

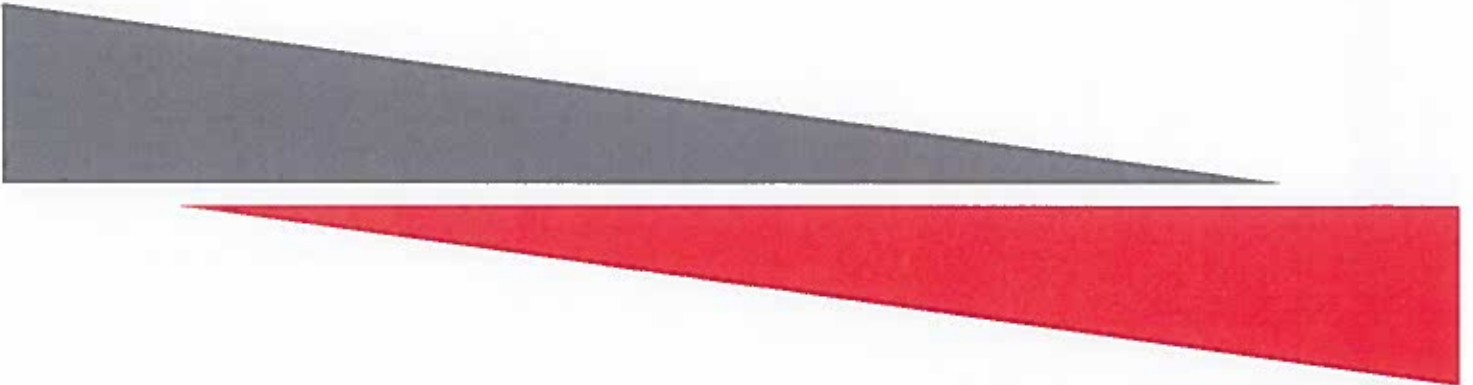
Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Arsa

Nilüfer/ Bursa

2019REV728 / 02.01.2020



Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda Yıldırım'da konumlu olan "1 Adet Arsa"nın pazar değerine yönelik 2019REV728 no.lu değerlendirme 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	02.01.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	27.015.000.-TL	Yirmiyedimilyononbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	31.877.700.-TL	Otuzbirmilyonsekiyüz yetmişyedi bin yedi yüz.-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 10.12.2019 tarih, 3513-3 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.


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

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
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	39
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	45

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Kızılcıklı Mahallesi, 122 Ada, 1 No.lu Parsel, Nilüfer / Bursa
TAPU KAYDI	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 no.lu parsel.
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23.489,71 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,20 Hmaks: 18,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut

FİNANSAL GÖSTERGELER

İNDİRGEME ORANI	%17,50
KONUT BİRİM DEĞERİ	2.700 TL/m ²
DÜKKAN BİRİM DEĞERİ	3.900 TL/m ²
ARSA BİRİM DEĞERİ	1.150 TL/m ²

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	02.01.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	27.015.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	31.877.700.-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

2

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 02.01.2020 tarihinde, 2019REV729 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 02.01.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293), Değerleme Uzmanı/ Yönetici Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 23.12.2019 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.01.2020 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 3513-3 no.lu ve 10.12.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, İrfaniye Mahallesi, 122 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 02.01.2020 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 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 IĞDIR Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	24.665.000.-TL
Rapor 2	31.12.2018	2018REV892	Duygu YILMAZ Doğuşcan IĞDIR Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	25.370.000 TL

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 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

1

Bölüm 2

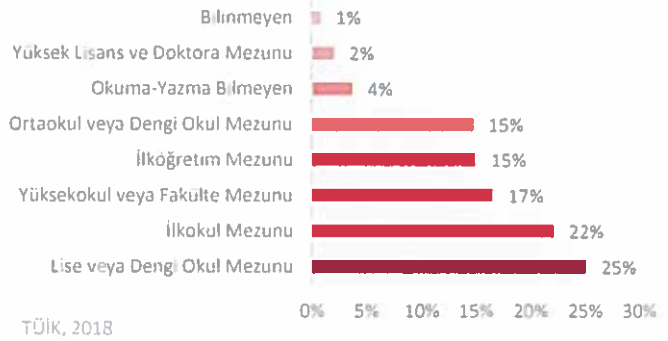
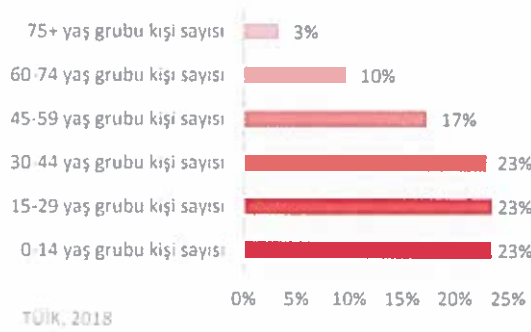
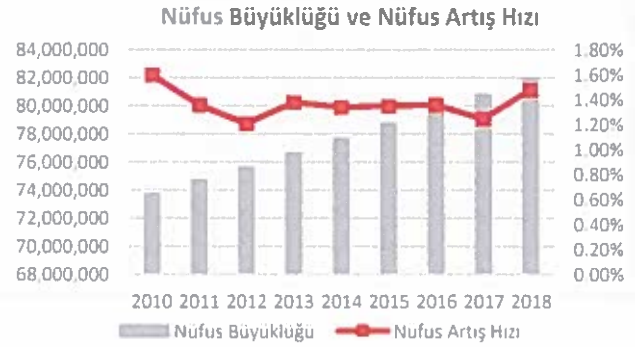
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 82.003.882 kişidir. 2018 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.193.357 kişi (% 1,48 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (41.139.980 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.863.902 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,49 olduğu görülmüştür.

