

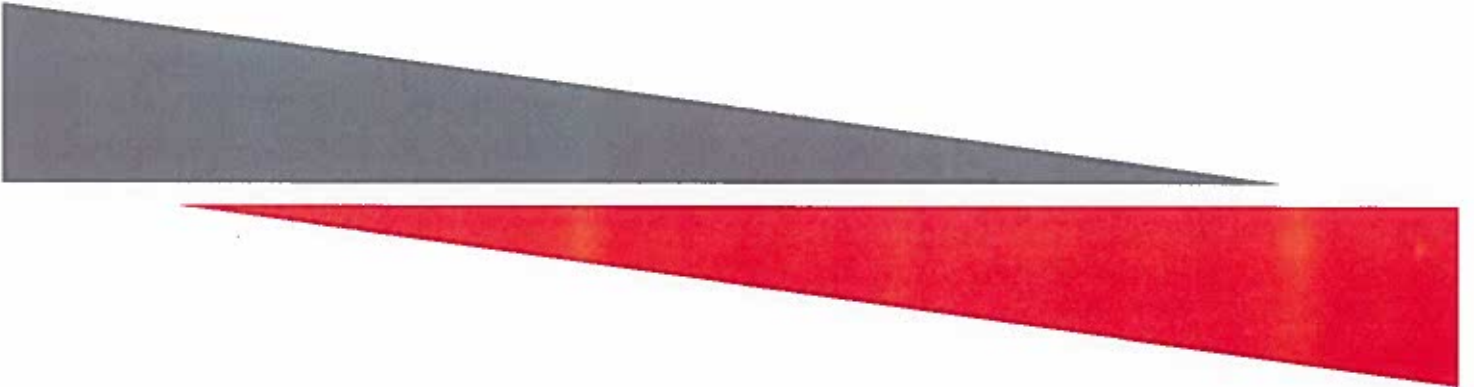
Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Arsa

Nilüfer/ Bursa

2018REV892 / 31.12.2018



Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda İrfaniye’de konumlu olan “1 Adet Arsa”nın pazar değerine yönelik 2018REV892 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	31.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	25.370.000 TL	Yirmibeşmilyonüçyüzyetmişbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	29.936.600 TL	Yirmidokuzmilyondokuzyüzotuzaltıbinaltıyüz.-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 19.11.2018 tarih, 2977-6 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	Ece ÇALIŞKAN VURAL Değerleme Uzmanı Lisans No: 405347	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
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	36
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	38
Ekler	40

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	Kızılıcklı Mahallesi, 122 Ada, 1 No.lu Parsel, Nilüfer / Bursa
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Üzeri boş durumda olan 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 - Hmaks: 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, GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması 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 ve çevre gelişimi ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	31.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	25.370.000 TL Yirmibeşmilyonüçyüzyetmişbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	29.936.600 TL Yirmidokuzmilyondokuzyüzotuzaltıbinaltıyüz.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

7

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 31.12.2018 tarihinde, 2018REV892 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2018 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; GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün 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 Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Duygu YILMAZ (Lisans No: 407224) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 04.12.2018 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2018 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 2977-6 no.lu ve 19.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak 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, 2977-6 no.lu ve 19.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2018 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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	15.03.2018	2018A223	Duygu YILMAZ Doğuşcan İĞDIR Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	24.665.000.-TL

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 değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu 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

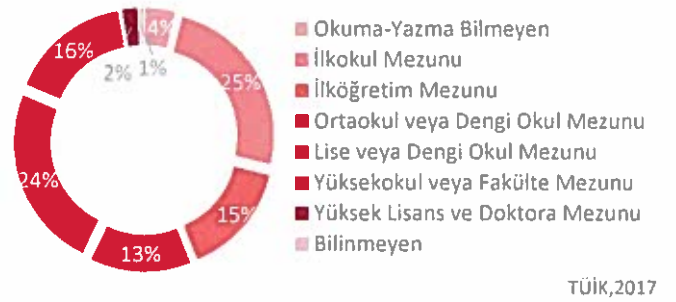
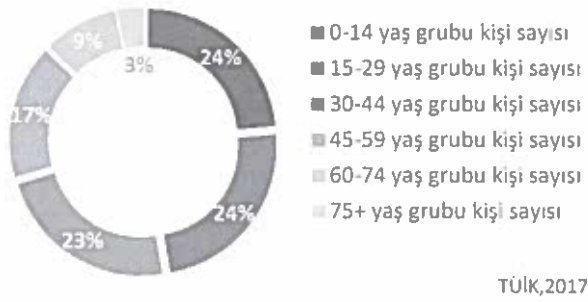
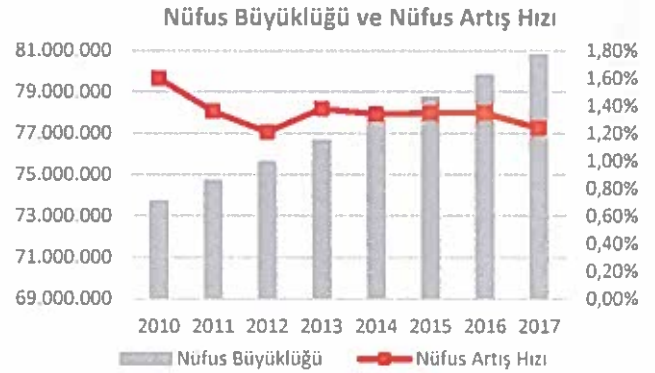
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

