TSKB 15. yıl
GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul	135 Adet Bağımsız Bölüm
Değerleme	Yıldırım / Bursa
Raporu	2017A897 / 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 Yıldırım'da konumlu olan **"135 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2017A897** no'lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 8.160,26 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 20.251,00 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.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	28.12.2017	
Boş Arsa Değeri	14.280.000 TL	Ondörtmilyonikiyüzseksenbin-TL
Projenin Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	26.410.000 TL	Yirmialtımilyondörtyüzonbin-TL
Projenin Bugünkü Değeri (KDV Dahil)	31.163.800 TL	Otuzbirmilyonyüzaltmışüçbinsekizyüz-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, 3046-3 no'lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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 NİMAL	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Lisans no: 405381	**Lisans no: 402293**

İçindekiler

Yönetici Özeti 4

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 6

Demografik ve Ekonomik Veriler 13

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri 16

Gayrimenkulün Konum Analizi 25

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri 28

SWOT Analizi 35

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 37

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme 48

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 50

Ekler 52

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,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin 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	Millet Mahallesi, Milli Sok., 3074 ada, 8 parsel, Yıldırım / Bursa
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	İnşaat çalışmaları devam eden 135 adet bağımsız bölüm
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 3074 ada, 8 no'lu parsel 02.08.1999 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. • TAKS: 0,40 • KAKS: 1,50 • İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam • H_{maks}: 24,50 m • Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi:3 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

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, 2017A897 rapor numarası ile tanzim edilmiştir..

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.

Bu rapor, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel no'lu, 8.160,26 m^2 yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu aşağıda tapu bilgileri belirtilen 135 adet konutun 28.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

İli	Bursa
İlçesi	Yıldırım
Mahallesi	Millet
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	3074
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.160,26 m^2
Mülkiyet	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Pay	Payda	Niteliği
A	1.Bodrum	1	48	8160	Mesken
A	1.Bodrum	2	56	8160	Mesken
A	1.Bodrum	3	56	8160	Mesken
A	1.Bodrum	4	56	8160	Mesken
A	Zemin	5	58	8160	Mesken
A	Zemin	6	58	8160	Mesken
A	Zemin	7	58	8160	Mesken
A	Zemin	8	58	8160	Mesken
A	1. Kat	9	58	8160	Mesken
A	1. Kat	10	58	8160	Mesken
A	1. Kat	11	58	8160	Mesken
A	1. Kat	12	58	8160	Mesken
A	2. Kat	13	58	8160	Mesken
A	2. Kat	14	58	8160	Mesken
A	2. Kat	15	58	8160	Mesken
A	2. Kat	16	58	8160	Mesken
A	3. Kat	17	58	8160	Mesken

A	3. Kat	18	58	8160	Mesken
A	3. Kat	19	58	8160	Mesken
A	3. Kat	20	58	8160	Mesken
A	4. Kat	21	58	8160	Mesken
A	4. Kat	22	58	8160	Mesken
A	4. Kat	23	58	8160	Mesken
A	4. Kat	24	58	8160	Mesken
A	5. Kat	25	58	8160	Mesken
A	5. Kat	26	58	8160	Mesken
A	5. Kat	27	58	8160	Mesken
A	5. Kat	28	58	8160	Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	29	68	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	30	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	31	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	32	68	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	33	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	34	72	8160	Dubleks Mesken
B	1.Bodrum	1	53	8160	Mesken
B	1.Bodrum	2	61	8160	Mesken
B	1.Bodrum	3	61	8160	Mesken
B	1.Bodrum	4	61	8160	Mesken
B	Zemin	5	68	8160	Mesken
B	Zemin	6	68	8160	Mesken
B	Zemin	7	68	8160	Mesken
B	Zemin	8	68	8160	Mesken
B	1. Kat	9	68	8160	Mesken
B	1. Kat	10	68	8160	Mesken
B	1. Kat	11	68	8160	Mesken
B	1. Kat	12	68	8160	Mesken
B	2. Kat	13	68	8160	Mesken
B	2. Kat	14	68	8160	Mesken
B	2. Kat	15	68	8160	Mesken
B	2. Kat	16	68	8160	Mesken
B	3. Kat	17	68	8160	Mesken
B	3. Kat	18	68	8160	Mesken
B	3. Kat	19	68	8160	Mesken
B	3. Kat	20	68	8160	Mesken
B	4. Kat	21	68	8160	Mesken

B	4. Kat	22	68	8160	Mesken
B	4. Kat	23	68	8160	Mesken
B	4. Kat	24	68	8160	Mesken
B	5. Kat	25	68	8160	Mesken
B	5. Kat	26	68	8160	Mesken
B	5. Kat	27	68	8160	Mesken
B	5. Kat	28	68	8160	Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	29	81	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	30	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	31	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	32	81	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	33	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	34	82	8160	Dubleks Mesken
C	1.Bodrum	1	48	8160	Mesken
C	1.Bodrum	2	56	8160	Mesken
C	1.Bodrum	3	56	8160	Mesken
C	1.Bodrum	4	56	8160	Mesken
C	Zemin	5	58	8160	Mesken
C	Zemin	6	58	8160	Mesken
C	Zemin	7	58	8160	Mesken
C	Zemin	8	58	8160	Mesken
C	1. Kat	9	58	8160	Mesken
C	1. Kat	10	58	8160	Mesken
C	1. Kat	11	58	8160	Mesken
C	1. Kat	12	58	8160	Mesken
C	2. Kat	13	58	8160	Mesken
C	2. Kat	14	58	8160	Mesken
C	2. Kat	15	58	8160	Mesken
C	2. Kat	16	58	8160	Mesken
C	3. Kat	17	58	8160	Mesken
C	3. Kat	18	58	8160	Mesken
C	3. Kat	19	58	8160	Mesken
C	3. Kat	20	58	8160	Mesken
C	4. Kat	21	58	8160	Mesken
C	4. Kat	22	58	8160	Mesken
C	4. Kat	23	58	8160	Mesken
C	4. Kat	24	58	8160	Mesken
C	5. Kat	25	58	8160	Mesken

C	5. Kat	26	58	8160	Mesken
C	5. Kat	27	58	8160	Mesken
C	5. Kat	28	58	8160	Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	29	68	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	30	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	31	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	32	68	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	33	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	34	72	8160	Dubleks Mesken
D	1.Bodrum	1	50	8160	Mesken
D	1.Bodrum	2	50	8160	Mesken
D	1.Bodrum	3	50	8160	Mesken
D	Zemin	4	50	8160	Mesken
D	Zemin	5	50	8160	Mesken
D	Zemin	6	50	8160	Mesken
D	Zemin	7	50	8160	Mesken
D	1. Kat	8	50	8160	Mesken
D	1. Kat	9	50	8160	Mesken
D	1. Kat	10	50	8160	Mesken
D	1. Kat	11	50	8160	Mesken
D	2. Kat	12	50	8160	Mesken
D	2. Kat	13	50	8160	Mesken
D	2. Kat	14	50	8160	Mesken
D	2. Kat	15	50	8160	Mesken
D	3. Kat	16	50	8160	Mesken
D	3. Kat	17	50	8160	Mesken
D	3. Kat	18	50	8160	Mesken
D	3. Kat	19	50	8160	Mesken
D	4. Kat	20	50	8160	Mesken
D	4. Kat	21	50	8160	Mesken
D	4. Kat	22	50	8160	Mesken
D	4. Kat	23	50	8160	Mesken
D	5. Kat	24	50	8160	Mesken
D	5. Kat	25	50	8160	Mesken
D	5. Kat	26	50	8160	Mesken
D	5. Kat	27	50	8160	Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	28	65	8160	Dubleks Mesken