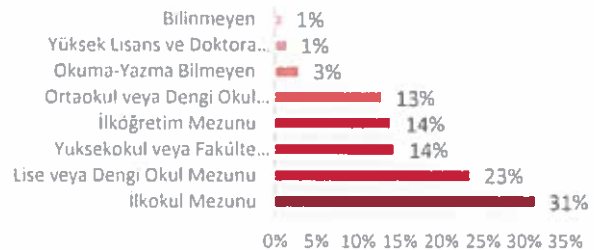
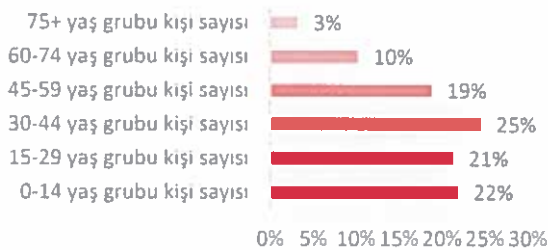
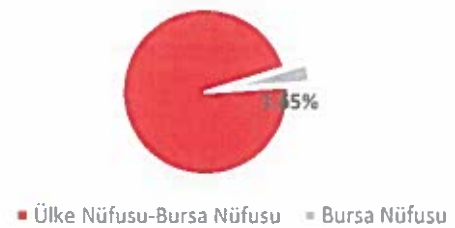
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Bursa

2018 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,67’sinin ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2018 istatistiklerine göre 2.994.521 kişidir. Bursa nüfusu, 2018 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 19 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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



2.2 Ekonomik Veriler¹

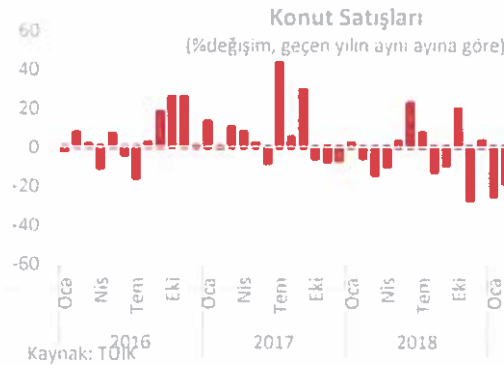
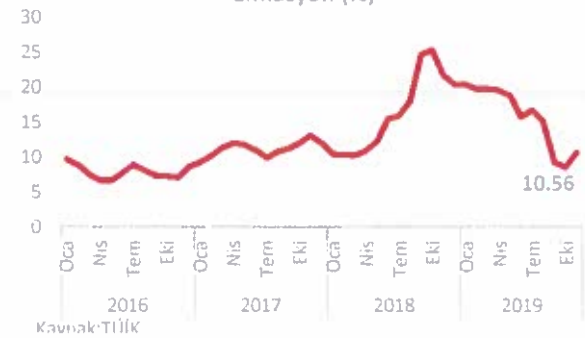
2019 üçüncü çeyrek GSYH büyümesi beklentilerin hafif altında gelse de arındırılmamış verilerde üç çeyrektir görülen daralma sona ermiştir. Manşet GSYH 2018'in üçüncü çeyreğine kıyasla %0,9 ile %1,0 olan piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında büyümüştür. Böylece GSYH 2019 Ocak-Eylül döneminde 2018'in aynı dönemine göre %0,9 daralmıştır. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH 2019 ikinci çeyrekteki 721,8 milyar dolardan 734,3 milyar dolara toparlanmıştır. Öte yandan inşaat sektörü bu dönemde %7,8 daralarak büyümeyi 0,6 puan sınırlamıştır.

Kasım ayında TÜFE piyasa ortalama beklentilerinin altında artarken yıllık enflasyon baz etkisiyle çift haneye dönmüştür. Genel TÜFE aylık enflasyonu kasım ayında %0,38 ile %0,7'lik ortalama beklentinin altında kalırken yıllık enflasyon %8,55'ten %10,56'ya yükselmiştir. Gıda fiyatları, bir önceki aya göre %0,2'lik sınırlı bir artış gösterirken yıllık enflasyon bu grupta %7,5'ten %8,7'ye çıkmıştır. Kısa vade baz etkisi kaynaklı yükseliş bir süre daha devam edecek olmakla birlikte orta vadeli görünüm açısından iç talebin ne ölçüde hızlanacağı ve döviz kurlarının seyrinin belirleyici olacağı düşünülmektedir.