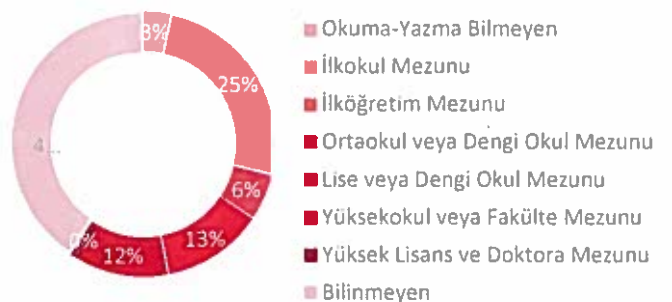
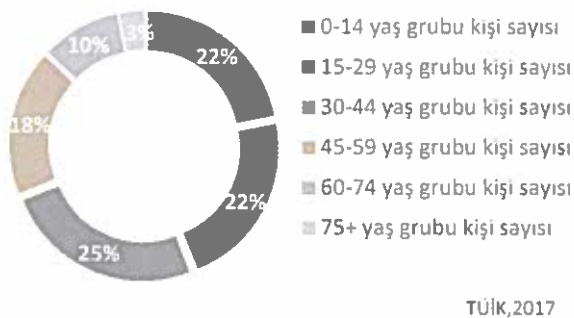


Bursa

2017 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,51'inin 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 18 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2017 yılı verilerine göre, Bursa ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2018 yılının ikinci çeyreğinde GSYH bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 artmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında GSYH bir önceki çeyreğe göre %0,9 yükselmiş ve dönemsel büyüme hız kesmiştir. Üretim yönünden, tarım sektörü toplam katma değeri %1,5 azalırken, sanayi sektörü %4,3 ve inşaat sektörü %0,8 artmıştır. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %8 yükselmiştir. Yılın üçüncü çeyreğindeki kuvvetli bir baz etkisinin, büyümenin alacağı değer üzerinde aşağı yönde etki yaratması olasıdır. Diğer yandan, kur rekabeti kanalıyla ihracatın güçlü kalması ve turizm katkısıyla net ihracatın yılın ikinci yarısında öne çıkması beklenmektedir.

Ekim ayında TÜFE aylık bazda %%2,7 yükselmiş olup böylece yıllık enflasyon 72 baz puan artarak %25,2'ye ulaşmıştır. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise Ekim ayında bir önceki aya göre %0,9 artmış ve yıllık artış oranı son 16 senenin en yüksek seviyesinden %45,0'e gerilemiştir. TÜFE sepetinde aylık bazda en yüksek artış, mevsim etkisi nedeniyle, %12,7 ile yükselen giyim grubunda olmuştur. Konut fiyatları bu ay %4,2 artarken ev eşyası fiyatlarında artış %3,4 ile devam etmiştir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

Konut Satışları

(geçen yılın aynı ayına göre değişim, %)



Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Değişimi

(yıllık, %)



Kaynak: TCMB

Eylül ayında konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %9,2 oranında azalarak 127 bin seviyesine, ipotekli konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %72 oranında azalarak 11 bin seviyesine yakın gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları ise %16,3 artışla 116 bin seviyesinin üzerinde gerçekleşmiştir. Böylece ipotekli satışların toplam satışlardaki payı 2017 yılı başındaki %40'lardan %9'a gerilemiştir. Yabancılar satışları geçen yıla göre %151 artarken, son bir yılda yabancılar satılan konut sayısı Eylül ayı itibarıyla 31 bin seviyesinin üzerine çıkmıştır.

Türkiye genelinde konut fiyatları Ağustos ayında geçen yılın aynı ayına göre %9,9 artış kaydetmiştir. Reel konut fiyatları ise geçen yıla göre %6,8 oranında azalış kaydederek negatif bölgedeki seyrini devam ettirmiştir. Yıllık konut fiyat artışı İstanbul'da %3,7, Ankara'da %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İzmir konut fiyatlarındaki artış oranı ise %15,7 ile Türkiye ortalamasının üzerindeki seyrini korumuştur.

