu konumun erişilebilirlik ve kentsel altyapı özellikleri, yapılaşma hakkı ve benzeri etkenler doğrultusunda değişim gösterdiği görülmektedir. Taşınmaz ile benzer özelliklerdeki taşınmazlar için birim satış değerinin 850.-TL/m² ile 950.-TL/m² aralığında değişebileceği tespit edilmiştir.

Daire Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(TL/m ² /ay)		
1	Bahçe Mahal Projesi'nde	Daire	Satılık	253	640.000	2.530		* Tek bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 5+1 tipolojide 8. normal ve çatı katında yer almaktadır. * Peyzaj alanları ve açık yüzme havuzu bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
2	Bahçe Mahal Projesi'nde	Daire	Satılık	155	385.000	2.484		* Tek bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 3+1 tipolojide bahçe katında yer almaktadır. * Peyzaj alanları ve açık yüzme havuzu bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
3	İdenova Projesi'nde	Daire	Satılık	90	220.000	2.444		* 3 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 2+1 tipolojide 5. normal katta yer almaktadır. * Proje kapsamında ticari birimler de bulunmaktadır. * Peyzaj alanları bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
4	Garden Life 2 Projesi'nde	Daire	Satılık	140	330.000	2.357		* 5 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * 3+1 tipolojide 6. normal katta yer almaktadır. * Peyzaj alanları bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim-Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(TL/m ² /ay)		
5	İdenova Projesi'nde	Daire	Satılık	110	250.000	2.273		* 3 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 3+1 tipolojide 7. normal katta yer almaktadır. * Proje kapsamında ticari birimler de bulunmaktadır. * Peyzaj alanları bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
6	Garden Life 2 Projesi'nde	Daire	Satılık	100	220.000	2.200		* 5 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * 2+1 tipolojide 4. normal katta yer almaktadır. * Peyzaj alanları bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
7	Natura Kent Projesi'nde	Daire	Satılık	110	240.000	2.182		* 2 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 2+1 tipolojide bahçe katında yer almaktadır. * Peyzaj alanları ve açık yüzme havuzu bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
8	Natura Kent Projesi'nde	Daire	Satılık	140	305.000	2.179		* 3 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 3+1 tipolojide bahçe katında yer almaktadır. * Peyzaj alanları ve açık yüzme havuzu bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
9	İdenova Projesi'nde	Daire	Satılık	90	195.000	2.167		* 3 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 2+1 tipolojide bahçe katında yer almaktadır. * Proje kapsamında ticari birimler de bulunmaktadır. * Peyzaj alanları bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.

Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Birim Satış Fiyatı	
					Satış Fiyatı (TL/ay)	Fiyatı (TL/m ² /ay)

10	Garden Life 2 Projesi'nde	Daire	Satılmış / Yakın zamanda	140	300.000	2.143
----	---------------------------	-------	--------------------------	-----	---------	-------

* 5 bloklu butik bir projede yer almaktadır.
* 3+1 tipolojide 6. normal katta yer almaktadır.
* Peyzaj alanları bulunmaktadır.
* Konu alan satılabilir brüt alandır.

11	Idenova Projesi'nde	Daire	Satılık	150	320.000	2.133
----	---------------------	-------	---------	-----	---------	-------

* 3 bloklu butik bir projede yer almaktadır.
* Projeden satış yapılmaktadır.
* 3+1 tipolojide 7. normal katta yer almaktadır.
* Proje kapsamında ticari birimler de bulunmaktadır.
* Peyzaj alanları bulunmaktadır.
* Konu alan satılabilir brüt alandır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde erişilen bilgiler doğrultusunda bölgede geliştirilen konut projelerinde projenin prestijine göre ve içerisinde yer alan farklı fonksiyonlar doğrultusunda değişim gösterdiği görülmektedir. Bölgede ortak alan kapsamında sosyal imkanlar sağlayan projelerin ön plana çıktığı ve bu projelerde daire birim satış değerlerinin daha yüksek olduğu görülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde de sosyal imkanların sağlandığı fark yaratan bir proje geliştirilebileceği düşünülmektedir. Yüksek projeler incelenmiş ve daire birim satış değerlerinin 2.250.-TL/m² ile 2.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme					
No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay) Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)
1	Aynı bölgede	Dükkan	Satılık	50	250.000 5.000
* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Sadece zemin katta yoldan direkt cephe alan hemzemin bir dükkanlıdır. * Ana yola yakınlık itibarı ile benzer durumdadır.					
2	Aynı bölgede	Dükkan	Satılık	130	650.000 5.000
* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Sadece zemin katta yoldan direkt cephe alan hemzemin bir dükkanlıdır. * Ana yola yakınlık itibarı ile benzer durumdadır.					
3	Aynı bölgede	Dükkan	Satılık	350	1.200.000 3.429
* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Yeni inşa edilen binada 175 m ² zemin kat ve 175 m ² bodrum kat alanından oluşmaktadır.					
4	Aynı bölgede	Dükkan	Satılık	380	1.100.000 2.895
* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * 220 m ² bodrum katta, 160 m ² zemin katta kullanım alanı bulunmaktadır.					
5	Aynı bölgede	Dükkan	Satılmış / Yaklaşık 1 yıl önce	200	675.000 3.375
* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Sadece zemin katta yoldan direkt cephe alan hemzemin bir dükkanlıdır. * 100 m ² bodrum katta, 100 m ² zemin katta kullanım alanı bulunmaktadır.					

