

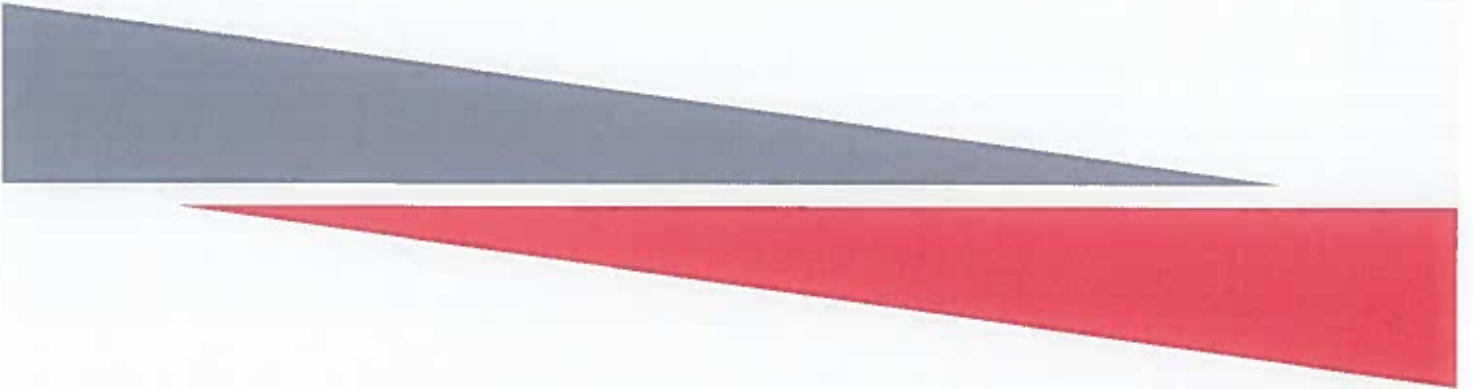
Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

1 Adet Daire ve 2 Adet Dükkan

Nilüfer / Bursa

2017A896 / 28.12.2017



Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda Nilüfer'de konumlu olan "1 Adet Daire ve 2 Adet Dükkan"nın toplam pazar değerine yönelik **2017A896** no'lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 5.373,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 708,13 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		
Rapor Tarihi	28.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.220.000 TL	Beşmilyonikiyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.078.850 TL	Altı milyonyetmişsekizbinsekizyüzelli-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 27.11.2017 tarih, 3046-4 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.

Gizem NAMAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405381

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	44

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,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin 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	29 Ekim Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı, 342 Sokak, Anda Park Özlüce Konutları, Nilüfer / Bursa
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	1 adet daire ve 2 adet dükkan
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 2391 ada, 3 parsel üzerinde yer alan C Blok 23 no'lu, E Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 2391 ada, 3 no'lu parsel 05.09.2007 onay tarihli, 37 sayılı, 1/1.000 ölçekli "Ertuğrul Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. • TAKS: 0,35 • KAKS: 1,25 • İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam • Hmaks: 12,50 m • Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme 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, değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut ve Ticaret" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2017
RAPOR TARİHİ	28.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.220.000 TL Beşmilyonikiyüzyirmibin -TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	6.078.850 TL Altımilyonyetmişsekizbinsekizyüzelli -TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde, 2017A896 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.

Bu rapor, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2391 ada, 3 parsel no'lu, "2 Adet 11 Katlı Betonarme Apartman ve 1 Adet 2 Katlı Betonarme Ofis İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, C blokta, 7. normal katta yer alan, "Daire" vasıflı, 23 no'lu bağımsız bölüm ile E blokta, zemin ve asma katta konumlu, "Dükkan" vasıflı, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin 28.12.2017 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması, gayrimenkullerin GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, sorumlu değerleme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde değerleme uzmanı Gizem ÇİÇEK (Lisans No: 405381) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2017 değerleme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3046-4 no'lu ve 27.11.2017 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, 3046-4 no.lu ve 27.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2391 ada, 3 parsel no'lu, "2 Adet 11 Katlı Betonarme Apartman ve 1 Adet 2 Katlı Betonarme Ofis İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, C blokta, 7. normal katta yer alan, "Daire" vasıflı, 23 no'lu bağımsız bölüm ile E blokta, zemin ve asma katta konumlu, "Dükkan" vasıflı, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin 28.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.06.2016	2016A430*	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	16.810.000
Rapor 2	24.03.2017	2017REV146**	Gizem NAMAL Ozan KOLCUOĞLU	6.000.000

***İlgili rapordaki değer projenin mevcut halindeki inşaat tamamlanma oranına göre; maliyet yaklaşımı ile bulunan pazar değeri olup değerlemeye konu taşınmazların dışında da gayrimenkulleri kapsamaktadır.**

**** İlgili raporda konu bağımsız bölümlerin toplam değeri 5.200.000 TL olarak takdir edilmiştir**

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.tskgd.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

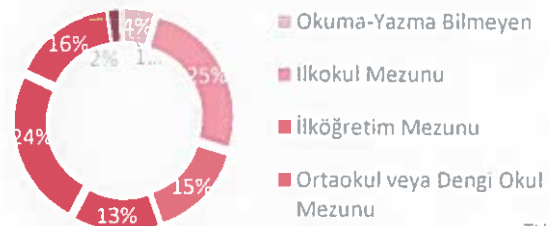
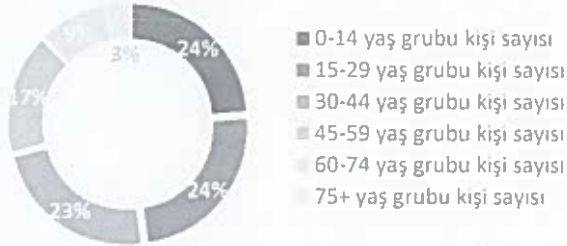
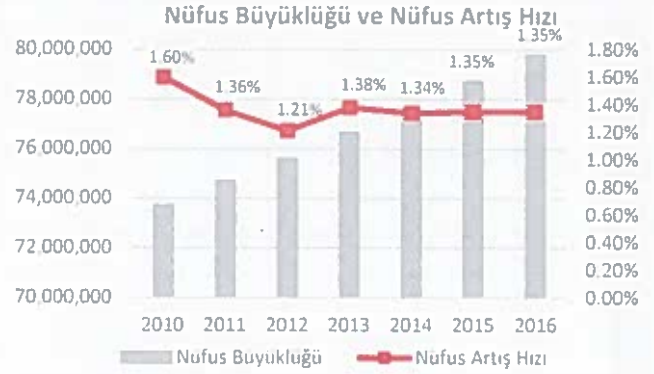
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

