

## Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

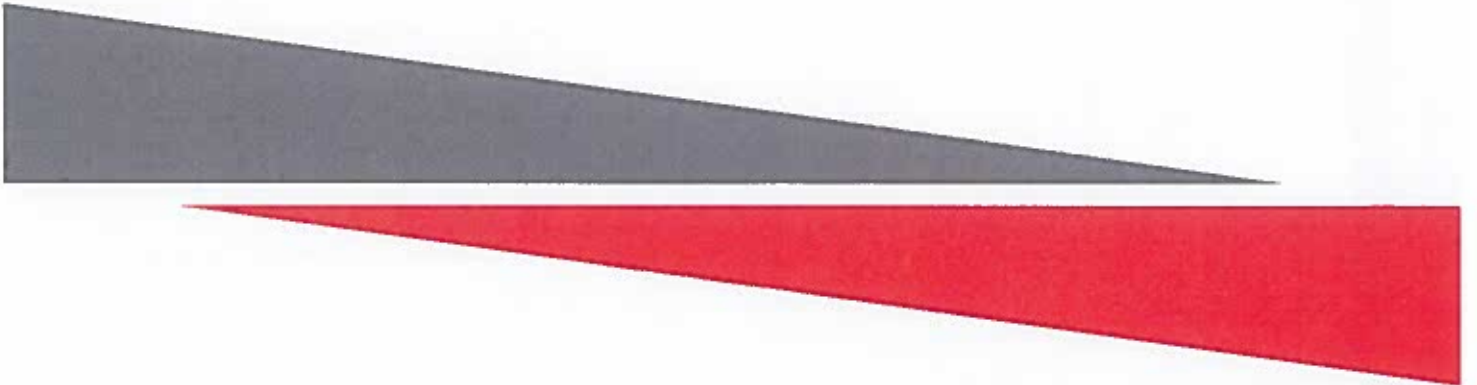
1 Adet Arsa

**Değerleme**

Nilüfer/ Bursa

**Raporu**

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 m<sup>2</sup> 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	Otuzbirmilyonsekiyüzyetmişyedibinyediyüz.-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 olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme 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 <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,20 H <sub>maks</sub> : 18,50 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut

### FİNANSAL GÖSTERGELER

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

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

**BÖLÜM 1**  
**RAPOR,**  
**ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 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](http://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

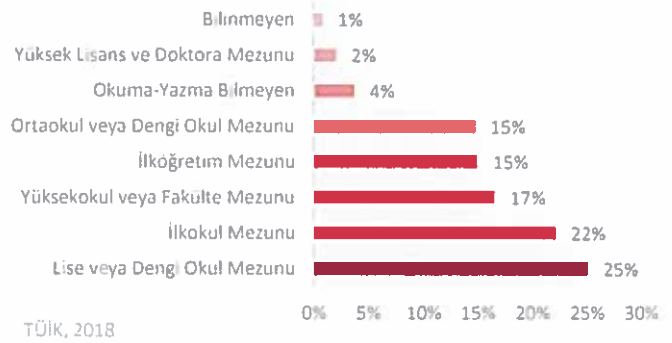
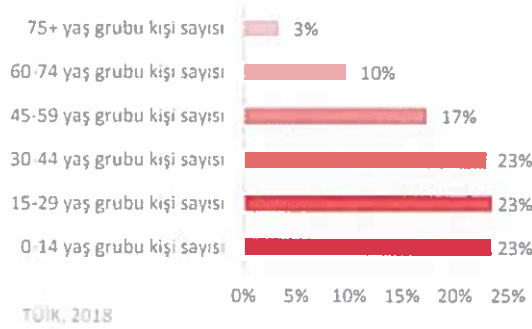
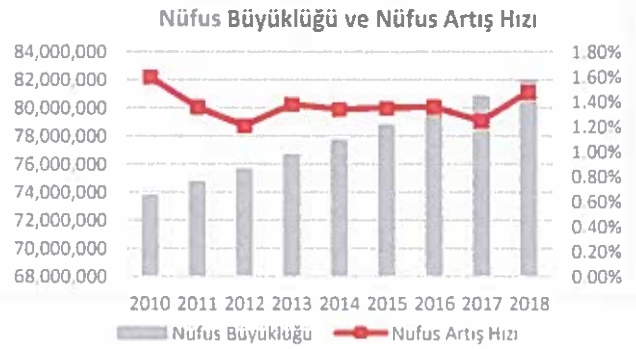
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 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.