¹ TSKB

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4

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	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./ 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 Müdürlüğünden 25.12.2018 tarih, 10:09 saat ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden 31.12.2018 tarih ve 14:40 saat itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Rehinler hanesinde;

- Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, F.B.K. müddetle faizsiz 44.600.000.-TL bedelle ipotek bulunmaktadır. (28.03.2018 tarih ve 12395 yevmiye no ile)

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında yer alan 28.03.2018 tarih ve 12395 yevmiye no.lu ipotek kaydına ait 02.01.2019 tarihli ipotek yazısına istinaden konu ipoteğin, değerlemeye konu taşınmazın finansmanı için alınmış olması sebebi ile bu kayıt, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi* gereğince taşınmazın hukuki durumu için engel teşkil etmemektedir.

() Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunamaz." hükmü bulunmaktadır.*

MADDE 30 –(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

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 kayıtlarında 28.03.2018 tarih ve 12395 yevmiye no ile ipotek bulunmakta olup konu ipotek taşınmazın değerini olumsuz olarak etkilememektedir.

**KUEYTTÜRK**

Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Büyükdere Caddesi No:129-1 Esetepe
Şişli 34394 İstanbul
T: +90 212 354 11 11 F: +90 212 354 12 12
Tic. Sic. No.: 298060/250489 • Mersis No: 3714 4399 8856 5282
www.kuveytturk.com.tr

Konu:

Trend GYO A.Ş. ile ilgili teminat niteliğinde alınan ipotekler hk.

02.01.2019

Sermaye Piyasası Kurulu'na;

Bursa İl, Nilüfer İlçesi , İrfaniye Mahallesi , H21C02D4C Pafta, 122 No.lu Ada, 1 No. lu parselde bulunan arsanın finansmanı yapılmış ve bu arsa üzerine 28.03.2018 tarihli, 12395 yevmiye numaralıyla 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

KUEYTTÜRK KATILIM
BANKASI A.Ş.

KUEYTTÜRK
KATILIM BANKASI A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu
Tic. Sic. No: 298060/250489
Mersis No: 3714 4399 8856 5282
www.kuveytturk.com.tr

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitif Malikler için Detaylı - ŞBİ yok + Pasif Malikler)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 122/1			
Zemin No	: 41999202	Yatırım	: 23 489,71 m2			
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Ana Tap. Niteliği	: Arsa			
Kurum Adı	: NİLÜFER TM					
Mahalle / Köy Adı	: İRFANİYE Mah.					
Merkezi	:					
Çit / Sayfa No	: 25 / 2429					
Kayıt Durum	: Aktif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Ver.	Terkin Sebebi - Tarih - Ver.
41999202	NİLÜFER T.C. KURUMU		YAMA	23 489,71	İmar (122/1) - 12/03/2018 - 12395	Satış - 16/01/2018 - 1919
41999202	LARA ÇANIRLILAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		YAMA	23 489,71	Satış - 12/03/2018 - 12395	Satış ve İpotek - 28/03/2018 - 12395
41999202	TRİND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAMA	23 489,71	Satış ve İpotek - 28/03/2018 - 12395	

* Tesis edilen yerler ve beyanlar salı elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raportör: 439629
Gözetim: Y. J. Ç. Ç. Ç.
Kayıt: Ç. Ç. Ç.
TSKB
Çevre: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Tic. Sic. No: 270907/018

Raport Tarihi / Sayfa: 25/03/2018 / 10/01

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alanı: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No: 028118765693

Doküman No: 20181231-1753-F00311

Tarih: 12/31/2018 2:40:25 PM

Başvuru No: 76569

Taşınmaz Tipi	Ada/Parsel	122/1
Taşınmaz ID:	41999202	Yatırım (23/1)
İl / İlçe	BURSA/NİLÜFER	Ana Tapınmaz Niteliği:
Kurum Adı:	NİLÜFER TM	Arsa
Mahalle/Köy Adı:	İRFANİYE M	
Merkezi:		
Çit/Sayfa No:	25/2429	
Kayıt Durum:	Aktif	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yevmiye
(Hİ) 421025604	(SH:8120580) TRİND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0690476803	-	1 / 1	23489.71	NİLÜFER TM Satış ve İpotek 28/03/2018 - 12395	-

(Rehin) Alacaklı (Ar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih - Yevmiye	SDF Hakkı
(SH:2281342) KUVAYT TÜRK FAYDİLİ BANKASI A.Ş. VKN:6000026814,	44600000.00TL	24.25%	1/0	F.B.F.	NİLÜFER TM 28/03/2018 - 12395	Yok

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

Bursa ili, Nilüfer Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre; değerleme konusu taşınmaz 28.03.2018 tarih ve 12395 yevmiye no ile satış işleminden, taşınmaz Kara- Can İnşaat Taahhüt Nakliye Peyzaj Temizlik Petrol Asfalt Madencilik Taş Ocağı İşletmeciliği Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetinde iken Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğünde 04.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 04.12.2018 tarihli onaylı imar durumu belgesine göre değerleme 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