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde erişilen bilgiler doğrultusunda bölgede geliştirilen konut projeleri kapsamında satışa sunulan dükkan stoğunun az miktarda bulunduğu görülmüştür. Bölgede mevcut süreçte konut gelişimi henüz tamamlanmadığından belirgin bir ticaret merkezi bulunmamaktadır. Bazı konut projeleri kapsamında üretilen ticari birimler ve taşınmaza en yakın konumda yer alan ticari birimler incelendiğinde dükkan satış değerlerinin kullanım alanına, bulunduğu bölgedeki hareketliliğe, bulunduğu cadde ile olan ilişkisine, bodrum katta deposunun bulunmasına ve benzeri faktörlere bağlı olarak değişim gösterdiği görülmektedir. Bu bağlamda yapılan değerlendirmeler doğrultusunda, konu taşınmaz üzerinde üretilebilecek proje ile benzer özellikler taşıyan projelerde bodrum katında deposu olan dükkanlar için birim satış değerinin 3.500.-TL/m² ile 4.000.-TL/m² aralığında değişeceği, sadece zemin katta kullanım alanı olan dükkanlar için ise birim satış değerinin 4.500.-TL/m² ile 5.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	960	1.250	1.200	1.150	1.063
	Pazarlık Payı	0%	-12%	-14%	-11%	-4%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	7%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%	10%	10%	10%
	Yüz Ölçümü	-4%	-5%	-8%	-8%	-7%
	Topoğrafya Özellikleri	0%	-5%	0%	0%	0%
	Altyapı imkanları	-3%	-5%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1.058	1.050	1.058	1.049	1.051

✓ **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	Nitelik	Yüz Ölçüm	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
122	1	Arsa	23.489,71	1.050	24.664.196
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					24.665.000

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, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı analizi kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında konu taşınmazın en uygun kullanım analizi yapılırken; konu parselin mevcut imar planı ve plan notlarında belirtilen yapılaşma şartları dikkate alınarak, parsel üzerinde bodrum katta ortak alan, sığınak ve dükkan deposu fonksiyonları, zemin katta dükkan ve normal katlarda konut fonksiyonu olacak şekilde yapılan fonksiyonel dağılımının en uygun kullanım olacağı düşünülmüştür. Buna göre; toplam inşaat alanı 39.697,61 m² olarak hesaplanmış olup bina kapsamında 125 adet 2+1- 117 m², 45 adet 3+1- 139 m² daire ile 18.791,77 m² alanda dükkan tipolojisi projelendirilmiştir. Proje kapsamında otopark alanının açık alanlarda çözüleceği varsayılmıştır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Türk Lirası kullanılmıştır.
- Pazarlama maliyetlerinin, projenin geneli için hesaplanan proje genel giderlerinden karşılanacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2041 vadeli son 6 aylık Türk Lirası tahvili oranı olan % 10,74 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınarak, risk primi buna göre değerlendirilmiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Altyapı maliyeti içerisinde, dolaşımı sağlayacak yollar için temel maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-çeme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde konu parsel genelinde çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Plan notlarında belirtilen 0,10 ekstra emsal hakkı kazanımı için gerekli koşulların sağlandığı bir proje geliştirildiği öngörülerek inşaat maliyetleri yüksek tutulmuştur. Konut için 1.300.-TL/m², ticaret için 1.100.-TL/m² ve ortak alanlar için 400.-TL/m² birim maliyet değeri esas alınmıştır.
- Çalışma kapsamında yapılan incelemelerde, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan dairelerin ortalama 2.350.-TL/m² ve dükkanların 3.750.-TL/m² birim satış değerleri ile satılacağı öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	122/1
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	23.489,71
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	1,30
Toplam Taban Alanı (m ²)	9.395,88
Emsale Dahil Alanı (m ²)	30.536,62
Emsal Harici Alan Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	39.697,61
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	39.697,61
Konut Alanı (m ²)	31.758,09
Ticaret Alanı (Zemin Kat) (m ²)	7.939,52
Ticaret Alanı (Bodrum Kat) (m ²)	7.939,52

Daire Tipi	Dağılım	Daire Adetleri	Brüt Daire Büyüklüğü (m ²)	Otopark İhtiyacı (Daire Başına Otopark Adedi)	Toplam Otopark İhtiyacı-Adet
2+1	70%	180	123,50	1	180
3+1	30%	67	142,20	1	67
Toplam					247
					6.175

	Alan (m ²)
Konut Fonksiyonu	561,00
TOPLAM	561,00
Bay-Bayan WC, Duş, Mutfak Nişi	5
Her 100 Kişi için 1 adet hizmet alanı	5
Küsürat 50'nin üzerindeyse +1 adet hizmet alanı	1
Toplam hizmet alanı	30
TOPLAM SIĞINAK ALANI	591

	Alan (m ²)
Ticaret Fonksiyonu	330,81
TOPLAM	330,81
Bay-Bayan WC, Duş, Mutfak Nişi	5
Her 100 Kişi için 1 adet hizmet alanı	3
Küsürat 50'nin üzerindeyse +1 adet hizmet alanı	0
Toplam hizmet alanı	15
TOPLAM SIĞINAK ALANI	346

İnşaat Maliyetleri

Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ticaret Fonksiyonu (Bodrum ve Zemin Kat)	15.879,04	1.100	17.466.948
Konut Fonksiyonu	31.758,09	1.250	39.697.610
Ortak Alan	936,81	550	515.247
Otopark	6.175,00	650	4.013.750
Toplam	54.748,95		61.693.556

Altyapı Maliyeti

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
61.693.555,63	8%	4.935.484

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
61.693.555,63	4,0%	2.467.742

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	61.693.555,63
Altyapı Maliyeti	4.935.484,45
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.467.742,23
Toplam (TL)	69.096.782,31

Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
69.096.782,31	8%	5.527.743

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	61.693.556
Altyapı Maliyeti	4.935.484
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.467.742
Proje Genel Giderleri	5.527.743
Toplam (TL)	74.624.525

Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	15.03.2018	15.03.2019	15.03.2020
Oran	0%	35%	65%
Maliyet (TL)	0	26.118.584	48.505.941

Ticaret Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL)	3.750,00
Fiyat Artış Oranı	7,00%

Konut Fonksiyonu (1+1)

Birim Satış Değeri (TL)	2.350,00
Fiyat Artış Oranı	7,00%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	15.03.2018	15.03.2019	15.03.2020	15.03.2021
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	15.879,04	15.879,04	15.879,04	15.879,04
Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	9.527,43	6.351,62	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	0,00	3.750,00	4.087,50	4.455,38
Toplam Dükkan Gelirleri	0	35.727.849	25.962.237	0
Konut Fonksiyonu (1+1)				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	31.758,09	31.758,09	31.758,09	31.758,09
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	45,00%	15,00%
Satılan Alan (m ²)	-	12.703,24	14.291,14	4.763,71
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	0,00	2.350,00	2.561,50	2.792,04
Toplam 1+1 konut Gelirleri	0	29.852.603	36.606.754	13.300.454
Proje Toplam Gelirleri	0	65.580.452	62.568.991	13.300.454
İnşaat Maliyeti	0	26.118.584	48.505.941	0
Pazarlama Gideri	0	655.805	625.690	133.005
Net Nakit Akışları	0	38.806.063	13.437.360	13.167.449
Arsa Sahibi Gelirleri	0	17.529.655	16.724.691	3.555.211
Müteahhit Gelirleri	0	21.276.409	-3.287.331	9.612.238

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	10,74%	10,74%	10,74%
Risk Primi	3,76%	4,26%	4,76%
İndirgeme Oranı	14,50%	15,00%	15,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	52.905.939	52.555.585	52.209.627
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	52.910.000	52.560.000	52.210.000

Arsa Sahibi	27%
Müteahhit	73%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	10,74%	10,74%	10,74%
Risk Primi	3,76%	4,26%	4,76%
İndirgeme Oranı	14,50%	15,00%	15,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	22.476.482	22.334.265	22.193.900

Arsa Değeri (TL)	27.884.606
Müteahhit Geliri (TL)	22.334.265
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	1.187
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	1.200