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



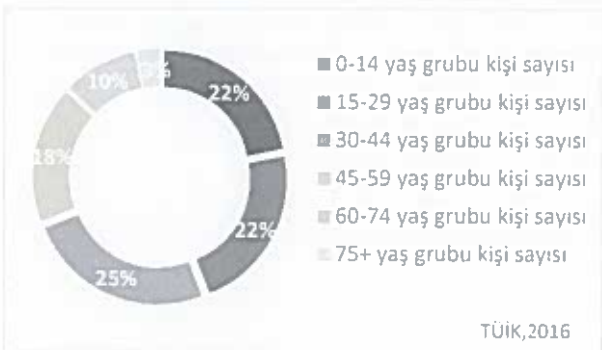
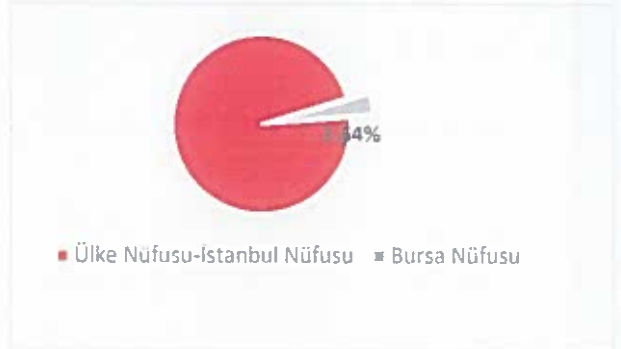
TÜİK, 2016

Bursa

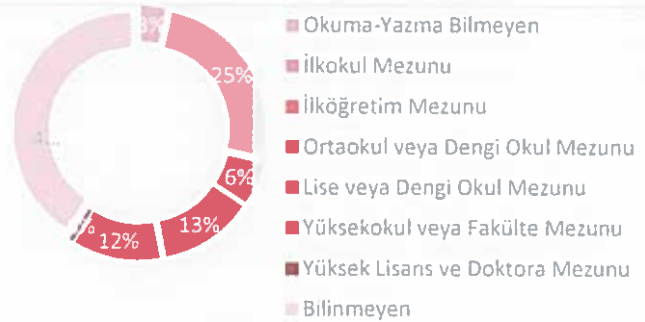
2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 3,77’sinin ikamet ettiği Bursa ili nüfusu TÜİK 2016 istatistiklerine göre 2.901.396 kişidir.

Bursa nüfusu, 2016 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 17 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS 2016 yılı verilerine göre, Bursa ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımları ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK, 2016



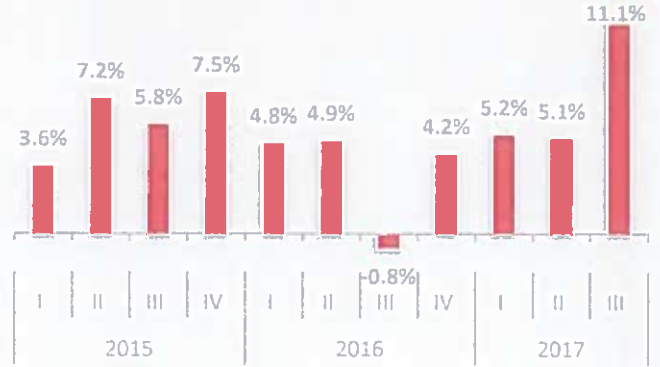
TÜİK, 2016*

2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlave inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

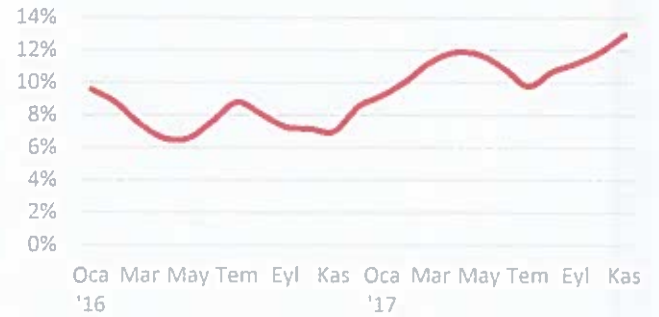
Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaşırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



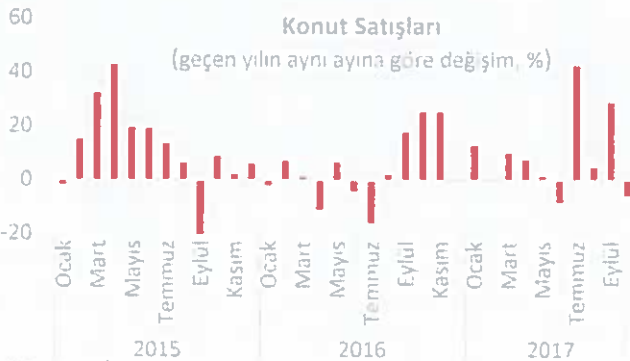
Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)

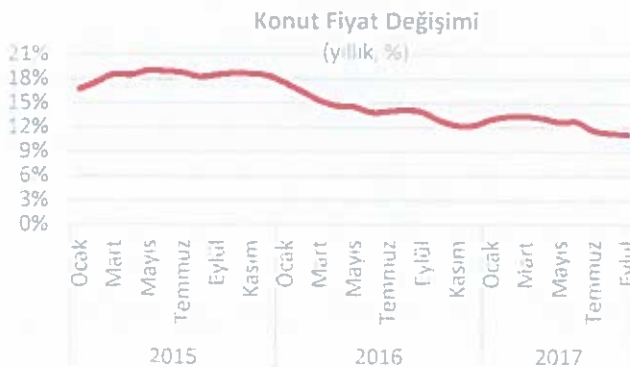


Kaynak: TÜİK

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yıl boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Bursa				
İlçesi	Nilüfer				
Mahallesi	Özlüce				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	2391				
Parsel No	3				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	2 Adet 11 Katlı Betonarme Apartman ve 1 Adet 2 Katlı Betonarme Ofis İş Yeri ve Arsası				
Ana Gayrimenkulün Yüz	5.373,00 m ²				
Blok No	Kat No	Bağımsız	Arsa Payı	Niteliği	Malik - Hisse
C	7	23	134/10746	Daire	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
E	Zemin+Asma	1	256/10746	Dükkan	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
E	Zemin+Asma	2	386/10746	Dükkan	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Nilüfer Tapu Müdürlüğü'nden alınan 05.12.2017 13:30 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı Değişikliği: 29/01/2016 (02.03.2016 tarih ve 8241 yevmiye no ile)
- KM...ne çevrilmiştir. (09.02.2017 tarih ve 5505 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- TEK lehine 861 m² sahada irtifak hakkı (Başlama Tarihi:31/03/1997, Bitiş Tarihi:31/03/1997-Süre:-) (Lehdar:TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)) (31.03.1997 tarih ve 2059 yevmiye no ile)*

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

* SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin "c" paragrafında "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30. uncu maddesi hükümleri saklıdır." denmektedir.