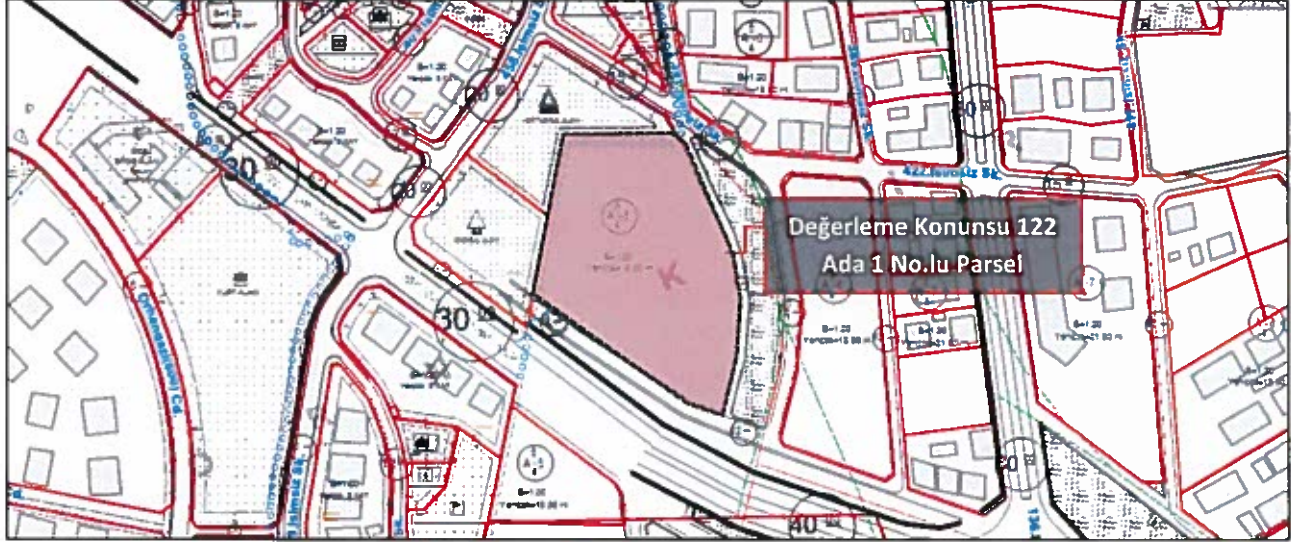
Yapılaşma koşulları;

- 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 kirlетici 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 04.12.2018 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 taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun'a tabi değildir. Taşınmazın üzerinde inşa edilmesi muhtemel yapı ilgili kanuna 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 Gerekliklerinin 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.

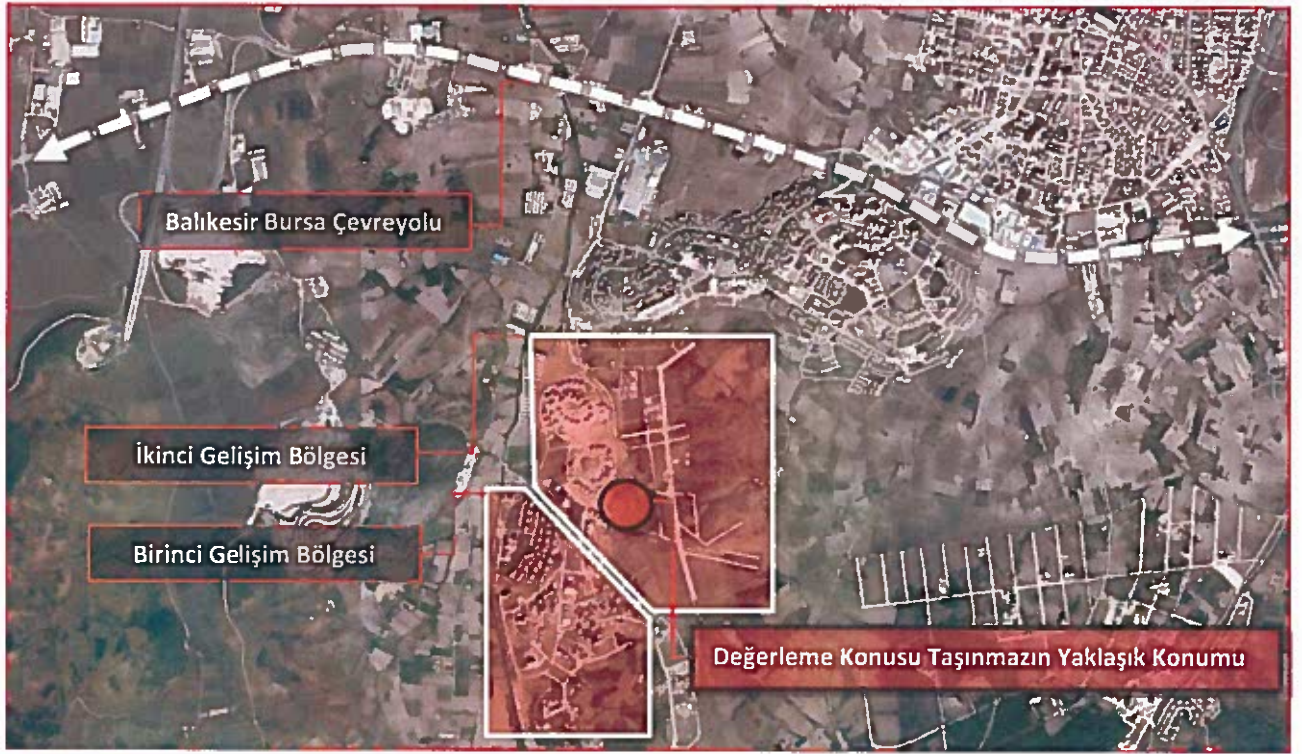
Kızılcıklı Mahallesi yeni bir konut yerleşim bölgesi olarak ön plana çıkan, henüz gelişimini tamamlamamış bir bölgedir. Son üç yıllık süreçte gelişimi hızlanan bölgede; mevcut süreçte yeni üretilen konut projelerinin bulunduğu görülmektedir. Taşınmazın batısında yer alan oldukça geniş bir alanda, mahalle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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu mevki, bölgede ikinci gelişim alanı olarak ön plana çıkmakta olup mevcut süreçte, bölgede kısmen asfalt kısmen 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 stokunun 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 şeklinde desteklenmekte olup bölgenin kuzeyinde yer alan çevreyoluna olan yakınlığı da bölgenin tercih edilirliliğini olumlu yönde etkilemektedir.