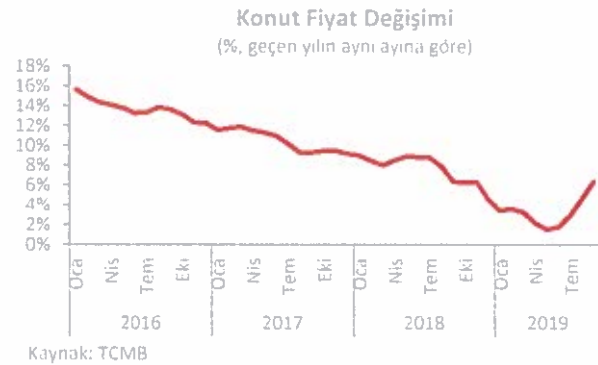
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142 bin 810 seviyesine gerilmiştir. İpotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artarak 50 bin 411 olmuştur. İpotekli satışlar, geçen ay %410,2 artış göstermişti. Böylece, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise %35,3 seviyesine yükselmiştir. Yabancılar gerçekleştirilen konut satışları ise bir önceki yıla göre %31,9 azalarak Ağustos ayında başlayan düşüş eğilimini devam ettirmiştir.



Türkiye genelinde konut fiyatları 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,84 artarken, geçen yılın aynı ayına göre %6,32 oranında yükselmiştir. Böylece, haziran ayından bu yana devam eden toparlanma Eylül ayında da devam etmiştir. Benzer şekilde, fiyatlarda reel bazda da düşüşün hız kestiği görülmüş olup ağustos ayında -%9,1 olan reel fiyat değişimi, eylül ayında -%2,7'ye gelmiştir. İstanbul'da ise nominal konut fiyatları Ocak 2019 tarihinde başlayan yıllık bazda düşüş eğilimini devam ettirmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Bursa
İlçesi	Nilüfer
Mahallesi	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 24.12.2019 tarih, 14:36 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'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 aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla 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.

**KUVEYTTÜRK**

Kuveyttürk 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.
Tic. Sic. No.: 198060/250489 - Mersis No: 3714 4399 8856 5282
www.kuveytturk.com.tr

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı -SB) var + Pasif Mülkler)									
Zemin Tipi	: Ara Toprak	Ada/Parsel	: 122/1						
Zemin No	: 4194900	Yatırım	: 23.409.71 m2						
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Anı Tap. No/Şahıs	: Anı						
Kurum Adı	: NİLÜFER TM								
Miktar / Kily Adı	: İRFANİYE Mah.								
Mevki									
Çift / Sayfa No	: 23 / 2429								
Kayıt Durum	: Aktif								
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sıra No	Mülk	İştirak No	Hiss Pay/Payda	Mevzuat	Edinme Sebebi - Tarih - Yev	Terklin Sebebi - Tarih - Yev			
14460124	KARA- CAN İNŞAAT TAHHÜT NAKLİYE PEYZAJ TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCAĞI İŞLETMELİĞİ SANAYİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	14460124	100	14460124	Satış - 28.03.2018 - 12395	Satış - 28.03.2018 - 12395			
47181504	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	47181504	27.409.71	47181504	Satış ve İpotek - 28.03.2018 - 12395				
İpotek									
Akredite	Müddet/Avans	Borç	İade	Değer/Avans	Sıra	Tarih Tarih - Yev	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN:2281342) KÜREYTTÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. Vayfa No:K000000484	İpotek	44600000.00 TL	Borçlu	170	F.B.K.	28.03.2018 - 12395		Yok	
Sıra No: 250409100010	İpoteklin Amacına Göre Hiss Bilgisi								
İştirak	Hiss Pay/Payda	Borçlu Mülk	Mülk Borç	Tercih Tarih - Yev	Terklin Sebebi - Tarih - Yev				
NİLÜFER TM - İRFANİYE Mah. 122 Ada 1 Parsel	171	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		28.03.2018 - 12395					
İpotek S.B.1 Bilgisi									
S.B.1	Çekim No	Mülk	Tarih/Avans	Terklin Sebebi - Tarih - Yev					
DİĞER BİLGİLER									

Rapor Tarihi : Saat : 24.03.2019 14:36

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

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma Şartları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,20

- H_{maks} : 18,50 m.
- Çekme mesafeleri ön bahçeden 5 m yan bahçeden 4 m'dir. Arka bahçe çekme mesafesi yönetmeliğe göre belirlenecektir.

Plan Notları

- Konut alanlarında KAKS 1,20 ve 1,00'dir. Bu alanlar planda gösterilmiştir.
- Konut alanlarının giriş katlarında (zemin/bodrum) ticari birimler yer alabilir. Bu durumda binalar +3 su basman seviyesinden başlayacaktır.
- Eko-sistemin korunması ve yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımını yaygınlaştırmak ve bunları teşvik etmek amacıyla konut ve ticaret alanlarında kentsel tasarım ve mimari projelerde aşağıdaki koşulların tümünün sağlanması durumunda 0,10 değerinde emsal ilave edilecektir. Bu koşullar;
 - Rezervuarlara temiz su bağlantısı yapıldıktan sonra kanalizasyon ve mutfak haricindeki sulardan oluşan, en az kirletici özelliğe sahip gri suyun, toplama- filtreleme- depolama sonrası rezervuarda (şebeke+gri su) kullanımını sağlayacak şekilde projelendirilmesi.
 - Organik çöp için yer altı çöp konteynırı, geri dönüşüm atıkları için min 5 m²- 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.



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 taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Nilüfer Belediyesi'nde 24.12.2019 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.