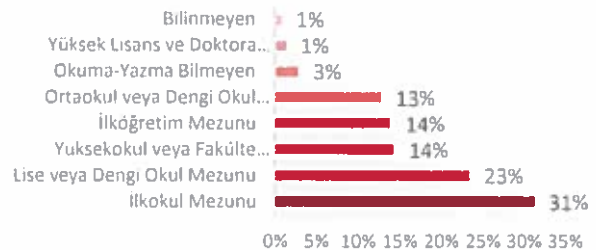
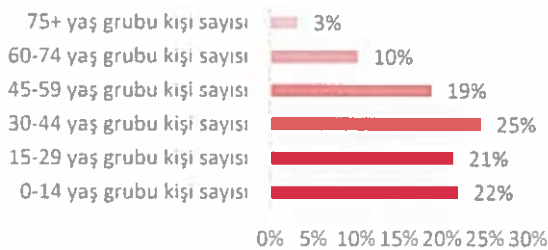
##### Bursa

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.



■ Ülke Nüfusu-Bursa Nüfusu ■ Bursa Nüfusu



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

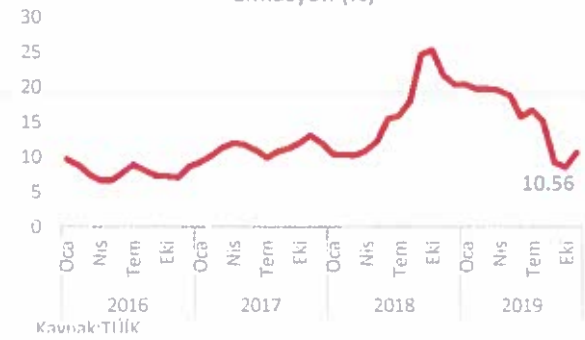
2019 üçüncü çeyrek GSYH büyümesi beklentilerin hafif altında gelse de arındırılmamış verilerde üç çeyrektir görülen daralma sona ermiştir. Manşet GSYH 2018'in üçüncü çeyreğine kıyasla %0,9 ile %1,0 olan piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında büyümüştür. Böylece GSYH 2019 Ocak-Eylül döneminde 2018'in 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.

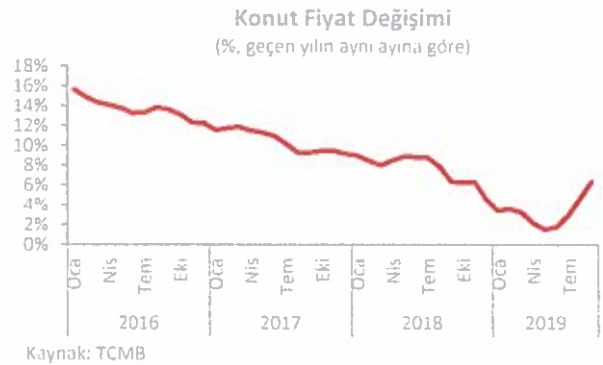
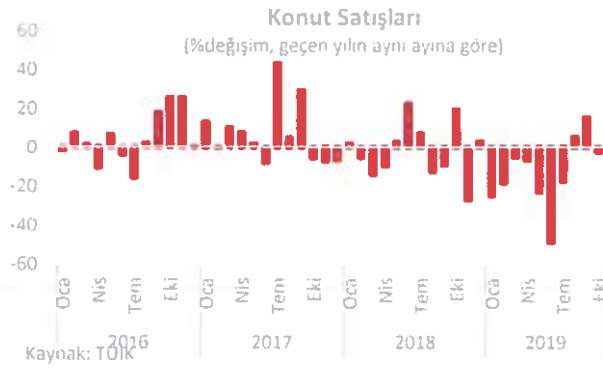
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK



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.

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>
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 değerlendirme 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 ipotegin, 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 tesis" 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 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.