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

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, 23.489,71 m² yüz ölçümüne sahip 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. Taşınmazın çevresini sınırlayan herhangi bir öge bulunmamaktadır.

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 bölgedir.
- Taşınmaz Bursa'da yeni gelişen bir bölgede konumlu 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 olarak eğimli bir topoğrafyada yer almaktadır.
- Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

+

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın Balıkesir Bursa Çevreyolu'na yakın konumda yer alması ulaşım açısından elverişli bir lokasyonda olmasını sağlamaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- 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 muhtemel inşaat için maliyeti artırmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Bursa ili, Nilüfer ilçesi içerisinde mevcut süreçte gelişen bir bölgede yer almakta olup bölgenin konut yatırımları açısından tercih edilmesi önemini arttırmaktadır.
- 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, bu durumun konu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel bir projede satış hızının düşebileceği düşünülmektedir.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yaşanan gelişim süreci henüz tamamlanmadığından bölgede henüz oturmuş bir kentsel sistem bulunmamaktadır.
- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

7

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 yansıtmaları beklenen, yatırımcı için getiriyi veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi 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, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Ayrıca, mevcut imar planına göre yapılaşma hakkı bulunan taşınmazın üzerinde zemin katlarda ticari ünite bulunan bir konut projesi geliştirilebileceği varsayımı ile gelir yaklaşımının bir kolu olan “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi ile değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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	Lejandı	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış	Birim Satış	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m ²)	
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	Konut Alanı	E:1,20 hmaks: 18,50 m	Satılık	2.000	3.700.000	1.850	* Değerleme konusu taşınmaza göre kentsel gelişimi daha fazla oturmuş bir bölgede yer almaktadır.
								* Yapılaşma hakkı benzerdir.
								* Düz bir topoğrafyada yer almaktadır.
								* Yüz ölçümü çok küçüktür.
								* Altyapı imkanları benzerdir.
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	Konut Alanı	E: 0,90 hmaks: 15,50 m	Satılık	5.005	7.100.000	1.419	* Yüksek pazarlık payı vardır.
								* Değerleme konusu taşınmaza göre kentsel gelişimi daha fazla oturmuş bir bölgede yer almaktadır.
								* Yapılaşma hakkı dezavantajlıdır.
								* Düz bir topoğrafyada yer almaktadır.
								* Yüz ölçümü oldukça küçüktür.
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda	Konut Alanı	E: 0,90 hmaks: 15,50 m	Satılık	7.600	8.000.000	1.053	* Altyapı imkanları benzerdir.
								* Pazarlık payı vardır.
								* Konut alanı olarak gelişimi öngörülen bir bölgede yer almakta olup bulunduğu bölgede henüz yeni proje yatırımları başlamamıştır.
								* Yapılaşma hakkı dezavantajlıdır.
								* Düz bir topoğrafyada yer almaktadır.
4	Aynı bölgede	Konut Alanı	E: 0,90 hmaks: 27,50 m	Satılmış / Yaklaşık 1 yıl önce	9.375	9.000.000	960	* Yüz ölçümü 1/3'ü kadardır.
								* Altyapı imkanları daha kısıtlıdır.
								* Talep edilen değer olup pazarlık payı bulunmaktadır.
								* Yapılaşma hakkı dezavantajlıdır.
								* Düz bir topoğrafyada yer almaktadır.
4	Aynı bölgede	Konut Alanı	E: 0,90 hmaks: 27,50 m	Satılmış / Yaklaşık 1 yıl önce	9.375	9.000.000	960	* Yüz ölçümü daha küçüktür.
								* Altyapı imkanları benzerdir.
								* Yüksek pazarlık payı vardır.
								* Değerleme konusu taşınmaza göre kentsel gelişimi daha fazla oturmuş bir bölgede yer almaktadır.
								* Yapılaşma hakkı dezavantajlıdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde erişilen bilgiler doğrultusunda bölgede arsa arzının oldukça yüksek olduğu görülmüştür. Bölgede arsa satış değerlerinin arsa yüz ölçümü, topoğrafya ve geometrisi, inşaat için uygunluk, gelişim bölgesi içerisinde olup olmaması, bulunduğu konumun erişilebilirlik ve kentsel altyapı özellikleri, yapılaşma hakkı ve benzeri etkenler doğrultusunda değişim gösterdiği görülmektedir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmaz için birim satış değerinin 1.000.-TL/m² ile 1.100.-TL/m² aralığında değişebileceği tespit edilmiştir.