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

Değerleme konusu "arsa" nitelikli ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz, değerlendirme tarihi itibarıyla boş arsa olarak kullanılmakta olup mevcut kullanım için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu bir projenin değerlemesi için hazırlanmamış olup çalışmanın konusu, üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsadır.

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.

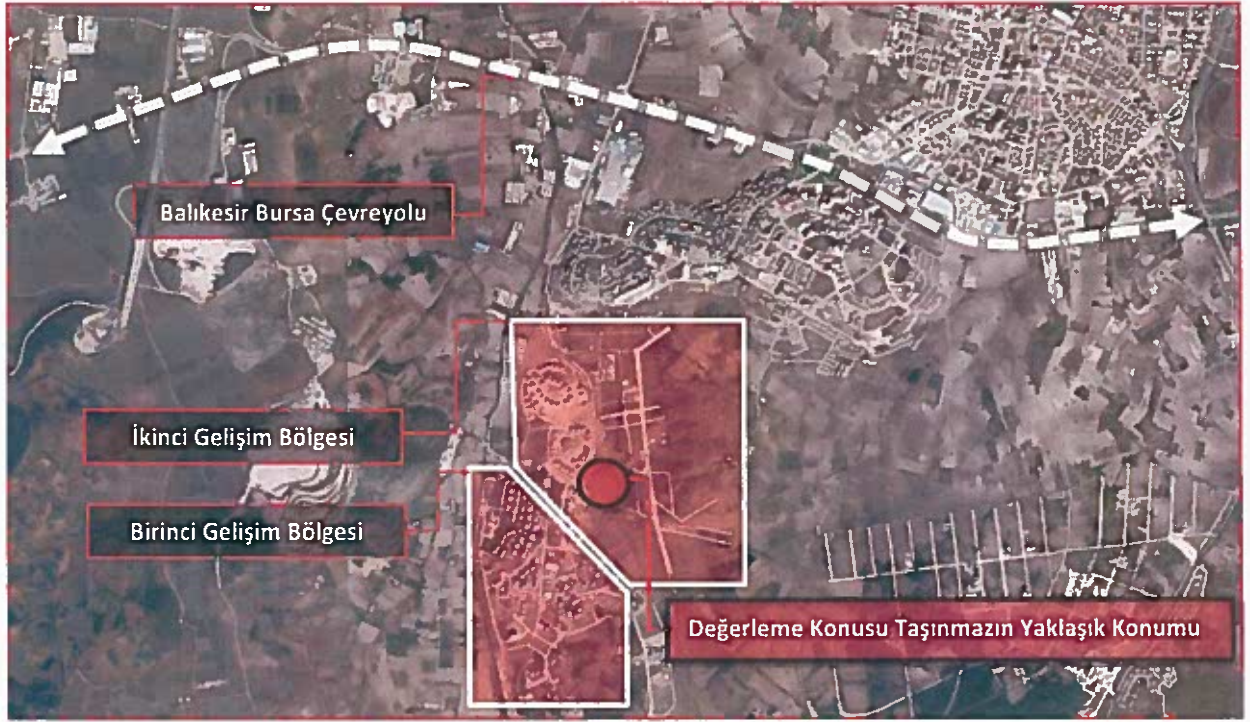
Kızılcıklı Mahallesi yeni bir konut yerleşim bölgesi olarak ön plana çıkan, henüz gelişimini tamamlamamış bir bölgedir. Son üç yıllık süreçte gelişimi hızlanan bölgede; mevcut süreçte yeni üretilen konut projelerinin bulunduğu görülmektedir. Taşınmazın batısında yer alan oldukça geniş bir alanda, mahalle 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 genel olarak imar planları ile gelişim alanı şeklinde desteklenmekte olup bölgenin kuzeyinde yer alan çevreyoluna olan yakınlığı da bölgenin tercih edilirliliğini olumlu yönde etkilemektedir.



**Bazı Önemli Merkezlerle 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, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, 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 Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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 almasının, üzerinde geliştirilecek muhtemel inşaat için maliyetini arttıracakı düşünülmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Bursa ili, Nilüfer ilçesi içerisinde mevcut süreçte gelişen bir bölgede yer almakta olup bölgenin konut yatırımları açısından tercih edilmesi, bölgenin 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