D	6. Kat+Çatı Katı	29	64	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	30	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	31	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	32	64	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	33	65	8160	Dubleks 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 olması 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 18.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2017 değerleme tarihine 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 3046-3 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, 3046-3 no.lu ve 27.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel no'lu, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, 135 adet bağımsız bölümün 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	24.03.2017	2017A145	Gizem NAMAL Ozan KOLCUOĞLU	17.000.000*

İlgili rapordaki değer arsa değeri ve değerleme tarihi itibari ile harcanmış maliyet 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 itibariyle, 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

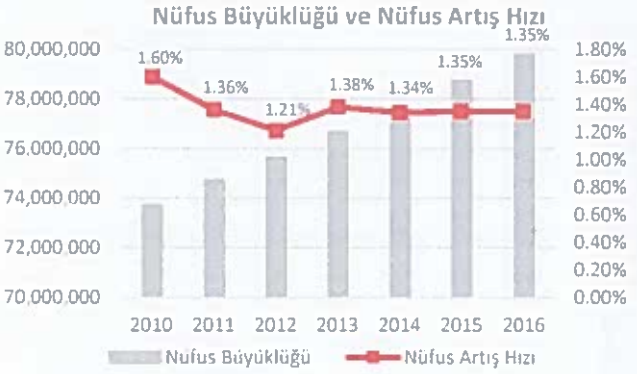
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

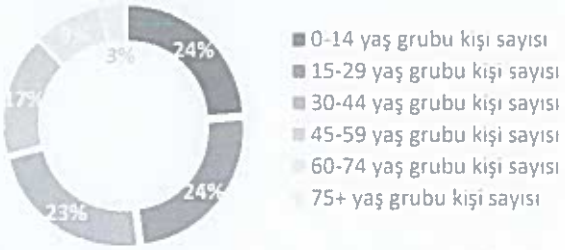
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

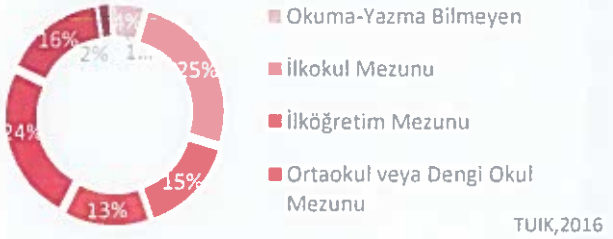
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8'ini (39.771.221 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.



TUİK,2016



TUIK,2016

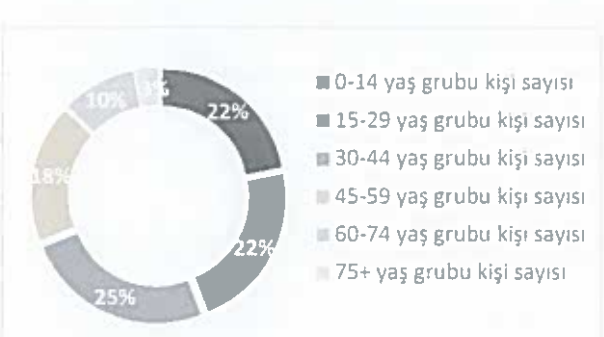
Bursa

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,77'ünün ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TUİK 2016 istatistiklerine göre 2.901.396 kişidir.

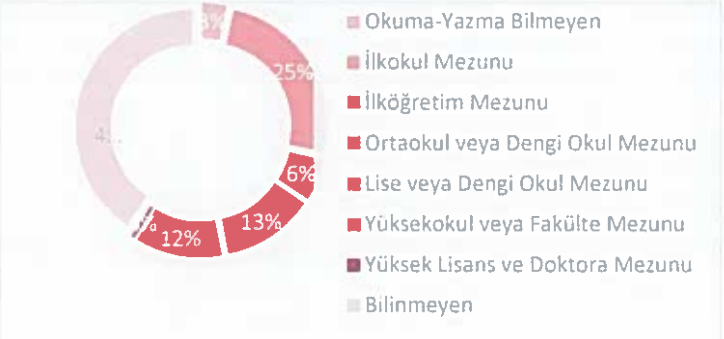


Bursa nüfusu, 2016 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 17 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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



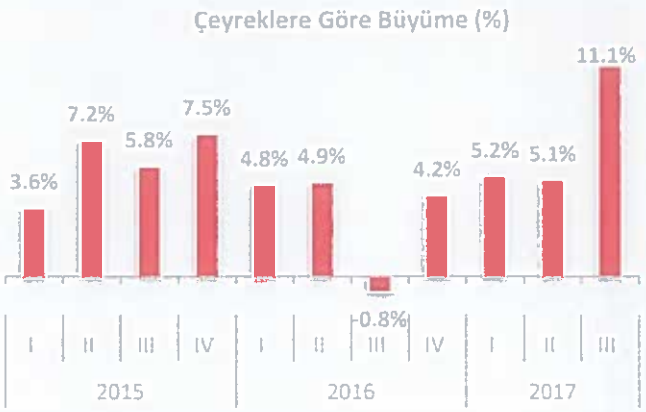
TUİK,2016



TÜİK,2016*

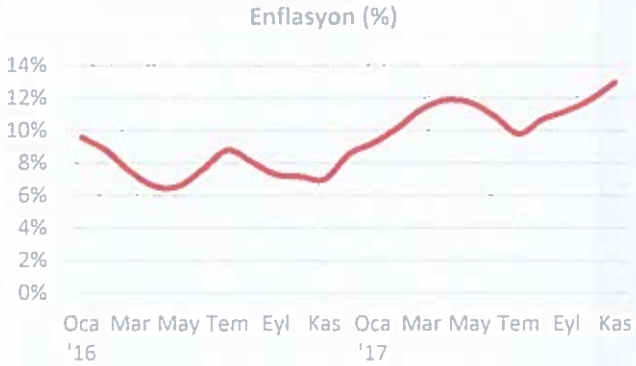
2.2 Ekonomik Veriler[1]

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. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizattaki %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.

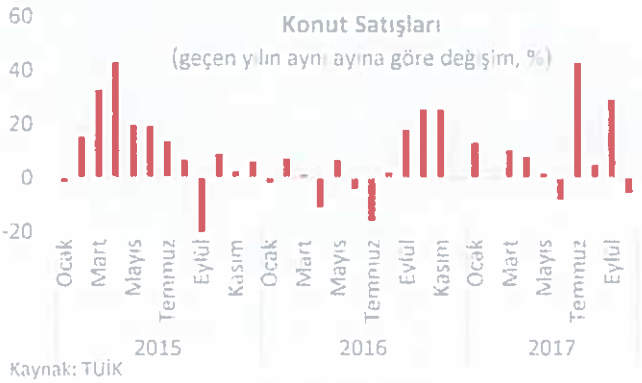


Kaynak: TÜİK

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.