Daire Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	İdenova Projesi'nde	Daire	Satılık	110	320.000	2.909	* 3 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 3+1 tipolojide 4. normal katta yer almaktadır. * Peyzaj alanları ve açık yüzme havuzu bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
2	İdenova Projesi'nde	Daire	Satılık	110	295.000	2.682	* 3 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 3+1 tipolojide 2. normal katta yer almaktadır. * Peyzaj alanları bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
3	Bahçe Mahal Projesi'nde	Daire	Satılık	125	275.000	2.200	* Tek bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 3+1 tipolojide 2. normal katta yer almaktadır. * Peyzaj alanları bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
4	İdenova Projesi'nde	Daire	Satılık	110	235.000	2.136	* 3 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 3+1 tipolojide zemin katta yer almaktadır. * Peyzaj alanları bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.
5	Meva Bulvar Projesi'nde	Daire	Satılık	125	249.000	1.992	* 3 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Projeden satış yapılmaktadır. * 3+1 tipolojide bodrum katta yer almaktadır. * Peyzaj alanları ve dinlenme alanları bulunmaktadır. * Proje kapsamında ticari birimler de bulunmaktadır. * Konu alan satılabilir brüt alandır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde erişilen bilgiler doğrultusunda bölgede geliştirilen konut projelerinde konut fiyatlarının 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 düşünüldükçe yüksek projeler incelenmiş ve daire birim satış değerlerinin 2.300.-TL/m² ile 2.600.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış		Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazın Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(TL/m ² /ay)		
1	Aynı bölgede	Dükkan	Satılık	390	880.000	2.256		* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Konum olarak mevcutta ticari hareketliliğin olmadığı sakin bir bölgededir. * 250 m ² bodrum katta, 140 m ² zemin katta kullanım alanı bulunmaktadır.
2	Aynı bölgede	Dükkan	Satılmış / Yaklaşık 1,5 yıl önce	200	675.000	3.375		* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Zemin katta yoldan direkt cephe alan bir dükkandır. * 100 m ² bodrum katta, 100 m ² zemin katta kullanım alanı bulunmaktadır.
3	Aynı bölgede	Dükkan	Satılık	300	1.200.000	4.000		* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Konum olarak mevcutta ticari hareketliliğin bulunduğu ve sistemi daha oturmuş bir bölgededir. * 150 m ² bodrum katta, 150 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 stokunun az miktarda bulunduğu görülmüştür. Bölgede mevcut sürece konut gelişimi henüz tamamlanmadığından belirgin bir ticaret merkezi bulunmamaktadır. Bazı konut projeleri kapsamında üretilen ticari birimler ve taşınmaz en yakın konumda yer alan ticari birimler incelendiğinde dükkan satış değerlerinin kullanım alanına, bulunduğu bölgedeki hareketliliğe, bulunduğu caddenin ticari hareketliliği ve dükkanların 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 - ARSA

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.850	1.419	1.053	960
	Pazarlık Payı	-20%	-10%	-10%	0%
	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%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	-8%	5%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	12%	12%	10%
	Yüz Ölçümü	-15%	-13%	-11%	-8%
	Fiziksel Özellikleri	-3%	-3%	-3%	-3%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		1.140	1.124	976	993

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.909	2.682	2.200	2.136	1.992
	Pazarlık Payı	-8%	-5%	-5%	-4%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	5%	5%	5%	5%	5%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	5%	5%	25%	12%	3%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	0%	0%	10%	10%
	Kullanım Alanı	0%	0%	2%	0%	2%
	Konfor Koşulları	-5%	-5%	0%	-5%	7%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.529	2.675	2.796	2.520	2.560

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.256	3.375	4.000
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	5%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	10%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	15%	0%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	7%	2%	2%
	Kullanım Alanı	25%	0%	5%
	Konfor Koşulları	15%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		3.838	3.787	3.876

✓ **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 Ölçümü (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
122	1	Arsa	23.489,71	1.080	25.368.887
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					25.370.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projede yer alacak fonksiyonların 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 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.

• **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 2028 vadeli son 6 aylık Türk Lirası tahvili oranı olan % 15,53 "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-ıçme 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 kapsamında otopark ihtiyacının %30'u kapalı, %70'i açık otopark olarak çözümlenmiştir.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Çalışma kapsamında yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan dairelerin ortalama 2.450.-TL/m² ve dükkanların 3.800.-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

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	31.758,09	1.400	44.461.323
Ticaret Fonksiyonu	15.879,04	1.250	19.848.805
Ortak Alan	936,81	700	655.769
Otopark	2.074,80	680	1.410.864
Toplam	50.648,75		66.376.761

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	66.376.761
Altyapı Maliyeti	5.310.141
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.655.070
Proje Genel Giderleri	5.947.358
Toplam (TL)	80.289.331

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	31.12.2018	28.12.2019	28.12.2020
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	32.115.732	48.173.598

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	3.850,00
Fiyat Artış Oranı	12,00%

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	2.600,00
Fiyat Artış Oranı	12,00%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	31.12.2018	28.12.2019	28.12.2020	28.12.2021
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	15.879,04	15.879,04	15.879,04	15.879,04
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	80,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	1.587,90	12.703,24	1.587,90
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		3.850,00	4.312,00	4.829,44
Toplam Dükkan Gelirleri	0	6.113.432	54.776.350	7.668.689
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	31.758,09	31.758,09	31.758,09	31.758,09
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	55,00%	5,00%
Satılan Alan (m ²)	-	12.703,24	17.466,95	1.587,90
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		2.600,00	2.912,00	3.261,44
Toplam Konut Gelirleri	0	33.028.411	50.863.754	5.178.855
Proje Toplam Gelirleri	0	39.141.843	105.640.104	12.847.544
İnşaat Maliyeti	0	32.115.732	48.173.598	0
Pazarlama Gideri	0	313.135	845.121	102.780
Net Nakit Akışları	0	6.712.976	56.621.384	12.744.764
Arsa Sahibi Gelirleri	0	11.648.613	31.438.495	3.823.429
Müteahhit Gelirleri	0	-4.935.636	25.182.890	8.921.334
Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı	15,53%	15,53%	15,53%	15,53%
Risk Primi	2,97%	3,47%	3,97%	3,97%
İndirgeme Oranı	18,50%	19,00%	19,50%	19,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	53.623.892	53.165.476	52.713.106	52.713.106
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	53.620.000	53.170.000	52.710.000	52.710.000
Arsa Sahibi		30%		
Müteahhit		70%		
Arsa Değeri (TL)		31.978.931		
Riski Düşürülmüş Arsa Değeri (TL)		27.182.000		
Müteahhit Geliri (TL)		18.918.743		
Birim Arsa Değeri (TL/m²)		1.157		
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)		1.150		

• **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 %60 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 getiriye 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 ve çevre gelişimi ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamakta olup çalışma kapsamında "Arsa" nitelikli taşınmaza değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın tam mülkiyeti "

7.7 KDV Konusu

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

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

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		8%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		8%
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	8%
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	8%

* Söz konusu oran 31.12.2018 tarihine kadar geçerlidir.

**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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

- Sonuç Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında yer alan 28.03.2018 tarih ve 12395 yevmiye no.lu ipotek kaydına ait 02.01.2019 tarihli ipotek yazısına istinaden konu ipotegin, değerlemeye konu taşınmazın finansmanı için alınmış olması sebebi ile bu kayıt, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesi* gereğince taşınmazın portföye alınmasıyla ilgili engel teşkil etmemektedir.

() Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunamaz." hükmü bulunmaktadır.*

MADDE 30 –(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.

Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "arsa" 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 pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	25.370.000
Gelir Yaklaşımı	31.710.000

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.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2018		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	25.370.000 TL	Yirmibeşmilyonüçyüzyetmişbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	29.936.600 TL	Yirmidokuzmilyondokuzyüzotuzaltıbinaltıyüz.-TL	

			
Duygu YILMAZ Değerleme Uzmanı Lisans No: 407224	Ece ÇALIŞKAN VURAL Değerleme Uzmanı Lisans No: 405347	Simge SEVİN, MRICS Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293

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

BÖLÜM 10

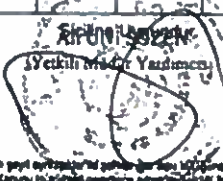
EKLER

Bölüm 10

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

İl		BURSA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğrafı	
İlçe		NİLÜFER					
Muhallısı		RUFANİYE					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Patta No.	Adı No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
20 500 000,00		1121C021MC	122	1	121	m ²	dm ²
					23	489,71	m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemina Sistem No : 41989202					
	Edinme Sebebi	Tamamı NİLÜFER BELEDİYESİ adına kayıtlı iken KARA-CAN İNŞAAT TAAHHÜT NAKLİYE PEYZAJ TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCAĞI İŞLETMECİLİĞİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	KARA-CAN İNŞAAT TAAHHÜT NAKLİYE PEYZAJ TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCAĞI İŞLETMECİLİĞİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1919	25	2429		16/01/2018	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : - Mülkiyet peyi eşitlenmiştir. - Tapu Kanunu hükümleri gereğince tapu siciline işlenmiştir.							

DM.Q. Başım İpt. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Sicil No 121

Ek 2: Takyidat Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Alan: OZAN KOLCUOĞLU

Tarih: 12/31/2018 3:40:05 PM

Makbuz No: 028118765693

Doküman No: 20181231-1753-F02311

Beyan No: 76569

Tasınmaz Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parçesi:	122/1
Tasınmaz ID:	41699202	Yüzölçümü(m2):	23489.71
İl/İlçe:	BURSA/NİLÜFER	Ana Tasınmaz Niteliği:	Arsa
Kurum Adı:	NİLÜFER TM		
Mahalle/Köy Adı:	İRFANİYE M		
Mevki:			
Çıkış/Sayfa No:	25/2439		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 421825604	(SN:8120510) İREHD GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0690476808	-	1 / 1	23489.71	NİLÜFER TM Satış ve İpotek 28/03/2018 - 12395	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:2281342) KUVVET TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:60000-6814,	44600000.00TL	Saizsiz	1/0	F.B.K.	NİLÜFER TM 28/03/2018 - 12395	Yok

Ek 3: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBI yok + Pasif Malikler)					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Aile/Parsel	: 122/1		
Zemin No	: 4198282	Yüklem	: 23 489,71 m2		
İl / İlçe	: BURSA/NİĞÖR	Ana Tap. No/İlk	: Ana		
Karım Adı	: NİĞÖR TM				
Mahalle / Köy Adı	: İRFANİYE Mah.				
İlevli	:				
Çiz / Sayfa No	: 25 / 2429				
Kayıt Durum	: Aktif				

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Ata/İk	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Alınan Tarih	Terkin Sebebi - Tarih - Yer.
11334431	ANILIYI ÇİÇEKÇİ	TAM	23 489,71	14/01/2018 - 10/01/2018	Satış - 14/01/2018 - 10/01/2018
4198282	ÇAKIR GAZİNİÇİ - YAKINLIYI ANILIYI - NİĞÖR	TAM	23 489,71	14/01/2018 - 10/01/2018	Satış ve İpotek - 14/01/2018 - 10/01/2018
4198282	TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCACI İŞLETMECİLİĞİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	23 489,71	14/01/2018 - 10/01/2018	Satış ve İpotek - 14/01/2018 - 10/01/2018
4198282	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	23 489,71	14/01/2018 - 10/01/2018	Satış ve İpotek - 14/01/2018 - 10/01/2018

* Tesis edilen kişiler ve beyanlar sabit elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor No: 139629
Görüş Yılı: 2018
Kaldırım: 139629
Yıl: 2018
Çiğdem YATANŞEVEN
Tapu Müdür Yardımcısı

Ek 4: İpotek Yazısı



KUVEYTTÜRK

Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.
Büyükdere Caddesi No:129-1 Esentepe
Şişli 34394 İstanbul
T: +90 212 354 11 11 F: +90 212 354 12 12
Tic. Sic. No.: 198060/250489 - Mersis No: 3714 4399 8856 5282
www.kuveytturk.com.tr

Konu:

Trend GYO A.Ş. ile ilgili teminat niteliğinde alınan ipotekler hk.

02.01.2019

Sermaye Piyasası Kurulu'na;

Bursa İli, Nilüfer İlçesi , İrfaniye Mahallesi , H21C02D4C Pafta, 122 No.lu Ada, 1 No. lu
parselde bulunan arsanın finansmanı yapılmış ve bu arsa üzerine 28.03.2018 tarihli,
12395 yevmiye numarasıyla 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

**KUVEYTTÜRK KATILIM
BANKASI A.Ş.**

KUVEYTTÜRK
KATILIM BANKASI A.Ş.
Müdür Yardımcısı
İmza
12.12.2018

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: 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	Ece ÇALIŞKAN VURAL		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 15.06.1989		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lise Ümraniye Anadolu Lisesi-İstanbul (2003-2007) Lisans Kocaeli Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü (2007-2011)		
İş Tecrübesi	2016- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2014-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405347)		
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
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	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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurumları

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 Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Duygu YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 15.02.2016

No : 405347

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ece ÇALIŞKAN VURAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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 Tutarına Bağlı Kurularda Tehliği uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR