

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

93 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Yıldırım / Bursa

Raporu

2018REV891 / 24.12.2018



Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Polat Ofis No:23/A K:6 Kağıthane / İstanbul

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda Yıldırım'da konumlu olan "93 Adet Bağımsız Bölüm"ün toplam pazar değerine yönelik 2018REV897 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 8.160,26 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 12.198,66 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	24.12.2018	
Boş Arsa Değeri	14.690.000.-TL	Ondörtmilyonaltıyüzdoksanbin.-TL
Projenin Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	23.130.000.-TL	Yirmiüçmilyonyüztuzbin.-TL
Projenin Bugünkü Değeri (KDV Dahil)	27.293.400.-TL	Yirmiyedimilyonikiyüzdoksanüçbindörtüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.11.2018 tarih, 2977-2 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Peri Cansu OKYAY

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
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	12
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	15
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	22
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	25
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	45
Ekler	47

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Millet Mahallesi, Milli Sok., 3074 Ada, 8 Parsel Yıldırım / Bursa
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	İnşaatı devam etmekte olan 93 adet konut
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel, 93 adet bağımsız bölüm* * Detayları raporun "3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 3074 ada, 8 no.lu parsel 02.08.1999 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. <ul style="list-style-type: none">• TAKS: 0,40• KAKS: 1,50• İnşaat Nizamı: Ayrık nizam• Hmaks: 24,50 m• Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi:3 m
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilen herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımları uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımları ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımınıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2018
RAPOR TARİHİ	24.12.2018

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 değerlendirme raporu, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 24.12.2018 tarihinde, 2018REV891 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, aşağıdaki tabloda yer alan gayrimenkullerin 24.12.2018 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

İli	Bursa				
İlçesi	Yıldırım				
Mahallesi	Millet				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	3074				
Parsel No	8				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.160,26 m ²				
Mülkiyet	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi				
Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay	Payda	Niteliği
A	1.Bodrum	1	48	8160	Mesken
A	1.Bodrum	2	56	8160	Mesken
A	1.Bodrum	3	56	8160	Mesken
A	1.Bodrum	4	56	8160	Mesken
A	Zemin	6	58	8160	Mesken
A	Zemin	7	58	8160	Mesken
A	Zemin	8	58	8160	Mesken
A	1. Kat	11	58	8160	Mesken
A	2. Kat	15	58	8160	Mesken
A	2. Kat	16	58	8160	Mesken
A	3. Kat	20	58	8160	Mesken
A	4. Kat	24	58	8160	Mesken
A	5. Kat	25	58	8160	Mesken
A	5. Kat	27	58	8160	Mesken
A	5. Kat	28	58	8160	Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	29	68	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	31	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	32	68	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	33	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	34	72	8160	Dubleks Mesken

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay	Payda	Niteliği
B	1.Bodrum	1	53	8160	Mesken
B	1.Bodrum	2	61	8160	Mesken
B	1.Bodrum	3	61	8160	Mesken
B	1.Bodrum	4	61	8160	Mesken
B	Zemin	6	68	8160	Mesken
B	Zemin	7	68	8160	Mesken
B	1. Kat	9	68	8160	Mesken
B	1. Kat	10	68	8160	Mesken
B	1. Kat	12	68	8160	Mesken
B	2. Kat	14	68	8160	Mesken
B	2. Kat	15	68	8160	Mesken
B	3. Kat	18	68	8160	Mesken
B	3. Kat	19	68	8160	Mesken
B	3. Kat	20	68	8160	Mesken
B	4. Kat	23	68	8160	Mesken
B	5. Kat	26	68	8160	Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	29	81	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	30	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	31	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	32	81	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	33	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	34	82	8160	Dubleks Mesken
C	1.Bodrum	1	48	8160	Mesken
C	1.Bodrum	2	56	8160	Mesken
C	1.Bodrum	3	56	8160	Mesken
C	1.Bodrum	4	56	8160	Mesken
C	Zemin	6	58	8160	Mesken
C	Zemin	7	58	8160	Mesken
C	Zemin	8	58	8160	Mesken
C	1. Kat	9	58	8160	Mesken
C	1. Kat	10	58	8160	Mesken
C	3. Kat	18	58	8160	Mesken
C	3. Kat	19	58	8160	Mesken
C	4. Kat	22	58	8160	Mesken
C	4. Kat	23	58	8160	Mesken
C	5. Kat	25	58	8160	Mesken
C	5. Kat	26	58	8160	Mesken
C	5. Kat	27	58	8160	Mesken
C	5. Kat	28	58	8160	Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	29	68	8160	Dubleks Mesken

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay	Payda	Niteliği
C	6. Kat+Çatı Katı	30	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	31	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	32	68	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	33	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	34	72	8160	Dubleks Mesken
D	1.Bodrum	1	50	8160	Mesken
D	1.Bodrum	2	50	8160	Mesken
D	1.Bodrum	3	50	8160	Mesken
D	Zemin	6	50	8160	Mesken
D	Zemin	7	50	8160	Mesken
D	1. Kat	10	50	8160	Mesken
D	1. Kat	11	50	8160	Mesken
D	2. Kat	12	50	8160	Mesken
D	2. Kat	13	50	8160	Mesken
D	2. Kat	14	50	8160	Mesken
D	2. Kat	15	50	8160	Mesken
D	3. Kat	16	50	8160	Mesken
D	3. Kat	17	50	8160	Mesken
D	3. Kat	18	50	8160	Mesken
D	3. Kat	19	50	8160	Mesken
D	4. Kat	20	50	8160	Mesken
D	4. Kat	21	50	8160	Mesken
D	4. Kat	22	50	8160	Mesken
D	4. Kat	23	50	8160	Mesken
D	5. Kat	24	50	8160	Mesken
D	5. Kat	25	50	8160	Mesken
D	5. Kat	26	50	8160	Mesken
D	5. Kat	27	50	8160	Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	28	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	30	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	31	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	32	64	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	33	65	8160	Dubleks Mesken

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

Konu değerlendirme çalışması, gayrimenkullerin 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. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına, Değerleme Uzmanı Peri Cansu OKYAY yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 04.12.2018 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2018 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkuller mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-2 no.lu ve 19.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2977-2 no.lu ve 19.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi, 3074 ada, 8 parsel no.lu ana gayrimenkul üzerinde konumlu 93 adet konutun 24.12.2018 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.03.2017	2017A145	Gizem NAMAL Ozan KOLCUOĞLU	17.000.000*
Rapor 2	28.12.2017	2017REV897	Gizem NAMAL Ozan KOLCUOĞLU	26.410.000

*** İlgili rapordaki değer arsa değeri ve değerlendirme tarihi itibari ile harcanmış maliyet değeridir.**

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

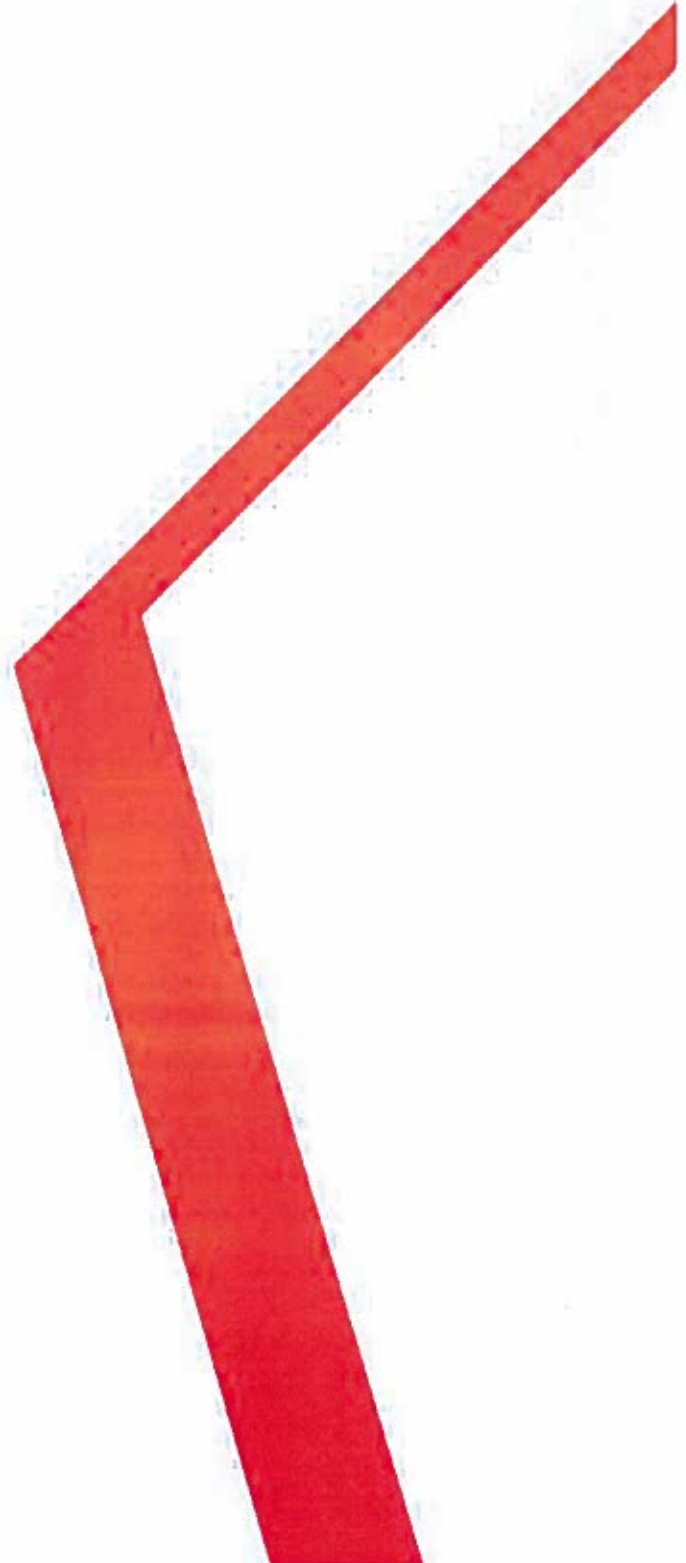
Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Gürsel Mahallesi İmrahor Caddesi Polat Ofis No:23/A Kat:6 Kağıthane/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Bölüm 2

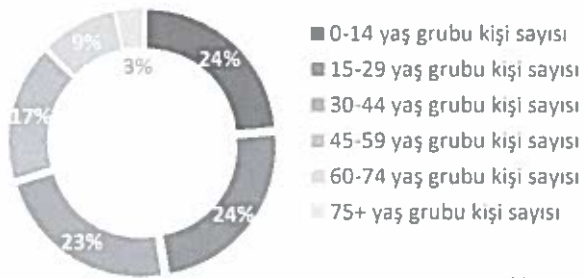
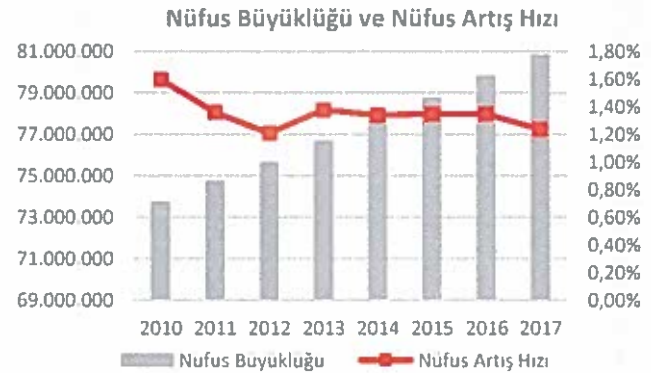
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

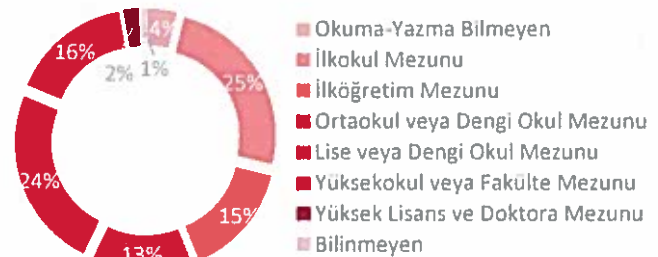
Türkiye

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

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



TÜİK,2017



TÜİK,2017

Bursa

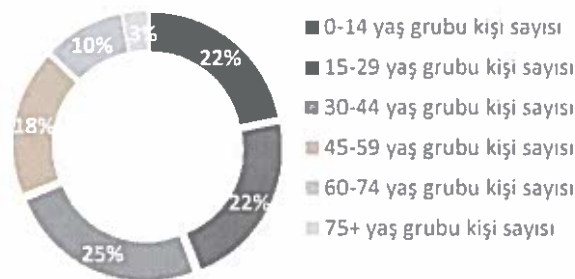
2017 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,51’inin ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2017 istatistiklerine göre 2.936.803 kişidir.

Bursa nüfusu, 2017 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 18 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

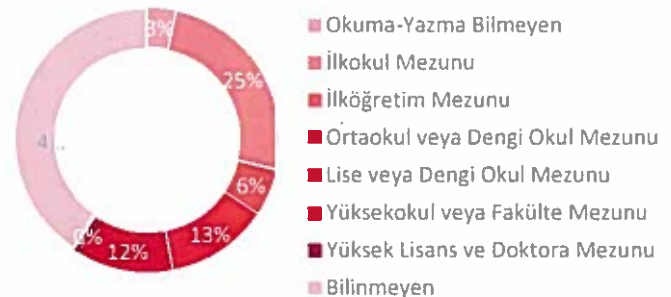
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2017 yılı verilerine göre, Bursa ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu



TÜİK,2017

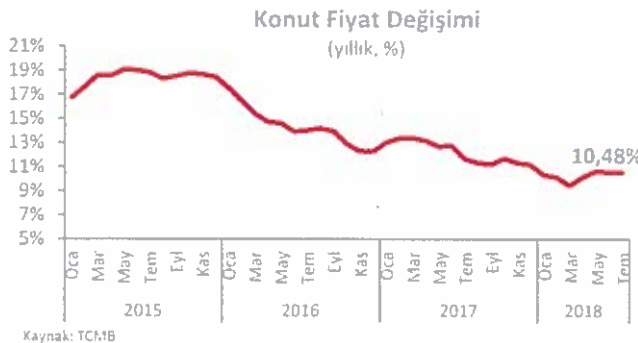
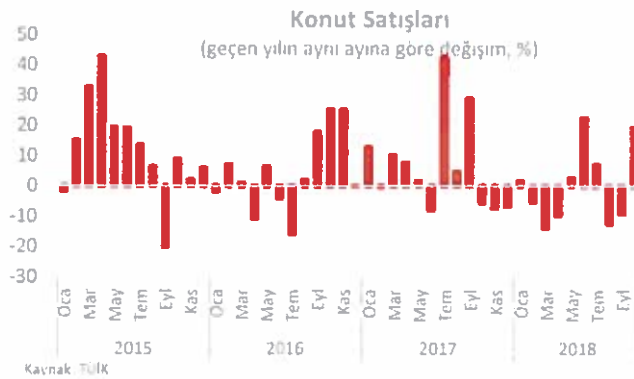
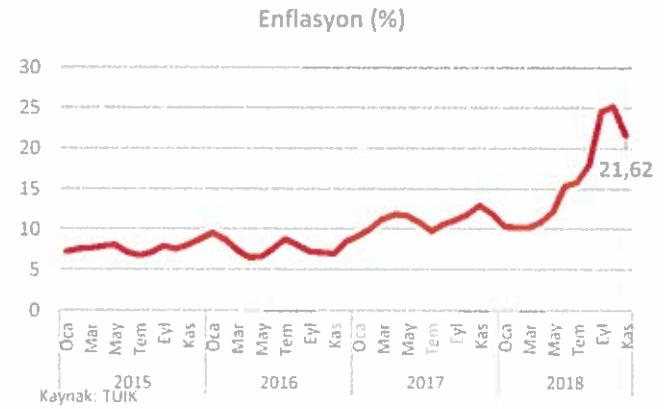
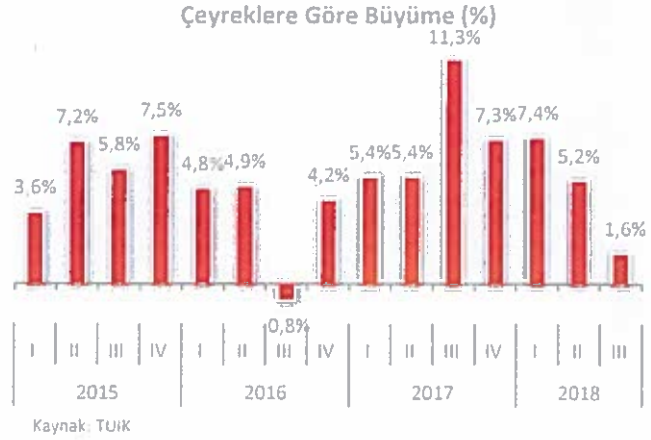


TÜİK,2017

2.2 Ekonomik Veriler¹

Gayrisafi Yurt içi Hasıla (GSYH) 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında ise, GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 gerilemiştir. Üretim yönünden bakıldığında, toplam katma değer tarım sektöründe %1,0, sanayi sektöründe %0,3 artarken, inşaat sektöründe yaratılan değer %5,3 gerilemiştir. İç talep tarafında, hanehalkının toplam nihai tüketim harcamaları %1,1, devletin nihai tüketim harcamaları %7,5 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %3,8 azalmıştır. Mal ve hizmet ihracatı, bu dönemde yıllık bazda %13,6 artarken gerileyen talep koşulları ile ithalat %16,7 düşmüştür.

Kasım ayında manşet enflasyon %1,44 gerilemiş ve yıllık bazda artış oranı 362 baz puan düşerek %21,6 seviyesine inmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise Kasım'da bir önceki aya göre %2,53 düşerek, yıllık bazda artış oranı %38,5'e gerilemiştir. Akaryakıt fiyatlarındaki gerileme ve motorlu araçlardan alınan ÖTV indirimi gibi faktörlerle TÜFE sepetinde aylık bazda en yüksek düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma olurken, mobilyadaki KDV indirimleri ile birlikte ev eşyası grubunda %2,85 gerileme görülmüştür. Bu iki ana enflasyon grubundaki gerileme manşet enflasyondaki düşüşü açıklamaktadır.

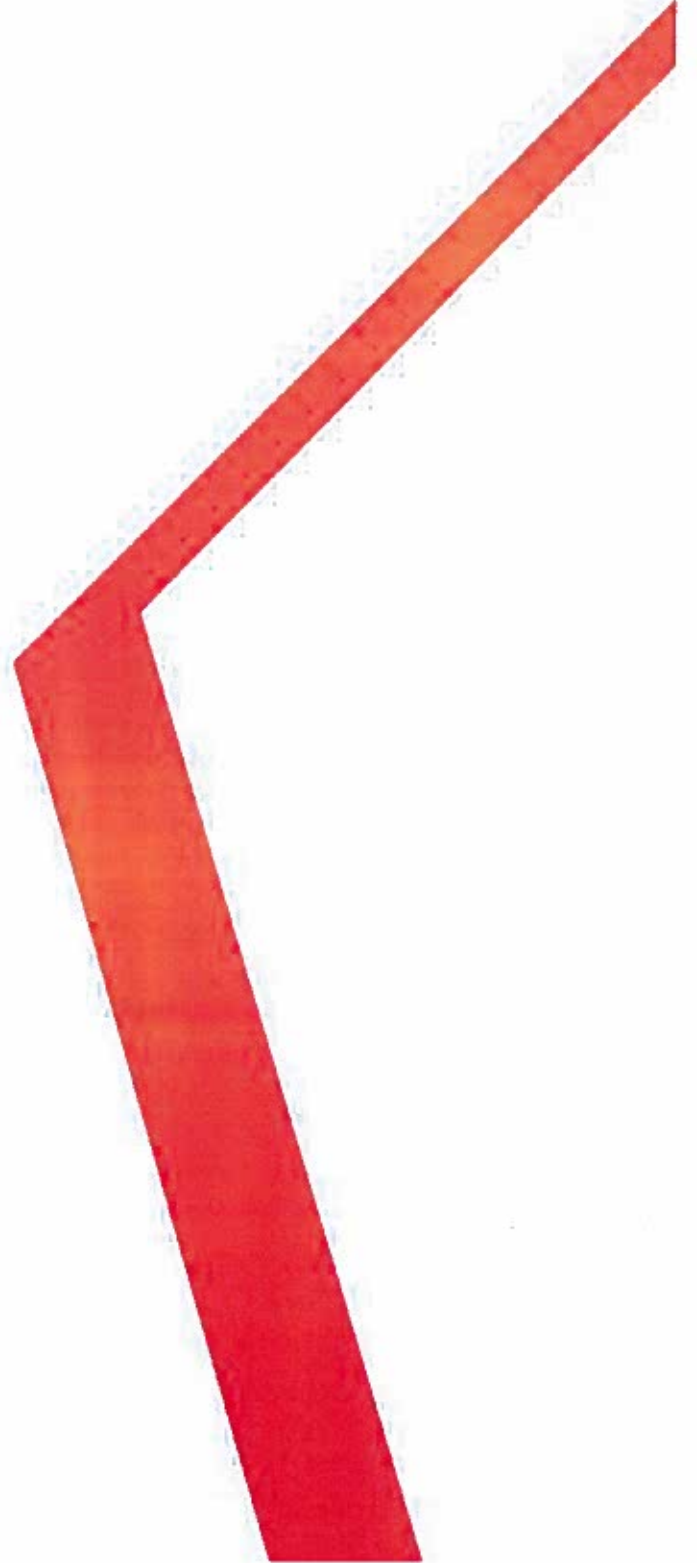


Ekim ayında konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146,5 bin seviyesine yükselmiştir. Böylece yıllık konut satışları yeniden 1,4 milyon seviyesinin üzerine çıkmıştır. İpotekli konut satışları, geçen yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalarak 8 bin seviyesinde gerçekleşmiş, diğer konut satışları ise %64,3 oranında artış göstererek 138 bin seviyesinin üzerine çıkmıştır. Yabancılar gerçekleştirilen satışlar geçen yıla göre %134 artarken, son bir yılda yabancılar satılan konut sayısı 35 bin seviyesine yaklaşmıştır.

Türkiye genelinde konut fiyatları Eylül ayında geçen yılın aynı ayına göre %10,5 artış kaydetmiştir. Reel konut fiyatları ise %11,3 oranında azalmıştır. Yıllık konut fiyat artışı İstanbul'da %4,9, Ankara'da ise Mart ayında %5,6 seviyesindeyken, Eylül ayı itibarıyla %10,3 seviyesine yükselmiştir. İzmir konut fiyatlarındaki artış oranı, %12,4 ile Türkiye ortalamasının üzerindeki seyri korumuştur.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay	Payda	Niteliği
A	1.Bodrum	1	48	8160	Mesken
A	1.Bodrum	2	56	8160	Mesken
A	1.Bodrum	3	56	8160	Mesken
A	1.Bodrum	4	56	8160	Mesken
A	Zemin	6	58	8160	Mesken
A	Zemin	7	58	8160	Mesken
A	Zemin	8	58	8160	Mesken
A	1. Kat	11	58	8160	Mesken
A	2. Kat	15	58	8160	Mesken
A	2. Kat	16	58	8160	Mesken
A	3. Kat	20	58	8160	Mesken
A	4. Kat	24	58	8160	Mesken
A	5. Kat	25	58	8160	Mesken
A	5. Kat	27	58	8160	Mesken
A	5. Kat	28	58	8160	Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	29	68	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	31	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	32	68	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	33	72	8160	Dubleks Mesken
A	6. Kat+Çatı Katı	34	72	8160	Dubleks Mesken
B	1.Bodrum	1	53	8160	Mesken
B	1.Bodrum	2	61	8160	Mesken
B	1.Bodrum	3	61	8160	Mesken
B	1.Bodrum	4	61	8160	Mesken
B	Zemin	6	68	8160	Mesken

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay	Payda	Niteliği
B	Zemin	7	68	8160	Mesken
B	1. Kat	9	68	8160	Mesken
B	1. Kat	10	68	8160	Mesken
B	1. Kat	12	68	8160	Mesken
B	2. Kat	14	68	8160	Mesken
B	2. Kat	15	68	8160	Mesken
B	3. Kat	18	68	8160	Mesken
B	3. Kat	19	68	8160	Mesken
B	3. Kat	20	68	8160	Mesken
B	4. Kat	23	68	8160	Mesken
B	5. Kat	26	68	8160	Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	29	81	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	30	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	31	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	32	81	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	33	82	8160	Dubleks Mesken
B	6. Kat+Çatı Katı	34	82	8160	Dubleks Mesken
C	1.Bodrum	1	48	8160	Mesken
C	1.Bodrum	2	56	8160	Mesken
C	1.Bodrum	3	56	8160	Mesken
C	1.Bodrum	4	56	8160	Mesken
C	Zemin	6	58	8160	Mesken
C	Zemin	7	58	8160	Mesken
C	Zemin	8	58	8160	Mesken
C	1. Kat	9	58	8160	Mesken
C	1. Kat	10	58	8160	Mesken
C	3. Kat	18	58	8160	Mesken
C	3. Kat	19	58	8160	Mesken
C	4. Kat	22	58	8160	Mesken
C	4. Kat	23	58	8160	Mesken
C	5. Kat	25	58	8160	Mesken
C	5. Kat	26	58	8160	Mesken
C	5. Kat	27	58	8160	Mesken
C	5. Kat	28	58	8160	Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	29	68	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	30	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	31	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	32	68	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	33	72	8160	Dubleks Mesken
C	6. Kat+Çatı Katı	34	72	8160	Dubleks Mesken

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay	Payda	Niteliği
D	1.Bodrum	1	50	8160	Mesken
D	1.Bodrum	2	50	8160	Mesken
D	1.Bodrum	3	50	8160	Mesken
D	Zemin	6	50	8160	Mesken
D	Zemin	7	50	8160	Mesken
D	1. Kat	10	50	8160	Mesken
D	1. Kat	11	50	8160	Mesken
D	2. Kat	12	50	8160	Mesken
D	2. Kat	13	50	8160	Mesken
D	2. Kat	14	50	8160	Mesken
D	2. Kat	15	50	8160	Mesken
D	3. Kat	16	50	8160	Mesken
D	3. Kat	17	50	8160	Mesken
D	3. Kat	18	50	8160	Mesken
D	3. Kat	19	50	8160	Mesken
D	4. Kat	20	50	8160	Mesken
D	4. Kat	21	50	8160	Mesken
D	4. Kat	22	50	8160	Mesken
D	4. Kat	23	50	8160	Mesken
D	5. Kat	24	50	8160	Mesken
D	5. Kat	25	50	8160	Mesken
D	5. Kat	26	50	8160	Mesken
D	5. Kat	27	50	8160	Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	28	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	30	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	31	65	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	32	64	8160	Dubleks Mesken
D	6. Kat+Çatı Katı	33	65	8160	Dubleks Mesken

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Yıldırım Tapu Müdürlüğünden alınan 24.12.2018 tarih, saat 09:39, 09:40, 09:41 ve 09:42 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken beyanlar hanesinde;

- Yönetim Planı Değişikliği: 31.05.2018 (05.06.2018 tarih ve 14511 yevmiye no ile)

*** Onaylı aktif kayıtları içeren takyidat bilgileri ekte yer almakta olup taşınmazların son üç yıllık geçmişine ait değişimler Tapu Müdürlüğü'nde kütük incelemesi yapılarak öğrenilmiştir.**

*** Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.**

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak bulunmamakta olup bu nedenle taşınmazların hukuki durumunu etkileyen herhangi bir unsur da bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Bursa ili, Yıldırım Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre; değerleme konusu konu taşınmazların mülkiyeti Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde iken, ünvan değişikliği nedeniyle 01.12.2017 tarih ve 28274 yevmiye no ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

*** Onaylı aktif kayıtları içeren takyidat bilgileri ekte yer almakta olup taşınmazların son üç yıllık geçmişine ait değişimler Tapu Müdürlüğü'nde kütük incelemesi yapılarak öğrenilmiştir.**

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.

Yıldırım Belediyesi İmar Müdürlüğünde 04.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 04.12.2018 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 02.08.1999

Lejandı: Konut Alanı

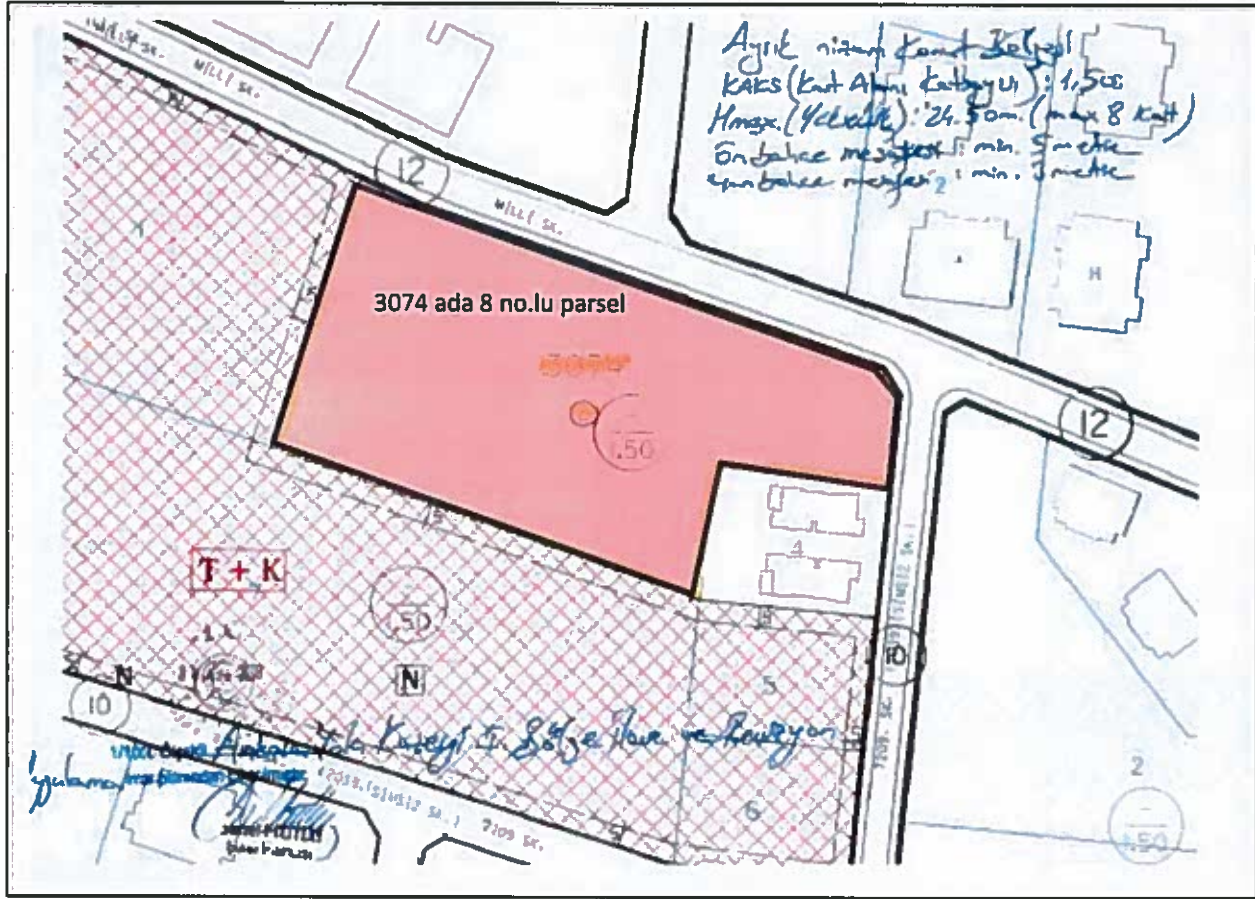
Yapılaşma Koşulları;

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

Plan Notları

- Ayrık nizama tabi bu alanda; zemin kat ve/veya bodrum katlar ticaret olarak kullanılması koşuluyla; sadece bu katlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 7.04. maddesinde belirtilen ayrık nizama tabi olan yerlerde yapılacak binaların bina cephesi, çıkımlar hariç 40 m'yi geçemez hükmü aranmayacaktır. Ancak yönetmelik gereği dışarıdan görünün 2. bodrum kat sadece otopark olarak çözümlenecektir.
- Ayrık nizam konut alanlarında teras çatı yapılmayacak ve bina derinliği 40 m'yi geçemeyecektir.

- Ayrıca maksimum yükseklik belirtilen parselde; kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir.



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Yıldırım Belediyesi'nde 04.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Yıldırım Belediyesi'nde 22.04.2015 tarih, 603/15 no.lu, 5.395 m² alanlı inşaat alanına sahip B Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 22.04.2015 tarih, 603/15 no.lu, 5.275 m² alanlı inşaat alanına sahip C Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 22.04.2015 tarih, 603/15 no.lu, 4.222 m² alanlı inşaat alanına sahip D Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 21.04.2017 tarih, 645/10 no.lu, 5.031 m² alanlı inşaat alanına sahip A Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 21.04.2017 tarih, 603/15 no.lu, 5.158 m² alanlı inşaat alanına sahip B Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 21.04.2017 tarih, 603/15 no.lu, 5.031 m² alanlı inşaat alanına sahip C Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 21.04.2017 tarih, 603/15 no.lu, 5.031 m² alanlı inşaat alanına sahip D Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

- Yıldırım Belediyesi'nde 01.08.2017 tarih, 654/06 no.lu, 5.031 m² alanlı inşaat alanına sahip A Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 01.08.2017 tarih, 654/06 no.lu, 5.031 m² alanlı inşaat alanına sahip B Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 01.08.2017 tarih, 654/06 no.lu, 5.842 m² alanlı inşaat alanına sahip C Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- Yıldırım Belediyesi'nde 01.08.2017 tarih, 654/06 no.lu, 4.347 m² alanlı inşaat alanına sahip D Blok için hazırlanmış "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
16.09.2014	20.377,01	22.04.2015	5.490	-	-
16.08.2017	5.310,56 (A ve C Bloklar)	22.04.2015	5.395	-	-
16.08.2017	6.121,12 (B Blok)	22.04.2015	5.275	-	-
16.08.2017	4.422,12 (D Blok)	22.04.2015	4.222	-	-
		21.04.2017	5.031	-	-
		21.04.2017	5.158	-	-
		21.04.2017	5.031	-	-
		21.04.2017	5.031	-	-
		01.08.2017	5.031	-	-
		01.08.2017	5.031	-	-
		01.08.2017	5.842	-	-
		01.08.2017	4.347	-	-

✓ **Yapı Denetim:**

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

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Söz konusu taşınmazların imar planında ve hukuki durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

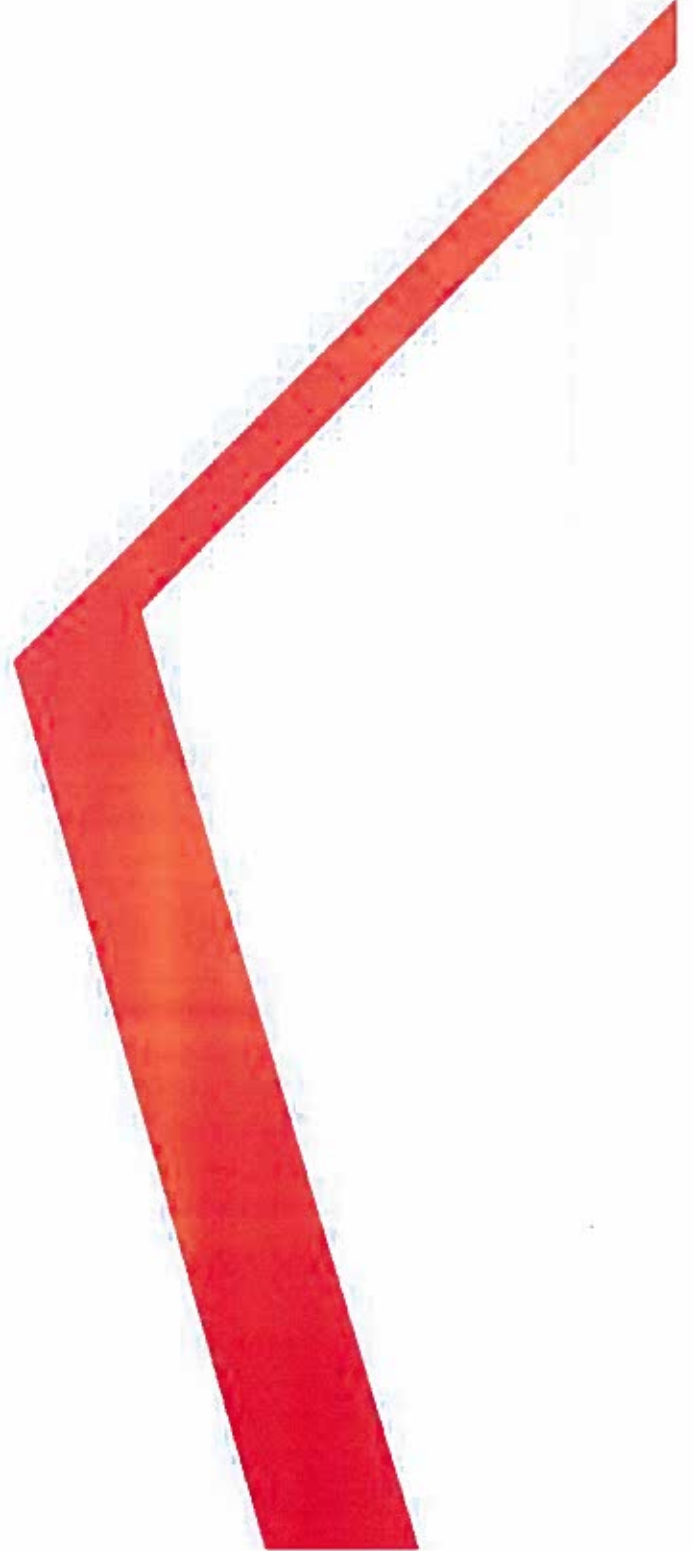
Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifaklı olduğu için proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmiş olup arsa değeri ve günümüze kadar harcanan maliyet değeri ile bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan değer rapor içerisinde sunulmuştur. Söz konusu değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda değer de değişeceği muhakkaktır.