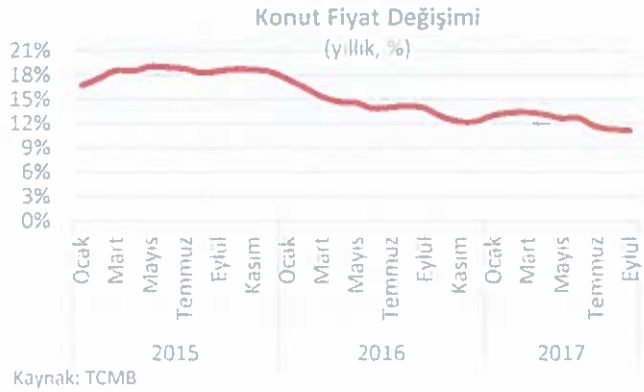


Kaynak: TÜİK



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: 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 itibariyle 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	Yıldırım
Mahallesi	Millet
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	3074
Parsel No	8
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.160,26 m²
Mülkiyet	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Pay	Payda	Niteliği
A	1.Bodrum	1	48	8160	Mesken
A	1.Bodrum	2	56	8160	Mesken
A	1.Bodrum	3	56	8160	Mesken
A	1.Bodrum	4	56	8160	Mesken
A	Zemin	5	58	8160	Mesken
A	Zemin	6	58	8160	Mesken
A	Zemin	7	58	8160	Mesken
A	Zemin	8	58	8160	Mesken
A	1. Kat	9	58	8160	Mesken
A	1. Kat	10	58	8160	Mesken
A	1. Kat	11	58	8160	Mesken
A	1. Kat	12	58	8160	Mesken
A	2. Kat	13	58	8160	Mesken
A	2. Kat	14	58	8160	Mesken
A	2. Kat	15	58	8160	Mesken
A	2. Kat	16	58	8160	Mesken
A	3. Kat	17	58	8160	Mesken
A	3. Kat	18	58	8160	Mesken
A	3. Kat	19	58	8160	Mesken
A	3. Kat	20	58	8160	Mesken
A	4. Kat	21	58	8160	Mesken
A	4. Kat	22	58	8160	Mesken
A	4. Kat	23	58	8160	Mesken

A	4. Kat	24	58	8160	Mesken
A	5. Kat	25	58	8160	Mesken
A	5. Kat	26	58	8160	Mesken
A	5. Kat	27	58	8160	Mesken
A	5. Kat	28	58	8160	Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	29	68	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	30	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	31	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	32	68	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	33	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	34	72	8160	Dubleks Mesken
B	1.Bodrum	1	53	8160	Mesken
B	1.Bodrum	2	61	8160	Mesken
B	1.Bodrum	3	61	8160	Mesken
B	1.Bodrum	4	61	8160	Mesken
B	Zemin	5	68	8160	Mesken
B	Zemin	6	68	8160	Mesken
B	Zemin	7	68	8160	Mesken
B	Zemin	8	68	8160	Mesken
B	1. Kat	9	68	8160	Mesken
B	1. Kat	10	68	8160	Mesken
B	1. Kat	11	68	8160	Mesken
B	1. Kat	12	68	8160	Mesken
B	2. Kat	13	68	8160	Mesken
B	2. Kat	14	68	8160	Mesken
B	2. Kat	15	68	8160	Mesken
B	2. Kat	16	68	8160	Mesken
B	3. Kat	17	68	8160	Mesken
B	3. Kat	18	68	8160	Mesken
B	3. Kat	19	68	8160	Mesken
B	3. Kat	20	68	8160	Mesken
B	4. Kat	21	68	8160	Mesken
B	4. Kat	22	68	8160	Mesken
B	4. Kat	23	68	8160	Mesken
B	4. Kat	24	68	8160	Mesken
B	5. Kat	25	68	8160	Mesken
B	5. Kat	26	68	8160	Mesken
B	5. Kat	27	68	8160	Mesken

B	5. Kat	28	68	8160	Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	29	81	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	30	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	31	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	32	81	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	33	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	34	82	8160	Dubleks Mesken
C	1.Bodrum	1	48	8160	Mesken
C	1.Bodrum	2	56	8160	Mesken
C	1.Bodrum	3	56	8160	Mesken
C	1.Bodrum	4	56	8160	Mesken
C	Zemin	5	58	8160	Mesken
C	Zemin	6	58	8160	Mesken
C	Zemin	7	58	8160	Mesken
C	Zemin	8	58	8160	Mesken
C	1. Kat	9	58	8160	Mesken
C	1. Kat	10	58	8160	Mesken
C	1. Kat	11	58	8160	Mesken
C	1. Kat	12	58	8160	Mesken
C	2. Kat	13	58	8160	Mesken
C	2. Kat	14	58	8160	Mesken
C	2. Kat	15	58	8160	Mesken
C	2. Kat	16	58	8160	Mesken
C	3. Kat	17	58	8160	Mesken
C	3. Kat	18	58	8160	Mesken
C	3. Kat	19	58	8160	Mesken
C	3. Kat	20	58	8160	Mesken
C	4. Kat	21	58	8160	Mesken
C	4. Kat	22	58	8160	Mesken
C	4. Kat	23	58	8160	Mesken
C	4. Kat	24	58	8160	Mesken
C	5. Kat	25	58	8160	Mesken
C	5. Kat	26	58	8160	Mesken
C	5. Kat	27	58	8160	Mesken
C	5. Kat	28	58	8160	Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	29	68	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	30	72	8160	Dubleks Mesken

C	6. Kat+Çatı Katı	31	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	32	68	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	33	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	34	72	8160	Dubleks Mesken
D	1.Bodrum	1	50	8160	Mesken
D	1.Bodrum	2	50	8160	Mesken
D	1.Bodrum	3	50	8160	Mesken
D	Zemin	4	50	8160	Mesken
D	Zemin	5	50	8160	Mesken
D	Zemin	6	50	8160	Mesken
D	Zemin	7	50	8160	Mesken
D	1. Kat	8	50	8160	Mesken
D	1. Kat	9	50	8160	Mesken
D	1. Kat	10	50	8160	Mesken
D	1. Kat	11	50	8160	Mesken
D	2. Kat	12	50	8160	Mesken
D	2. Kat	13	50	8160	Mesken
D	2. Kat	14	50	8160	Mesken
D	2. Kat	15	50	8160	Mesken
D	3. Kat	16	50	8160	Mesken
D	3. Kat	17	50	8160	Mesken
D	3. Kat	18	50	8160	Mesken
D	3. Kat	19	50	8160	Mesken
D	4. Kat	20	50	8160	Mesken
D	4. Kat	21	50	8160	Mesken
D	4. Kat	22	50	8160	Mesken
D	4. Kat	23	50	8160	Mesken
D	5. Kat	24	50	8160	Mesken
D	5. Kat	25	50	8160	Mesken
D	5. Kat	26	50	8160	Mesken
D	5. Kat	27	50	8160	Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	28	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	29	64	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	30	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	31	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	32	64	8160	Dubleks Mesken

D	6. Kat+Çatı Katı	33	65	8160	Dubleks Mesken

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.