Konu değerleme raporunda T.E.K. lehine, 31.03.1997 tarih, 2059 yevmiye no'lu 861 m²'lik sahada irtifak hakkı şerhi bulunmaktadır. Konu irtifak hakkı, konu taşınmazın üzerinde konumlandığı ana gayrimenkulün güneyinden geçen ve imar planına işli olan elektrik hattı için konulmuştur. Söz konusu elektrik hattı imar planına işlenmiş olup yasal

evraklar imar planına göre hazırlanmıştır. Söz konusu irtifak hakkının taşınmaz değerine olumsuz bir etkisi olmadığı düşünülmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİT/Malikler için Detaylı + ŞBİ var.)			
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada Parsel	: 2391/3
Zemin No	: 881/5893	Yatılışın	: 5.373,00 m2
İl/İlçe	: BURSA/Nilüfer	Ana Tapı No/İlk	: 2 ADIT 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADIT 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Nilüfer TM	Blk./Kat/Girij. - B.B.No	: C 7/1 (Bag. Böl. No: 21)
Mahalle / Köy Adı	: ÖZEL Ç. Mah.	Arsa Pay/Payda	: 134/10746
Mevki		Bag. Böl. No/İlk	: DNE
Çift / Sayfa No	: 127 / 12542		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

S.B.İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yorum	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Yabancı Uzun Değerliği		02/05/2016 - 8245	-
Beyan	KM no Çevrimidir.		09/02/2017 - 5505	-
İrtifak	M 14X LEHİRİ 661 M2 SAHA DA İRTİFAK HAKKI (Beyanım Tarih: 11/03/1997, J. ile Tarih: 11/03/1997 - Sıra -)	TÜPAİ HİT ERTİFAK KURUMU (TÜK)	31/03/1997 - 2059	-

BİÇİMLERİ BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Fibrisi No	İmar Pay/Payda	Metrekare	İdare Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
64/2 1490	TRİND (GAYRİMENKUL YATIRIM ÖMÜRLÜK) ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tamir İhtiyakına Uyum Değerliği	-
					24/11/2017 - 48415	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİT/Malikler için Detaylı + ŞBİ var.)			
Zemin Tipi	: Kat Malikliği	Ada Parsel	: 2391/3
Zemin No	: 44/33921	Yatılışın	: 5.373,00 m2
İl/İlçe	: BURSA/Nilüfer	Ana Tapı No/İlk	: 2 ADIT 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADIT 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Nilüfer TM	Blk./Kat/Girij. - B.B.No	: F ZEMİN VE ASMA * (Bag. Böl. No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: ÖZEL Ç. Mah.	Arsa Pay/Payda	: 256/10746
Mevki		Bag. Böl. No/İlk	: DNE
Çift / Sayfa No	: 128 / 12568		
Kayıt Durumu	: Aktif		

Rapor Tarih / Sayfa : 12.12.2017 / 13/16

[Handwritten signature]

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

S/R#	Açıklama	Mülk / Tahrir	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
1	Yönem Planı Değişikliği : 29.01.2016		02.03.2016 - 4241	--
2	Beşer AT : KM ne Çevrilmiştir		09.02.2017 - 5505	--
3	İrtifak : M 11/8, 12/12NE 461 M2 SAHAIDA İRTİFAK HAKKI (Beşer) Tarih: 31.03.1997, Dima Tarih: 31.03.1997 - Sıra : 1	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31.03.1997 - 2359	--

MÜTEKİMLİK BİLGİLERİ

Sistem No	Mülk	İdariyeti No	İhtisap Payı/Payda	Metre/Kare	Edinme Sebebi - Tarih - Yür.	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
44723474	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüm İhtisaplıların Ücreti Değişikliği : 28.11/2017 - 48415	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Mülkler için Detaylı ŞEH var)

Zemin Tipi	: Kat M2/İçerisi	Ada/Parcel	: 2391/3
Zemin No	: 83/33922	Yüzölçümü	: 5.373,00 m2
İl / İlçe	: BURSA / NİĞİZİ R.	Ada Tas. No/İhtis	: 2 ADIT 11 KATLI BİTÜMENLİ APARTEMAN VE 1 ADIT 2 KATLI BİTÜMENLİ ORTAK YER VE ARSA
Kurum Adı	: NİĞİZİ TİC.	Blok/Kat/Giriş - R.İ. No	: 6/ ZEMİN VE ASMA / - (Bağ. H.İ. No: 2)
Müşahade / Köy Adı	: ÖZELİT Mah.	Arsa Pay/Payda	: 346/10715
Müşahade	: 128 / 12569	Bağ. H.İ. No/İhtis	: DİREKLAN
Çift / Sayfa No	: 128 / 12569		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

S/R#	Açıklama	Mülk / Tahrir	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
1	Yönem Planı Değişikliği : 29.01.2016		02.03.2016 - 4241	--
2	Beşer AT : KM ne Çevrilmiştir		09.02.2017 - 5505	--
3	İrtifak : M 11/8, 12/12NE 461 M2 SAHAIDA İRTİFAK HAKKI (Beşer) Tarih: 31.03.1997, Dima Tarih: 31.03.1997 - Sıra : 1	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31.03.1997 - 2359	--

MÜTEKİMLİK BİLGİLERİ

Sistem No	Mülk	İdariyeti No	İhtisap Payı/Payda	Metre/Kare	Edinme Sebebi - Tarih - Yür.	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
44723475	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüm İhtisaplıların Ücreti Değişikliği : 28.11/2017 - 48415	

Rapor Tarihi / Sayı : 5.12.2017 / 1340

[Handwritten signature and stamp]

3

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

Değerleme konusu taşınmazlara dair pasif dökümlü onaylı takyidat belgesi alınamamış olup Bursa ili, Nilüfer İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan tapu kütüğü incelemelerine göre konu taşınmazların mülkiyeti Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde iken, ünvan değişikliği ile konu taşınmazların mülkiyeti 28.11.2017 tarih ve 48435 yevmiye no ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 18.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 18.12.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Ertuğrul Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı"

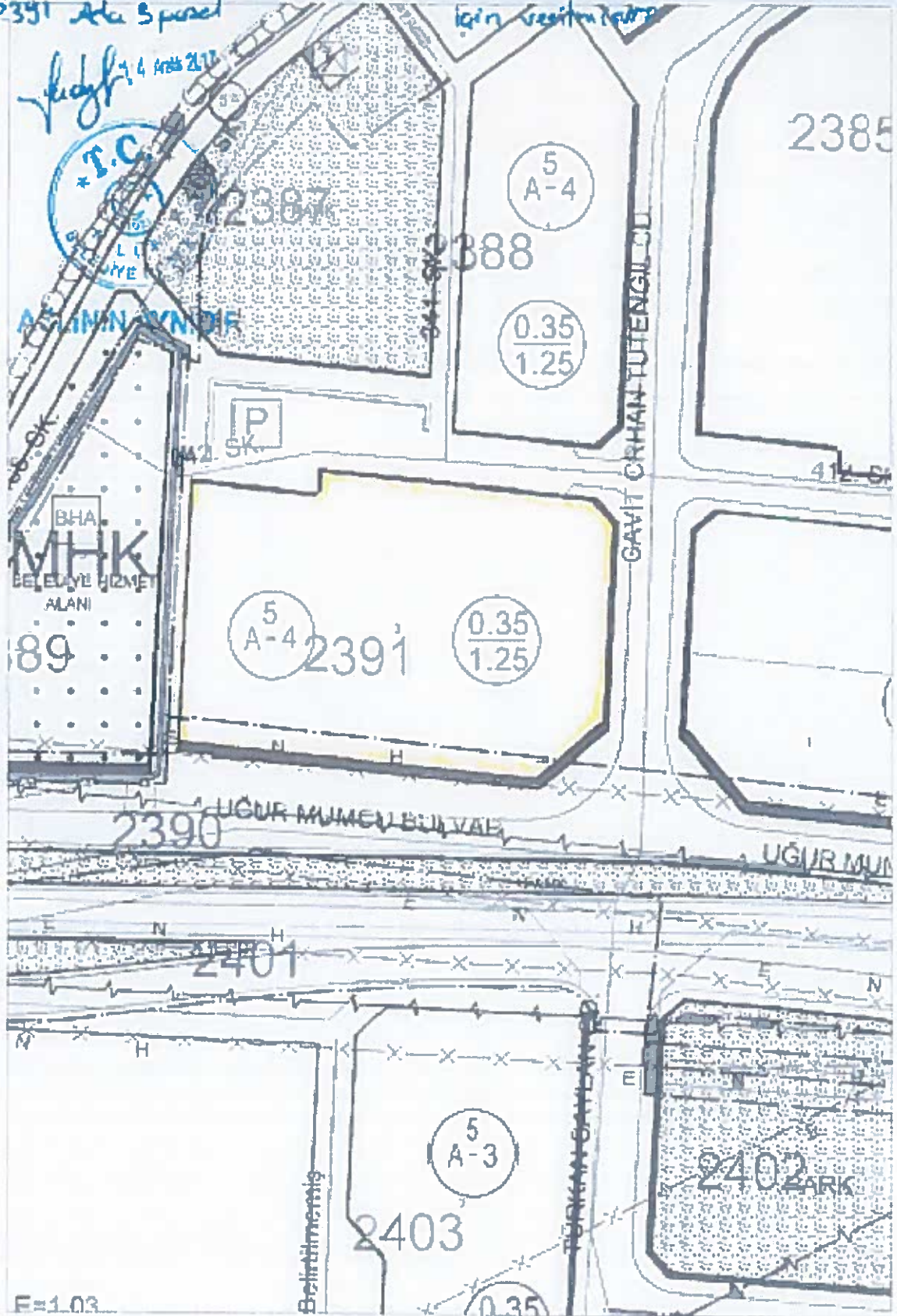
Plan Onay tarihi: 05.09.2007 onay tarihli, 37 sayılı

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,35
- KAKS: 1,25
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Hmaks: 12,50 m
- Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m

1/1000 ölçekli Ertuğrul Toplu Kanul Alanı Kes. Uyg. İmar Planından
2391 Ada 3 parsel için vesim tapu



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Nilüfer Belediyesi'nde 18.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Nilüfer Tapu Müdürlüğünde 23.05.2013-16.03.2015 tarih, 728/12-821/05 no'lu yapı ruhsatlarına esas, 5.898,38 m² alanlı C Blok için hazırlanmış "Kat İrtifak Projesi" bulunmaktadır.
- Nilüfer Tapu Müdürlüğünde 23.05.2013-16.03.2015 tarih, 728/12-821/05 no'lu yapı ruhsatlarına esas, 959,66 m² alanlı E Blok için hazırlanmış "Kat İrtifak Projesi" bulunmaktadır.
- 16.03.2015 tarih, 821/05 numaralı, numaralı, 641,93 m² kapalı alanlı "2 Adet Dükkan", 351,18 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 993,11 m² kapalı alanlı E Blokta için ilave amaçlı verilmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 16.03.2015 tarih, 821/05 numaralı, 3.338,50 m² kapalı alanlı "24 Adet Daire", 2.214,51 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 5.553,01 m² kapalı alanlı C Blok için ilave amaçlı verilmiş adet "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 19.01.2017 tarih, 383/16 numaralı, 3.338,50 m² kapalı alanlı "24 Adet Daire", 2.214,51 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 5.553,01 m² kapalı alanlı C Blok için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 18.07.2016 tarih, 365/11 numaralı, 641,93 m² kapalı alanlı "2 Adet Dükkan", 351,18 m² kapalı alanlı "Ortak Alan" olmak üzere toplam 993,11 m² kapalı alanlı E Blok için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
23.05.2013	5.898,38	16.03.2015	5.553,01	19.01.2017	5.553,01
23.05.2013	959,66	16.05.2015	993,11	18.07.2016	993,11

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Demirtaşpaşa Mahallesi, Ata Sokak, Petek Bozkaya İş Hanı Sitesi, D Blok, No:5, İç Kapı No:102, Osmangazi / Bursa adresinde faaliyet gösteren Metot 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

Nilüfer Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre; değerlendirme konusu gayrimenkullerin son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmediği bildirilmiştir.

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 mülkiyetli olduğu için proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 23.05.2013-16.03.2015 tarih, 728/12-821/05 sayılı "Mimari Proje" ve 18.07.2016 tarih, 365/11 ve 19.01.2017 tarih, 383/16 numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: 29 Ekim Mahallesi, Uğur Mumcu Bulvarı, 342 Sokak, Anda Park Özlüce Konutları, Nilüfer / Bursa

Taşınmazlar, ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan sahip Bursa ilinde 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 Nilüfer ilçesi Bursa'nın, Osmangazi, Yıldırım, Mudanya, Gemlik, Kestel, Gürsu ile beraber merkez ilçelerinden biridir. Nilüfer ilçesi; Ahmet Yesevi, Alaaddinbey, Altınşehir, Ataevler, Balat, Barış, Beşevler, Cumhuriyet, Çamlıca, Demirci, Ertuğrul, Esentepe, Fethiye, Gümüştepe, Işıktepe, İhsaniye, Karaman, Konak, Kültür, Minareliçavuş, Odunluk, Özlüce, Üçevler, Ürünü, YüzüncüYıl, 19 Mayıs, 23 Nisan, 29 Ekim olmak üzere tam 28 tane mahalleden oluşmaktadır. Nilüfer ilçesi, son yıllarda Bursa ilinin gelişen bölgelerinden biri olup bu bölge, yoğun kent dokusundan henüz tamamiyle etkilenmemiş olsa da nitelikli projelerin kentte öncelikli olarak yer seçtiği alanların başında gelmektedir. Konu taşınmazlar Nilüfer ilçesinin 29 Ekim Mahallesi'nde, Anda Park Özlüce Sitesi'nde konumlu olup taşınmazların yakın çevresinde site tarzında, konut fonksiyonlu, nitelikli yapılaşmalar bulunmaktadır. Özellikle Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde konut fonksiyonlu yapılaşmalara ek olarak ticari fonksiyonlarda yoğun olarak bulunmaktadır.



Taşınmazlar Bursa merkeze 13,50 km, Nilüfer ilçe merkezine 7,50 km, Özlüce metro istasyonuna ise 400 m mesafededir. Taşınmazların komşu parselinde Özgen Çay Bahçesi, Kuzey Residence, Taşkent Sitesi, oldukça yakın konumda ise Çemenzar Sitesi, Begümkent Sitesi, Sehakent Sitesi ve Karine Evleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Ardiç Park AVM, Özdilek AVM, Arena AVM, Nazım Hikmet Kültürevi, Yüzüncüyıl ve Özlüce Metro istasyonları, Osmangazi Hipodromu, Bursa Dörtçelik Çocuk Hastanesi, Nilüfer OSB gibi bilinirliği yüksek yer ve yapılar bulunmaktadır.

Taşınmazlar, Özlüce metro istasyonuna yaklaşık 400 m mesafede konumlu olup konu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araç ile ulaşım oldukça kolaydır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;



Yer	Mesafe
Özlüce Metro İstasyonu	0,40 km.
Nilüfer İlçe Merkezi	7,50 km.
Bursa Merkez	13,50 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 2391 ada, 3 no'lu parsel üzerinde yer alan "2 Adet 11 Katlı Betonarme Apartman ve 1 Adet 2 Katlı Betonarme Ofis İş Yeri ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde yer alan 3 adet bağımsız bölümdür. Konu taşınmazlar Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde, konut ve ticari fonksiyonlardan oluşan Anda Park Özlüce Sitesi'nde yer almaktadır.

Konu taşınmazların konumlu olduğu 2391 ada 3 no'lu parsel üzerinde A, B, C, D ve E olmak üzere toplam 5 adet blok bulunmaktadır. Anda Park Özlüce Sitesi C, D ve E Bloklar'dan oluşmakta olup parsel üzerindeki A ve B Blok, Anda Park Özlüce Sitesi kapsamında değildir. C ve D bloklar konut amaçlı, E Blok ise ticari amaçlı olarak inşaa edilmiştir. E Blok Uğur Mumcu Bulvarı'na cepheli olup C ve D Bloklar arka tarafta konumlu olmakla birlikte 342. Sokak'a cepheli konumdadır. C ve D Bloklar'ın çevresi beton duvarlar ile çevrelenmiş durumdadır.

Değerleme konusu 23 no'lu bağımsız bölüm C blokta konumlu olup C blok 3 bodrum+zemin+ 7 normal kat+çatı katı olmak üzere toplam 12 kattan oluşmaktadır. 3. bodrum katta depo ve sığınak, 2. bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta giriş holü, kapıcı dairesi, ortak alan ve 1 no'lu bağımsız bölüm, zemin kat ile 6. normal katta 3'er adet daire, 7. normal katta ise 2 adet daire olmak üzere toplam 24 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. C bloğa giriş 1. bodrum kat seviyesinden kuzey yönden sağlanmaktadır. Değerleme konusu 23 no'lu bağımsız bölüm 7. katta konumlu olup bina girişine göre sol tarafta yer almaktadır. 23 no'lu bağımsız bölüm salon, mutfak, balkon, 3 oda ve banyo hacimlerinden oluşmakta olup brüt 131,65 m² kapalı alandan, oluşmaktadır. Saha ziyareti esnasında 23 no'lu bağımsız bölümün içerisine girilememiştir.

Değerleme konusu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler ise E blokta konumludur. E blok 1. bodrum kat +zemin+asma+çatı katı olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. 1. bodrum katta kapalı otopark, zemin ve asma katta değerleme konusu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler, çatı katında ise teras bulunmaktadır. Değerleme konusu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler zemin ve asma katta konumlu olup E bloğun tamamını oluşturmaktadır. 1 no'lu bağımsız bölüm zemin katta 163,82 m², asma katta 60,79 m² olmak üzere toplam 224,61 m² kullanım alanıdır. 2 no'lu bağımsız bölüm ise zemin katta 272,66 m², asma katta 79,21 m² olmak üzere toplam 351,87 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Saha ziyareti esnasında konu taşınmazların içerisine girilememiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARI			
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan (m ²)
23 No.lu bağımsız bölüm	7. Kat	Konut	131.65
1 No.lu bağımsız bölüm	Zemin Kat	Dükkan	163.82
	Asma Kat		60.79
2 No.lu bağımsız bölüm	Zemin Kat	Dükkan	272.66
	Asma Kat		79.21

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	C Blok 11 Kat (3 bodrum + zemin + 7 normal kat+çatı katı) E Blok 3 Kat (1 bodrum + zemin + asma kat+çatı katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	5.898,38 m ² (C Blok) (Yasal ve mevcut durum) 959,66 m ² (E Blok)
Yaşı	3
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır. Saha ziyareti esnasında C Blok'ta konumlu 23 no'lu bağımsız bölüm ve E Blok'ta konumlu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin içerisine girilememiştir.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, Nilüfer ilçe merkezine nispeten yakın konumlu Özlüce Mahallesi'nde, Anda Park Özlüce Sitesi'nde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu sitenin, kapalı yüzme havuzu, spor merkezi, peyzaj alanı gibi sosyal kullanımlara sahiptir.
- Taşınmazların yakın çevresinde nitelikli site tarzı konut amaçlı yapılar bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu 2391 ada 3 no'lu parselin geometrik şekli, kare formda olup topoğrafik yapısı düze yakındır.
- Değerleme konusu E blokta konumlu 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler Uğur Mumcu Bulvarı'na cepheli olup mevcut durumda boştur.
- Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım oldukça kolay olup Özlüce ve Yüzüncüyıl Metro istasyonlarına yakın mesafede konumlanmıştır.
- C blok 3 bodrum, zemin ve 7 normal kat ve çatı katından, E blok ise 1 bodrum, zemin, asma kat ve çatı katından oluşmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu Andapark Özlüce Sitesi'nde kapalı yüzme havuzu, kapalı spor merkezi mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazların içi görülemediği olup dışarıdan yapılan tespitlere göre değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu E Blok'ta konumlu 1 ve 2 no'lu dükkanların, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu dükkanlar Uğur Mumcu Bulvarı'na cephelidir.
- Konu taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçla ulaşım oldukça rahattır.
- Taşınmazların konumlu olduğu Anda Park Özlüce Sitesi'nde spor alanı, kapalı havuz, yeşil peyzaj alanı bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde konumlu 2 adet bina (A ve B Blok) konu taşınmazların yer aldığı projeden bağımsızdır.

✓ 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 bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konut arzının yüksek olması nedeniyle rekabetin fazla olacağı ve bu durumun konut satış hızını olumsuz etkileyebileceği düşünülmektedir

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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

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.

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazla Göre Değerlendirme
					(TL)			
1	Konu taşınmazlara yakın sitede konumlu	Daire	Satılmış 3 ay önce	110	370,000		3,364	*Konu taşınmazlara yakın konumlu sitede konumludur. *3+1 dairedir. *Kullanım alanı konu taşınmaza göre daha küçüktür. *Ara katta konumludur.
2	Konu taşınmazlara yakın sitede konumlu	Daire	Satılmış 3 ay önce	145	440,000		3,034	*Konu taşınmazlara yakın konumlu sitede konumludur. *3+1 dairedir. *Kullanım alanı konu taşınmaza göre daha büyüktür. *3.katta konumludur. *2 bloklu sitede konumlu olup konumlu olduğu sitenin kapalı otopark ve havuz gibi sosyal imkanları bulunmaktadır.
3	Konu taşınmazlara yakın sitede konumlu	Daire	Satılık	180	450,000		2,500	*Konu taşınmazlara yakın konumlu sitede konumludur. *4+1 dubleks dairedir. *Kullanım alanı konu taşınmaza göre daha büyüktür. *Büyük alanlı olması birim değerine olumsuz etki etmiştir.
4	Konu taşınmazların konumlu olduğu sitede konumlu	kullanımı	Satılık	135	440,000		3,259	*Konu taşınmazlarla aynı sitede konumludur. *3+1 dairedir. *Net 125 m ² kullanım alanıdır. *2. katta konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu dairelerin kullanım alanı, iç mekan özellikleri, konumlu olduğu kat, sosyal imkanları gibi durumları dikkate alındığında konu taşınmazlara benzer nitelikteki dairelerin birim satış değerinin 3.100-3.300.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Ayrıca bölgede yapılan incelemelerde son zamanlarda bölgeye talebin artmasından dolayı konut fiyatlarının yükseldiği bilgisi edinilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı		Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)			
1	Konu taşınmazlara yakın konumlu	Daire	Kiralık	120	1,850		15	*Konu taşınmazlara yakın konumludur. *3+1 dubleks dairedir. *2. katta konumludur. *1.600 TL bedelle kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.
2	Konu taşınmazlara yakın sitede konumlu	Daire	Kiralık	157	2,500		16	*Konu taşınmazlara yakın konumludur. *3+1 dairedir. *5. katta konumludur. *Net 157 m ² kullanım alanlı olduğu bilgisi edinilmiştir. *İç yapı, güney cephede konumlu bir dairedir. *Nitelikli sitede konumludur.
3	Konu taşınmaza yakın konumlu	Daire	Kiralık	140	1,900		14	*Konu taşınmazlara yakın konumludur. *3+1 dairedir. *1. katta konumludur. *Site özelliği taşımayan apartman binasında konumludur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu dairelerin kullanım alanı, iç mekan özellikleri, konumlu olduğu kat, sosyal imkanları gibi durumları dikkate alındığında konu taşınmazlara benzer nitelikteki dairelerin birim kira değerinin 15-16.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL)		
1	Uğur Mumcu Bulvarı'nda konumlu	Dükkan	Satılık	850	4,600,000	5,412		*Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde konumlandır.
								*425 m ² bodrum, 425 m ² zemin katlıdır.
								*Kullanım alanı konu taşınmazlara göre daha büyüktür.
								*Yakın zaman önce 4.000.000 TL teklif geldiği bilgisi edinilmiştir.
2	Hakan Şerbetçi Caddesi üzerinde konumlu	Dükkan	Satılık	75	500,000	6,667		*Konu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumdadır.
								*Düz giriş dükkandır.
								*Konu taşınmazlara göre ticari sirkülasyonun daha düşük olduğu bir noktada konumlandır.
								*Kullanım alanı konu taşınmazlara göre daha küçüktür.
								*Pazarlık payı olduğu beyan edilmiştir.
								*35m ² bahçe kullanımı bulunmaktadır.

*Konu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumdadır.

*Düz giriş dükkandır.

*Konu taşınmazlara göre ticari sirkülasyonun daha düşük olduğu bir noktada konumludur.

*Kullanım alanı konu taşınmazlara göre daha küçüktür.

*Pazarlık payı olduğu beyan edilmiştir.

*Küçük alanlı olması birim değerine olumlu etki etmiştir.

Ahmet Taner Kışlalı Caddesi
üzerinde konumlu

3

Dükkan

Satılık

45

475,000

10,556

*Konu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumdadır.

*Konu taşınmazlara göre ticari

sirkülasyonun daha düşük olduğu bir noktada konumludur.

Muammer Aksoy Caddesi
üzerinde konumlu

4

Dükkan

Satılık

649

3,700,000

5,701

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu dükkanların kullanım alanı, iç mekan özellikleri, konumlu olduğu kat, cephe durumu, ticari kabiliyeti gibi durumları dikkate alındığında konu taşınmazlara benzer nitelikteki dükkanların birim satış değerinin 7.000-7.250 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı		Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL)		
1	Uğur Mumcu Bulvarı'nda konumlu	Dükkan	Kiralık	850	23,000	27		*Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde konumludur. *425 m² bodrum, 425 m² zemin katlıdır. *Kullanım alanı konu taşınmazlara göre daha büyüktür. *Yakın zaman önce 20.000 TL teklif geldiği bilgisi edinilmiştir.
2	Uğur Mumcu Bulvarı'na 50 m mesafede konumlu	Dükkan	Kiralık	150	12,000	80		*Uğur Mumcu Bulvarı'na 50 m mesafede konumludur. *Önceki kiracının 10.000 TL bedelle kira ödediği bilgisi edinilmiştir. *Pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Uğur Mumcu Bulvarı'nda konumlu	Dükkan	Kiralık	100	8,000	80		*Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde konumludur. *Önceki kiracının 6.000 TL bedelle kira ödediği bilgisi edinilmiştir. *Pazarlık payı bulunmamaktadır. *Yüksek giriş dükkandır.
4	Uğur Mumcu Bulvarı'nda konumlu	Dükkan	Kiralık	240	16,000	67		*Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde konumludur. *120 m² bodrum, 120 m² zemin katlıdır. *Pazarlık payı bulunmamaktadır. *2 katlı dükkandır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu dükkanların kullanım alanı, iç mekan özellikleri, konumlu olduğu kat, cephe durumu, ticari kabiliyeti gibi durumları dikkate alındığında konu taşınmazlara benzer nitelikteki dükkanların birim kira değerinin 45-50 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3,364	3,034	2,500	3,259
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	15%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-5%	20%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		3,196	3,337	3,000	3,096

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	15	16	14
	Pazarlık Payı	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-5%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		14	15	16

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	5,412	6,667	10,556	5,701
	Pazarlık Payı	0%	-5%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	25%	0%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	0%	-5%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	25%	-10%	-25%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		7,036	7,284	7,389	7,126

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	27	80	80	80
	Pazarlık Payı	20%	-15%	-20%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-10%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	-25%	-25%	-20%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		32	44	48	51

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazın 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, taşınmazın göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
23 No.lu bağımsız bölüm	131.65	3,300	435,000
1 No.lu bağımsız bölüm	224.61	7,250	1,630,000
2 No.lu bağımsız bölüm	351.87	7,250	2,550,000
TOPLAM DEĞERİ			4,615,000

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, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Konu taşınmazların değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

• **Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

- Uğur Mumcu Bulvarı'na cepheli binanın 4. katında konumlu, 165 m² brüt alanlı, aylık 1400 TL kira getirisi bulunan dairenin geçen sene 380.000 TL bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 1.400 \text{ TL} / \text{Ay} / 380.000 = 0,044$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 77 m² kullanım alanlı dükkana aylık 4.000 TL kira ve 650.000 TL satış teklifi geldiği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 4.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 650.000 = 0,073$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 600 m² kullanım alanlı dükkanın 2.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiş olup aylık 16.000 TL kira getirisinin olabileceği belirtilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 16.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.750.000 = 0,069$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre dairelerin kira değerlerinin; 14-16 TL/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı % 5,0 olarak kabul edilmiştir.

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre dükkanların kira değerlerinin; 45-49 TL/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %7,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
23 No.lu bağımsız bölüm	131.65	15	1,974.75	5.00%	475,000
1 No.lu bağımsız bölüm	224.61	48	10,781.28	7.00%	1,850,000
2 No.lu bağımsız bölüm	351.87	48	16,889.76	7.00%	2,895,000
TOPLAM DEĞERİ					5,220,000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazlara ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmiş bağımsız bölüm oldukları için herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

- 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 taşınmazların konumlu olduğu parselin en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut ve Ticaret" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin 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 taşınmazlardan konut fonksiyonuna sahip taşınmazlar için %1, ticaret fonksiyonuna sahip taşınmazlar için ise % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
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	18%
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	18%

* 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 için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 01.02.2001 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Ertuğrul Toplu Konut Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut ve Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamışlardır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan C Blok'ta konumlu 23 no'lu bağımsız bölüm ile E Blok'ta yer alan 1 ve 2 bağımsız bölüm no.lu 2 adet dükkanın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	4.615.000
Gelir Yaklaşımı	5.220.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren mülkler olarak değerlendirildiği gözlemlenmiş olup gelir indirgeme yaklaşımı ile ulaşılan değer takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Rapor Tarihi	28.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.220.000 TL	Beşmilyonikiyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.078.850 TL	Altı milyonyetmişsekizbinsekizyüzelli-TL

Gizem NAMAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405381

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402298

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

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları

END OF DOCUMENT 11/1/03

Seite 199

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı + ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Kat İmlisi	Ada Parsel	: 2391/3
Zemin No	: 83735873	Yatık Alan	: 3.373/0 m2
İl/İlçe	: BURSA/MUTLAK	Ada Top. No	: 2 ADIT 11 KATLI BEYONARME APARTMAN VE 1 ADIT 2 KATLI BEYONARME OİS İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Nüfus 1M	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: 0/7/ (Bag.Bil.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: ÖZLÜCİ Mah	Arsa Pay/Payda	: 134/10746
Mevki	:	Bag.Bil. No	: DAİRE
Çift / Sayfa No	: 127/12542		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Ş.Bİ	Açıklama	Mülk / Tarih	Tarih - Yorum	Terkin Sebep - Tarih - Yev.
Beysa	Yorum: Plan Değişikliği 29.01.2016		02/03/2016 - 8241	-
Beysa	KM ne Çevrilmiştir.		09/02/2017 - 5505	-
İrtifa	M. TİC. LİSİNE 861 M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 31/03/1997, Bitiş Tarih: 31/03/1997 - Süre:)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31/03/1997 - 2099	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mülk	İhtisat No	Hisse Pay/Payda	Mevki	Edinme Sebep - Tarih - Yev.	Terkin Sebep - Tarih - Yev.
4542347	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tamir İşlemleri Üzerine Değişiklik 28/11/2017 - 48415	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat İmlisi	Ada Parsel	: 2391/3
Zemin No	: 83735921	Yatık Alan	: 3.373/0 m2
İl/İlçe	: BURSA/MUTLAK	Ada Top. No	: 2 ADIT 11 KATLI BEYONARME APARTMAN VE 1 ADIT 2 KATLI BEYONARME OİS İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Nüfus 1M	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: 0/7/ ZEMİN VE ARSA (Bag.Bil.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: ÖZLÜCİ Mah	Arsa Pay/Payda	: 256/10746
Mevki	:	Bag.Bil. No	: DAİRE
Çift / Sayfa No	: 128/12568		
Kayıt Durum	: Aktif		

Rapor Tarihi / Sayı : 12.12.2017 / 1339

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Ş.Bİ	Açıklama	Mülk / Tarih	Tarih - Yorum	Terkin Sebep - Tarih - Yev.
Beysa	Yorum: Plan Değişikliği 29.01.2016		02/03/2016 - 8241	-
Beysa	KM ne Çevrilmiştir.		09/02/2017 - 5505	-
İrtifa	M. TİC. LİSİNE 861 M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 31/03/1997, Bitiş Tarih: 31/03/1997 - Süre:)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31/03/1997 - 2099	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mülk	İhtisat No	Hisse Pay/Payda	Mevki	Edinme Sebep - Tarih - Yev.	Terkin Sebep - Tarih - Yev.
4542347	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tamir İşlemleri Üzerine Değişiklik 28/11/2017 - 48415	-

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akitli Malikler için Detaylı + ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat İmlisi	Ada Parsel	: 2391/3
Zemin No	: 83735922	Yatık Alan	: 3.373/0 m2
İl/İlçe	: BURSA/MUTLAK	Ada Top. No	: 2 ADIT 11 KATLI BEYONARME APARTMAN VE 1 ADIT 2 KATLI BEYONARME OİS İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Nüfus 1M	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: 0/7/ ZEMİN VE ARSA (Bag.Bil.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: ÖZLÜCİ Mah	Arsa Pay/Payda	: 385/10746
Mevki	:	Bag.Bil. No	: DAİRE
Çift / Sayfa No	: 128/12569		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

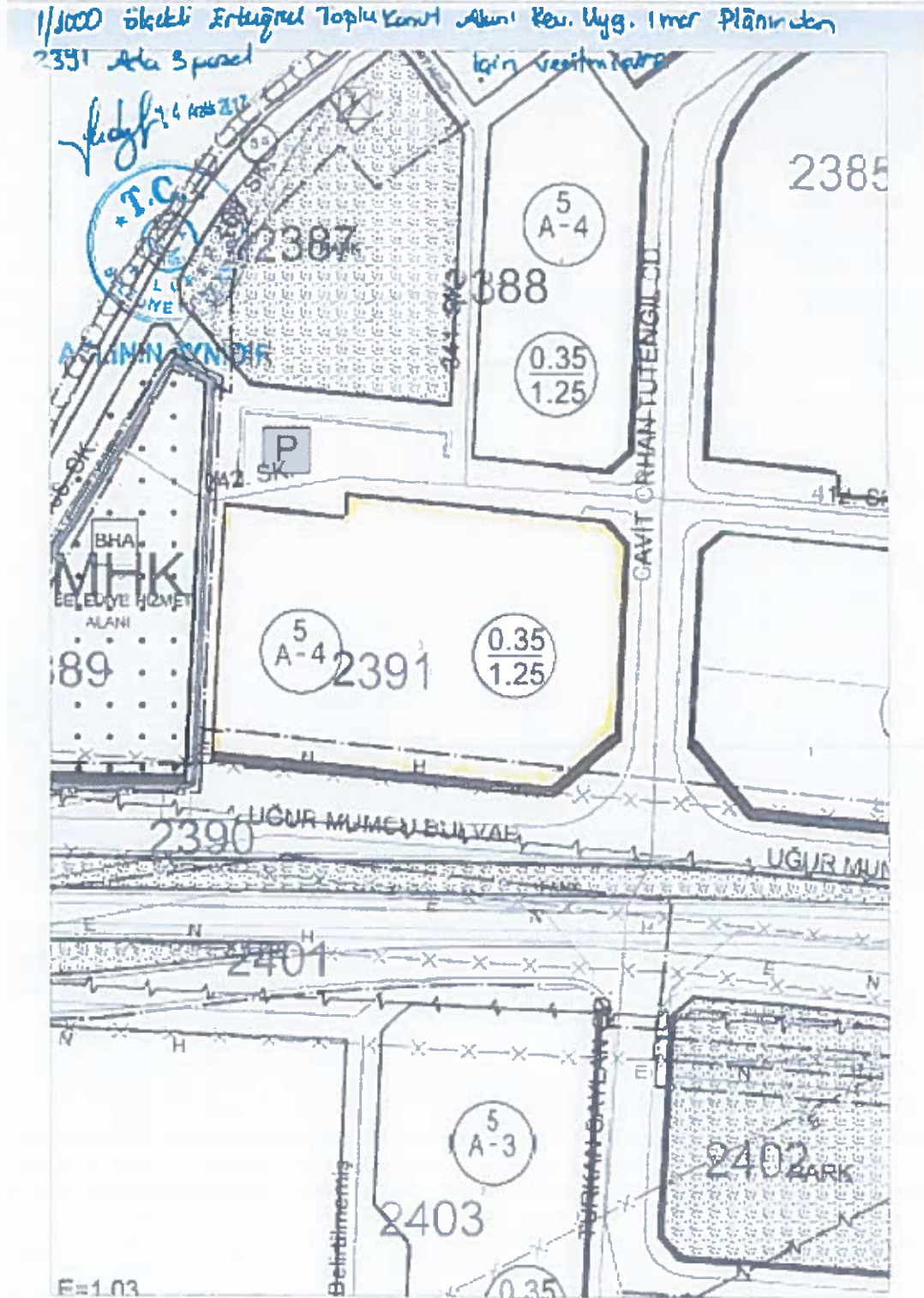
Ş.Bİ	Açıklama	Mülk / Tarih	Tarih - Yorum	Terkin Sebep - Tarih - Yev.
Beysa	Yorum: Plan Değişikliği 29.01.2016		02/03/2016 - 8241	-
Beysa	KM ne Çevrilmiştir.		09/02/2017 - 5505	-
İrtifa	M. TİC. LİSİNE 861 M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 31/03/1997, Bitiş Tarih: 31/03/1997 - Süre:)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	31/03/1997 - 2099	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

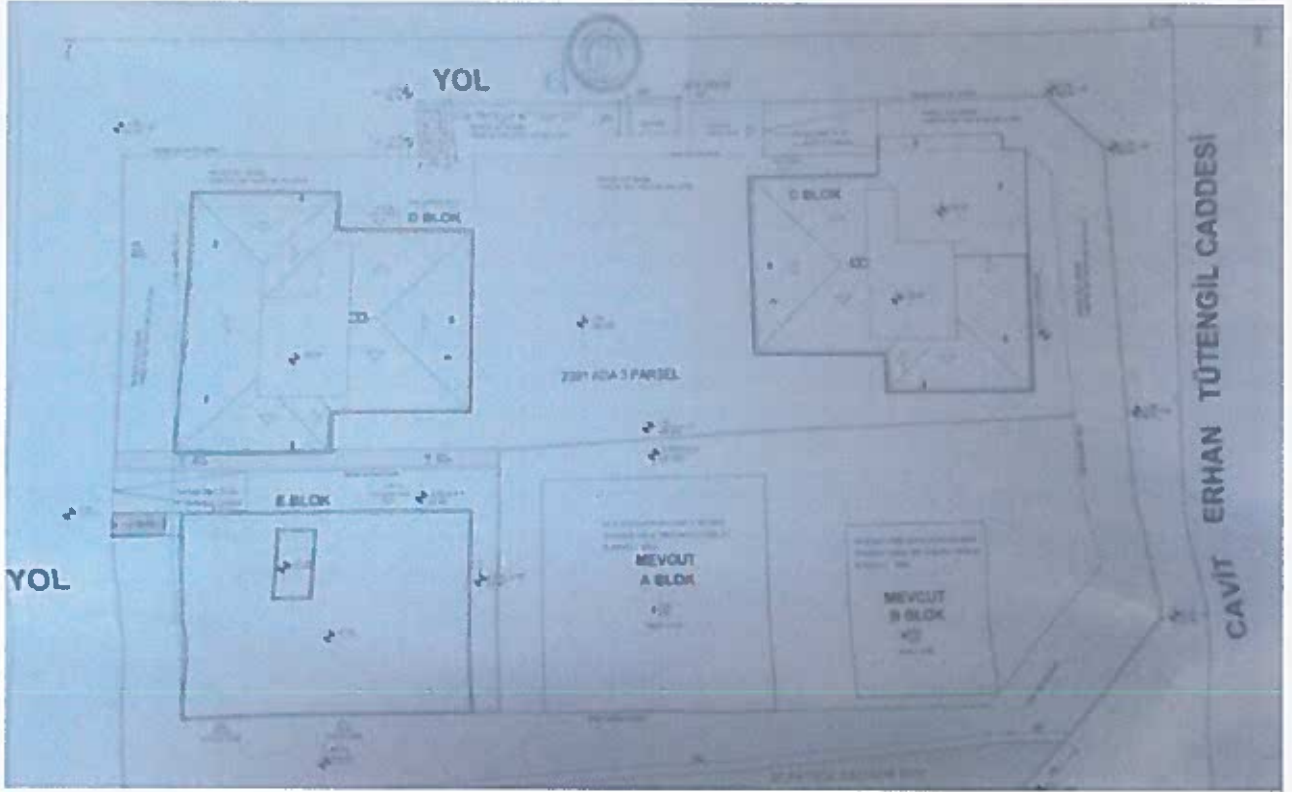
Sistem No	Mülk	İhtisat No	Hisse Pay/Payda	Mevki	Edinme Sebep - Tarih - Yev.	Terkin Sebep - Tarih - Yev.
4542347	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tamir İşlemleri Üzerine Değişiklik 28/11/2017 - 48415	-

Rapor Tarihi / Sayı : 12.12.2017 / 1339

Ek 3: Onaylı İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



[illegible]

VAPORILANNA KEN DEĞİŞİ

1. Kişisel Bilgiler

Adı: Soyadı:

Doğum Tarihi: Doğum Yeri:

Yaşı: Cinsiyeti:

Profesyonel Yaşam:

İletişim Bilgileri:

2. Eğitim Durumu

Okul: Sınıf:

Okuma Yazma:

Okul Başarıları:

Okul Dışı Başarıları:

3. Sağlık Durumu

Sağlık Durumu:

Yaşam Durumu:

Yaşam Durumu:

Yaşam Durumu:

Yaşam Durumu:

4. Sosyal Durumu

Sosyal Durumu:

Sosyal Durumu:

Sosyal Durumu:

Sosyal Durumu:

Sosyal Durumu:

5. Aile Durumu

Aile Durumu:

Aile Durumu:

Aile Durumu:

Aile Durumu:

Aile Durumu:

6. Diğer Bilgiler

Diğer Bilgiler:

Diğer Bilgiler:

Diğer Bilgiler:

Diğer Bilgiler:

Diğer Bilgiler:

7. Sonuçlar

Sonuçlar:

Sonuçlar:

Sonuçlar:

Sonuçlar:

Sonuçlar:

8. Ek Bilgiler

Ek Bilgiler:

Ek Bilgiler:

Ek Bilgiler:

Ek Bilgiler:

Ek Bilgiler:

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Gizem NAMAL			
Doğum Yeri, Tarihi	Bilecik, 14.05.1991			
Mesleği	Harita Mühendisi			
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / İnşaat Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2010-2014			
İş Tecrübesi	04.2016- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
	18.04.2016 30.10.2015	Ar-ge Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
	08.01.2015 28.08.2015	Ulusal Gayrimenkul Değerleme	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
Üyelikler	TMMOB Harita Mühendisleri Odası			
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:405381			
Yabancı Diller	İngilizce			

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
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 9: SPK Lisansları



SPL
Sermaye Piyasası
Kurumları ve Yatırımcıları

Tarih : 21.03.2017 No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:YTH, No:24 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetten Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Telihi 1 sayısına

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILMURDUM
GENEL MÜDÜR



SPL
Sermaye Piyasası
Kurumları ve Yatırımcıları

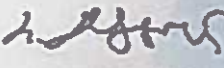
Tarih : 15.02.2016 No : 405392

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

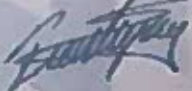
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyetten Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Telihi 1 (YH-128.7) sayısına

Gizem ÇİÇEK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANCI
LİSANSAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERGÜZAY YILMAZ
GENEL MÜDÜR