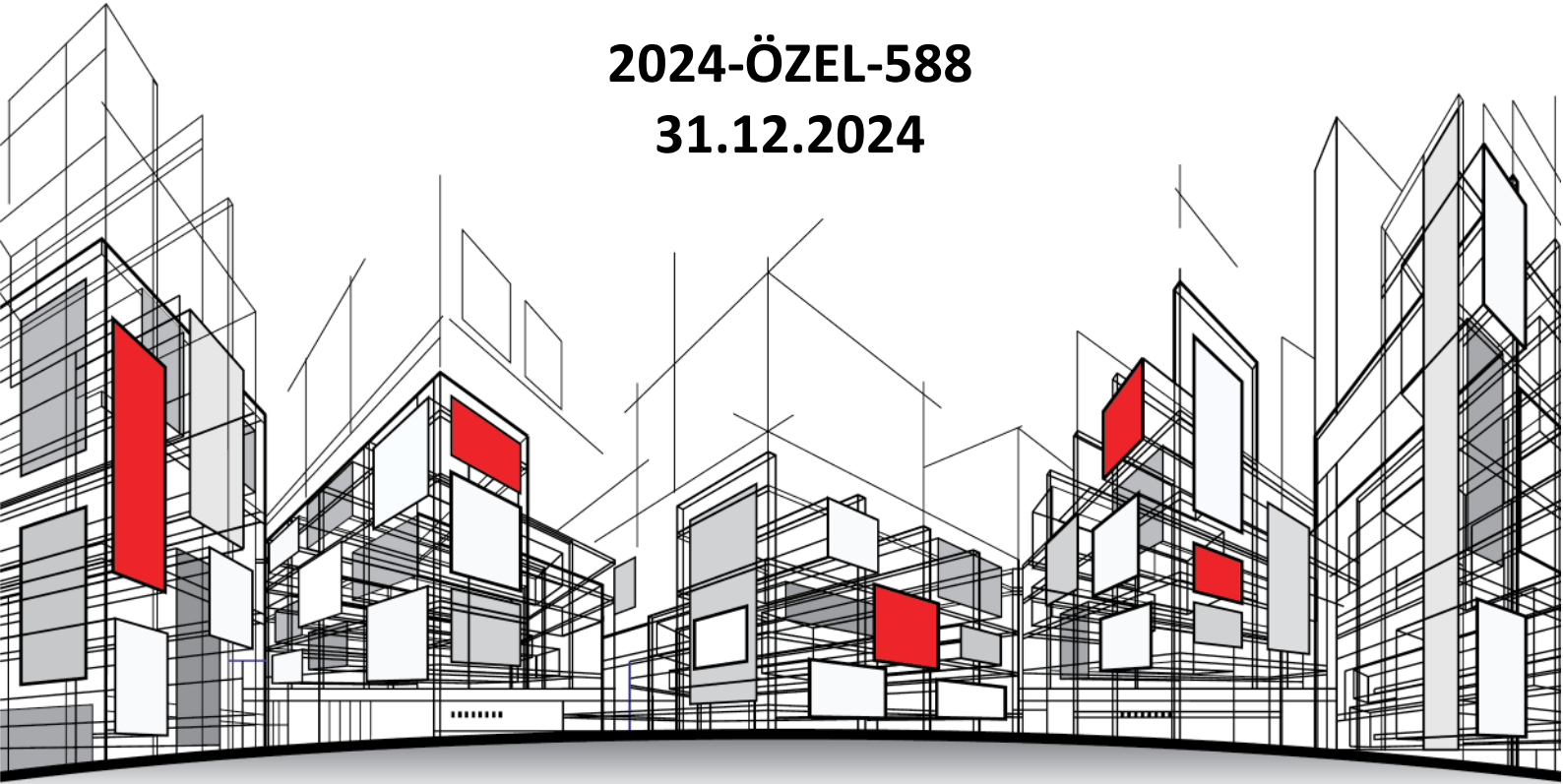


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**BURSA – NİLÜFER – GÖRÜKLE/DUMLUPINAR
15 ADET KONUT**

**2024-ÖZEL-588
31.12.2024**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

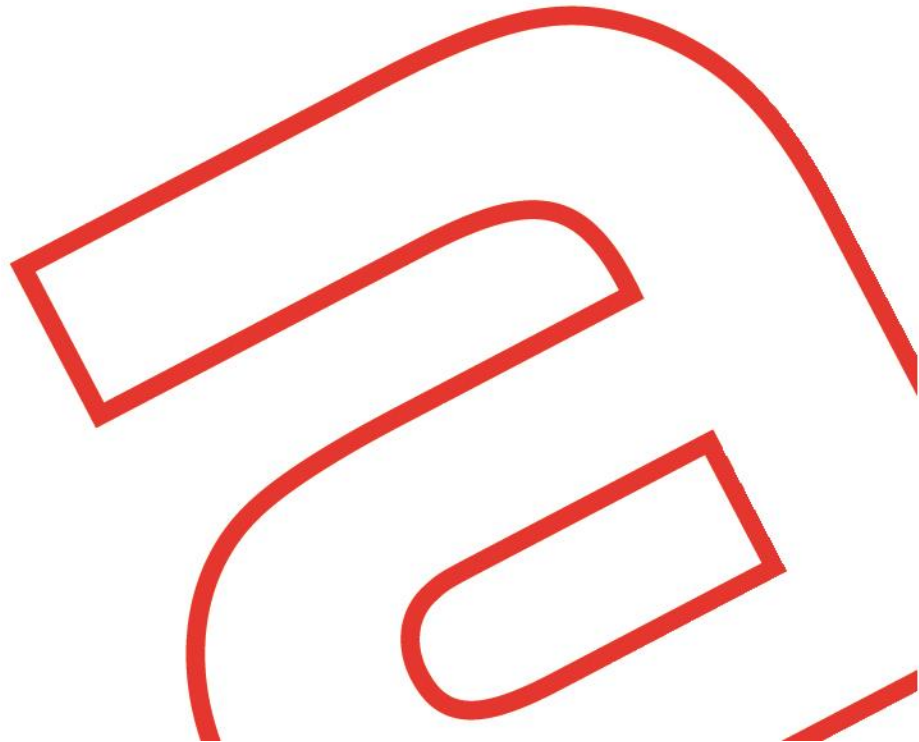
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 15 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.9. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 26 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
7. SONUÇ	- 28 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
8. RAPOR EKLERİ	- 30 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

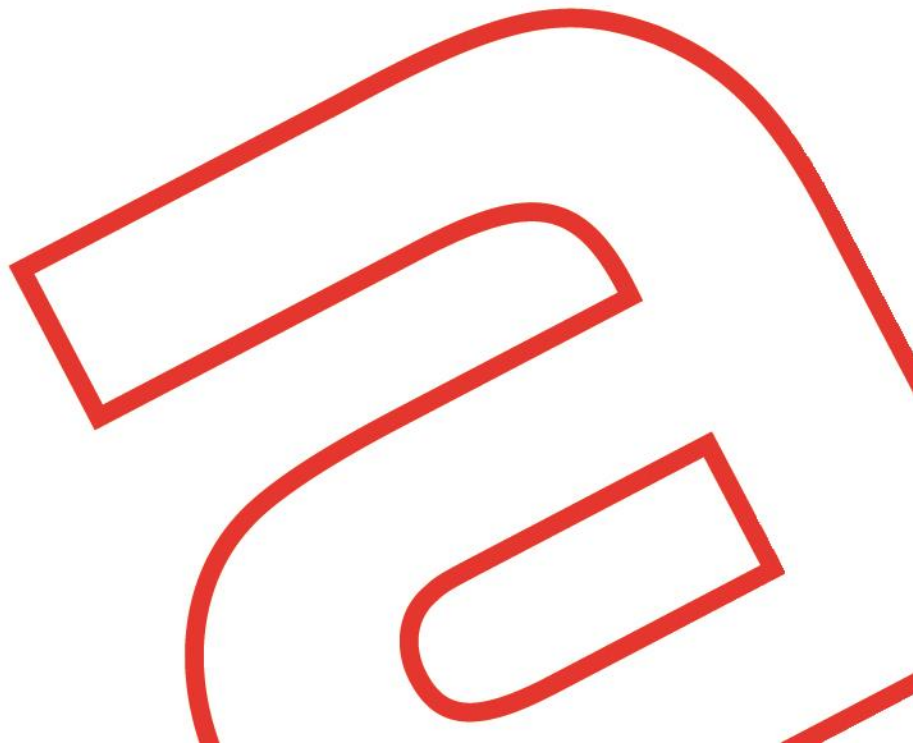
Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 23.01.2024/A025
Değer Tarihi	: 31.12.2024
Rapor Tarihi	: 31.12.2024
Rapor Numarası	: 2024-ÖZEL-588
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 Ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan 15 adet "Konut" vasıflı taşınmazın değer tarihi itibarıyla Pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer takdir yapılmıştır.
Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 31.620.000-TL OtuzBirMilyonAltıYüzYirmiBin-TürkLirası
Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 31.936.200-TL OtuzBirMilyonDokuzYüzOtuzAltıBinikiYüz-TürkLirası
Müşteri Unvanı	: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi, Polat Ofis No:23 A Blok Kağıthane/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 18 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	Police No: 456844977 Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2024 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %1 olarak belirtilmiştir.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifika no ile ISO 9001:2015 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

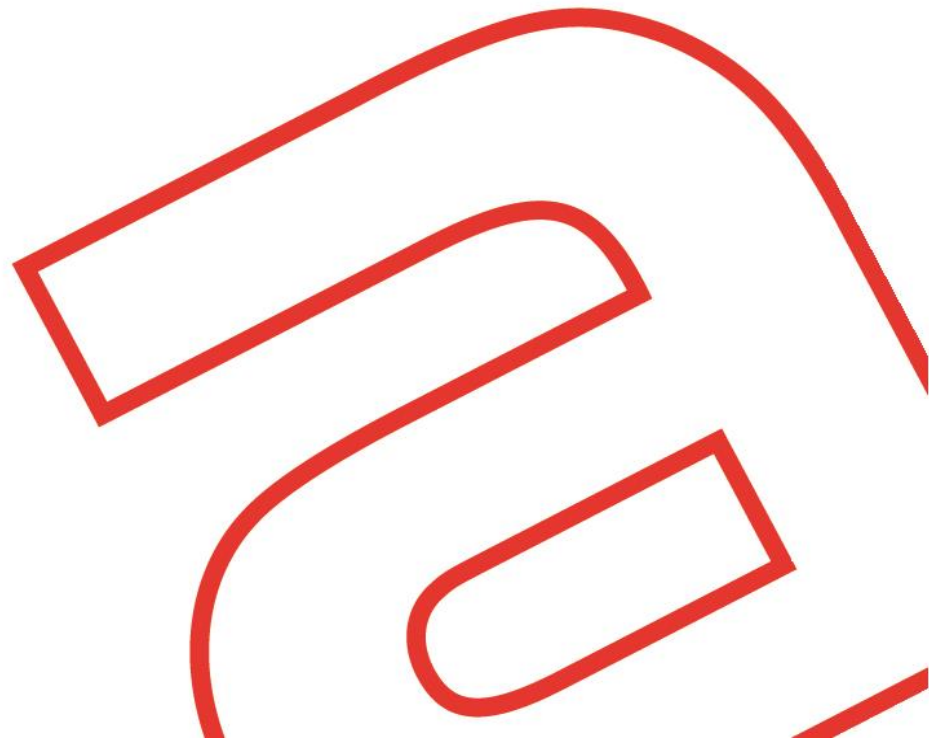


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



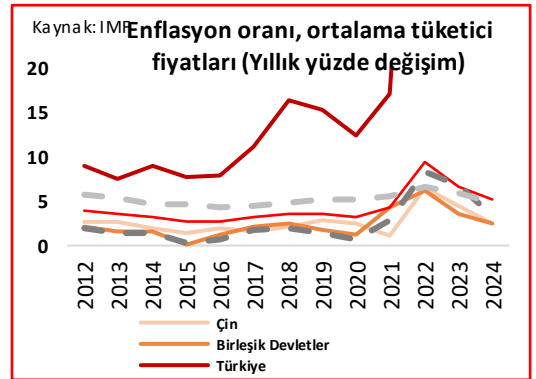
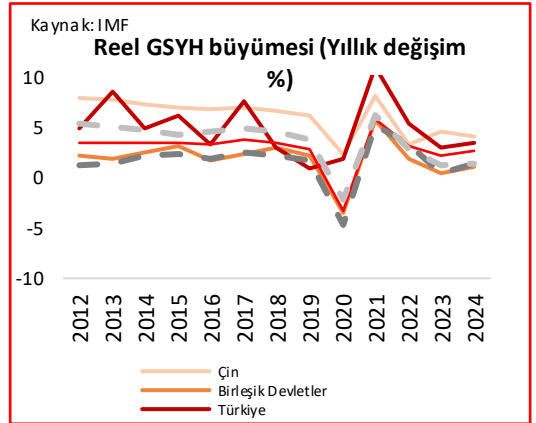
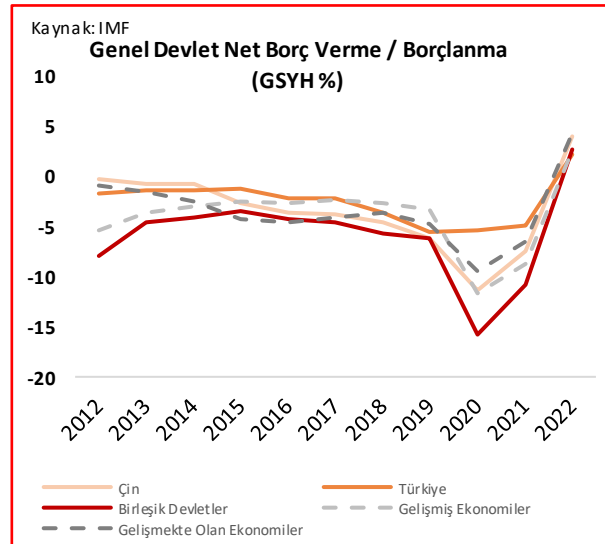
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi¹

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna'daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını artırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü

ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

¹IMF, World Bank, OECD

3.2 Türkiye Ekonomisi²

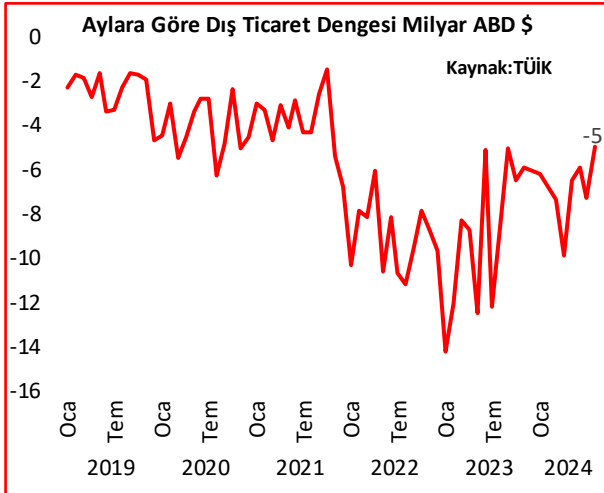
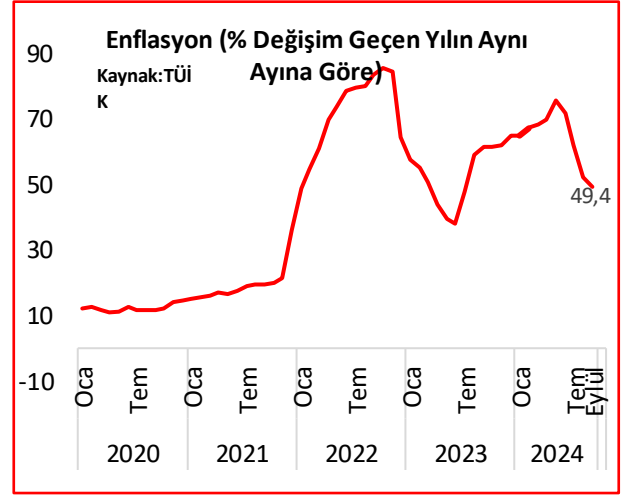
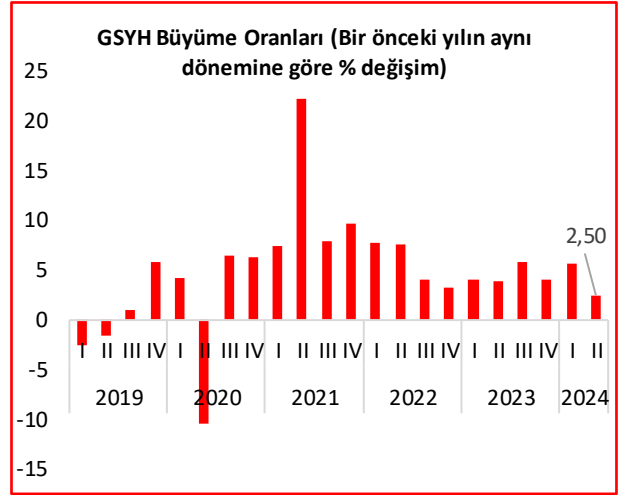
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyona dolara gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

²TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü³

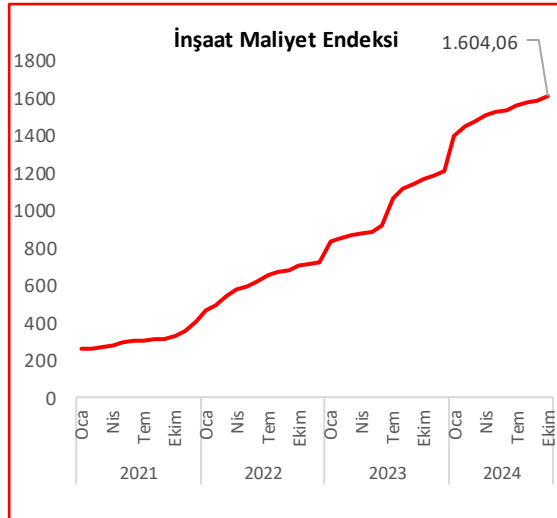
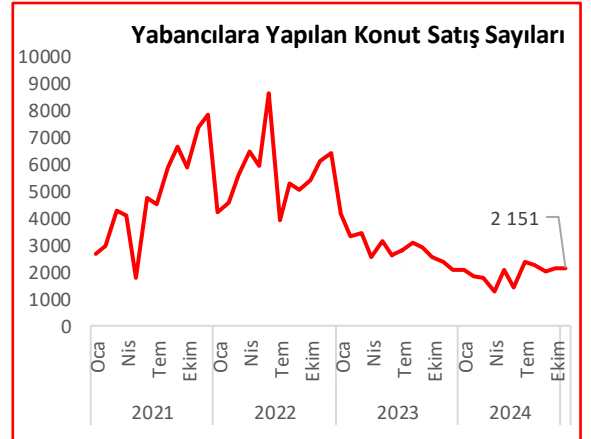
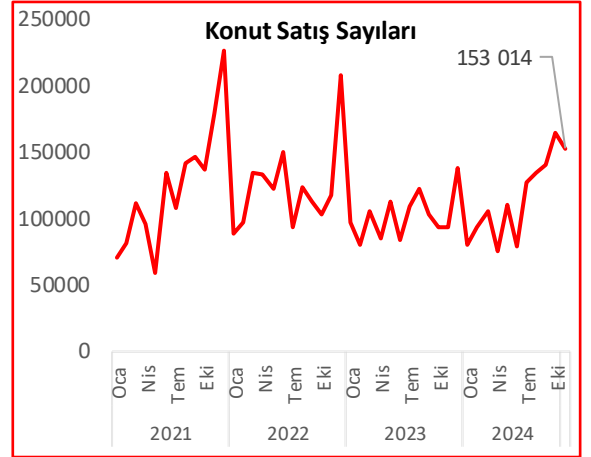
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkâri olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu. Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



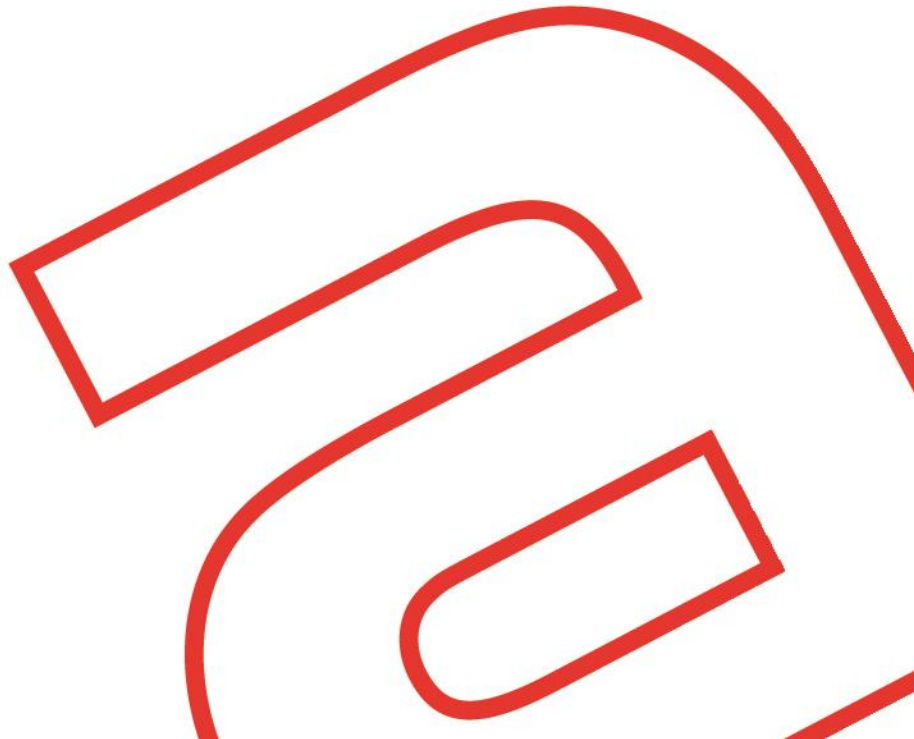
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

³TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri										
İli	Bursa			Tapu Cinsi			Kat Mülkiyeti			
İlçesi	Nilüfer			Ada			7561			
Mahallesi	Görükle/Dumlupınar			Parsel			2			
Mevkii	Şosa Motor			Yüzölçümü (m²)			6.329,05			
Ana Taşınmaz Nitelik	Bir Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman, Ofis, İşyeri Bir Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman, İki Adet Atı Katlı Betonarme Apartman ve Arsası									
Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri										
No	Nitelik	Blok	Kat	B.B. No	Tapu Tarihi	Yevmiye	Cilt	Sayfa	Arsa Pay	Arsa Payda
1	Konut	A	Zemin	2	14.03.2022	18802	392	38684	42642	11392290
2	Konut	A	Zemin	3	14.03.2022	18802	392	38685	42642	11392290
3	Konut	A	5	58	14.03.2022	18802	392	38740	42639	11392290
4	Konut	B	1	20	14.03.2022	18802	392	38768	45210	11392290
5	Konut	C	1.Bodrum	6	14.03.2022	18802	393	38814	40600	11392290
6	Konut	C	1	21	14.03.2022	18802	393	38829	41982	11392290
7	Konut	C	1	23	14.03.2022	18802	393	38831	41982	11392290
8	Konut	C	1	25	14.03.2022	18802	393	38833	41982	11392290
9	Konut	C	4	60	14.03.2022	18802	393	38868	41982	11392290
10	Konut	D	1.Bodrum	1	14.03.2022	18802	393	38869	49200	11392290
11	Konut	D	1.Bodrum	2	14.03.2022	18802	393	38870	49200	11392290
12	Konut	D	1.Bodrum	3	14.03.2022	18802	393	38871	49200	11392290
13	Konut	D	1.Bodrum	4	14.03.2022	18802	393	38872	49200	11392290
14	Konut	D	1.Bodrum	5	14.03.2022	18802	393	38873	49200	11392290
15	Konut	D	4	52	14.03.2022	18802	394	38920	53415	11392290
Malik (Hisse):		Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)								

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
7561/2	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak dörtgen bir geometriye sahiptir. Söz konusu parselin kuzey cephesinden 75m, güney cephesinden 70m yola cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde dükkân ve konut niteliğindeki bağımsız bölümlerden oluşan 4 blok (A,B,C ve D) yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu 15 adet bağımsız bölümün 03.12.2024 tarihinde oluşturulan tapu kayıtları incelenmiştir. İlgili tapu kayıtları ekte yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde aynı tarih ve aynı yevmiye numarasına sahip beyan kayıtları olması nedeniyle takyidat bilgileri tek tablo halinde aşağıda verilmiştir.

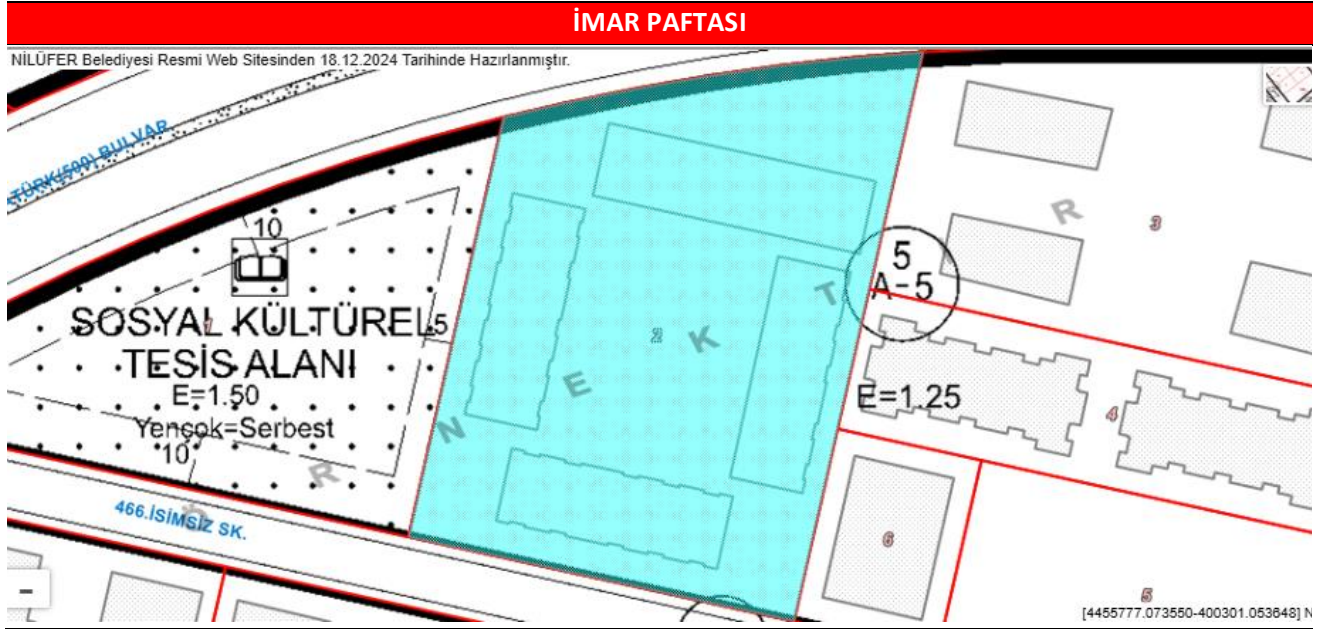
Tapu Takyidat Bilgileri	
İnceleme Yapılan Kurum	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Sistemi
İnceleme Tarih ve Saati	03.12.2024 – 10:21 - 10:26
Tüm Taşınmazlar İçin Müsterek Kayıtlar	
Beyanlar Bölümü	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (30.05.2024 tarih, 32816 yevmiye) - Yönetim Planı : 22/02/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (14.03.2022 tarih, 18802 yevmiye)
B/20, C/21, C/23 ve C/25 no.lu Bağımsız Bölümler İçin Müsterek Kayıtlar	
Şerhler Bölümü	İhtiyati Tedbir: Bursa 14. Asliye Hukuk Mahkemesinin 02/03/2022 tarih 2022/63e sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (açıklama: tapu iptali ve tescil (satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan)dava nedeniyle kat irtifakı ve kat mülkiyeti sonucunda oluşacak C-21,C-23,C-25 ve B-20 nolu bağımsız bölümlere isabet edecek şekilde üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla) - Nilüfer - 02-03-2022 11:35 - 15395

➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaza son 3 yıl içerisinde alım-satım işlemi gerçekleştirilmemiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan B/20, C/21, C/23 ve C/25 no.lu Bağımsız Bölümlerin tapu kayıtlarında belirtildiği üzere üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla ihtiyati tedbir bulunmakta olup değerlendirme konusu diğer bağımsız bölümlerin devrine engel herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin; Nilüfer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmaz 03.10.2012 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "Görükle Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında, "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Değerleme konusu parsel, Ayrık Nizam 5 Kat, Hmaks: 15,50 m, KAKS: 1.25 ön bahçe çekme mesafesi 5,00m yapılaşma koşuluna sahiptir.



➤ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlardan B/20, C/21, C/23 ve C/25 no.lu Bağımsız Bölümlerin tapu kayıtlarında belirtildiği üzere 02.03.2022 tarih 15395 yevmiye numarası ile üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Değerleme konusu diğer bağımsız bölümlerin hukuki durumlarında son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

İhtiyati Tedbir: Geçici nitelikteki hukuki korumadır. Kanun koyucu tarafından konulan ve ne zaman biteceği belli olmayan yargılama sürecinin sonuçlanmasına kadarki devam eden süreçte oluşabilecek ve telafisi mümkün olmayan zararın önlenmesi amacıyla getirilmiş geçici himaye niteliğindeki korumaya ihtiyati tedbir denmektedir.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Biga Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede aşağıda belirtilen belgeler incelenmiştir.

MİMARİ PROJE			
BLOK	TARİH	NO	İNŞAAT ALANI (m ²)
A	5.08.2021	Bila	13.858,00
B	5.08.2021	Bila	13.858,00
C	5.08.2021	Bila	13.858,00
D	5.08.2021	Bila	13.858,00

YAPI RUHSATI					
BLOK	VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
A	Yeni Yapı	Mesken-Ofis ve İşyeri-Ortak Alan	30.12.2020	1115/10	3.784,30
A	Tadilat	Mesken-Ofis ve İşyeri-Ortak Alan	5.08.2021	1142/11	3.784,30
B	Yeni Yapı	Mesken-Ortak Alan	30.12.2020	1115/10	3.685,10
B	Tadilat	Mesken-Ortak Alan	5.08.2021	1142/11	3.685,10
C	Yeni Yapı	Mesken-Ortak Alan	30.12.2020	1115/10	3.159,30
C	Tadilat	Mesken-Ortak Alan	5.08.2021	1142/11	3.159,30
D	Yeni Yapı	Mesken-Ortak Alan	30.12.2020	1115/10	3.159,30
D	Tadilat	Mesken-Ortak Alan	5.08.2021	1142/11	3.159,30

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					
BLOK	VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
A	Yapı Kullanma İzni	Mesken-Ofis ve İşyeri-Ortak Alan	26.02.2024	591/19	3.784,30
B	Yapı Kullanma İzni	Mesken-Ortak Alan	26.02.2024	591/19	3.685,10
C	Yapı Kullanma İzni	Mesken-Ortak Alan	26.02.2024	591/19	3.159,30
D	Yapı Kullanma İzni	Mesken-Ortak Alan	26.02.2024	591/19	3.159,30

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir duruma rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi ‘Bursa EC Yapı Denetim A.Ş.’ firması tarafından üstlenilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin 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 değerleme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Görükle/Dumlupınar Mahallesi, 7561 Ada 2 parsel no.lu 6.329,05 m² yüz ölçümüne sahip “Bir Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman ,Ofis, İşyeri Bir Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman, İki Adet Atı Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” vasıflı ana taşınmaz üzerinde yer alan 15 adet konut nitelikli taşınmazdır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu site, 3-B yapı sınıfında, ayırık nizamda ve betonarme karkas sistemde 4 adet (A, B, C ve D) blok olarak inşa edilmiştir. A blok parselin kuzey cephesinde, B blok parselin doğu cephesinde, C blok parselin güney cephesinde ve D blok parselin batı cephesinde yer almaktadır. A blok; bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere 7 katlı ve 66 adet bağımsız bölümden, B blok; bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat olmak üzere 6 katlı ve 60 adet bağımsız bölümden, C blok; bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere 6 katlı ve 60 adet bağımsız bölümden, D blok; bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat olmak üzere 6 katlı ve 60 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Blok girişleri bodrum kat seviyesinden sağlanmakta olup, blokların giriş zeminleri mermer, merdivenler mermer kaplama, duvarları plastik boyalıdır. Bloklarda asansör bulunmakta olup parselde açık otopark alanı bulunmaktadır.

TKGM Webtapu sisteminde incelenen kat irtifakına esas mimari projede yer alan vaziyet planına göre site girişi parselin kuzey doğu cephesinde yer almakta olup mahallinde yapılan incelemelerde site girişinin parselin kuzey batı cephesinde olduğu ayrıca güney batı cephesinde de site girişi bulunduğu tespit edilmiştir. Blok ve bağımsız bölüm bazında konum tespiti TKGM Webtapu sisteminde incelenen kat irtifakına esas mimari projeye göre yapılmış olup değerlendirme konusu taşınmazlara ait kat, alan, cephe, UAVT numarası vb. bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Blok	Kat	Daire No	Nitelik	Cephe	Tip	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	UAVT NO
1	A	Zemin	2	Konut	Kuzey	2+1	41,72	48	5217128858
2	A	Zemin	3	Konut	Kuzey	2+1	41,72	48	5343842349
3	A	5	58	Konut	Güney	2+1	41,72	48	5424811205
4	B	1	20	Konut	Güney ve Batı	2+1	41,72	48	5334272431
5	C	1.Bodrum	6	Konut	Kuzey ve Doğu	2+1	41,72	48	5311565146
6	C	1	21	Konut	Güney ve Doğu	2+1	41,72	48	5066374801
7	C	1	23	Konut	Güney	2+1	41,72	48	5232292424
8	C	1	25	Konut	Güney ve Batı	2+1	41,72	48	5046143649
9	C	4	60	Konut	Kuzey ve Batı	2+1	41,72	48	5413752055
10	D	1.Bodrum	1	Konut	Güney ve Batı	2+1	41,72	48	5283941374
11	D	1.Bodrum	2	Konut	Batı	2+1	41,72	48	5439719443
12	D	1.Bodrum	3	Konut	Batı	2+1	41,72	48	5196114457
13	D	1.Bodrum	4	Konut	Batı	2+1	41,72	48	5066831230
14	D	1.Bodrum	5	Konut	Kuzey ve Batı	2+1	41,72	48	5081130899
15	D	4	52	Konut	Batı	2+1	41,72	48	5058132241

4.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu bağımsız bölümlere ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup 30.05.2024 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilerek yasal süreci tamamlanmıştır.

4.8. Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz Resmî Gazete' de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin;

- (Değişik: RG-9/10/2020-31269): Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. Birinci Fıkra
- (Değişik:RG-2/1/2019-30643):Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Birinci Fıkra

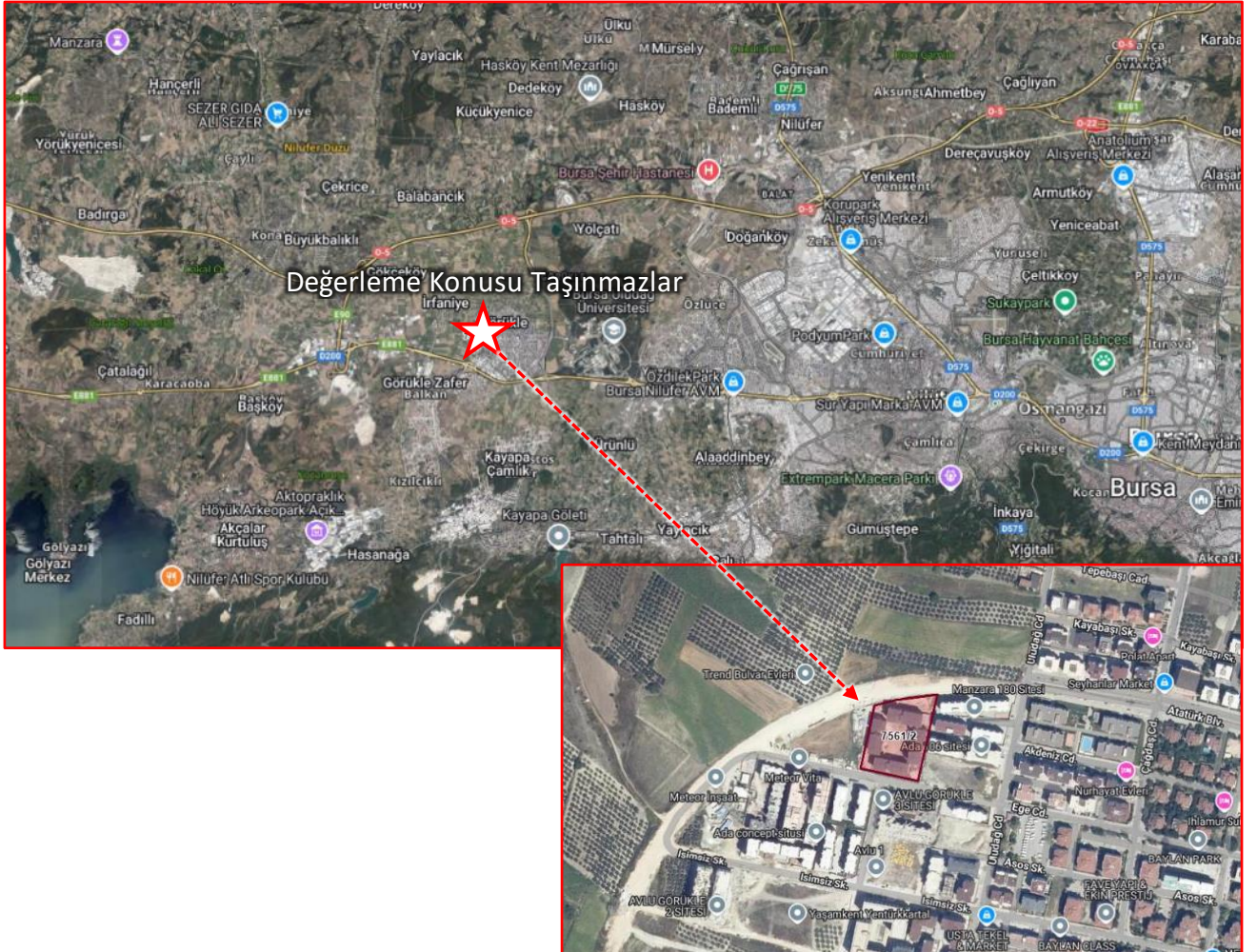
- c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.
- j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez.

Değerleme konusu taşınmazlardan B Blok 20, C Blok 21, 23 ve 25 no.lu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında belirtildiği üzere 02.03.2022 tarih 15395 yevmiye numarası ile üçüncü kişilere devir ve temlikinin önlenmesi amacıyla ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. Yukarıda belirtilen tebliğin 22. Maddesi j bendi gereğince "...devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." Ancak söz konusu taşınmazların hukuki süreç sonlanıncaya kadar tapu kayıtlarında yer alan ihtiyati tedbir kararı gereği devirlerinin mümkün olmaması sebebiyle portföyden çıkarılmaları mümkün değildir. Bu nedenle değerleme konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde **"Bağımsız Bölüm"** olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.9. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

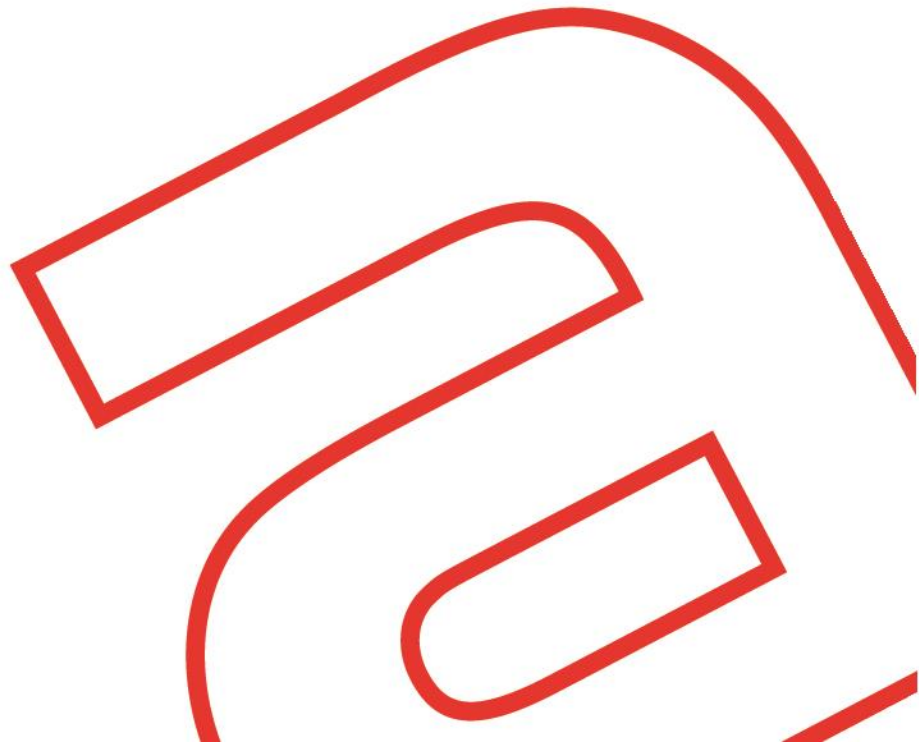
Değerleme konusu taşınmazlar, Dumlupınar Mahallesi, Atatürk (500) Sokak, No:101A, 101B, 101C ve 101D Nilüfer/BURSA posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım, Görükle İlçe Merkezi'nden güney yönlü Tüter Caddesi üzerinden ilerlenir ve sağ kolda kesen Atatürk Bulvarı'na girilir. Atatürk Bulvarı üzerinden ~625 m ilerledikten sonra değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site sağ cephede yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak 5 ila 6 katlı binalardan oluşmaktadır. Taşınmazın çevresinde, benzer konut siteleri, boş arsalar ve tarım alanları yer almaktadır. Taşınmaz ilçe merkezine yakın konumda olup ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacılar, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirmeye yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımı oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

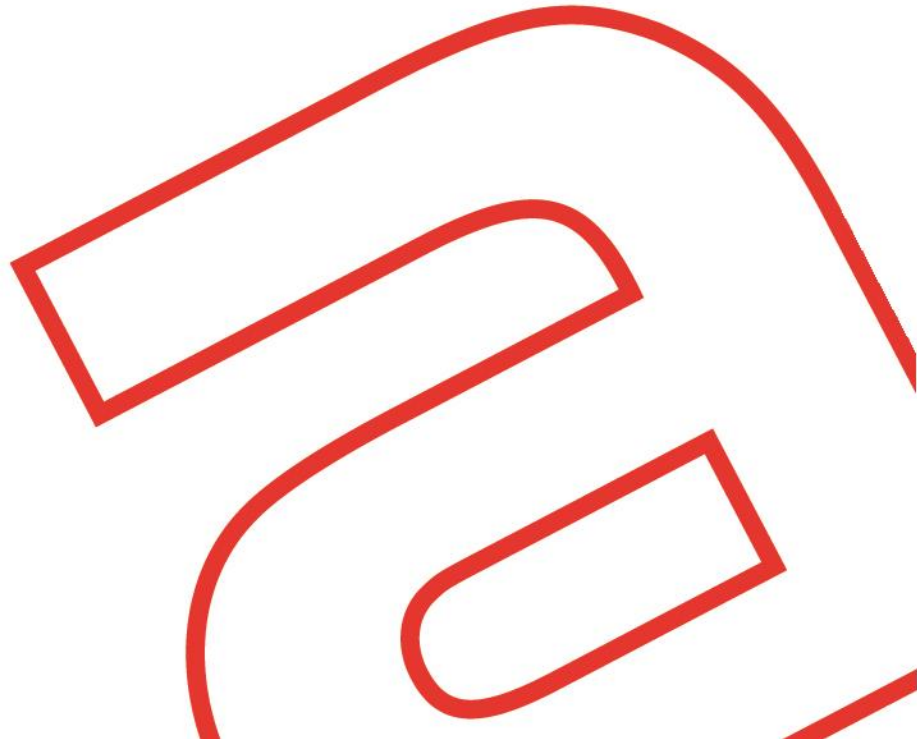
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Konut” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmaz araştırılmıştır.

SATILIK KONUT EMSALLERİ

No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede, 2. katta konumlu, 60 m ² brüt alanı olduğu beyan edilen fakat 48 m ² alanlı olduğu bilinen 2+1 daire 2.350.000 TL pazarlıklı fiyat ile satılıktır. (Kutlu Gayrimenkul- 0 532 650 32 66)	48	2.350.000	48.958	2.300.000	47.917
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan, 5 katlı yeni binanın 3. katında konumlu, 80 m ² brüt alanı olduğu beyan edilen fakat 50 m ² alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire 2.250.000 TL pazarlıklı fiyat ile satılıktır. (Globus İnşaat Gayrimenkul-0 501 209 94 01)	50	2.250.000	45.000	2.200.000	44.000
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede site içerisinde yer alan, 5 katlı yeni binanın 1. katında konumlu, 63 m ² brüt alanı olduğu beyan edilen fakat 50 m ² alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire 2.200.000 TL pazarlıklı fiyat ile satılıktır. (Ballı Yatırım & Mülk Yönetimi-0 552 638 98 99)	45	2.200.000	48.889	2.150.000	47.778
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Koç Yapı sitesi içerisinde yer alan, 6 katlı yeni binanın 2. katında konumlu, 70 m ² brüt alanı olduğu beyan edilen fakat 50 m ² alanlı olduğu düşünülen 2+1 daire 2.250.000 TL pazarlıklı fiyat ile satılıktır. (Baştürk Gayrimenkul-0 531 824 14 78)	50	2.250.000	45.000	2.200.000	44.000

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	47.917	44.000	47.778	44.000
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapı Yaşı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	47.917	44.000	47.778	44.000
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	45.000			

An aerial photograph of a residential area in Bursa, Turkey. A red rectangle highlights a specific building complex. A green star icon is placed on one of the buildings within the rectangle. The map includes labels for 'Meteor Vita', 'Ar 4 concept sitesi', 'İsimli Sk.', and 'Uludağ Cd.'.

Değerleme Tablosu

Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Pazar Değeri (~TL)
1	A	ZEMİN	2	Konut	48,00	48.150	2.310.000
2	A	ZEMİN	3	Konut	48,00	48.150	2.310.000
3	A	5	58	Konut	48,00	44.100	2.120.000
4	B	1	20	Konut	48,00	47.250	2.270.000
5	C	1.BODRUM	6	Konut	48,00	40.500	1.940.000
6	C	1	21	Konut	48,00	45.000	2.160.000
7	C	1	23	Konut	48,00	45.000	2.160.000
8	C	1	25	Konut	48,00	45.000	2.160.000
9	C	4	60	Konut	48,00	46.350	2.220.000
10	D	1.BODRUM	1	Konut	48,00	40.500	1.940.000
11	D	1.BODRUM	2	Konut	48,00	40.500	1.940.000
12	D	1.BODRUM	3	Konut	48,00	40.500	1.940.000
13	D	1.BODRUM	4	Konut	48,00	40.500	1.940.000
14	D	1.BODRUM	5	Konut	48,00	40.500	1.940.000
15	D	4	52	Konut	48,00	47.250	2.270.000
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri							31.620.000

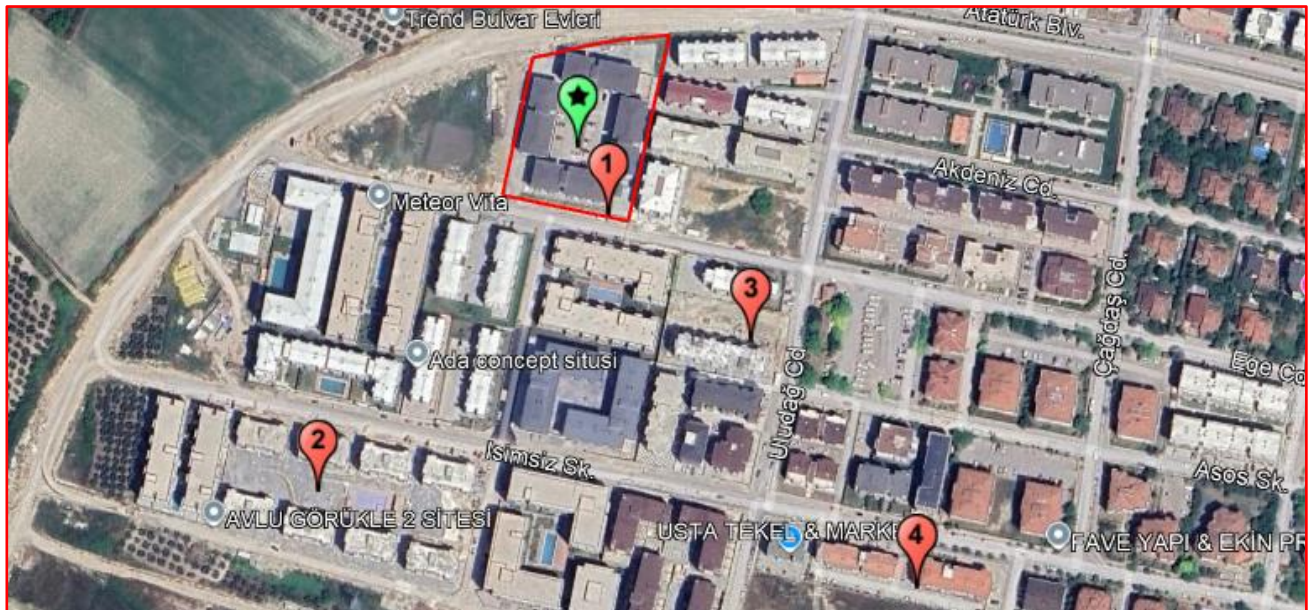


RICS
Regulated by RICS

KİRALIK KONUT EMSALLERİ

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)	271	250	245	264
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	5%	5%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapı Yaşı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)	271	250	257	277
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	260			



RICS
Regulated by RICS

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerleme esaslarındaki “Beklenti İlkesi” dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan kira gelirleri ve satış değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

***Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu 48 m² alanlı 2+1 konut aylık 14.000-TL bedelle kiralık olup satış değerinin 2.400.000-TL olabileceği beyan edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 168.000-TL/Yıl /2.400.000 TL = 0,07

***Değerleme konusu aynı bölgede site içerisinde konumlu 50 m² alanlı 2+1 konut aylık 13.500-TL bedelle kiralık olup satış değerinin 2.250.000-TL olabileceği beyan edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 162.000-TL/Yıl /2.250.000 TL = 0,072

Bölgedeki satılık konutlar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için **%7,00** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda C blok 21 BB no.lu daire için **260-TL/m²/Ay** birim kira değeri takdir edilmiştir. Diğer taşınmazlar cephe, manzara vb. özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş olup her bir taşınmazın Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu

Sıra No	Blok	Kat	BB No	Nitelik	BB Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kap. Oranı	Pazar Değeri (TL)
1	A	Zemin	2	Konut	48,00	278	13.354	160.243	7,00%	2.290.000
2	A	Zemin	3	Konut	48,00	278	13.354	160.243	7,00%	2.290.000
3	A	5	58	Konut	48,00	255	12.230	146.765	7,00%	2.100.000
4	B	1	20	Konut	48,00	273	13.104	157.248	7,00%	2.250.000
5	C	1.Bodrum	6	Konut	48,00	234	11.232	134.784	7,00%	1.930.000
6	C	1	21	Konut	48,00	260	12.480	149.760	7,00%	2.140.000
7	C	1	23	Konut	48,00	260	12.480	149.760	7,00%	2.140.000
8	C	1	25	Konut	48,00	260	12.480	149.760	7,00%	2.140.000
9	C	4	60	Konut	48,00	268	12.854	154.253	7,00%	2.200.000
10	D	1.Bodrum	1	Konut	48,00	234	11.232	134.784	7,00%	1.930.000
11	D	1.Bodrum	2	Konut	48,00	234	11.232	134.784	7,00%	1.930.000
12	D	1.Bodrum	3	Konut	48,00	234	11.232	134.784	7,00%	1.930.000
13	D	1.Bodrum	4	Konut	48,00	234	11.232	134.784	7,00%	1.930.000
14	D	1.Bodrum	5	Konut	48,00	234	11.232	134.784	7,00%	1.930.000
15	D	4	52	Konut	48,00	273	13.104	157.248	7,00%	2.250.000
										31.380.000

“Gelir Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam Pazar değeri **31.380.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmaktadır. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık konut emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumu, cephe sayısı, bakım durumu, manzarası vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile tespit edilen değer takdir edilmiştir.

Değerleme Tablosu	Pazar Yaklaşımı (TL)	Gelir Yaklaşımı (TL)
15 Adet Konut Toplam Değeri	31.620.000	31.380.000

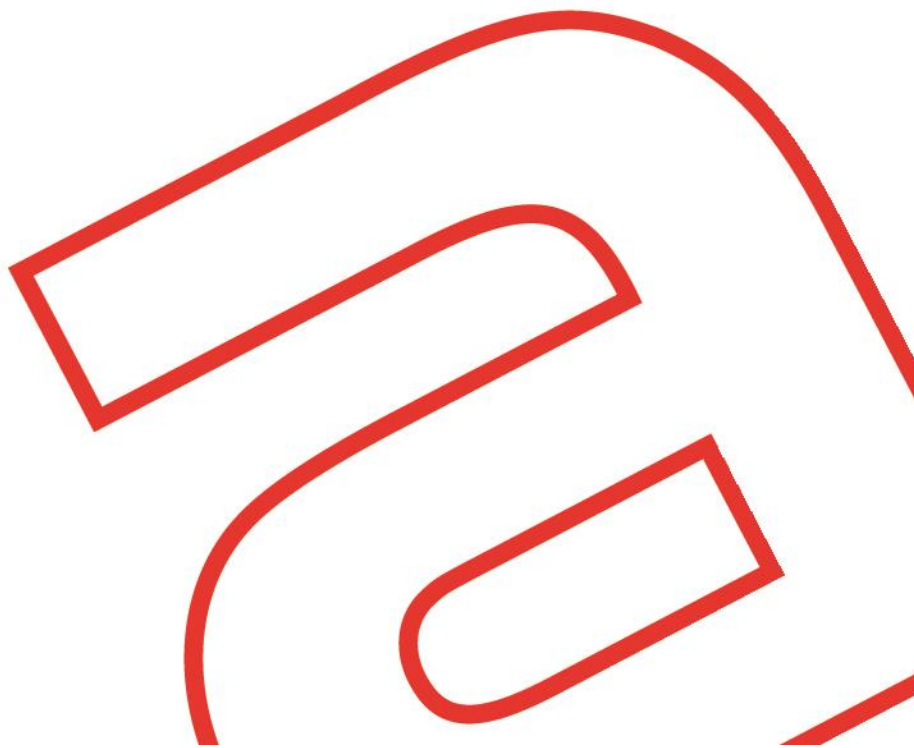
Değerleme konusu 15 adet bağımsız bölümün Pazar değeri **31.620.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Site içerisinde yer alması + Alt yapının tamamlanmış olması + Yapı kullanma izin belgesi bulunması	– Bölgede benzer projelerin yoğun olması – C Blok-21, 23 ve 25 nolu taşınmazlar ile B Blok 20 no.lu taşınmaz üzerinde ihtiyati tedbir şerhi bulunması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Gelişmekte olan bölgede konumlu olması	– Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanı, yasal ve mevcut kullanım fonksiyonu, konumu, cephe sayısı, bakım durumu ve manzarası gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdir edilmiştir.

Pazar Değeri	
Değer Tarihi:	31.12.2024
Rapor Tarihi:	31.12.2024
ÖZET TABLO	
	TL
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	31.620.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	31.936.200

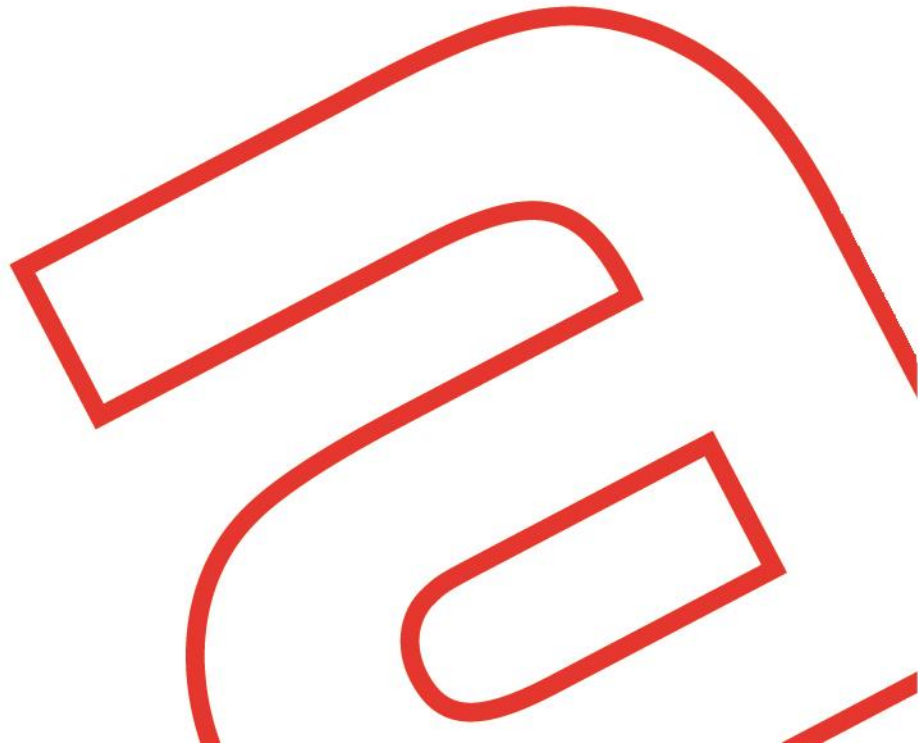
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca konut teslimlerinde %1 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
R. Ender UMUR Yüksek Harita Mühendisi Lisans No: 406141	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 408076	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. FOTOĞRAFLAR**
- 8.2. İMAR DURUMU**
- 8.3. RESMİ BELGELER**
- 8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI**
- 8.5. BDDK YETKİLENDİRME**
- 8.6. SPK LİSTEYE ALINMA**
- 8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)**
- 8.8. LİSANS BELGELERİ**
- 8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 İç Kapı No:18 34742
Kadıköy/İstanbul**

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50

**Aziziye Mah. Belevi Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara**

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11

**Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir**



-  **adendegerleme**
-  **@adendegerleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adendegerleme**
-  **www.adendegerleme.com**