Yıldırım Tapu Müdürlüğü'nden alınan 05.12.2017 tarih, saat 10:31 itibariyle alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken beyanlar hanesinde;

- Yönetim Planı: 22/09/2017 (02.10.2017 tarih ve 22593 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 16/06/2015 (18.06.2015 tarih ve 14736 yevmiye no ile)

***Onaylı takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.**

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.

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, Yıldırım İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan tapu kütüğü incelemelerine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu ana gayrimenkul üzerinde 18.04.2015 tarih ve 14736 yevmiye no ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Konu ana taşınmaz Baran ALTUN ve Abdurrahman ALTUN mülkiyetinde iken 08.12.2016 tarih ve 30541 yevmiye no ile mülkiyet Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi'ne geçmiş olup konu taşınmaz üzerinde 02.10.2017 tarih ve 22593 yevmiye no ile kat irtifakı tesis edilmiştir.

Yıldırım Tapu Müdürlüğü'nden pasif kayıtlı onaylı takyidat belgesi alınamamış olup sadece değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 3074 ada 8 no'lu parselin kütük incelemesi yapılmıştır.

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.

Yıldırım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 18.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 14.12.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 02.08.1999 onay tarihli

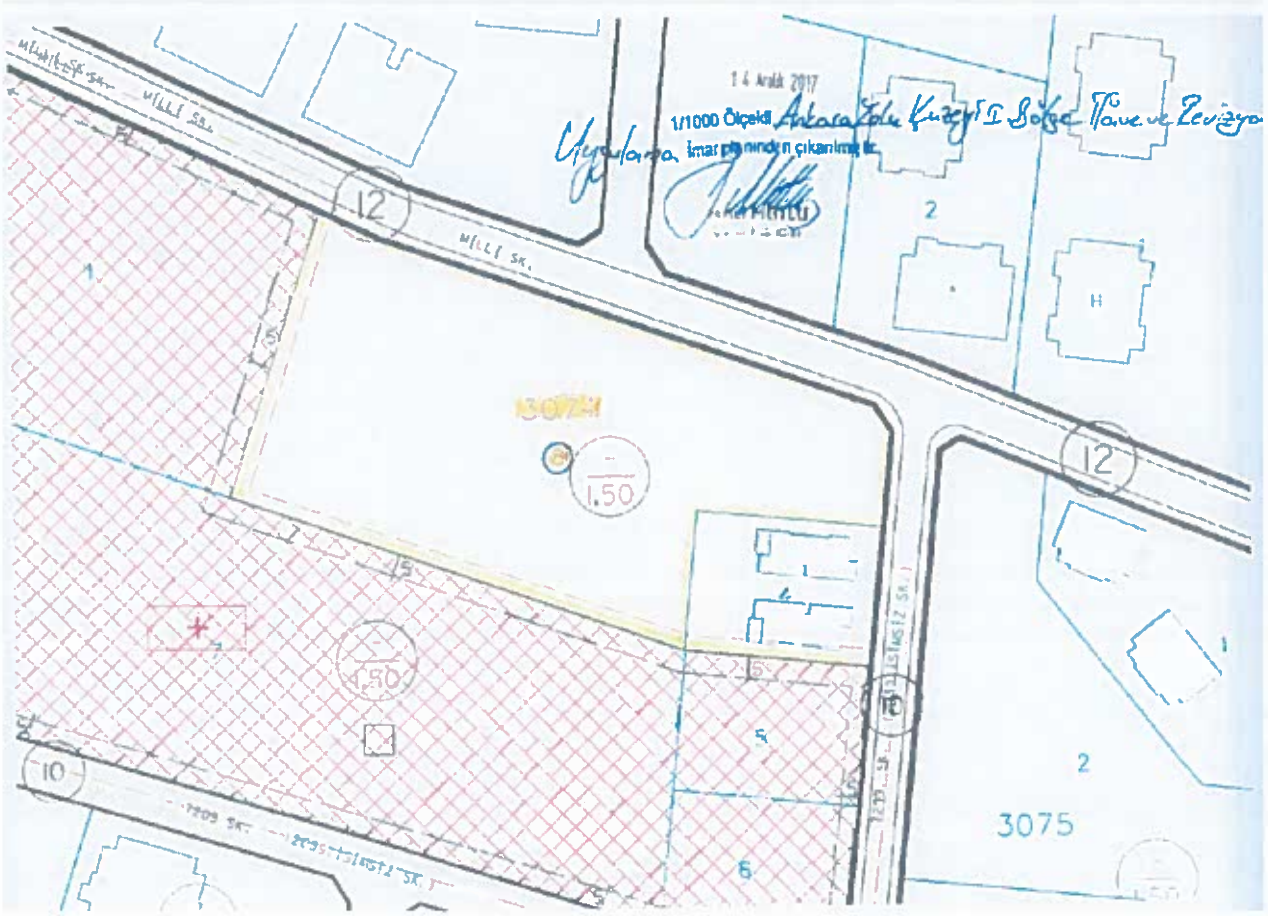
Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,50
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Hmaks: 24,50 m
- Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 3 m

Plan Notları

- Ayrık nizama tabi bu alanda; zemin kat ve /ve ya bodrum katlar ticaret olarak kullanılması koşuluyla; sadece bu katlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 7.04. maddesinde belirtilen ayrık nizama tabi olan yerlerde yapılacak binaların bina cephesi, çıkmalar hariç 40 m'yi geçemez hükmü aranmayacaktır. Ancak yönetmelik gereği dışarıdan görünün 2. Bodrum kat sadece otopark olarak çözümlenecektir.
- Ayrık nizam konut alanlarında teras çatı yapılmayacak ve bina derinliği 40 m'yi geçemeyecektir.
- Ayrıca maksimum yükseklik belirtilen parselde; kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir.



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Yıldırım Belediyesi'nde 18.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Yıldırım Belediyesi'nde 16.09.2014 tarih, bila no'lu yapı ruhsatına esas, A, B, C ve D Blok için hazırlanmış **"Onaylı Mimari Projesi"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 16.08.2017 tarih, bila no'lu yapı ruhsatına esas 5.310,56 m² kullanım alanlı A ve C Blok için hazırlanmış **"Onaylı Mimari Projesi"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 16.08.2017 tarih, bila no'lu yapı ruhsatına esas 6.121,12 m² kullanım alanlı B Blok için hazırlanmış **"Onaylı Mimari Projesi"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 16.08.2017 tarih, bila no'lu yapı ruhsatına esas 4.422,12 m² kullanım alanlı D Blok için hazırlanmış **"Onaylı Mimari Projesi"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 22.04.2015 tarih, 603/15 no'lu, 5.490 m² alanlı inşaat alanına sahip A Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 22.04.2015 tarih, 603/15 no'lu, 5.395 m² alanlı inşaat alanına sahip B Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 22.04.2015 tarih, 603/15 no'lu, 5.275 m² alanlı inşaat alanına sahip C Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 22.04.2015 tarih, 603/15 no'lu, 4.222 m² alanlı inşaat alanına sahip D Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 21.04.2017 tarih, 645/10 no'lu, 5.031 m² alanlı inşaat alanına sahip A Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 21.04.2017 tarih, 603/15 no'lu, 5.158 m² alanlı inşaat alanına sahip B Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 21.04.2017 tarih, 603/15 no'lu, 5.031 m² alanlı inşaat alanına sahip C Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 21.04.2017 tarih, 603/15 no'lu, 5.031 m² alanlı inşaat alanına sahip D Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 01.08.2017 tarih, 654/06 no'lu, 5.031 m² alanlı inşaat alanına sahip A Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 01.08.2017 tarih, 654/06 no'lu, 5.031 m² alanlı inşaat alanına sahip B Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 01.08.2017 tarih, 654/06 no'lu, 5.842 m² alanlı inşaat alanına sahip C Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 01.08.2017 tarih, 654/06 no'lu, 4.347 m² alanlı inşaat alanına sahip D Blok için hazırlanmış **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m²)	Tarih	Alan (m²)	Tarih	Alan (m²)
16.09.2014	20.377,01	22.04.2015	5.490	-	-
16.08.2017	5.310,56 (A ve C Bloklar)	22.04.2015	5.395	-	-
16.08.2017	6.121,12 (B Blok)	22.04.2015	5.275	-	-
16.08.2017	4.422,12 (D Blok)	22.04.2015	4.222	-	-
		21.04.2017	5.031	-	-
		21.04.2017	5.158	-	-
		21.04.2017	5.031	-	-
		21.04.2017	5.031	-	-
		01.08.2017	5.031	-	-
		01.08.2017	5.031	-	-
		01.08.2017	5.842	-	-
		01.08.2017	4.347	-	-

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Karaman Mahallesi, İzmir Yolu, No:80/6, Nilüfer / Bursa adresinde faaliyet gösteren Kule 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

Yıldırım Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; değerleme konusu gayrimenkulün 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 ilişkin 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 satısından elde edilecek olan değer rapor içerisinde sunulmuştur. Söz konusu değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda değerin de değişeceği muhakkaktır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 16.08.2017 tarihli "Mimari Proje" ve 01.08.2017 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 sürecinin tamamlayacaktır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

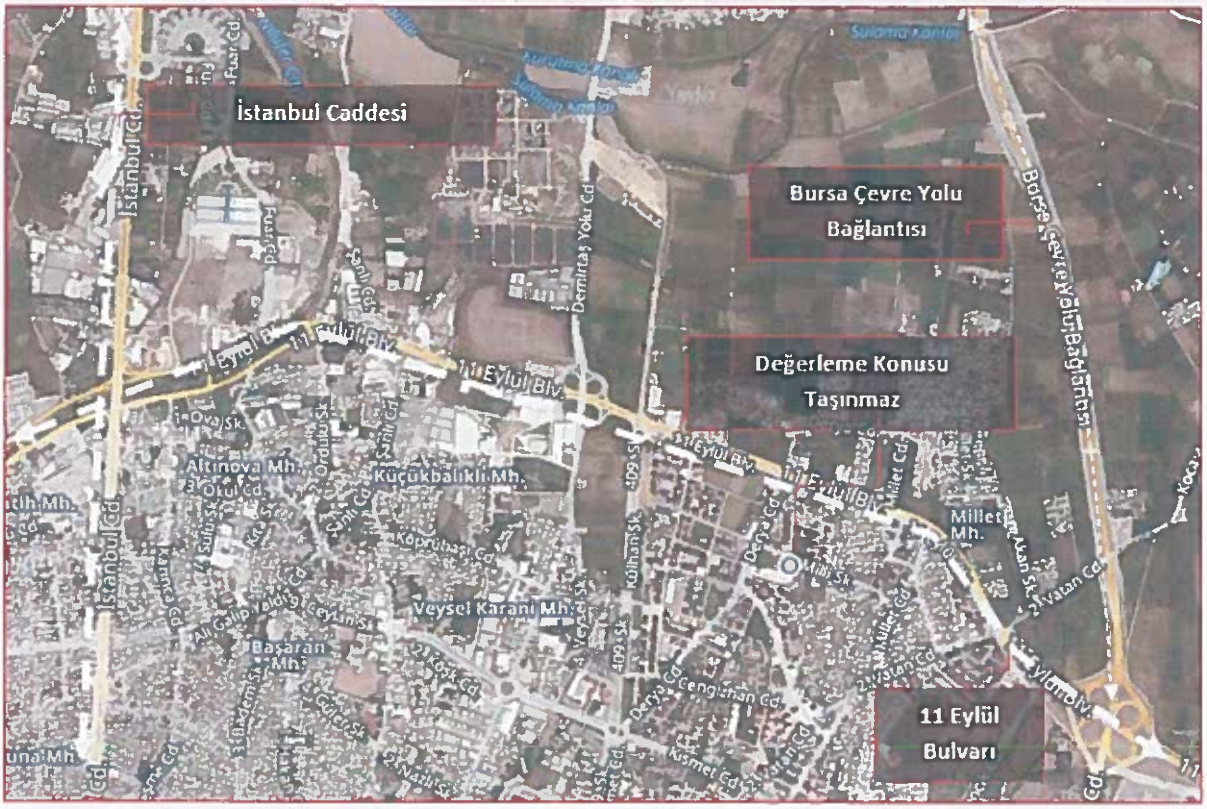
Gayrimenkulün açık adresi: Millet Mahallesi, Milli Sok., 3074 ada, 8 parsel, Yıldırım / Bursa

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 Yıldırım ilçesi Bursa'nın, Osmangazi'den sonra ikinci büyük ilçesidir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin doğusunda Kestel ve Gürsu, kuzeyinde ve batısında Osmangazi ilçesi, güneyinde Uludağ yer almakta olup ilçenin ortasından Bursa-Ankara Karayolu geçmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar 69 adet mahalleden oluşan Yıldırım ilçesinin Millet Mahallesi'nde konumludur. Konu taşınmazların konumlu olduğu Millet Mahallesi, ilçenin en eski yerleşim yerlerinden biri olup son yıllarda artan nüfusu ile hızlı bir gelişim göstermekterdir.



Taşınmazlar Bursa Çevre Yolu'na 8 km, Kent Meydanı AVM'ye 5 km mesafededir. Taşınmazların komşu parselinde Akyıldız Konutları, Tercih Park Evleri ve boş durumda arsalar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Şehit Piyade Onbaşı Orhan Tezcan İlkokulu, Millet Mahallesi Hizmet Binası, Nuripek Sitesi, Hüseyin Sungur Anadolu Lisesi, Cemile Hatun Cami, Millet Maden Parkı gibi bilinirliği yüksek yapı ve yerler bulunmaktadır. Konu taşınmazın kuzey, güney ve batısında yoğunluklu olarak site tarzında nitelikli yapılaşmalar ile batısında 2-3 katlı orta gelir seviyesine hitap eden, konut amaçlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Taşınmaz ticari sirkülasyonun yüksek olduğu, Bursa Ray Metro aksının yer aldığı Ankara Yolu Caddesi'ne yaklaşık 3 km mesafede konumludur.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;



Yer	Mesafe
Ankara Yolu Caddesi	3,00 km.
Bursa Çevre Yolu	8,00 km.
Kent Meydanı AVM	5,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada 8 parsel no'lu, 8.160,26 m² yüz ölçümüne sahip, "Arsa" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu 135 adet konut nitelikli bağımsız bölümdür.

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu 3074 ada 8 no.lu parsel üzerinde A, B, C ve D blok olmak üzere toplam 4 adet blok bulunmaktadır. Söz konusu bloklar konut fonksiyonlu olup konu bloklar Anda Park Millet Sitesi'ni oluşturmaktadır.

Konu projede yer alan A ve C Bloklar benzer mimari tiplerde olup her biri bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. Bloklarda bodrum katta 4 adet daire, zemin kat ila 5. katlar arasında 4'er adet daire, 6. kat ve çatı katında 6 adet dubleks daire olmak üzere toplam 34 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre blokların girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloklardaki daireler 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte daireler inşa edilmektedir.

Konu projede yer alan B Blok 2 bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Blokta 2. Bodrum katta su deposu, kazan dairesi, hidrofor odası, ve sığınak, 1. bodrum katta 4 adet daire, zemin kat ila 5. katlar arasında 4'er adet daire, 6. kat ve çatı katında 6 adet dubleks daire olmak üzere toplam 34 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre B Blok'un girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloklardaki daireler 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte inşa edilmektedir.

Konu projede yer alan D Blok bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 10 kattan oluşmaktadır. Blokta bodrum katta 3 adet daire ve 1 adet kapıcı dairesi, zemin kat ila 5. katlar arasında 4'er adet daire, 6. kat ve çatı katında 6 adet dubleks daire olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre B Blok'un girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloklardaki daireler 2+1 tip ve 3+1 tipte daireler inşa edilmektedir.

Konu taşınmazların konumlu olduğu sitenin açık otopark, süs havuzu, peyzaj alanları gibi sosyal imkanları bulunmaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu sitede blokların inşaatları devam etmektedir. A ve blokların katları inşa edilmiş olup kaba inşaatı devam etmektedir. C blok inşaatı 1. kat seviyelerinde, D Blok inşaatı ise zemin kat seviyelerindedir. Değerleme tarihi itibari ile A Blok %52, B Blok %46, C Blok %20 ve D Blok %17 tamamlanma oranına sahiptir. Projenin paçal tamamlanma oranı dış yollar, iç yollar, açık otopark ve süs havuzu dikkate alınarak %30 olarak takdir edilmiştir.

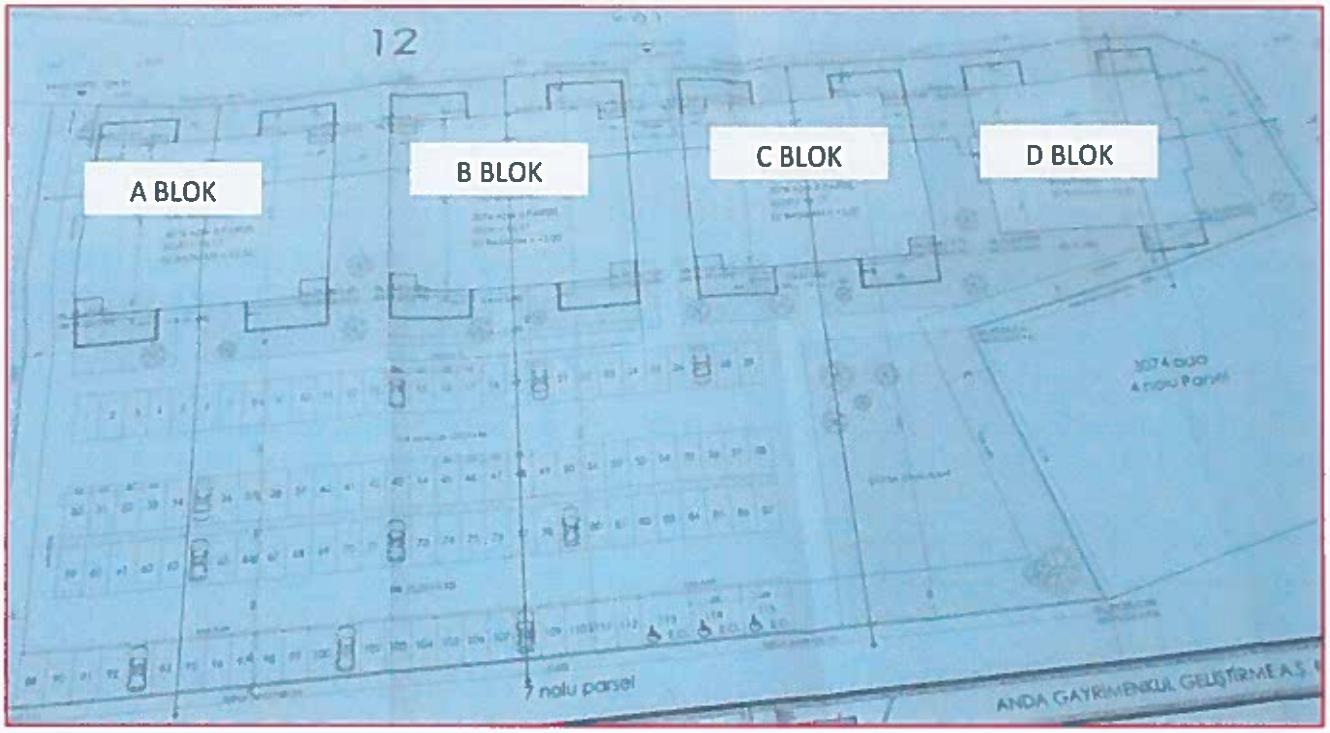
Değerleme konusu bağımsız bölümlerin onaylı mimari projeden hesaplanan bağımsız bölüm brüt alanları aşağıdaki gibidir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARI			
Blok No	**Kat No**	**Bağımsız Bölüm No**	**Brüt Alan (m²)**
A Blok	1.Bodrum	1	103.30
	1.Bodrum	2	130.55
	1.Bodrum	3	130.55

	1.Bodrum	4	130.55
	Zemin	5	134.42
	Zemin	6	134.42
	Zemin	7	134.42
	Zemin	8	134.42
	1. Kat	9	134.42
	1. Kat	10	134.42
	1. Kat	11	134.42
	1. Kat	12	134.42
	2. Kat	13	134.42
	2. Kat	14	134.42
	2. Kat	15	134.42
	2. Kat	16	134.42
	3. Kat	17	134.42
	3. Kat	18	134.42
	3. Kat	19	134.42
	3. Kat	20	134.42
	4. Kat	21	134.42
	4. Kat	22	134.42
	4. Kat	23	134.42
	4. Kat	24	134.42
	5. Kat	25	134.42
	5. Kat	26	134.42
	5. Kat	27	134.42
	5. Kat	28	134.42
	6. Kat+Çatı Katı	29	141.32
	6. Kat+Çatı Katı	30	160.00
	6. Kat+Çatı Katı	31	160.00
	6. Kat+Çatı Katı	32	141.32
	6. Kat+Çatı Katı	33	160.00
	6. Kat+Çatı Katı	34	160.00
B Blok	1.Bodrum	1	103.30
	1.Bodrum	2	130.55
	1.Bodrum	3	130.55
	1.Bodrum	4	130.55
	Zemin	5	134.42
	Zemin	6	134.42
	Zemin	7	134.42
	Zemin	8	134.42
	1. Kat	9	134.42
	1. Kat	10	134.42
	1. Kat	11	134.42
	1. Kat	12	134.42
	2. Kat	13	134.42
	2. Kat	14	134.42

	2. Kat	15	134.42
	2. Kat	16	134.42
	3. Kat	17	134.42
	3. Kat	18	134.42
	3. Kat	19	134.42
	3. Kat	20	134.42
	4. Kat	21	134.42
	4. Kat	22	134.42
	4. Kat	23	134.42
	4. Kat	24	134.42
	5. Kat	25	134.42
	5. Kat	26	134.42
	5. Kat	27	134.42
	5. Kat	28	134.42
	6. Kat+Çatı Katı	29	141.32
	6. Kat+Çatı Katı	30	160.00
	6. Kat+Çatı Katı	31	160.00
	6. Kat+Çatı Katı	32	141.32
	6. Kat+Çatı Katı	33	160.00
	6. Kat+Çatı Katı	34	160.00
	1.Bodrum	1	103.30
	1.Bodrum	2	130.55
	1.Bodrum	3	130.55
	1.Bodrum	4	130.55
	Zemin	5	134.42
	Zemin	6	134.42
	Zemin	7	134.42
	Zemin	8	134.42
	1. Kat	9	134.42
	1. Kat	10	134.42
	1. Kat	11	134.42
	1. Kat	12	134.42
C Blok	2. Kat	13	134.42
	2. Kat	14	134.42
	2. Kat	15	134.42
	2. Kat	16	134.42
	3. Kat	17	134.42
	3. Kat	18	134.42
	3. Kat	19	134.42
	3. Kat	20	134.42
	4. Kat	21	134.42
	4. Kat	22	134.42
	4. Kat	23	134.42
	4. Kat	24	134.42
	5. Kat	25	134.42

	5. Kat	26	134.42
	5. Kat	27	134.42
	5. Kat	28	134.42
	6. Kat+Çatı Katı	29	141.32
	6. Kat+Çatı Katı	30	160.00
	6. Kat+Çatı Katı	31	160.00
	6. Kat+Çatı Katı	32	141.32
	6. Kat+Çatı Katı	33	160.00
	6. Kat+Çatı Katı	34	160.00
	1.Bodrum	1	109.83
	1.Bodrum	2	109.83
	1.Bodrum	3	109.83
	Zemin	4	109.83
	Zemin	5	109.83
	Zemin	6	109.83
	Zemin	7	109.83
	1. Kat	8	109.83
	1. Kat	9	109.83
	1. Kat	10	109.83
	1. Kat	11	109.83
	2. Kat	12	109.83
	2. Kat	13	109.83
	2. Kat	14	109.83
	2. Kat	15	109.83
	3. Kat	16	109.83
D Blok	3. Kat	17	109.83
	3. Kat	18	109.83
	3. Kat	19	109.83
	4. Kat	20	109.83
	4. Kat	21	109.83
	4. Kat	22	109.83
	4. Kat	23	109.83
	5. Kat	24	109.83
	5. Kat	25	109.83
	5. Kat	26	109.83
	5. Kat	27	109.83
	6. Kat+Çatı Katı	28	157.28
	6. Kat+Çatı Katı	29	124.80
	6. Kat+Çatı Katı	30	157.28
	6. Kat+Çatı Katı	31	157.28
	6. Kat+Çatı Katı	32	124.80
	6. Kat+Çatı Katı	33	157.28



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	10 Kat (2 bodrum + zemin + 6 normal kat + çatı katı) (B Blok) 10 Kat (Bodrum + zemin + 6 normal kat + çatı katı) (A, C, D Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.031,00 m² (A-C Blok) (Yapı ruhsatına göre) 5.842,00 m² (B Blok) (Yapı ruhsatına göre) 4,347, 00(D Blok) (Yapı ruhsatına göre)
Yaşı	Henüz inşaat halindedir.
Dış Cephe	Henüz inşaat halindedir.
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Henüz inşaat halindedir.
Isıtma Sistemi	Henüz inşaat halindedir.
Havalandırma Sistemi	Henüz inşaat halindedir.
Asansör	Henüz inşaat halindedir.
Jeneratör	Henüz inşaat halindedir.
Yangın Merdiveni	Henüz inşaat halindedir.
Park Yeri	Henüz inşaat halindedir.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme tarihi itibari ile değerleme konusu taşınmazların inşaat çalışmaları devam etmektedir.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, Yıldırım ilçe merkezine yakın konumlu Millet Mahallesi'nde, Anda Park Millet Sitesi'nde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar A, B, C ve D bloklardan oluşmakta olup konu blokların inşaat çalışmaları devam etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar; 135 adet konuttan oluşmaktadır.

- Taşınmazların konumlu olduğu sitenin açık otopark, süs havuzu ve peyzaj alanı gibi sosyal imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazların yakın çevresi genellikle üst-orta gelir grubuna hitap eden site tarzı yapılaşmalar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Bursa Çevre Yolu Bağlantısı'na ve 11 Eylül Bulvarı'na yakın konumda olup erişilebilirliği yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak belirli bir şekli bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçla ulaşım oldukça rahattır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel köşe konumlu bir parseldir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar henüz inşaat halindedir.

✓ 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.
- 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 etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin, değerleme 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 esası ve değerlemede 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 değerin, 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, değerin 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme 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 değerleme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda maliyet yaklaşımı ve bir gelir yaklaşımı olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi 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	Kullanımı	Lejand	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m^2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Konut E:1,50	Satılmış Yaklaşık 1 ay önce	7,200	16,200,000	2,250	*Konu taşınmazlara yakın konumludur. *Yüz ölçümü konu taşınmaza göre daha küçüktür. *Konu taşınmaza göre daha avantajlı konuma sahiptir. *Çevre yoluna yakın konumludur. *Konu taşınmaz ile benzer imar lejandına sahiptir.
2	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Konut Bitişik Nizam-2 kat	Satılık	94	150,000	1,596	*Konu taşınmazla aynı bölgede konumludur. *Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir. *Yapılaşma hakkı konu taşınmaza göre daha kısıtlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Konut E:1,50	Satılık	1,600	4,800,000	3,000	*Konu taşınmazla aynı bölgede konumludur. *Konu taşınmaza göre daha avantajlı konuma sahiptir. *Kısmet Caddesi'nin bir arka sokağında konumludur. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

4	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Konut E:2.6	Satılık	2,100	7,350,000	3,500	*Konu taşınmazla aynı bölgede konumludur. *Konu taşınmaza göre daha avantajlı konuma sahiptir. *Kısmet Caddesi'ne cephelidir. *Yapılaşma hakkı konu taşınmaza göre daha yüksektir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu arsaların yüz ölçümü, imar durumu, konumu gibi durumları dikkate alındığında konu taşınmaza benzer nitelikteki arsaların birim satış değerinin 1.700-1.750 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Konu taşınmazlara yakın sitede konumlu	Daire	Satılmış 2 ay önce	150	360,000	2,400	*Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur. *4. katta konumludur. *2 yıllık sitede konumludur.
2	Konu taşınmazların konumlu olduğu sitede konumlu	Daire	Satılmış 1 ay önce	135	340,000	2,519	*Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur. *4. katta konumludur. *3 yıllık sitede konumludur.
3	Konu taşınmazların konumlu olduğu sitede konumlu	Daire	Satılmış 1 ay önce	140	325,000	2,321	*Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur. *1. katta konumludur. *Tek bloklu bir sitede konumludur.

4	Konu taşınmazlara yakın sitede konumlu	Daire	Satılık	145	369,000	2,545	*Konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumludur. *3. katta konumludur. *3 bloklu bir sitede 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 nitelikteli dairelerin birim satış değerinin birim satış değerinin net alan ve duvarlardan oluşan alansal bilgi üzerinden 2.900-3000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	2,250	1,596	3,000	3,500
	Pazarlık Payı	0%	0%	-20%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-15%	0%	-25%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	20%	0%	-20%
	Yüz Ölçümü	-5%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		1,800	1,915	1,800	1,785

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	2,400	2,519	2,521	2,545
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-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 Düzeltmeler	Konum	15%	15%	15%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	10%	10%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		3,000	3,149	3,151	3,022

✓ **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)
3074 ada 8 parsel	8,160.26	1750	14,280,000
		TOPLAM DEĞERİ	**14,280,000**
		HARCANMIŞ İNŞAAT MALİYETİ	**9,192,534**
		TOPLAM DEĞER	**23,472,534**

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.

MEVCUT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE DEĞER HESABI (TL)	
	Değer (TL)
Arsa Değeri	14,280,000
Harcanmış Maliyet	9,192,534
TOPLAM DEĞERİ	**23,472,534**
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**23,475,000**

TAMAMLANMASI DURUMUNA GÖRE DEĞER HESABI (TL)	
	Değer (TL)
Arsa Değeri	14,280,000
Toplam Maliyet	30,641,780
TOPLAM DEĞERİ	**44,921,780**
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**44,920,000**

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu projenin değerlemesinde gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

- **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**
  - Değerleme konusu projenin kapalı alan bilgileri; Yıldırım Belediyesi'nde incelenen 01.08.2017 onay tarihli "Yapı Ruhsatı" 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 % 15,50 olarak alınmıştır.
- 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 % 4.29 öngörülmüş ve indirgeme oranı % 15,50 olarak hesaplanmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışma kapsamında, ana parsel üzerinden bulunan bağımsız bölümlerin tamamı değerlenmemiş olup ortak alan payı, değerleme konusu taşınmazların, tüm taşınmaz alanına oranı ile hesaplanmıştır.

Ada/Parsel No	3074/8
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	8,160.26

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	**Brüt Alan (m²)**	**Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)**	**Maliyet (TL)**
Konut Fonksiyonu	17,661.00	1,400	24,725,400
Ortak Alan	2,590.00	600	1,554,000
Toplam	**20,251.00**		**26,279,400**

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	26,279,400
Altyapı Maliyeti	2,102,352
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	525,588
Proje Genel Giderleri	1,734,440
Toplam (TL)	**30,641,780**
Tamamlanma Oranı	**30%**
Harcanmış Maliyet	9,192,534.12
Kalan Maliyet	21.449.246,28

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	**22.12.2017**	**22.12.2018**
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	**0**	**21.449.246**

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	3,000.00
Fiyat Artış Oranı	11.00%

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	**22.12.2017**	**22.12.2018**	**22.12.2019**
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m²)	17.661,00	17.661,00	17.661,00
Satış Oranı (%)	0,00%	50,00%	50,00%
Satılan Alan (m²)	-	8.830,50	8.830,50
Birim Satış Değeri (TL/m²)		3.000,00	3.330,00
Toplam Konut Gelirleri	**0**	**26.491.500**	**29.405.565**
Proje Toplam Gelirleri	**0**	**26.491.500**	**29.405.565**
İnşaat Maliyeti (TL)		**21.449.246**	
Net Nakit Akışları	**0**	**5.042.254**	**29.405.565**

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	11,21%	11,21%	11,21%
Risk Primi	3,29%	4,29%	5,29%
İndirgeme Oranı	14,50%	15,50%	16,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**26.833.161**	**26.408.327**	**25.994.062**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**26.830.000**	**26.410.000**	**25.990.000**

İndirgenmiş nakit akışı yönteminde %15,50 indirgeme oranı sonucunda bulunan değer olan 26.410.000 TL yöntem sonucu olarak baz alınmıştır.

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	**22.12.2017**	**22.12.2018**	**22.12.2019**
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m²)	17.661,00	17.661,00	17.661,00
Satış Oranı (%)	0,00%	50,00%	50,00%
Satılan Alan (m²)	-	8.830,50	8.830,50
Birim Satış Değeri (TL/m²)		3.000,00	3.330,00
Toplam Konut Gelirleri	**0**	**26.491.500**	**29.405.565**
Proje Toplam Gelirleri	**0**	**26.491.500**	**29.405.565**
Net Nakit Akışları	**0**	**26.491.500**	**29.405.565**

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	11,21%	11,21%	11,21%
Risk Primi	3,29%	4,29%	5,29%
İndirgeme Oranı	14,50%	15,50%	16,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**45.566.128**	**44.979.103**	**44.405.432**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**45.570.000**	**44.980.000**	**44.410.000**

Projenin projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile değeri de 44.980.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporunda boş arsa değeri pazar yaklaşımına göre hesaplanmış olup arsa değeri 14.280.000 TL olarak hesaplanmıştır. Toplam arsa ve harcanmış maliyet değeri 23.475.000 TL'dir. Değerleme konusu projenin bugünkü değeri 26.410.000 TL, tamamlanması durumundaki değeri ise 44.980.000 TL olarak belirtilmiştir.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, bağımsız bölümlere kat iftifakı kurulmuştur. Ancak henüz inşai çalışmalar 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 değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'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 m² 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 m² 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, 02.08.1999 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir. 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, değerleme 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 olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	23.475.000
Gelir Yaklaşımı	26.410.000

Konu projenin tamamlanması durumundaki değeri ise 44.980.000 TL'dir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, projenin ruhsatlarına uygun inşa ediliyor olması, kat irtifakının kurulmuş olması ve satışa uygun hale gelmiş olması nedeni ile gelir yaklaşımıyla hesaplanan projenin bugünkü değeri rapor sonuç değeri olarak verilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	28.12.2017	
Boş Arsa Değeri	14.280.000 TL	Ondörtmilyonikiyüzseksenbin-TL
Projenin Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	26.410.000 TL	Yirmialtımilyondörtyüzonbin-TL
Projenin Bugünkü Değeri (KDV Dahil)	31.163.800 TL	Otuzbirmilyonyüzaltmışüçbinsekizyüz-TL

Gizem NAMAL	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405381	Lisans no: 402293

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