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

Yapılan incelemeye göre B Blok'ta konumlu taşınmazlara ilişkin; 12.04.2017 tarihli "Mimari Proje" ve 01.08.2017 tarihli "Yapı Ruhsatı", A, C ve D Bloklarda konumlu taşınmazlara ilişkin; 22.05.2017 tarihli "Mimari Proje" ve 01.08.2017 tarihli "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Taşınmazlara ait yapı ruhsatları halen geçerliliğini korumakta olup yapıların tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesi alınması ve mevcutta kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazların kat mülkiyetine geçişi sonrasında yasal süreçler tamamlanacaktır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Millet Mahallesi, Milli Sok., 3074 Ada, 8 Parsel, Yıldırım / Bursa

Taşınmazlar, ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa'da konumludur. Bursa ili kuzeyde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Yıldırım ilçesi Bursa

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

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

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



**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe (~)
11 Eylül Bulvarı	1 km
Ankara Yolu Caddesi	3 km
Kent Meydanı AVM	5 km
D-575 Otoyolu	9 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Millet Mahallesi'nde konumlu Anda Park Millet projesinde yer alan A Blok'ta 20 adet, B Blok'ta 22 adet, C Blok'ta 23 adet ve D Blok'ta 28 adet olmak üzere toplam 93 adet bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında konut olarak projelendirilmiştir.

Onaylı mimari projeye göre; söz konusu taşınmazların konumlu olduğu 3074 ada 8 no.lu parsel üzerinde A, B, C ve D Blok olmak üzere toplam 4 adet kount bloğu bulunmaktadır.

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

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

Konu projede yer alan D Blok bodrum kat+zemin kat+ 6 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. Bloкта bodrum katta 3 adet daire ve 1 adet kapıcı dairesi, zemin kat ile 5. katlar arasında 4'er adet daire, 6. kat ve çatı katında 6 adet dubleks daire olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ve mevcut duruma göre D Blok'un girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Söz konusu bloktaki daireler 2+1 tip ve 3+1 tipte daireler inşa edilmektedir.

Konu taşınmazların konumlu olduğu sitenin açık otopark, süs havuzu, peyzaj alanları gibi sosyal imkanları bulunmaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu sitede blokların inşaatları devam etmektedir. Değerleme tarihi itibarıyla A ve B Blok %95, C Blok %85 ve D Blok %70 tamamlanma oranına sahiptir. Projenin paçal tamamlanma oranı dış yollar, iç yollar, açık otopark ve süs havuzu dikkate alınarak %75 olarak takdir edilmiştir.

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

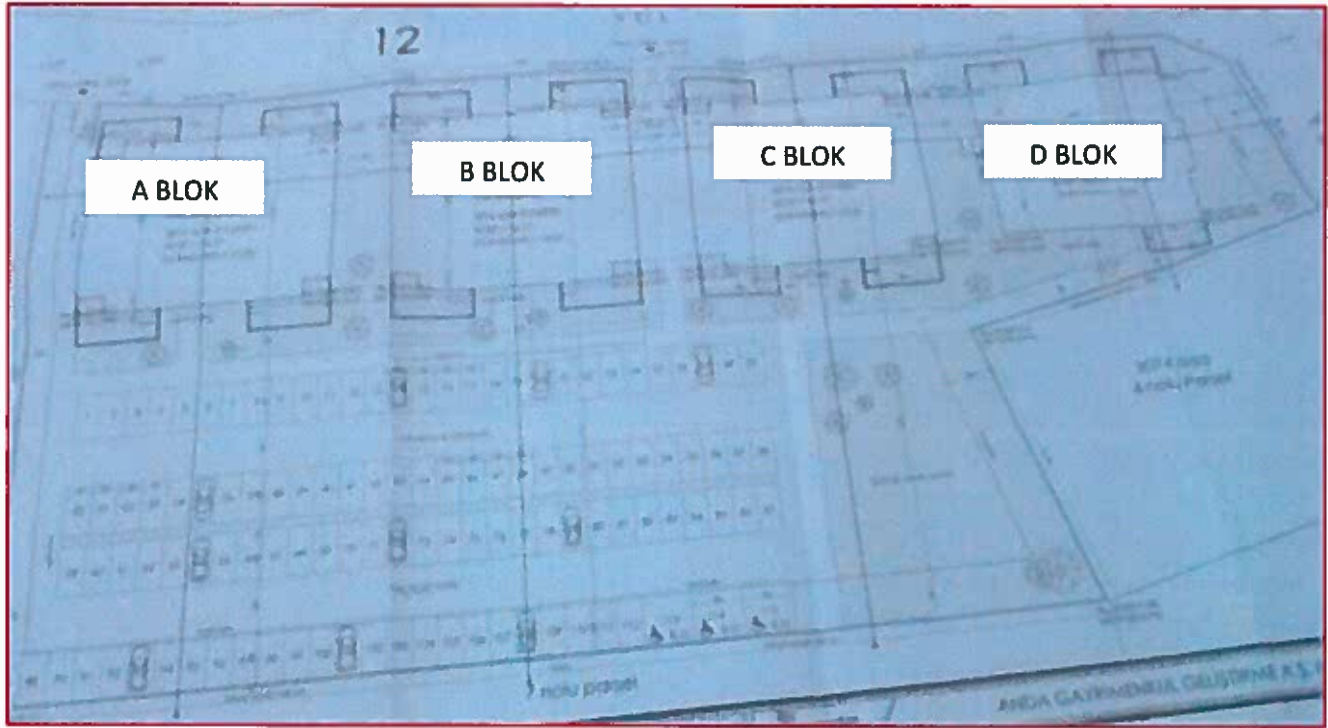
BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARI			
Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)
A Blok	1.Bodrum	1	103,30
	1.Bodrum	2	130,55
	1.Bodrum	3	130,55
	1.Bodrum	4	130,55
	Zemin	6	134,42
	Zemin	7	134,42
	Zemin	8	134,42
	1. Kat	11	134,42

BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARI

	2. Kat	15	134,42	
	2. Kat	16	134,42	
	3. Kat	20	134,42	
	4. Kat	24	134,42	
	5. Kat	25	134,42	
	5. Kat	27	134,42	
	5. Kat	28	134,42	
	6. Kat+Çatı Katı	29	141,32	
	6. Kat+Çatı Katı	31	160,00	
	6. Kat+Çatı Katı	32	141,32	
	6. Kat+Çatı Katı	33	160,00	
	6. Kat+Çatı Katı	34	160,00	
B Blok	1.Bodrum	1	103,30	
	1.Bodrum	2	130,55	
	1.Bodrum	3	130,55	
	1.Bodrum	4	130,55	
	Zemin	6	134,42	
	Zemin	7	134,42	
	1. Kat	9	134,42	
	1. Kat	10	134,42	
	1. Kat	12	134,42	
	2. Kat	14	134,42	
	2. Kat	15	134,42	
	3. Kat	18	134,42	
	3. Kat	19	134,42	
	3. Kat	20	134,42	
	4. Kat	23	134,42	
	5. Kat	26	134,42	
	6. Kat+Çatı Katı	29	141,32	
	6. Kat+Çatı Katı	30	160,00	
	6. Kat+Çatı Katı	31	160,00	
	6. Kat+Çatı Katı	32	141,32	
	6. Kat+Çatı Katı	33	160,00	
	6. Kat+Çatı Katı	34	160,00	
	C Bl	1.Bodrum	1	103,30
		1.Bodrum	2	130,55
		1.Bodrum	3	130,55
		1.Bodrum	4	130,55
		Zemin	6	134,42
		Zemin	7	134,42
Zemin		8	134,42	
1. Kat		9	134,42	
1. Kat		10	134,42	
3. Kat		18	134,42	

BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARI

	3. Kat	19	134,42
	4. Kat	22	134,42
	4. Kat	23	134,42
	5. Kat	25	134,42
	5. Kat	26	134,42
	5. Kat	27	134,42
	5. Kat	28	134,42
	6. Kat+Çatı Katı	29	141,32
	6. Kat+Çatı Katı	30	160,00
	6. Kat+Çatı Katı	31	160,00
	6. Kat+Çatı Katı	32	141,32
	6. Kat+Çatı Katı	33	160,00
	6. Kat+Çatı Katı	34	160,00
D Blok	1.Bodrum	1	109,83
	1.Bodrum	2	109,83
	1.Bodrum	3	109,83
	Zemin	6	109,83
	Zemin	7	109,83
	1. Kat	10	109,83
	1. Kat	11	109,83
	2. Kat	12	109,83
	2. Kat	13	109,83
	2. Kat	14	109,83
	2. Kat	15	109,83
	3. Kat	16	109,83
	3. Kat	17	109,83
	3. Kat	18	109,83
	3. Kat	19	109,83
	4. Kat	20	109,83
	4. Kat	21	109,83
	4. Kat	22	109,83
	4. Kat	23	109,83
	5. Kat	24	109,83
	5. Kat	25	109,83
	5. Kat	26	109,83
	5. Kat	27	109,83
	6. Kat+Çatı Katı	28	157,28
	6. Kat+Çatı Katı	30	157,28
	6. Kat+Çatı Katı	31	157,28
	6. Kat+Çatı Katı	32	124,80
	6. Kat+Çatı Katı	33	157,28



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	10 Kat (2 bodrum + zemin + 6 normal kat + çatı katı) (B Blok) 9 Kat (Bodrum + zemin + 6 normal kat + çatı katı) (A, C, D Blok)
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.031,00 m ² (A-C Blok) 5.842,00 m ² (B Blok) 4.347,00 m ² (D Blok)
Yaşı	0*
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Henüz inşaat halindedir.
Isıtma Sistemi	Henüz inşaat halindedir.
Havalandırma Sistemi	Henüz inşaat halindedir.
Asansör	Henüz inşaat halindedir.
Jeneratör	Henüz inşaat halindedir.
Yangın Merdiveni	Henüz inşaat halindedir.
Park Yeri	Henüz inşaat halindedir.

* Değerleme konusu taşınmazlar henüz inşaat halindedir.

** Değerleme tarihi itibarıyla inşaat halinde olan konu taşınmazların onaylı mimari projelerine göre bloklarda asansör ve yangın merdiveni ile taşınmazların konumlandığı parsel içerisinde açık otopark planlanmıştır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

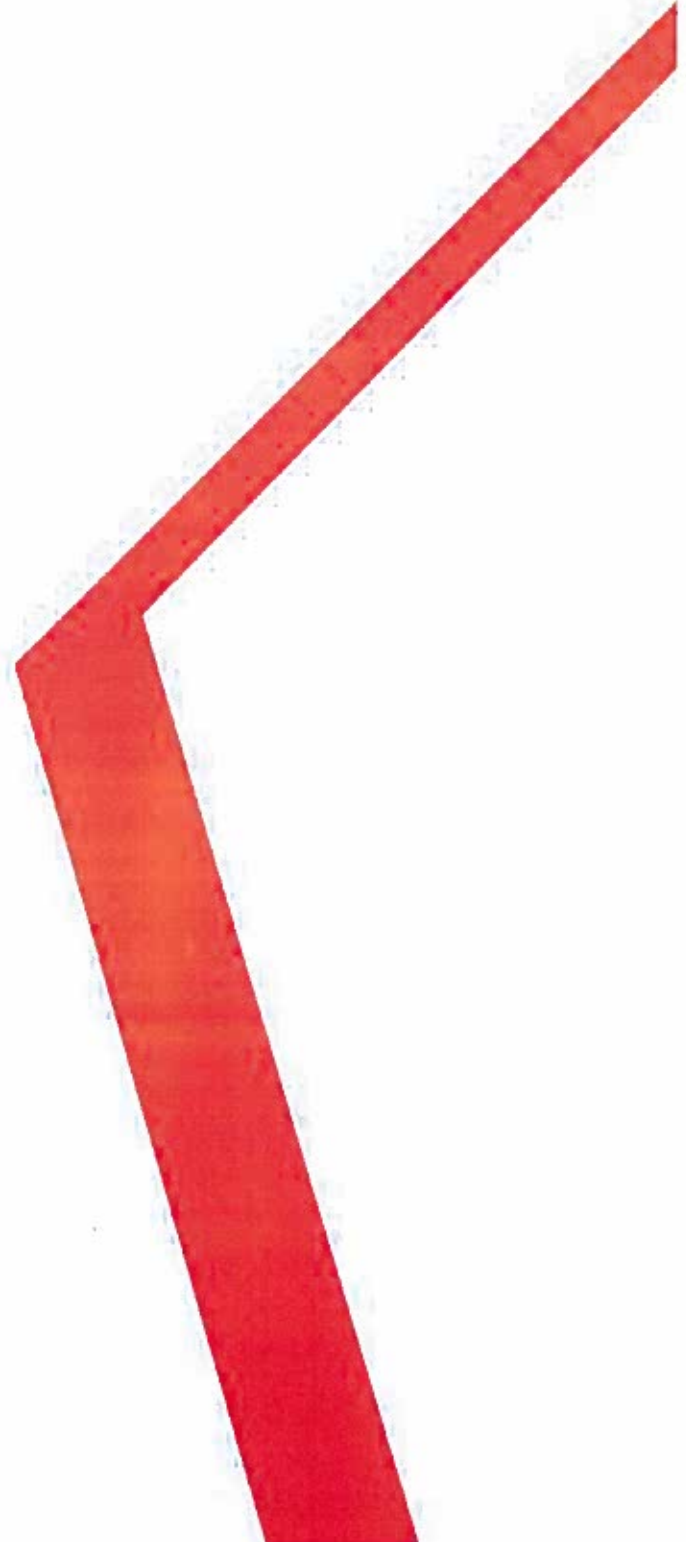
Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	5.031,00 m ² (A-C Blok) 5.842,00 m ² (B Blok) 4.347,00 m ² (D Blok)
Zemin	A ve B Bloklarda laminat parke, ıslak hacimlerde fayans C Blok'ta kısmen laminat parke, ıslak hacimler fayans D Blok'ta zeminler şap, ıslak hacimler kısmen fayans
Duvar	A ve B Bloklarda boya C ve D Bloklarda sıva
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Klasik aydınlatma armatürleri

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, Yıldırım ilçe merkezine yakın konumlu Millet Mahallesi'nde, Anda Park Millet Sitesi'nde yer almaktadır.
- Taşınmazların yakın çevresi genellikle orta gelir grubuna hitap eden site tarzı yapılaşmalar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Bursa Çevre Yolu Bağlantısı'na ve 11 Eylül Bulvarı'na yakın konumda olup taşınmazların erişilebilirliği yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu parsel düz bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak belirli bir şekli bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar A, B, C ve D bloklarda konumlu olup konu blokların inşaat çalışmaları değerlendirme tarihi itibarıyla devam etmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu sitenin açık otopark, süs havuzu ve peyzaj alanı gibi sosyal imkanları bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı proje, çeşitli sosyal imkanlara sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel köşe konumlu bir parseldir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların inşaat işleri henüz tamamlanmamıştır.

✓ FIRSATLAR

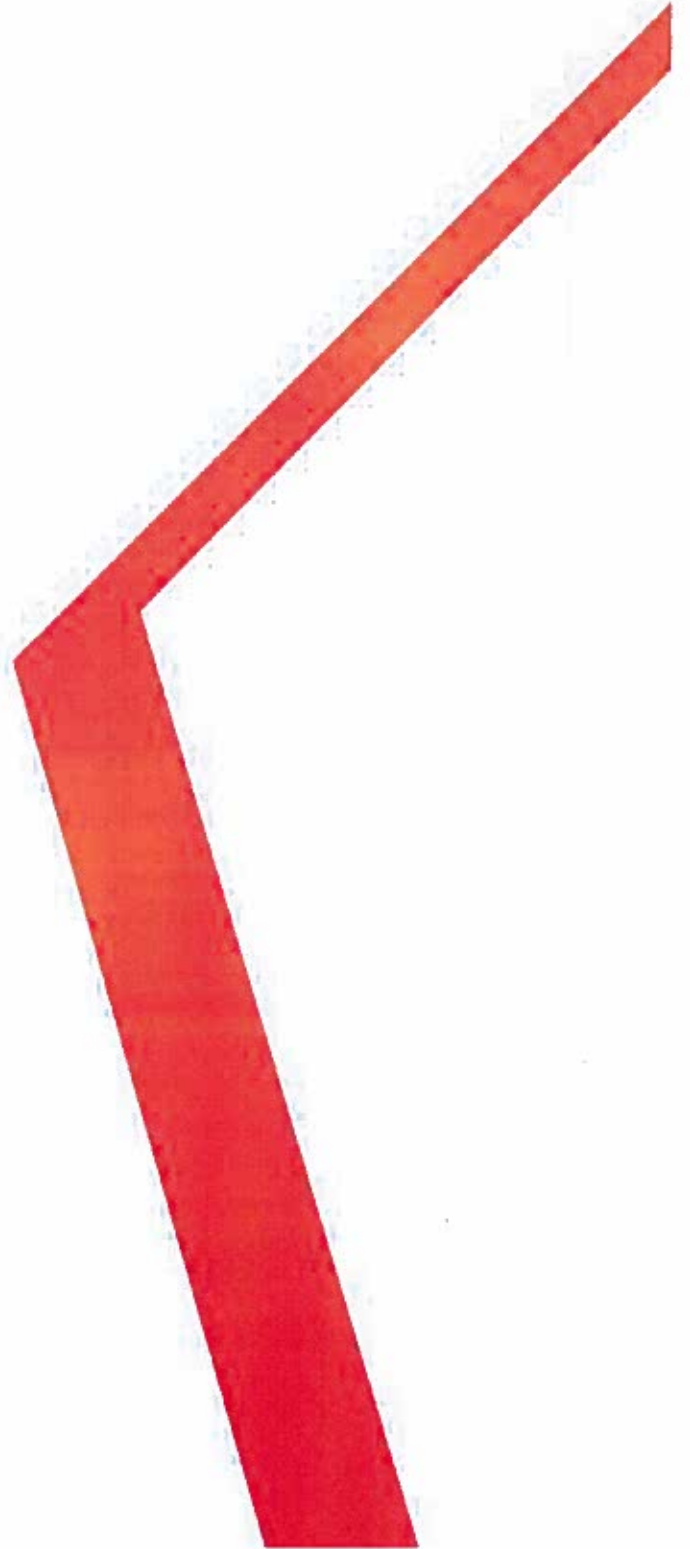
- Değerleme konusu taşınmazların, erişilebilirliğinin yüksek olması, bölgede genellikle konut nitelikli yapılaşmanın bulunması, taşınmazların konumlu olduğu sitenin sosyal alanların bulunması nedeniyle aileler tarafından kullanım amaçlı tercih edilebileceği düşünülmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge gelişime açık bir bölge olup konut fonksiyonu ile gelişim göstermektedir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede markalı konut projeleri ilgi görmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde konut arzının yüksek olması nedeniyle, rekabetin fazla olacağı ve bu durumun konut satış hızını etkileyebileceği düşünülmektedir.
- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ



Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı 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 esası 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 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 getiriyi veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölümlere kat irtifakı kurulmuştur. Ancak henüz inşai çalışmalar bitmediğinden yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Taşınmazların değer takdirinde bağımsız bölümlerin tamamlanmış kısımlarının arsa değeri dahil değer tespiti yapılmış ve satış gelirleri üzerinden nakit akışları kurularak toplam bugünkü değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, parsel üzerinde geliştirilen ve inşaat aşamasında olan bir konut projesi olduğu için gelir yaklaşımının bir kolu olan “İndirgenmiş Nakit Akışı” yöntemi ile değer takdirinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması ve taşınmazların yer aldığı projede henüz inşaat süreci tamamlanmadığı dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Lejand/Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Konut Alanı/ E:1,50	Satılmış/ Yaklaşık 1 sene önce	7.200	16.200.000	2.250	<p>*Yüz ölçümü konu parselde göre kısmen küçüktür.</p> <p>*Konu taşınmaza göre daha avantajlı konuma sahiptir.</p> <p>*Çevreyolu'na yakın konumdadır.</p>
2	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Konut Alanı/ E:1,50	Satılık	131	350.000	2.672	<p>*Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir.</p> <p>* Yüz ölçümü konu parselde göre çok küçük olup nitelikli bir proje geliştirmeye elverişli değildir.</p> <p>* Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
3	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Konut Alanı/ E:1,50	Satılık	100	250.000	2.500	<p>*Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir.</p> <p>* Yüz ölçümü konu parselde göre çok küçük olup nitelikli bir proje geliştirmeye elverişli değildir.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</p>
4	Konu taşınmaza yakın konumlu	Arsa	Konut Alanı/ E:2,00	Satılık	2.400	6.500.000	2.708	<p>*Değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konuma sahiptir.</p> <p>* Yüz ölçümü konu parselde göre oldukça küçüktür.</p> <p>* Yapılaşma koşulları taşınmaza göre avantajlıdır.</p> <p>* Pazarlık payı bulunmaktadır</p>

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan arsaların birim satış bedellerinin imar durumları ve yapılaşma hakları, yola ceph, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, konumlu olduğu bölgedeki çevre gelişimi gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin 1.750-2.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL)		
1	Konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu	Daire	Satılmış/2 ay önce	125	335.000	2.680	*4. katta konumludur. *2+1 dairedir. *D Blok'ta konumludur. *Güney cepheli olması nedeni ile blok bazında cadde cepheli dairelere göre şerefyesi düşüktür. * Manzarası şerefyesi düşüktür.	
2	Konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu	Daire	Satılmış/10 gün önce	160	425.000	2.656	*6. katta konumludur. *4+1 dairedir. *D Blok'ta konumludur. *Güney cepheli olması nedeni ile blok bazında cadde cepheli dairelere göre şerefyesi düşüktür. * Manzarası şerefyesi düşüktür.	
3	Konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu	Daire	Satılmış/2 gün önce	160	450.000	2.813	*4. katta konumludur. *A Blok'ta konumludur. *Güney cepheli olması nedeni ile blok bazında cadde cepheli dairelere göre şerefyesi düşüktür. * Manzarası şerefyesi düşüktür.	
4	Konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu	Daire	Satılık	153	350.000	2.288	*1. katta konumludur. *3+1 dairedir. *Güney cepheli olması nedeni ile blok bazında cadde cepheli dairelere göre şerefyesi düşüktür. * Manzarası şerefyesi düşüktür.	
5	Taşınmazlara yakın konumlu	Daire	Satılık	150	340.000	2.267	*2. katta konumludur. *3+1 dairedir. *Taşınmazlarla benzer nitelikli yeni yapılan bir sitede konumludur.	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projede ve diğer yakın projelerde yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazlarla benzer gayrimenkullerin satış fiyatlarının daire kapalı alanına, bulunduğu kata, site özelliklerine, proje içerisindeki konumuna, projenin niteliğine, peyzaj özellikleri ile yola cephe durumlarına göre değiştiği, söz konusu taşınmazlar için birim satış bedelinin 2.400-3.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – ARSA

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.250	2.672	2.500	2.500
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-15%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	8%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	3%	3%	3%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	-10%
	Yüz Ölçümü	-3%	-15%	-15%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		1.993	1.881	1.870	1.764

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.680	2.656	2.813	2.288	2.267
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	2%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-3%	-5%	-3%	10%	8%
	Kullanım Alanı	-3%	10%	10%	8%	8%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.843	2.789	3.010	2.700	2.630

* Karşılaştırma tablosu, değerlendirme konusu A Blok 20 no.lu bağımsız bölüm referans alınarak hesaplanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
3074 ada 8 parsel	8.160,26	1.800,00	14.688.468
ARSA YAKLAŞIK DEĞERİ			14.690.000
HARCANMIŞ İNŞAAT MALİYETİ			18.166.586
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER			32.855.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

MEVCUT TAMAMLANMA ORANINA GÖRE DEĞER HESABI (TL)	
	Değer (TL)
Arsa Değeri	14.688.468
Harcanmış Maliyet	18.166.586
TOPLAM DEĞERİ	32.855.054
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	32.855.000

TAMAMLANMASI DURUMUNA GÖRE DEĞER HESABI (TL)	
	Değer (TL)
Arsa Değeri	14.688.468
Toplam Maliyet	30.641.780
TOPLAM DEĞERİ	45.330.248
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	45.330.000

Gelir Yaklaşımı

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

- **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**
- Değerleme konusu projenin kapalı alan bilgileri; Yıldırım Belediyesi'nde incelenen 01.08.2017 onay tarihli "Yapı Ruhsatları" üzerinden temin edilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı tahvil oranı olan %15,53 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınarak, risk primi % 3,47 öngörülmüş ve indirgeme oranı % 19,00 olarak hesaplanmıştır.

- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışma kapsamında, ana parsel üzerinden bulunan bağımsız bölümlerden 93 tanesi değerlendirilmiş olup ortak alan payı, değerlendirme konusu taşınmazların, tüm taşınmaz alanına oranı ile hesaplanmıştır.

Ada/Parsel No	3074/8
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	8.160,26

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	12.198,66	1.600	19.517.861
Ortak Alan	1.794,03	700	1.255.822
Toplam	13.992,69		20.773.683

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	12.198,66	1.800	21.957.593
Ortak Alan	2.590,00	800	2.072.000
Toplam	14.788,66		24.029.593

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	20.773.683
Altyapı Maliyeti	1.661.895
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	415.474
Proje Genel Giderleri	1.371.063
Toplam (TL)	24.222.114
Tamamlanma Oranı	75%
Harcanmış Maliyet	18.166.586
Kalan Maliyet	6.055.529

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	28/12/2018	28/12/2019
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	6.055.529

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	2.800,00
Fiyat Artış Oranı	15,00%

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	22/12/2017	22/12/2018	22/12/2019
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	12.198,66	12.198,66	12.198,66
Satış Oranı (%)	0,00%	50,00%	50,00%
Satılan Alan (m ²)	-	6.099,33	6.099,33
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		2.800,00	3.220,00
Toplam Konut Gelirleri	0	17.078.128	19.639.847
Proje Toplam Gelirleri	0	17.078.128	19.639.847
İnşaat Maliyeti (TL)		6.055.529	
Net Nakit Akışları	0	11.022.600	19.639.847

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,57%	15,57%	15,57%
Risk Primi	2,93%	3,43%	3,93%
İndirgeme Oranı	18,50%	19,00%	19,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	23.288.026	23.131.658	22.977.087
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	23.290.000	23.130.000	22.980.000

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	28/12/2018	28/12/2019	28/12/2020
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	12.198,66	12.198,66	12.198,66
Satış Oranı (%)	0,00%	65,00%	35,00%
Satılan Alan (m ²)	-	7.929,13	4.269,53
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		2.800,00	3.220,00
Toplam Konut Gelirleri	0	22.201.567	13.747.893
Proje Toplam Gelirleri	0	22.201.567	13.747.893
Net Nakit Akışları	0	22.201.567	13.747.893

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,53%	15,53%	15,53%
Risk Primi	2,97%	3,47%	3,97%
İndirgeme Oranı	18,50%	19,00%	19,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	28.521.325	28.360.432	28.201.227
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	28.520.000	28.360.000	28.200.000

* Projenin projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile değeri de 28.360.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek 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 mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporunda boş arsa değeri pazar yaklaşımına göre hesaplanmış olup arsa değeri 14.690.000 TL olarak hesaplanmıştır. Toplam arsa ve harcanmış maliyet değeri 32.855.000 TL'dir. Değerleme konusu projenin bugünkü değeri 23.130.000 TL, tamamlanması durumundaki değeri ise 28.360.000 TL olarak belirtilmiştir.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölümlere kat irtifakı kurulmuştur. Ancak henüz inşai çalışmalar bitmediğinden yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Taşınmazların değer takdirinde bağımsız bölümlerin tamamlanmış kısımlarının arsa değeri dahil değer tespiti yapılmış ve satış gelirleri üzerinden nakit akışları kurularak toplam bugünkü değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tam mülkiyeti "Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"ne aittir.

7.7 KDV Konusu

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

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

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde*		8%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda*		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda **/**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri *	8%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri*	8%

* Söz konusu oran 31.12.2018 tarihine kadar geçerlidir.

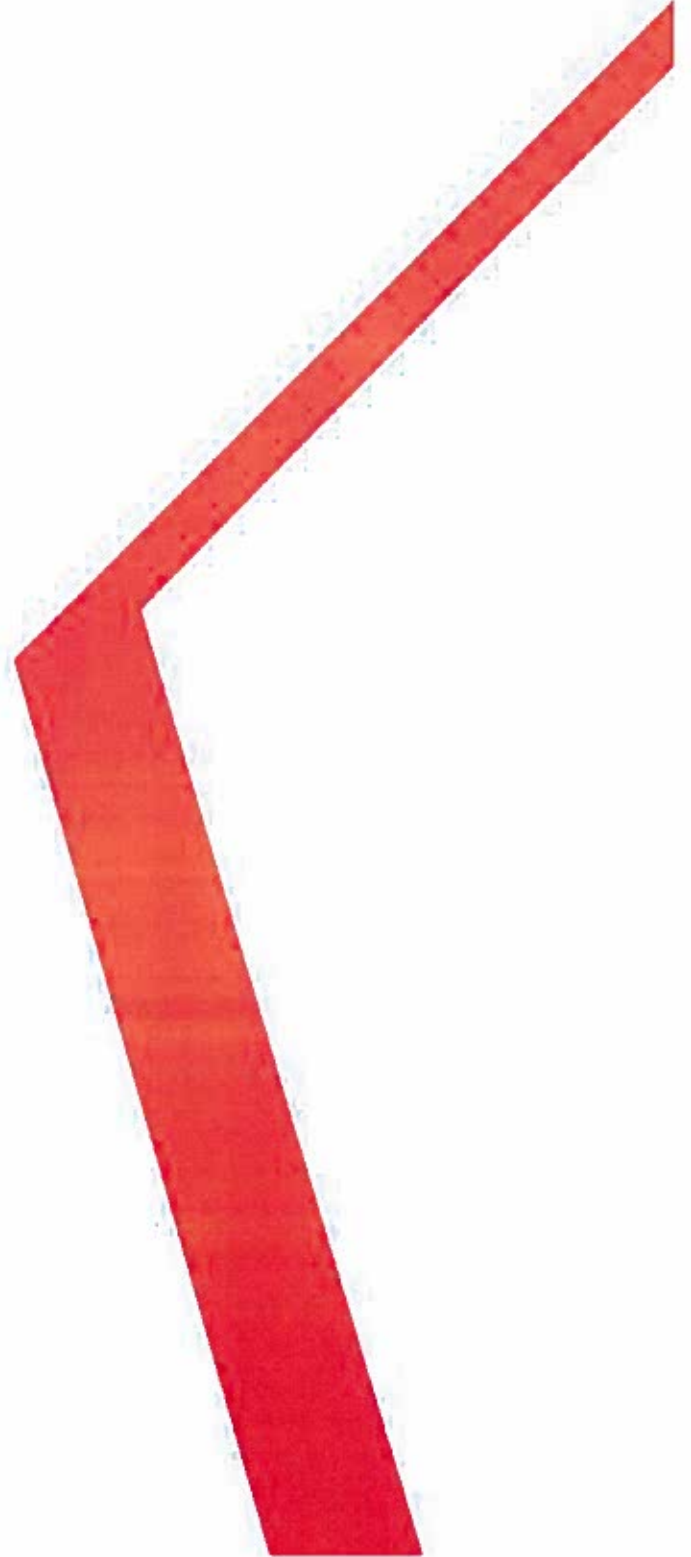
**Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

**** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME



Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 02.08.1999 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmektedir.

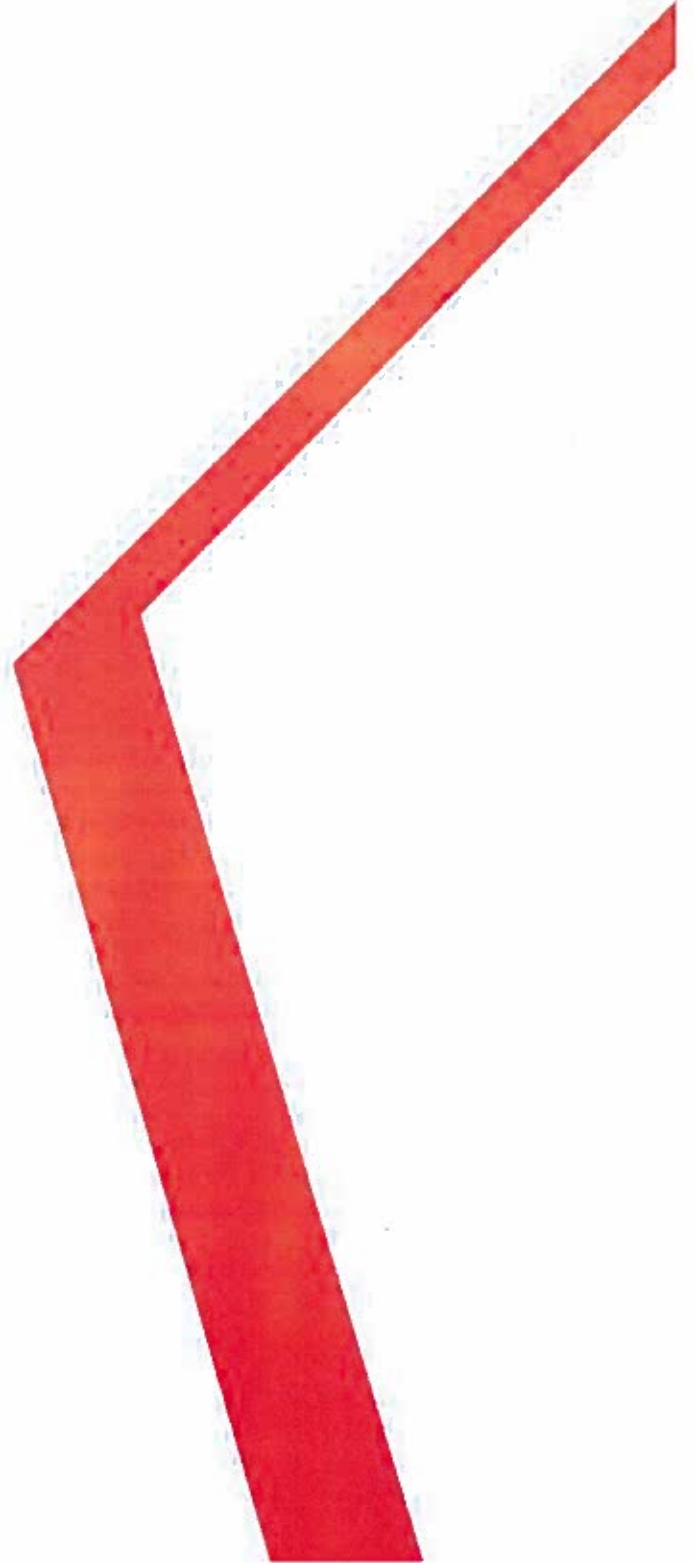
Yapılan incelemeye göre B Blok'ta konumlu taşınmazlara ilişkin; 12.04.2017 tarihli "Mimari Proje" ve 01.08.2017 tarihli "Yapı Ruhsatı", A, C ve D Bloklarda konumlu taşınmazlara ilişkin; 22.05.2017 tarihli "Mimari Proje" ve 01.08.2017 tarihli "Yapı Ruhsatı" mevcuttur. Taşınmazlara ait yapı ruhsatları halen geçerliliğini korumakta olup yapıların tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesi alınması ve mevcutta kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazların kat mülkiyetine geçişi sonrasında yasal süreçler tamamlanacaktır

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ



Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	32.855.000
Gelir Yaklaşımı	23.130.000*

* Konu projenin tamamlanması durumundaki değeri ise 28.360.000 TL'dir.

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	24.12.2018	
Boş Arsa Değeri	14.690.000.-TL	Ondörtmilyonaltıyüzdoksanbin.-TL
Projenin Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	23.130.000.-TL	Yirmiüçmilyonyüzotuzbin.-TL
Projenin Bugünkü Değeri (KDV Dahil)	27.293.400.-TL	Yirmiyedimilyonikiyüzdoksanüçbindörtüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Peri Cansu OKYAY



Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347



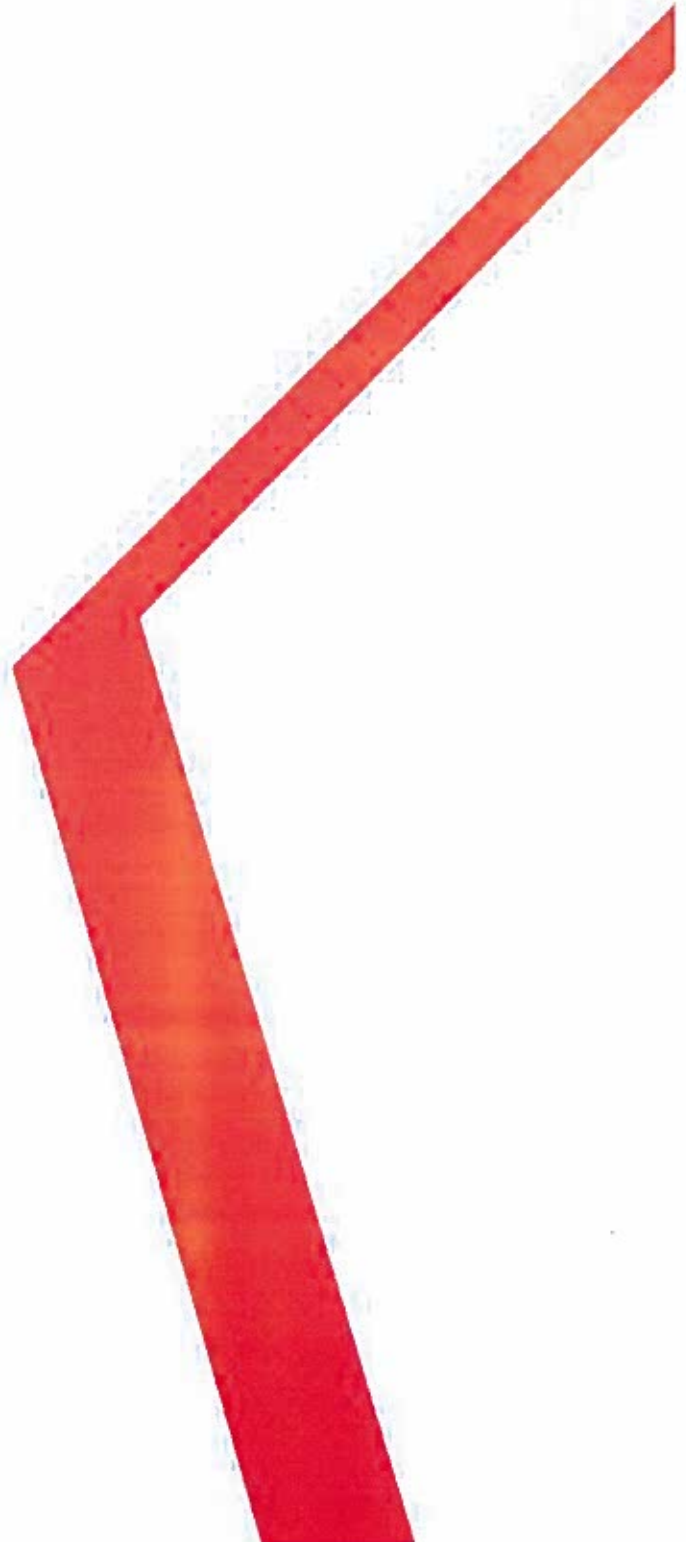
Simge SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 401772



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER



Bölüm 10

Ekler

1 Tapu Belgeleri

2 Onaylı Takyidat Belgesi

3 Onaylı İmar Durumu

4 Vaziyet Planı

5 Yapı Ruhsatları

6 Fotoğraflar

7 Özgeçmişler

8 SPK Lisansları

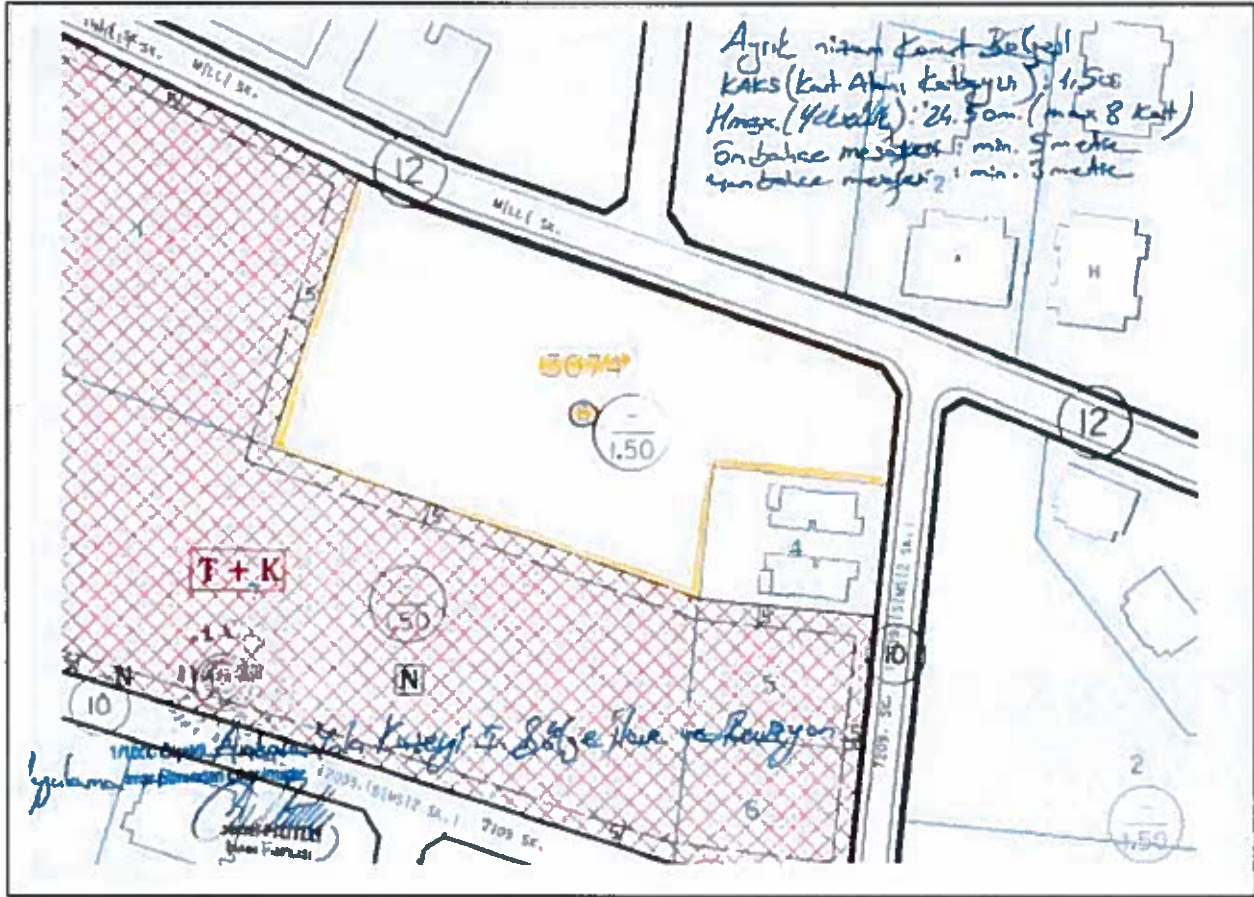
Ek 1: Tapu Belgeleri

** Rapor sonunda ayrıca sunulmuştur.*

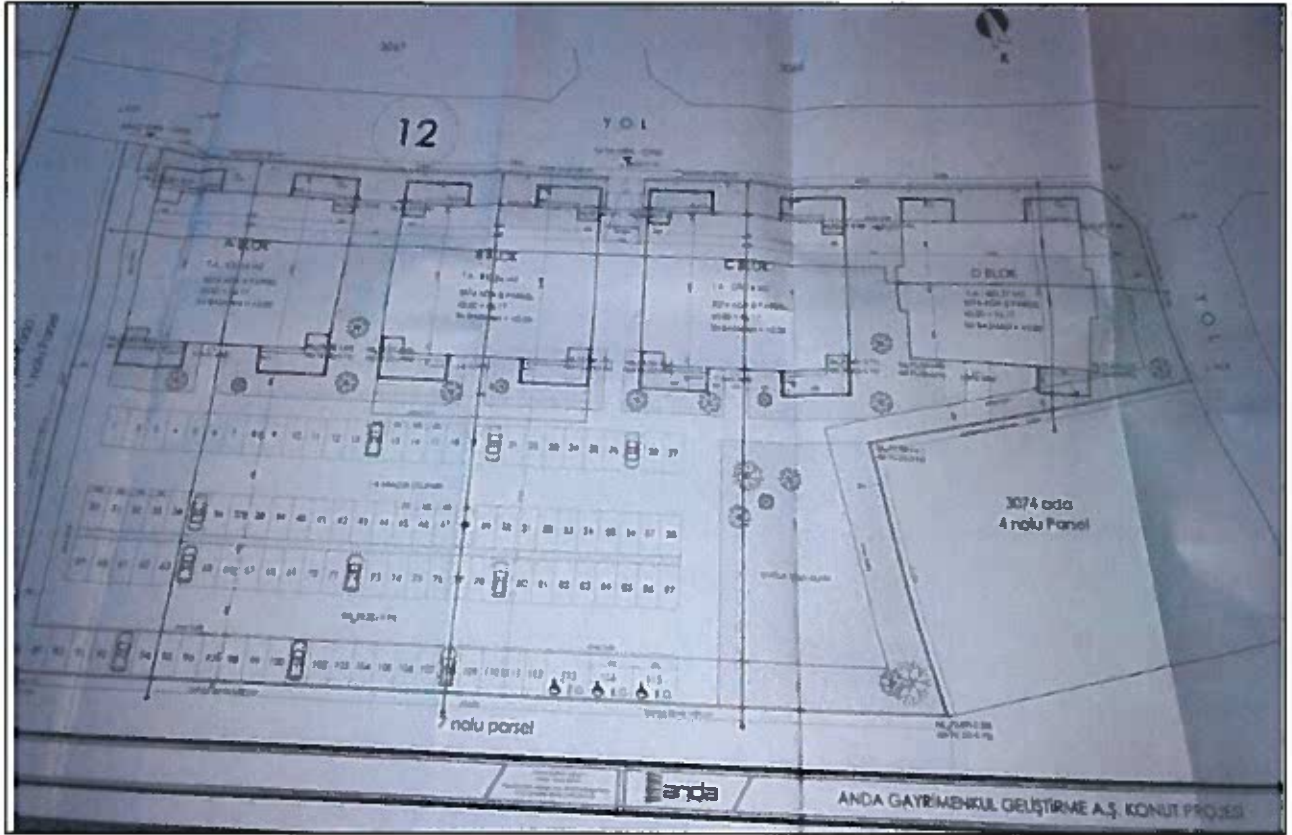
Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

* Rapor sonunda ayrıca sunulmuştur.

Ek 3: Onaylı İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 5: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI																					
<p>1. Adres: ...</p> <p>2. Alan: ...</p> <p>3. Durum: ...</p>					<p>1.04.2017 075/10</p> <p>2. ...</p> <p>3. ...</p>																
<p>Yapı Sektörleri</p> <p>1. ...</p> <p>2. ...</p>			<p>Yapı Kullanım Türü</p> <p>1. ...</p> <p>2. ...</p>			<p>Genel Bilgiler</p> <p>1. ...</p> <p>2. ...</p>															
<p>Formülasyonun Mucetle İlgili Özellikler</p> <p>1. ...</p> <p>2. ...</p>					<p>Yapı ile İlgili Özellikler</p> <p>1. ...</p> <p>2. ...</p>																
<p>Yapıya İlişkin Özellikler</p> <p>1. ...</p> <p>2. ...</p>																					
<p>Yapı Projesi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Yapı Adı</th> <th>Alan</th> <th>Durum</th> <th>Notlar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </tbody> </table>										Yapı Adı	Alan	Durum	Notlar
Yapı Adı	Alan	Durum	Notlar																		
...																		
...																		

YILDIRIM BELEDİYESİ

YAPI RUHSATI

11.03.2014

Adı Soyadı: YILDIZI No: 207845/10 İlçe: YILDIRIM İl: ERZURUM		Alan: 1000 Kat Sayısı: 1 İnşaat Yılı: 2014 Ruhsatın Geçerlilik Süresi: 10 Yıl	
Mülkiyet Durumu: Devlet Mülkiyet Türü: Devlet Mülkiyet Kayıt No: 10000000000000000000		Ruhsatın Verildiği Yer: YILDIRIM Ruhsatın Verildiği Tarih: 11.03.2014 Ruhsatın Verildiği Saat: 10:00	

Yapı Sahibi Adı Soyadı: YILDIZI No: 207845/10 İlçe: YILDIRIM İl: ERZURUM	Yapı Mülkiyet Sahibi Adı Soyadı: YILDIZI No: 207845/10 İlçe: YILDIRIM İl: ERZURUM	Genel Yetkili Adı Soyadı: YILDIZI No: 207845/10 İlçe: YILDIRIM İl: ERZURUM
---	--	---

Fazla Üstleşimden Kayıtlı Geçitler		Yapı İç Geçitler	
1. Geçit No: 1000	1. Geçit Açıklaması: Yapı İç Geçit	1. Geçit No: 1000	1. Geçit Açıklaması: Yapı İç Geçit
2. Geçit No: 1000	2. Geçit Açıklaması: Yapı İç Geçit	2. Geçit No: 1000	2. Geçit Açıklaması: Yapı İç Geçit
3. Geçit No: 1000	3. Geçit Açıklaması: Yapı İç Geçit	3. Geçit No: 1000	3. Geçit Açıklaması: Yapı İç Geçit

Yapıya Yönelik Geçitler <input type="checkbox"/> Geçit No: 1000 <input type="checkbox"/> Geçit Açıklaması: Yapı İç Geçit	Yapı İç Geçitler <input type="checkbox"/> Geçit No: 1000 <input type="checkbox"/> Geçit Açıklaması: Yapı İç Geçit	Yapıya Yönelik Geçitler <input type="checkbox"/> Geçit No: 1000 <input type="checkbox"/> Geçit Açıklaması: Yapı İç Geçit
---	--	---

Yapı Projesi	Yapı Sahibi	Yapı Mülkiyet Sahibi	Genel Yetkili
Yapı Projesi Açıklaması	Yapı Sahibi Adı Soyadı	Yapı Mülkiyet Sahibi Adı Soyadı	Genel Yetkili Adı Soyadı
Yapı Projesi Açıklaması	Yapı Sahibi Adı Soyadı	Yapı Mülkiyet Sahibi Adı Soyadı	Genel Yetkili Adı Soyadı
Yapı Projesi Açıklaması	Yapı Sahibi Adı Soyadı	Yapı Mülkiyet Sahibi Adı Soyadı	Genel Yetkili Adı Soyadı

YILDIRIM BELEDİYESİ

YAPI RUHSATI

1476570

1.1 Yapı Ruhsatı No: 11-06-2017/665/10 1.2 Adres: ... 1.3 Alan: ... 1.4 Durum: ... 1.5 Başvuru Tarihi: ...		1.6 Yapı Türü: ... 1.7 Kat Sayısı: ... 1.8 İnşaat Alanı: ... 1.9 İnşaat Yüksekliği: ... 1.10 İnşaat Başlangıç Tarihi: ... 1.11 İnşaat Bitiş Tarihi: ...
--	--	--

Yapı Detayları 2.1 Yapı Adı: ... 2.2 Yapı Türü: ... 2.3 Kat Sayısı: ... 2.4 İnşaat Alanı: ... 2.5 İnşaat Yüksekliği: ...	Yapı Mikatları 3.1 Mikat Adı: ... 3.2 Mikat Alanı: ... 3.3 Mikat Yüksekliği: ... 3.4 Mikat Durumu: ...	İnşaat Detayları 4.1 İnşaat Türü: ... 4.2 İnşaat Alanı: ... 4.3 İnşaat Yüksekliği: ... 4.4 İnşaat Durumu: ...
--	---	--

Form Adı	Form No	Form Durumu	Form İçeriği
Form Adı
Form Adı
Form Adı

Yapı Detayları 5.1 Yapı Adı: ... 5.2 Yapı Türü: ... 5.3 Kat Sayısı: ... 5.4 İnşaat Alanı: ... 5.5 İnşaat Yüksekliği: ...	Yapı Mikatları 6.1 Mikat Adı: ... 6.2 Mikat Alanı: ... 6.3 Mikat Yüksekliği: ... 6.4 Mikat Durumu: ...	İnşaat Detayları 7.1 İnşaat Türü: ... 7.2 İnşaat Alanı: ... 7.3 İnşaat Yüksekliği: ... 7.4 İnşaat Durumu: ...
--	---	--

Yapı Projesi	Proje Adı	Proje Alanı	Proje Yüksekliği	Proje Durumu
YAPILAN PROJELER

YAPI RUHSATI

03-09-2022

1. Nama Desa/Kelurahan: ... 2. Nama: ... 3. Alamat: ... 4. No. HP: ...		5. No. Pendaftaran: ... 6. No. Surat: ... 7. Tanggal: ...		8. No. Dokumen: ... 9. No. Lembar: ... 10. No. Hal: ...	
11. Nama Desa/Kelurahan: ... 12. Nama: ... 13. Alamat: ... 14. No. HP: ...		15. No. Pendaftaran: ... 16. No. Surat: ... 17. Tanggal: ...		18. No. Dokumen: ... 19. No. Lembar: ... 20. No. Hal: ...	
21. Nama Desa/Kelurahan: ... 22. Nama: ... 23. Alamat: ... 24. No. HP: ...		25. No. Pendaftaran: ... 26. No. Surat: ... 27. Tanggal: ...		28. No. Dokumen: ... 29. No. Lembar: ... 30. No. Hal: ...	

31. Nama Desa/Kelurahan: ... 32. Nama: ... 33. Alamat: ... 34. No. HP: ...		35. No. Pendaftaran: ... 36. No. Surat: ... 37. Tanggal: ...		38. No. Dokumen: ... 39. No. Lembar: ... 40. No. Hal: ...	
---	--	--	--	---	--

41. Nama Desa/Kelurahan: ... 42. Nama: ... 43. Alamat: ... 44. No. HP: ...		45. No. Pendaftaran: ... 46. No. Surat: ... 47. Tanggal: ...		48. No. Dokumen: ... 49. No. Lembar: ... 50. No. Hal: ...	
---	--	--	--	---	--

51. Nama Desa/Kelurahan: ... 52. Nama: ... 53. Alamat: ... 54. No. HP: ...		55. No. Pendaftaran: ... 56. No. Surat: ... 57. Tanggal: ...		58. No. Dokumen: ... 59. No. Lembar: ... 60. No. Hal: ...	
---	--	--	--	---	--

61. Nama Desa/Kelurahan: ... 62. Nama: ... 63. Alamat: ... 64. No. HP: ...		65. No. Pendaftaran: ... 66. No. Surat: ... 67. Tanggal: ...		68. No. Dokumen: ... 69. No. Lembar: ... 70. No. Hal: ...	
---	--	--	--	---	--

71. Nama Desa/Kelurahan: ... 72. Nama: ... 73. Alamat: ... 74. No. HP: ...		75. No. Pendaftaran: ... 76. No. Surat: ... 77. Tanggal: ...		78. No. Dokumen: ... 79. No. Lembar: ... 80. No. Hal: ...	
---	--	--	--	---	--

81. Nama Desa/Kelurahan: ... 82. Nama: ... 83. Alamat: ... 84. No. HP: ...		85. No. Pendaftaran: ... 86. No. Surat: ... 87. Tanggal: ...		88. No. Dokumen: ... 89. No. Lembar: ... 90. No. Hal: ...	
---	--	--	--	---	--

91. Nama Desa/Kelurahan: ... 92. Nama: ... 93. Alamat: ... 94. No. HP: ...		95. No. Pendaftaran: ... 96. No. Surat: ... 97. Tanggal: ...		98. No. Dokumen: ... 99. No. Lembar: ... 100. No. Hal: ...	
---	--	--	--	--	--

YILDIRIM BELEDİYESİ

YAPI RUHSATI

1. Proje Adı: ...		2. Proje No: ...		3. Proje Alanı: ...		4. Proje Durumu: ...		5. Proje Tarihi: ...		6. Proje Durumu: ...	
7. Proje Alanı: ...		8. Proje Alanı: ...		9. Proje Alanı: ...		10. Proje Alanı: ...		11. Proje Alanı: ...		12. Proje Alanı: ...	
13. Proje Alanı: ...		14. Proje Alanı: ...		15. Proje Alanı: ...		16. Proje Alanı: ...		17. Proje Alanı: ...		18. Proje Alanı: ...	

19. Proje Alanı: ...		20. Proje Alanı: ...		21. Proje Alanı: ...		22. Proje Alanı: ...		23. Proje Alanı: ...		24. Proje Alanı: ...	
25. Proje Alanı: ...		26. Proje Alanı: ...		27. Proje Alanı: ...		28. Proje Alanı: ...		29. Proje Alanı: ...		30. Proje Alanı: ...	

31. Proje Alanı: ...		32. Proje Alanı: ...		33. Proje Alanı: ...		34. Proje Alanı: ...		35. Proje Alanı: ...		36. Proje Alanı: ...	
37. Proje Alanı: ...		38. Proje Alanı: ...		39. Proje Alanı: ...		40. Proje Alanı: ...		41. Proje Alanı: ...		42. Proje Alanı: ...	

43. Proje Alanı: ...		44. Proje Alanı: ...		45. Proje Alanı: ...		46. Proje Alanı: ...		47. Proje Alanı: ...		48. Proje Alanı: ...	
49. Proje Alanı: ...		50. Proje Alanı: ...		51. Proje Alanı: ...		52. Proje Alanı: ...		53. Proje Alanı: ...		54. Proje Alanı: ...	

55. Proje Alanı: ...		56. Proje Alanı: ...		57. Proje Alanı: ...		58. Proje Alanı: ...		59. Proje Alanı: ...		60. Proje Alanı: ...	
61. Proje Alanı: ...		62. Proje Alanı: ...		63. Proje Alanı: ...		64. Proje Alanı: ...		65. Proje Alanı: ...		66. Proje Alanı: ...	

YILDIRIM BELEDİYESİ

YAPI RUHSATI

111010134

1. Adresli alanın niteliği, yapı ruhsatı için 2. Başvuru tarihi		3. Alanın durumu		4. Alanın ölçüleri		5. Alanın kullanımı		6. Alanın durumu		7. Alanın durumu	
1. Adresli alanın niteliği, yapı ruhsatı için 2. Başvuru tarihi		3. Alanın durumu		4. Alanın ölçüleri		5. Alanın kullanımı		6. Alanın durumu		7. Alanın durumu	

1. Alanın durumu	2. Alanın durumu	3. Alanın durumu	4. Alanın durumu	5. Alanın durumu	6. Alanın durumu
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

1. Alanın durumu	2. Alanın durumu	3. Alanın durumu	4. Alanın durumu	5. Alanın durumu	6. Alanın durumu	7. Alanın durumu	8. Alanın durumu	9. Alanın durumu	10. Alanın durumu
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

1. Alanın durumu	2. Alanın durumu	3. Alanın durumu	4. Alanın durumu	5. Alanın durumu	6. Alanın durumu	7. Alanın durumu	8. Alanın durumu	9. Alanın durumu	10. Alanın durumu	11. Alanın durumu	12. Alanın durumu
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

1. Alanın durumu	2. Alanın durumu	3. Alanın durumu	4. Alanın durumu	5. Alanın durumu	6. Alanın durumu	7. Alanın durumu	8. Alanın durumu	9. Alanın durumu	10. Alanın durumu	11. Alanın durumu	12. Alanın durumu
------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------

YILDIRM BELEDİYESİ

YAPI RUHSATI

1150/11200

1. Adres Bilgileri (Mülkiyet Bilgileri)		2. Ruhsatın İçeriği		3. Ruhsatın Tarihi		4. Ruhsatın Durumu		5. Ruhsatın Süresi		6. Ruhsatın Bedeli	
Adres: / ... / / ... /	

Yapı Sahibi/İşveren			Yapı Mülkiyet Sahibi			Çevre Sorumlusu		
...				

Fazla Olanaklı Katlı Binalar				Yapı İşleri Durumları			
...				...			

Yapı İşleri Durumları							
1. Temel İşleri		2. Duvar İşleri		3. Çatı İşleri		4. Diğer İşleri	
...		

Yapı Projesi					
...					

YILDIRIM BELEDİYESİ

YAPI RUHSATI

<p>1. Adres (Mülk No) : 0104 2. Mülk No : 0104 3. Mülk No : 0104 4. Mülk No : 0104 5. Mülk No : 0104</p>		<p>6. Yapı Türü : 01 7. Yatak Sayısı : 01 8. Banyo Sayısı : 01 9. Mutfak Sayısı : 01 10. Salon Sayısı : 01 11. Odalar : 01 12. Diğer : 01</p>			<p>13. Başlangıç Tarihi : 01-06-2017 14. Durum : 01 15. Durum : 01 16. Durum : 01 17. Durum : 01</p>		<p>18. Durum : 01 19. Durum : 01 20. Durum : 01 21. Durum : 01</p>		<p>22. Durum : 01 23. Durum : 01 24. Durum : 01 25. Durum : 01</p>		<p>26. Durum : 01 27. Durum : 01 28. Durum : 01 29. Durum : 01</p>		<p>30. Durum : 01 31. Durum : 01 32. Durum : 01 33. Durum : 01</p>		<p>34. Durum : 01 35. Durum : 01 36. Durum : 01 37. Durum : 01</p>	
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<p>Yapı İşletme 1. İşletme No : 01 2. İşletme No : 01 3. İşletme No : 01 4. İşletme No : 01</p>	<p>Yapı İşletme 1. İşletme No : 01 2. İşletme No : 01 3. İşletme No : 01 4. İşletme No : 01</p>	<p>Yapı İşletme 1. İşletme No : 01 2. İşletme No : 01 3. İşletme No : 01 4. İşletme No : 01</p>
--	--	--

Farklı Alanlar İçin Mülkiyet Bilgileri				Yapı İşletme Bilgileri			
Alan No	Alan Adı	Alan Alanı	Alan Durumu	Alan No	Alan Adı	Alan Alanı	Alan Durumu
001	Alan 1	000	00	001	Alan 1	000	00
002	Alan 2	000	00	002	Alan 2	000	00
003	Alan 3	000	00	003	Alan 3	000	00
004	Alan 4	000	00	004	Alan 4	000	00

Yapı İşletme Bilgileri

1. İşletme No : 01
2. İşletme No : 01
3. İşletme No : 01
4. İşletme No : 01
5. İşletme No : 01
6. İşletme No : 01
7. İşletme No : 01
8. İşletme No : 01
9. İşletme No : 01
10. İşletme No : 01

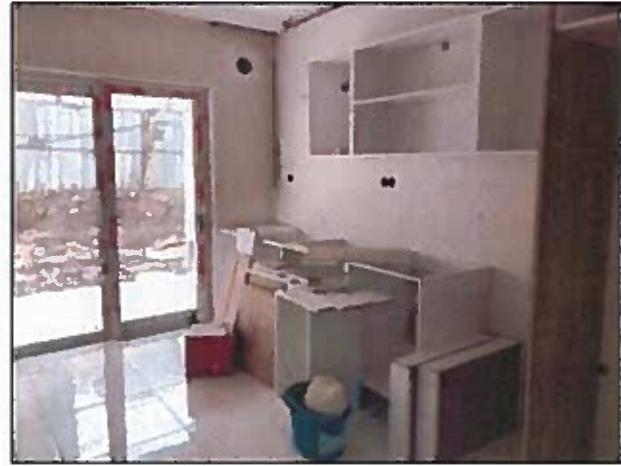
11. İşletme No : 01
12. İşletme No : 01
13. İşletme No : 01
14. İşletme No : 01
15. İşletme No : 01

16. İşletme No : 01
17. İşletme No : 01
18. İşletme No : 01
19. İşletme No : 01
20. İşletme No : 01

Yapı İşletme Bilgileri

Alan No	Alan Adı	Alan Alanı	Alan Durumu
001	Alan 1	000	00
002	Alan 2	000	00
003	Alan 3	000	00
004	Alan 4	000	00
005	Alan 5	000	00
006	Alan 6	000	00

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: SPK Lisansları

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)		
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		

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

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (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.	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		

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

Ek 8: Lisans 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

Tuha ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun 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