1

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 yansıtmaya beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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 Yaklaşımı” ile değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejandı	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu / Zamani	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL)		
1	-	İrfaniye'de konumlu	Konut Alanı	E: 0,90 h _{maks} : 27,50 m	Satılmış / Yaklaşık 2 yıl önce	9.375	9.000.000		960	*Değerleme konusu gayrimenkule göre oldukça küçük alana sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Yapılaşma hakkı itibarıyla dezavantajlıdır. * Düz bir topoğrafyada yer almaktadır. * Altyapı imkanları itibarıyla kentsel gelişimi daha yüksek olan bir konumdur.
2	Eray Öztürk 0537 216 60 23	İrfaniye'de konumlu	Konut Alanı	E: 0,60 h _{maks} : 6,50 m	Satılık	182	200.000		1.099	*Değerleme konusu gayrimenkule göre çok küçük alana sahiptir. *Yüz ölçümü, nitelikli bir proje geliştirmek için uygun değildir. *Değerleme konusu taşınmazla konum açısından benzer niteliktedir. *Yapılaşma hakkı, taşınmaza göre oldukça azdır. *Pazarlık payı mevcuttur.
3	3E Gayrimenkul 0542 575 70 00	Hasanağa Mahallesi konumlu	Konut Alanı	E: 0,90 h _{maks} : 27,50 m	Satılık	2.300	2.300.000		1.000	* Yüz ölçümü taşınmaza göre çok küçüktür. *Değerleme konusu taşınmazla konum olarak avantajlıdır. *Yapılaşma hakkı, taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Yükseklik kısıtlaması konusunda taşınmaza göre avantajlıdır.
4	Mutalip Okuyucu 0531 829 53 51	İrfaniye'de konumlu	Konut Alanı	E: 1,00 h _{maks} : 18,50 m	Satılık	6.000	11.000.000		1.833	*Değerleme konusu gayrimenkule göre oldukça küçük alana sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazla konum açısından benzer niteliktedir. *Yapılaşma hakkı, taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Fuat Koç 0535 337 53 57	İrfaniye'de konumlu	Konut Alanı	E: 1,20 h _{maks} : 18,50 m	Satılık	1.017	1.450.000		1.426	*Değerleme konusu gayrimenkule göre çok küçük alana sahiptir. *Değerleme konusu taşınmazla konum açısından benzer niteliktedir. *Yapılaşma hakkı, taşınmazla aynıdır. *Küçük bir pazarlık payı bulunmaktadır.

2

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, topografya 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 1.200.-TL/m² aralığında değişebileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL)		
1	Remax Ambiance 0224 888 08 08 0505 768 03 25	Balkan Mahallesi konumlu	Daire	Satılık	150	290.000	1.933		- Söz konusu emsal 3 bloktan oluşan Denizkent sitesinde yer almaktadır. - Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlıdır. 3+1 tipolojide 5. normal katta yer almaktadır. - Peyzaj alanları ve açık yüzme havuzu bulunmaktadır. - Site içerisinde şerefiyesi düşük bir dairedir. - Net 120 m² alana sahiptir. - Çok küçük bir pazarlık payı vardır.
2	Coldwell Banker Güven 0224 762 25 25 0553 445 16 26	Balkan Mahallesi konumlu	Daire	Satılık	128	320.000	2.500		- Projeden satış yapılmaktadır. Teslim tarihi 2020 Nisan'dır. - Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlıdır. 3+1 tipolojide 3. normal katta yer almaktadır. - Peyzaj alanları bulunmaktadır. - Net alanı 120 m²'dir. - Küçük bir pazarlık payı vardır.
3	YG Göktaş İnşaat 0224 443 23 29	Balkan Mahallesi konumlu	Daire	Satılık	150	275.000	1.833		2 bloklu Doğalpark-1 projesinde yer almaktadır. - Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlıdır. - Projeden satış yapılmaktadır. 3+1 tipolojide 2. normal katta yer almaktadır. - Peyzaj alanları bulunmaktadır. - Net alanı 120 m²'dir. - Acil satış fiyatıdır.
4	Remax Dialog 0224 450 04 50	Görükle Mahallesi konumlu	Daire	Satılık	105	235.000	2.238		3 bloklu Paris Evleri Balkan projesinde yer almaktadır. - Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlıdır. - Projeden satış yapılmaktadır. 2+1 tipolojide zemin katta yer almaktadır. - Peyzaj alanları bulunmaktadır. - Net alan 96 m²'dir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL)	(TL/m ²)	(TL/m ²)	
5	Anıl Çelik Gayrimenkul 0224 413 46 55	Balkan Mahallesi konumlu	Daire	Satılık	150	370.000		2.467		* 2 bloklu butik bir projede yer almaktadır. * Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlıdır. * 3+1 tipolojide bodrum katta yer almaktadır. * Peyzaj alanları ve dinlenme alanları bulunmaktadır. * Net alan 130 m ² dir.

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 düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek nitelikli bir projede yer alacak konutların ortalama birim satış değerlerinin 2.300.-TL/m² ile 2.800.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL)	(TL/m ²)	(TL/m ²)	
1	Doğan Emlak 0532 707 16 48	İrfaniye'de konumlu	Dükkan	Satılık	50	160.000		3.200		* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Konum olarak mevcut ticari hareketliliğin olmadığı, sakin bir bölgededir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
2	Doğan Emlak 0532 707 16 48	İrfaniye'de konumlu	Dükkan	Satılık	70	170.000		2.429		* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Konum olarak mevcut ticari hareketliliğin olmadığı, sakin bir bölgededir. * Konum olarak taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır. * Oldukça dar bir vitrini vardır. * Acil satış fiyatıdır.
3	Proas Gayrimenkul 0552 623 56 78	İrfaniye'de konumlu	Dükkan	Satılık	60	300.000		5.000		* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. * Konu taşınmaza göre nispeten avantajlı ve yaya yoğunluğunun daha fazla olduğu bir cadde üzerinde konumlanmıştır. * Pazarlık payı 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 süreçte konut gelişimi henüz tamamlanmadığından belirli bir ticaret merkezi bulunmamaktadır. Bazı konut projeleri kapsamında üretilen ticari birimler ve taşınmazlar 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.



Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	960	1.099	1.000	1.833	1.426
	Pazarlık Payı	0%	-10%	0%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	0%	-5%	-5%	0%
	Yapılaşma Hakkı	10%	15%	10%	4%	0%
	Yüz Ölçümü	-8%	-25%	-17%	-12%	-18%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		1.016	890	880	1.436	1.111

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.933	2.500	1.833	2.238	2.467
	Pazarlık Payı	-2%	-5%	0%	-4%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	5%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	5%	5%	5%	5%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	8%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	15%	0%	5%	10%	20%
	Kullanım Alanı	7%	0%	7%	-5%	7%
	Konfor Koşulları	0%	3%	5%	0%	7%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.558	2.565	2.349	2.363	3.140

*Konutlar için karşılaştırma tablosu, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel bir projedeki ortalama konutlar dikkate alınarak düzenlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.200	2.429	5.000
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	15%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	15%	20%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-1%	-3%
	Konfor Koşulları	0%	15%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		3.520	3.742	4.140

* Ticari üniteler için karşılaştırma tablosu, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi için onaylanan mimari projedeki ortalama ticari üniteler dikkate alınarak düzenlenmiştir. Geliştirilecek projede yer alan ticari ünitelerin, Tip İmar Yönetmeliği dikkate alınarak depo alanlarıyla birlikte satılacağı kabul edilmiş ve ticari ünitelerin satışa esas alanları, depo alanları da dikkate alınarak hesaplanmıştır. Tablodaki alan ve kat düzeltmeleri de bu durum dikkate alınarak uygulanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar 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	1.150	27.013.167
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					27.015.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilebilecek konut projesi ile ilgili emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında değerlemeye konu taşınmazın mevcut yapılaşma şartları dikkate alınarak, taşınmaz üzerinde buna uygun bir projenin geliştirilmesi durumu dikkate alınmış ve buna uygun bir nakit akışı çalışılmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

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

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: % 12,37

Risk primi: % 4,13

İndirgeme oranı: % 17,50 olarak hesaplanmıştır.

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. Ancak bu anlaşmadan sonra bölgedeki gelişimin nispeten yavaşladığı ve bu nedenle paylaşım oranlarının müteahhit lehine artış göstermedekte olduğu öğrenilmiştir. Konu taşınmazın yüz ölçümü, konumu, altyapı ihtiyacı dikkate alınarak müteahhit oranının %65-70 seviyelerinde olabileceği düşünülmektedir.

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

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- 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 genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Geliştirilecek projede yer alan ticari ünitelerin, Tıp İmar Yönetmeliği dikkate alınarak depo alanlarıyla birlikte satılacağı kabul edilmiş ve ticari ünitelerin satışa esas alanları, depo alanları da dikkate alınarak hesaplanmıştır.
- Konut fonksiyonu için birim değer 2.700 TL/m², ticari ünite fonksiyonu için birim değer 3.900 TL/m² olarak öngörülmüştür. Ticari üniteler için öngörülen alan, eklenti depolarıyla birlikte değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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	1.600	50.812.941
Ticaret Fonksiyonu	15.879,04	1.300	20.642.757
Ortak Alan	949,37	700	664.556
Otopark	2.209,20	700	1.546.440
Toplam	50.795,70		73.666.694

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	73.666.694
Altyapı Maliyeti	4.051.668
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	2.210.001
Proje Genel Giderleri	3.996.418
Toplam (TL)	83.924.781

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	02.01.2020	02.01.2021	02.01.2022
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	33.569.913	50.354.869

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	3.900,00
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	12,00%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	10,00%

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	2.700,00
Fiyat Artış Oranı	12,00%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	10,00%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	02.01.2020	02.01.2021	02.01.2022	02.01.2023
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)		3.900,00	4.368,00	4.804,80
Toplam Dükkan Gelirleri	0	6.192.827	55.487.731	7.629.563
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	31.758,09	31.758,09	31.758,09	31.758,09
Satış Oranı (%)	0,00%	45,00%	40,00%	15,00%
Satılan Alan (m ²)	-	14.291,14	12.703,24	4.763,71
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		2.700,00	3.024,00	3.326,40
Toplam Konut Gelirleri	0	38.586.077	38.414.583	15.846.016
Proje Toplam Gelirleri	0	44.778.904	93.902.314	23.475.579
İnşaat Maliyeti	0	33.569.913	50.354.869	0
Pazarlama Gideri	0	358.231	751.219	187.805
Net Nakit Akışları	0	10.850.760	42.796.227	23.287.774
Arsa Sahibi Gelirleri	0	13.326.202	27.945.329	6.986.332
Müteahhit Gelirleri	0	-2.475.442	14.850.898	16.301.442

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	12,37%	12,37%	12,37%
Risk Primi	4,13%	5,13%	6,13%
İndirgeme Oranı	16,50%	17,50%	18,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	55.551.080	54.563.666	53.603.585
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	55.550.000	54.560.000	53.600.000

Arsa Sahibi	30%
Müteahhit	70%
Arsa Değeri (TL)	35.873.277
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	35.875.000
Müteahhit Geliri (TL)	18.690.389
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	1.527
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	1.550

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve çevre gelişimi ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu "Arsa" vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

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 taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine 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

Değerlemeye konu taşınmaz, 03.07.2009 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Göçmen Konutları Güneyi Uygulama İmar Planı" kapsamında, "konut alanı" lejandında kalmakta olup KAKS: 1,20, TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz mevcutta boş arsa olarak kullanılmakta olup bu kullanım için herhangi bir yasal gereklilik ve izne gerek bulunmamaktadır. Taşınmaz üzerinde, parselin mevcut yapılaşma şartlarına uygun bir proje geliştirilebilmesi için yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir.

- 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 İlişkin 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, değerleme 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

l

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 Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz, değerleme tarihi itibarıyla boş arsa olarak kullanılmakta olup mevcut kullanım için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde, taşınmazın finansmanı için kullanılmış bir ipotek kaydı bulunmakta olup bu kaydın taşınmazın hukuki durumuna, değerine ve devredilebilirliğine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde devredilebilirliği etkileyen herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı gibi taşınmazın devredilebilmesine ilişkin başkaca da bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "konut" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Bu değerleme çalışmasında, değerleme 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 Yaklaşımı" ile değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	27.015.000
Gelir Yaklaşımı	35.875.000

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. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	02.01.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	27.015.000.-TL	Yirmiyedimilyononbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	31.877.700.-TL	Otuzbirmilyonsekiyüzyetmişyedibinyediyüz.-TL

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	İpotek Yazısı
4	Onaylı İmar Durum Belgesi
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

III		BURSA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçe		NİLÜFER					
Mahalle		REFANİYE					
Köy							
Sokak							
Mevki							
Satış Bedeli		Patta No.		Adn No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
20.500.000,00		121C02DHC		122	1	23	489,71 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 41989202					
	Edinme Sebebi	Tanınan NİLÜFER BELEDİYESİ adına kayıtlı İken KARA-CAN İNŞAAT TAAHİT NAKLİYE PEYZAJ TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCAĞI İŞLETMECİLİĞİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	KARA-CAN İNŞAAT TAAHİT NAKLİYE PEYZAJ TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCAĞI İŞLETMECİLİĞİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Geldiği		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		1919	25	2429		16/01/2018	
Sahife No.							Cilt No.
Sıra No.							Sahife No.
Tarih							Sıra No.
NOT : 1. Mülkiyet hakkı tapu siciline kayıtlıdır. Tapu Sicil Mühürüne dayanarak edinilmiştir. 2. Tapu Sicil Mühürüne dayanarak edinilmiştir. Tapu Sicil Mühürüne dayanarak edinilmiştir.							
D.M.C. Basım İşl. Md.		Öneri Şirketine İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Sıra No 128	

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/Mülkler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mülkler)							
Zemin Tipi	Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	12201				
Zemin No	41999282	Yatırım	1 21 489,71 m2				
İl / İlçe	BURSA/OLUTER	Ana Tap. Niteliği	1 Ana				
Kararın Adı	Nispeti TM						
Mülklerin / Kily. Adı	İRFANİYE Mülk						
Mevki							
Çizim / Sayfa No	25 / 3429						
Kayıt Durumu	Aktif						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Mülk No	Mülk	İhtisat No	İhtisat Pay/Payda	Metrage	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Tevkin Sebabi - Tarih - Yev.	
12200134	İRFANİYE MÜLKÜ	12201	1/1	21 489,71	Kayıt (Aktif) - 21.03.2018 - 12201	Kayıt - 26.03.2018 - 12201	
1220134	KARACI ANONİM ŞİRKETİ İRFANİYE MÜLKÜ	12201	1/1	21 489,71	Kayıt - 26.03.2018 - 12201	Kayıt ve İpotek - 26.03.2018 - 12201	
1220134	TEMEZLİK PETROL ANŞİTİ MADENCİLİK TAŞ OCAGI	12201	1/1	21 489,71	Kayıt - 26.03.2018 - 12201	Kayıt ve İpotek - 26.03.2018 - 12201	
1220134	TEMEZLİK PETROL ANŞİTİ MADENCİLİK TAŞ OCAGI	12201	1/1	21 489,71	Kayıt - 26.03.2018 - 12201	Kayıt ve İpotek - 26.03.2018 - 12201	
1220134	TEMEZLİK PETROL ANŞİTİ MADENCİLİK TAŞ OCAGI	12201	1/1	21 489,71	Kayıt - 26.03.2018 - 12201	Kayıt ve İpotek - 26.03.2018 - 12201	
İpotek							
Akısak	Miktar/Oran	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tevkin Tarih - Yev.	Borçlu
(SN:228143) KÜLTÜREL TURİZM KATILIM BANKASI A.Ş. - Hesap No: 90000000000000000000	Hesap	44600000,00 TL	Güncel	1 / 0	F.D.K	26.03.2018 - 12201	Yol
İpotek Kapsamında Diğer Bilgiler							
Tapınmaz	İhtisat Pay/Payda	Borçlu Mülk	Mülk Borç	Tevkin Tarih - Yev.	Tevkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Nispeti TM - İRFANİYE Mülk, 225 Ada 1 Parcel	1/1	İRFANİYE MÜLKÜ	44600000,00 TL	26.03.2018 - 12201	-		
İpotek ŞBİ Bilgisi							
ŞBİ	ŞBİ Bilgisi	Mülk	Tarih/Tevkiye	Tevkin Sebabi - Tarih - Yev.			
Diğer Bilgiler							

Rapor Tarihi: Saat: 24.03.2019 14:30


 TSKB Gayrimenkul Değerler
 24.03.2019

Ek 3: 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.