**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 0056 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 0056 5282  
www.kuveytturk.com.tr



**TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Hâlikler için Detaylı -SB) var 1 Pasif Hâlikler)**

Zemin Tipi	: Ara Toprak	Ada/Parsel	: 122/1
Zemin No	: 4194002	Y Bölüm	: 23.409.71 m2
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Amir Top. No/Adı	: Arsa
Kurum Adı	: Nilüfer TM		
Mikahle / Köy Adı	: İRFANİYE Mah.		
Mevki			
Çift / Boylu No	: 23 / 2429		
Kayıt Durum	: Aktif		

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Makûl	İşbirliği No	Hisse Payı/Payda	Merchane	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
14400124	122/1-122/1-122/1-122/1		100	122/1-122/1	Satış - 28.03.2018 - 12395	Satış - 28.03.2018 - 12395
41111125	KARA- CAN İNŞAAT TAHHÜT NAKLİYE PEYZAJ TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCAĞI İŞLETMELİĞİ SANAYİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ		100	122/1-122/1	Satış - 28.03.2018 - 12395	Satış ve İpotek - 28.03.2018 - 12395
47181204	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		100	122/1-122/1	Satış ve İpotek - 28.03.2018 - 12395	

**İpotek**

Alınan	Miktar/Konut	Borç	Tale	Değer/Notu	Süre	Tarih Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:2281342) KUVVET TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. Vayfa:600000484	İpotek	4460000 TL	Borçlu	170	F.B.K	28.03.2018 - 12395		Yok

**İpotek Konutluğuna Hisseli Bilgi**

Sistem No	Hisse Payı/Payda	Borçlu Makûl	Makûl Borç	Tercih Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Nilüfer TM - İRFANİYE Mah. 122 Ada 1 Parsel	1/1	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	4460000 TL	28.03.2018 - 12395	

**İpotek S.B.1 Bilgisi**

S.B.1	Çekilme	Makûl	Tarih/evmibe	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.

**Düzenler**

Rapor Tarihi: İmar - 24.12.2019 - 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 m<sup>2</sup>- max 30m<sup>2</sup> 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:** Kızılıklı Mahallesi, 122 Ada, 1 No.lu Parsel, Nilüfer / Bursa

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

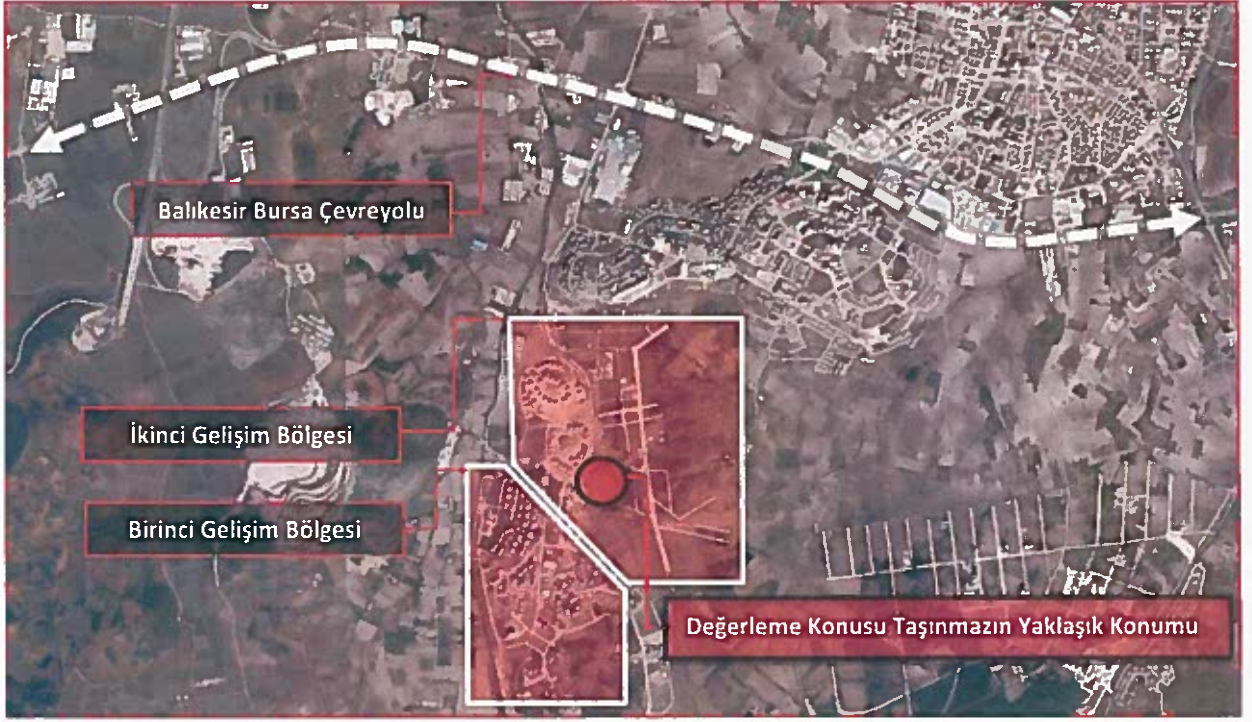
Kızılıklı Mahallesi yeni bir konut yerleşim bölgesi olarak ön plana çıkan, henüz gelişimini tamamlamamış bir bölgedir. Son üç yıllık süreçte gelişimi hızlanan bölgede; mevcut süreçte yeni üretilen konut projelerinin bulunduğu görülmektedir. Taşınmazın batısında yer alan oldukça geniş bir alanda, mahalle 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 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, 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 m<sup>2</sup> 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 Projeye 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 Gerekli 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 arttıracığı 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**

## 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 esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme 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, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerleme 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 belirlemede 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 getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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 <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	-	İrfaniye'de konumlu	Konut Alanı	E: 0,90 h <sub>maks</sub> : 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 konumdadır.
2	Eray Öztürk 0537 216 60 23	İrfaniye'de konumlu	Konut Alanı	E:0,60 h <sub>maks</sub> : 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 <sub>maks</sub> : 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 <sub>maks</sub> : 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 <sub>maks</sub> : 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, 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/m<sup>2</sup> ile 1.200.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değişebileceği tespit edilmiştir.

### Konut Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	
1	Remax Ambiance 0224 888 08 08 0505 768 03 25	Balkan Mahallesi konumlu	Daire	Satılık	150	290.000	1.933	<ul style="list-style-type: none"> <li>Söz konusu emsal 3 bloktan oluşan Denizkent sitesinde yer almaktadır.</li> <li>Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlıdır.</li> <li>3+1 tipolojide 5. normal katta yer almaktadır.</li> <li>Peyzaj alanları ve açık yüzme havuzu bulunmaktadır.</li> <li>Site içerisinde şerhifesi düşük bir dairedir.</li> <li>Net 120 m<sup>2</sup> alana sahiptir.</li> <li>Çok küçük bir pazarlık payı vardır.</li> </ul>
2	Coldwell Banker Güven 0224 762 25 25 0553 445 16 26	Balkan Mahallesi konumlu	Daire	Satılık	128	320.000	2.500	<ul style="list-style-type: none"> <li>Projeden satış yapılmaktadır. Teslim tarihi 2020 Nisan'dır.</li> <li>Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlıdır.</li> <li>3+1 tipolojide 3. normal katta yer almaktadır.</li> <li>Peyzaj alanları bulunmaktadır.</li> <li>Net alanı 120 m<sup>2</sup>'dir.</li> <li>Küçük bir pazarlık payı vardır.</li> </ul>
3	YG Gökteş İnşaat 0224 443 23 29	Balkan Mahallesi konumlu	Daire	Satılık	150	275.000	1.833	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 bloklu Doğalpark-1 projesinde yer almaktadır.</li> <li>Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlıdır.</li> <li>Projeden satış yapılmaktadır.</li> <li>3+1 tipolojide 2. normal katta yer almaktadır.</li> <li>Peyzaj alanları bulunmaktadır.</li> <li>Net alanı 120 m<sup>2</sup>'dir.</li> <li>Acil satış fiyatıdır.</li> </ul>
4	Remax Dialog 0224 450 04 50	Görükle Mahallesi konumlu	Daire	Satılık	105	235.000	2.238	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 bloklu Paris Evleri Balkan projesinde yer almaktadır.</li> <li>Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlıdır.</li> <li>Projeden satış yapılmaktadır.</li> <li>2+1 tipolojide zemin katta yer almaktadır.</li> <li>Peyzaj alanları bulunmaktadır.</li> <li>Net alan 96 m<sup>2</sup>'dir.</li> </ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Satış		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						Satış Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	
5	Anıl Çelik Gayrimenkul 0224 413 46 55	Balkan Mahallesi konumlu	Daire	Satılık	150	370.000	2.467	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 2 bloklu butik bir projede yer almaktadır.</li> <li>* Konum olarak, değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten dezavantajlıdır.</li> <li>* 3+1 tipolojide bodrum katta yer almaktadır.</li> <li>* Peyzaj alanları ve dinlenme alanları bulunmaktadır.</li> <li>* Net alan 130 m<sup>2</sup> dir.</li> </ul>

#### 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 düşünülerek kalitesi yüksek projeler incelenmiş ve değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek nitelikli bir projede yer alacak konutların ortalama birim satış değerlerinin 2.300.-TL/m<sup>2</sup> ile 2.800.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

#### Dükkan Emsalleri / Satılık

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Satış		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						Satış Fiyatı (TL)	Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	
1	Doğan Emlak 0532 707 16 48	İrfaniye'de konumlu	Dükkan	Satılık	50	160.000	3.200	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır.</li> <li>* Konum olarak mevcut ticari hareketliliğin olmadığı, sakin bir bölgededir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmamaktadır.</li> </ul>
2	Doğan Emlak 0532 707 16 48	İrfaniye'de konumlu	Dükkan	Satılık	70	170.000	2.429	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır.</li> <li>* Konum olarak mevcut ticari hareketliliğin olmadığı, sakin bir bölgededir.</li> <li>* Konum olarak taşınmaza göre oldukça dezavantajlıdır.</li> <li>* Oldukça dar bir vitrini vardır.</li> <li>* Acil satış fiyatıdır.</li> </ul>
3	Proas Gayrimenkul 0552 623 56 78	İrfaniye'de konumlu	Dükkan	Satılık	60	300.000	5.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır.</li> <li>* Konu taşınmaza göre nispeten avantajlı ve yaya yoğunluğunun daha fazla olduğu bir cadde üzerinde konumlanmıştır.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>

**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 belirgin bir ticaret merkezi bulunmamaktadır. Bazı konut projeleri kapsamında üretilen ticari birimler ve taşınmaz ve taşınmazın bulunduğu bölgedeki hareketliliği ve dükkanların cadde ile ilişkisine, bodrum katta deponunun kullanım alanına, bulunduğu bölgedeki hareketliliğe, bulunduğu bodrum katında deponu olan dükkanlar için birim satış doğrultusunda, konu taşınmaz üzerinde üretilebilecek proje ile benzer özellikler taşıyan projelerde bodrum katında deponu olan dükkanlar için birim satış değerinin 3.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 4.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değişeceği, sadece zemin katta kullanım alanı olan dükkanlar için ise birim satış değerinin 4.500.-TL/m<sup>2</sup> ile 5.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



Emsal Krokisi





**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA**

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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 Düzeltilmeler	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%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>1.016</b>	<b>890</b>	<b>880</b>	<b>1.436</b>	<b>1.111</b>

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT**

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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 Düzeltilmeler	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%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>2.558</b>	<b>2.565</b>	<b>2.349</b>	<b>2.363</b>	<b>3.140</b>

\*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 Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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 Düzeltilmeler	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 <sup>2</sup> )		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 düzeltilmeleri 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 <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	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 yansıtması 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 m<sup>2</sup> 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-çeme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde konu parsel genelinde çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- 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/m<sup>2</sup>, ticari ünite fonksiyonu için birim değer 3.900 TL/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	23.489,71
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	1,30
Toplam Taban Alanı (m <sup>2</sup> )	9.395,88
Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )	30.536,62
Emsal Harici Alan Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	39.697,61
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	39.697,61
Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	31.758,09
Ticaret Alanı (Zemin Kat) (m <sup>2</sup> )	7.939,52
Ticaret Alanı (Bodrum Kat) (m <sup>2</sup> )	7.939,52

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	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
<b>Toplam</b>	<b>50.795,70</b>		<b>73.666.694</b>

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	73.666.694
Altyapı Maliyeti	4.051.668
Çevre Tazimi ve Peyzaj Maliyeti	2.210.001
Proje Genel Giderleri	3.996.418
<b>Toplam (TL)</b>	<b>83.924.781</b>

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

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
<b>Ticaret Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	-	1.587,90	12.703,24	1.587,90
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	3.900,00	4.368,00	4.804,80
<b>Toplam Dükkan Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>6.192.827</b>	<b>55.487.731</b>	<b>7.629.563</b>
<b>Konut Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	-	14.291,14	12.703,24	4.763,71
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	2.700,00	3.024,00	3.326,40
<b>Toplam Konut Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>38.586.077</b>	<b>38.414.583</b>	<b>15.846.016</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>44.778.904</b>	<b>93.902.314</b>	<b>23.475.579</b>
İnşaat Maliyeti	0	33.569.913	50.354.869	0
Pazarlama Gideri	0	358.231	751.219	187.805
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>10.850.760</b>	<b>42.796.227</b>	<b>23.287.774</b>
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%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>55.551.080</b>	<b>54.563.666</b>	<b>53.603.585</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>55.550.000</b>	<b>54.560.000</b>	<b>53.600.000</b>

Arsa Sahibi	30%
Müteahhit	70%
Arsa Değeri (TL)	<b>35.873.277</b>
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	<b>35.875.000</b>
Müteahhit Geliri (TL)	<b>18.690.389</b>
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.527</b>
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	<b>1.550</b>

#### 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 düşünölmektedir.

## **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, değerlendirme 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 değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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.

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	Otuzbirmilyonsekiyüzetmişyedibinyediyüz.-TL

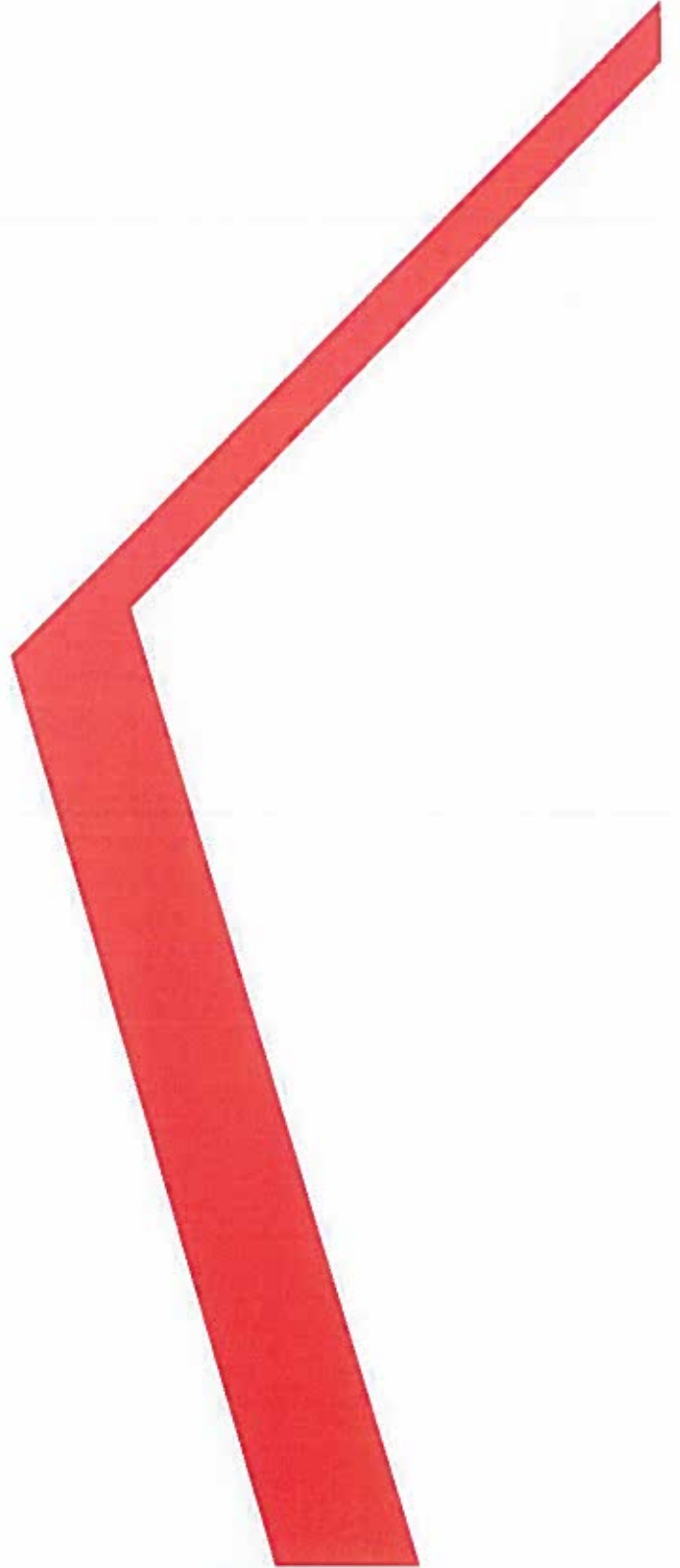
**Ece ÇALIŞKAN VURAL**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 405347

**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		<p><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p><b>TAPU SENEDİ</b></p>		Fotoğrul	
İlçe		NİLÜFER					
Mahalle		REFANİYE					
Köyü							
Sokakı							
Mevki							
Satış Bedeli		Patta No.	Adn No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
20.500.000,00		121C02DHC	122	1	Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
23					489,71 m <sup>2</sup>		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 41989202					
	Edinme Sebebi	Tanınan NILÜFER BELEDİYESİ adına kayıtlı İken KARA-CAN İNŞAAT TAHHİT NAKLİYE PEYZAJ TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCAĞI İŞLETMELİĞİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
	Sahibi	KARA-CAN İNŞAAT TAHHİT NAKLİYE PEYZAJ TEMİZLİK PETROL ASFALT MADENCİLİK TAŞ OCAĞI İŞLETMELİĞİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	
Cilt No.		1919	25	2429		16/01/2018	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	
<p>NOT : * Mülkiyet hakkı tapu sicilinde kayıtlıdır. Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır. * Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.</p>							
D.M.C. Basım İht. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Slek No 128	

## Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akkid Malikler için Detaylı - SBI var + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parcel	: 1227
Zemin No	: 4199282	Yatırım	: 23 489,71 m2
İl / İlçe	: BURSA/OLCER	Ana Tap. Niteliği	: Ana
Kararın Adı	: Nispeti TM		
Malikler / Kily Adı	: İRFANİYE Mah.		
Mevki	:		
Çizim / Sayfa No	: 23 / 2429		
Kayıt Durumu	: Akid		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	İhtisarı No	Hisses Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
11111111	İRFANİYE MAHALİSİ	1111	100	23 489,71	Satış - 23/03/2018 - 12995	Satış - 23/03/2018 - 12995
11111111	KARACAN İREKAY FAHRETTİN ANADOLU İNŞAAT TEMMİZLİK PETROL ANŞİTİ MADENCİLİK TAŞ OCAGI BULUŞMURÇLUĞU SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	1111	100	23 489,71	Satış - 23/03/2018 - 12995	Satış ve İpotek - 23/03/2018 - 12995
11111111	YILDIZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1111	100	23 489,71	Satış ve İpotek - 23/03/2018 - 12995	---

İpotek								
Alinea	Müvazzaf	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Terkin Tarih - Yev.	Borçlu	SİMF (Maks)
12995	İRFANİYE MAHALİSİ	4460000,00 TL	Gesiz	1 / 0	F.D.K	23/03/2018 - 12995	Yol	Yol

İpotekle Karşılıklı Hisses Bilgisi						
Tarafa	Hisses Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Terkin Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Nispeti TM - İRFANİYE Mah. 223 Ada 1 Parsel	171	İRFANİYE MAHALİSİ	4460000,00 TL	23/03/2018 - 12995	---	


İpotek S.B.İ Bilgisi				
S.B.İ	Uçuklu	Malik	Tarih/Terimiyce	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.

Dikkatler	

Rapor Tarihi: Saat: 24.03.2019 14:30





## 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;

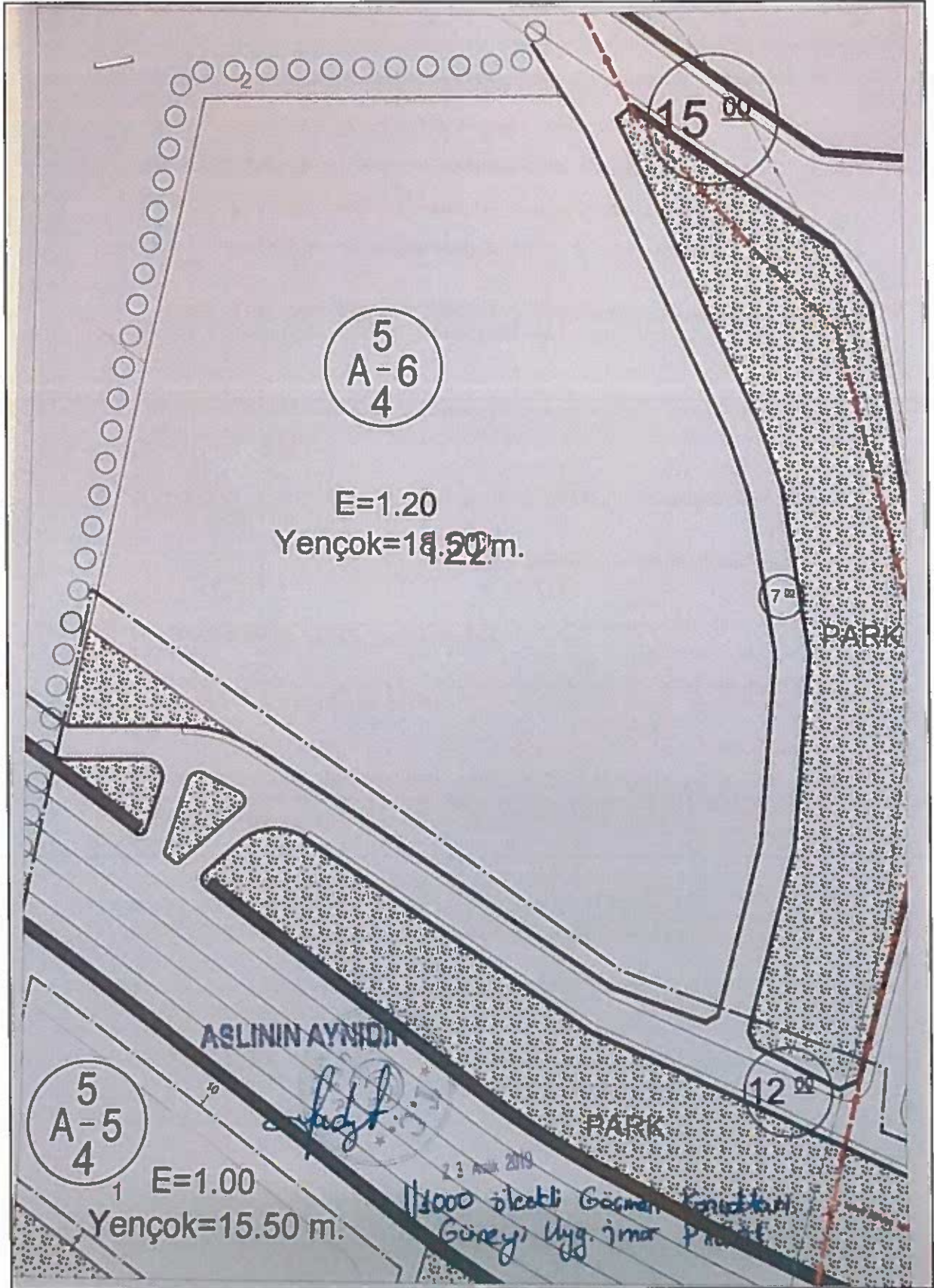
Bursa İli, Nilüfer İlçesi , İrfaniye Mahallesi , H21C02D4C Pafta, 122 No.lu Ada, 1 No. lu parselde bulunan arsanın finansmanı yapılmış ve bu arsa üzerine 28.03.2018 tarihli, 12395 yevmiye numaralıyla 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Saygılarımızla,

**KUVEYTTÜRK KATILIM  
BANKASI A.Ş.**

**KUVEYTTÜRK  
KATILIM BANKASI 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

## Ek 4: Onaylı İmar Durum Belgesi



## Ek 5: Fotoğraflar



## Ek 6: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ece ÇALIŞKAN VURAL		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 15.06.1989		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Kocaeli Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü ( 2007-2011) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2018-2019)		
<b>İş Tecrübesi</b>	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
<b>Üyelikler</b>	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
<b>Sertifikalar</b>	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405347)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

<b>Adı ve Soyadı</b>	Simge SEVİN		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
<b>Mesleği</b>	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) <b>Yüksek Lisans</b> Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
<b>Üyelikler</b>	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

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

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

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

## Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



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 sağladığımız 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