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

Değerleme konusu parsel için yapılan proje geliştirme yaklaşımında bölgede yapılan inşaatlerdeki müteahhit payı oranları baz alınarak hesaplamalar yapılmıştır. Yapılan araştırmalara göre;

- Taşınmazın kuzeyinde yer alan E:0,90, TAKS:0,30, Hmaks: 27,50 m “Konut Alanı” fonksiyonunda yapılaşma koşulları bulunan 5.000 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde planlanan konut projesi inşaatında müteahhit payı için %55 üzerinden anlaşıldığı belirtilmiştir. Konu taşınmazın yüz ölçümü, konumu, altyapı ihtiyacı dikkate alınarak müteahhit oranının %70-75 olabileceği düşünülmektedir.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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 değerleme konusu taşınmaz 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

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

J

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 Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	24.665.000
Gelir Yaklaşımı	31.519.000

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

8.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	15.03.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	24.665.000 TL	Yirmidörtmilyonaltıyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	29.104.700 TL	Yirmidokuzmilyonyüzdörtbinyediyüz.-TL

Duygu YILMAZ
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407224

Doğuşcan İGDIR
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Sinan SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans No: 401772

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 9

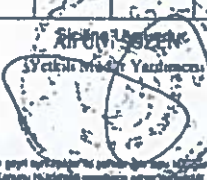
EKLER

Bölüm 9

Ekler

- | | |
|---|-------------------------|
| 1 | Tapu Belgesi |
| 2 | Onaylı Takyidat Belgesi |
| 3 | Onaylı İmar Durumu |
| 4 | Fotoğraflar |
| 5 | Özgeçmişler |
| 6 | SPK Lisansları |

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	TURSA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçe	NİLÜFER					
Muhallası	REFANİYE					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafra No.	Ada No.	Parsel No.	Ölçümü	
20 500 000,00		121C021MC	122	1	23	419,71 m2
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa				
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 41989202				
	Edinme Sebebi	Tamamı NİLÜFER BELEDİYESİ adına kayıtlı iken KARA-CAN İNŞAAT TAHHİT NAKLİYE PEYZAJ TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCAĞI İŞLETMECİLİĞİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	KARA-CAN İNŞAAT TAHHİT NAKLİYE PEYZAJ TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCAĞI İŞLETMECİLİĞİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam				
Girdisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.		1919	25	2429		16/01/2018
Sahife No.		 NOT : - Mülkiyet hakkı tapu siciline kayıtlıdır. Tapu Sicil Mühürü ile doğrulanır. - Tapu Kanunu hükümleri gereğince aracılar tarafından Tapu Sicil Mühürüne basılmıştır.				Cilt No.
Sıra No.						Sahife No.
Tarih						Sıra No.
						Tarih

DMQ Başın İpt. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Sick No 121

Ek 2: Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitif Mülkler için Detaylı - SBI var)							
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada Parçesi	: 122/1				
Zemin No	: 41989202	Yatılışım	: 23 489 71 m2				
İk / İlçe	: BURSA/NİĞİZİTİ	Ana Tap. Niteliği	: Arsa				
Kurucu Adı	: Nidifer TİM						
Mohalle / Köy Adı	: İHFAKİYİ Mah.						
Merkezi							
CW / Sayfa No	: 23 / 2429						
Kayıt Durumu	: Aktif						