İstanbul Şubesi

Büyükdere Caddesi

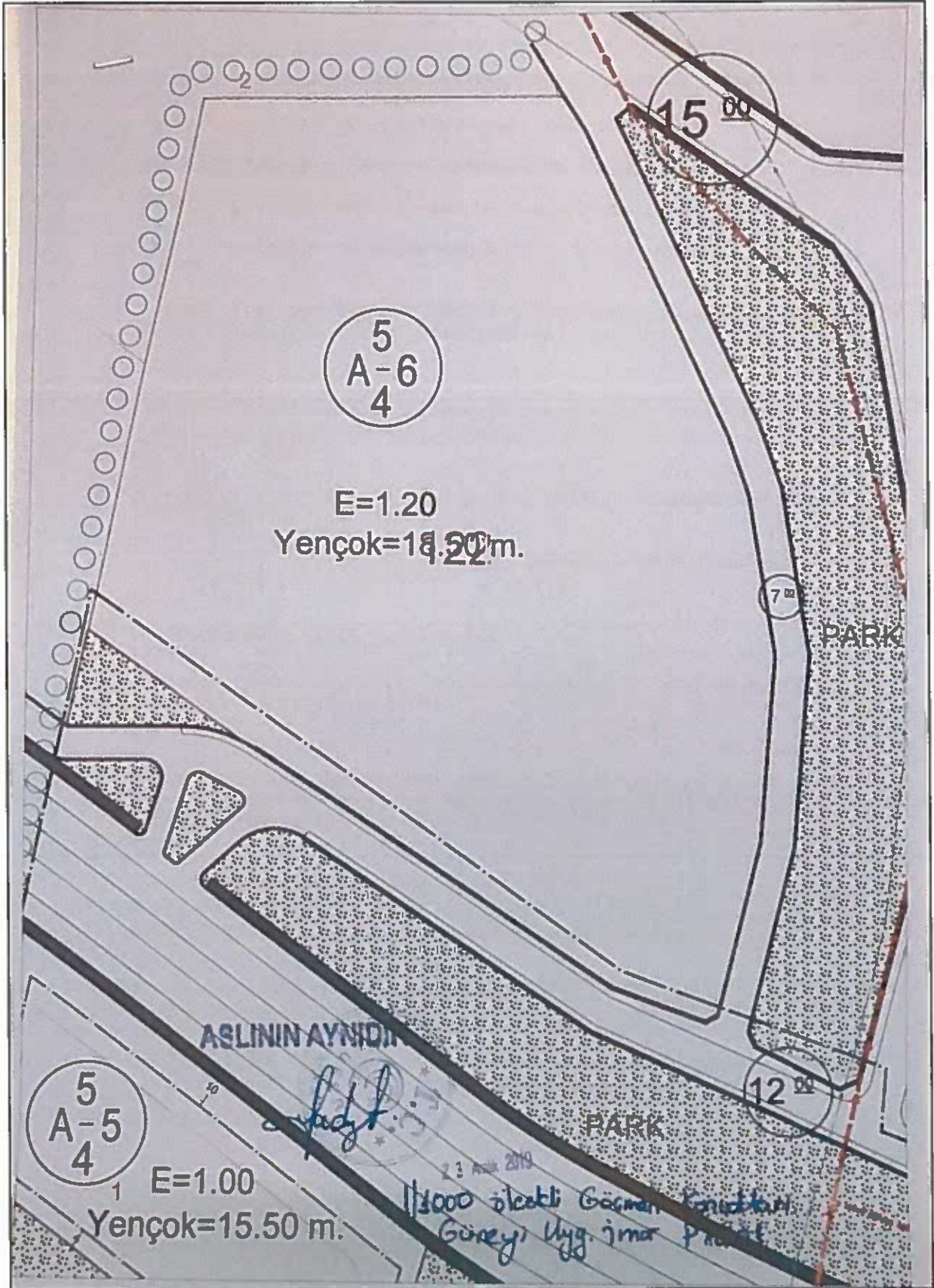
No: 129-1 Esentepe

Şişli 34394 İstanbul

Tic. Sic. No.: 198060/250489 • Mersis No: 3714 4399 8856 5282

www.kuveytturk.com.tr

Ek 4: Onaylı İmar Durum Belgesi



Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

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	Lisans Kocaeli Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü (2007-2011) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2018-2019)		
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
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405347)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
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 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
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 değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme 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 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Sicil ve Eşgisi Kurumu

Tarih : 15.02.2016

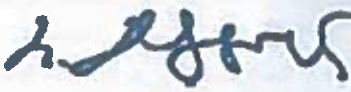
No : 405347

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 Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 06.11.2019

Belge No: 2019-01.2150

Sayın Ece ÇALIŞKAN VURAL

(T.C. Kimlik No: 29917917454 - Lisans No: 405347)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

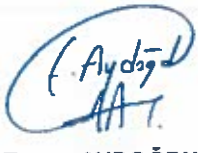
Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Şinasi BAYRAKTAR
Başkan