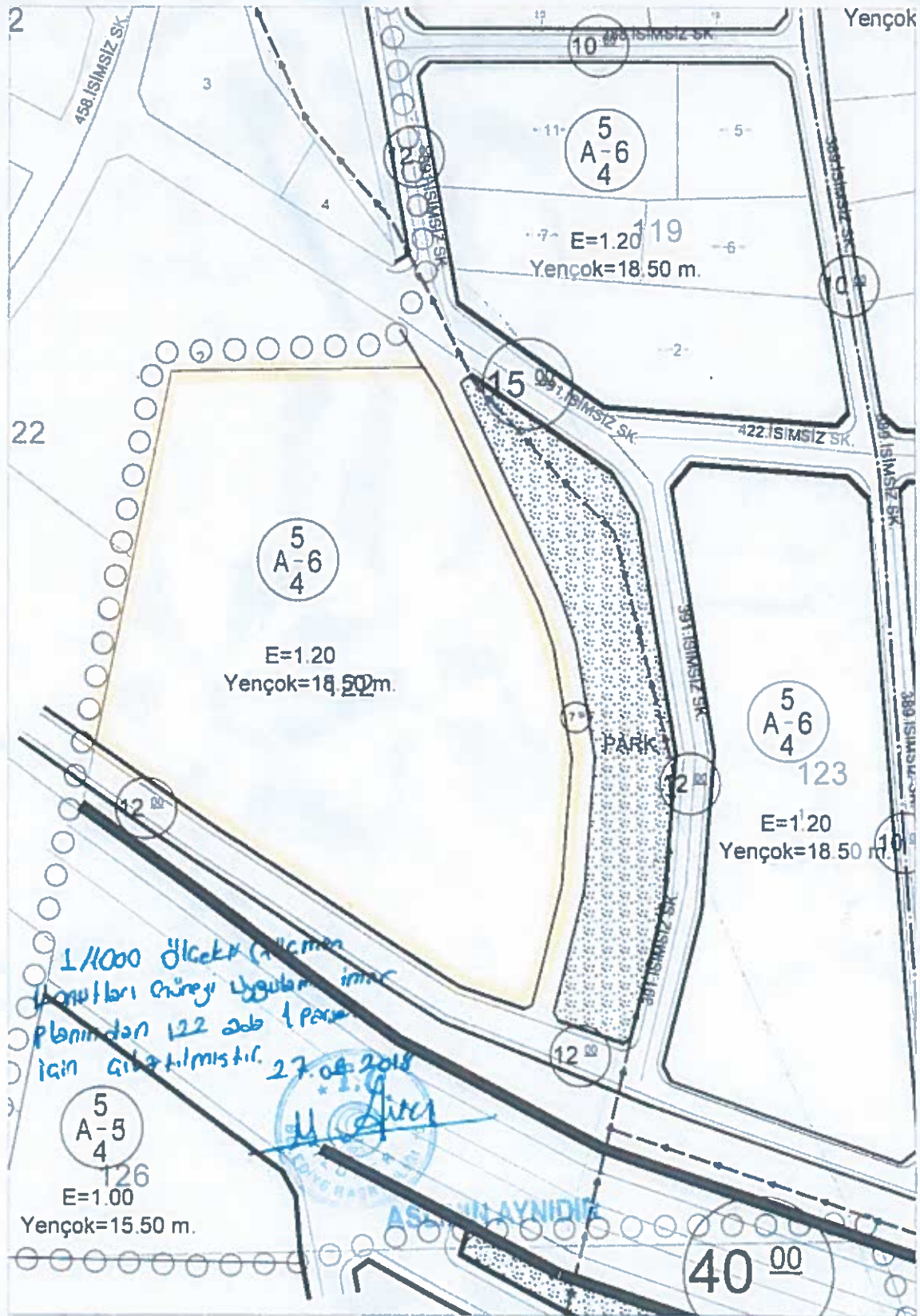
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Mülk	İhtisat No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Şekli	Tarih - Yev.	Terhis Şekli - Tarih - Yev.
411381956	KARACAN İNŞAAT YATIRIMCI KAMUNİYE BENZALİ İHMALİK PİTROL ASFALT MADENİCİLİK TAŞ UCAGI İŞLETİM CİHAZ SAHA VE TRAFİK ANONİM ŞİRKETİ		1/100	23 489 71	Satın	16.07/2018 - 1919-	

* Tesit edilen şerhler ve beyanlar sahi elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İ. K. K. K.
A. K. K. K.
Kaydetme Tarihi: 27.02.2018
Ali Uluoğlu
Tapu Müdü Yardımcısı

Rapor Tarihi: Son: 27.02.2018 16:22

Ek 3: Onaylı İmar Durumu



(*) Resmi yazılı belge için başvuru yapılmış olup ilgili belediyeden dönüş beklenmektedir.

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Duygu YILMAZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Çanakkale, 15.09.1987		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Değerleme Uzmanı (407224)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2005-2010 Yüksek Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı, 2010- Erasmus Programı Leuven Katholieke University, Urban Design and Spatial Planning, 2012- 2013		
İş Tecrübesi	2016 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2014 - 2015	Çizgi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2013 - 2014	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2012 - 2013	Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2012- 2012	İstanbul Teknik Üniversitesi	Konut Araştırma Merkezi, Asistan Öğrenci
Üyelikler	YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011 Universidad Politecnica De Valencia Escuela Técnica Sup. De Ing.Geodesica / Cartografica y Topografica / 2009-2010 / Erasmus Öğrenci Değişim Programı Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013		
İş Tecrübesi	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:404244		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	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
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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

Ek 6: Lisanslar



Tarih : 15.08.2017

No: 407224

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Duygu YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 24.03.2015

No : 404244

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

Doğuşcan İÇDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuha ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.06.2011

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Simge SEVİN AKSAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla KÖKSAL
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



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 Tebliğ"i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR