Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul	2 Adet Dükkan
Değerleme	Nilüfer/ Bursa
Raporu	2018REV890/ 31.12.2018

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda Nilüfer'de konumlu olan **"2 Adet Dükkan"**nın toplam pazar değerine yönelik **2018REV890** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 5.373 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 576,48 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.765.000 TL	Dörtmilyonyediyüzaltmışbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.146.200 TL	Beşmilyonyüzkırkaltıbinikiyüz-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 19.11.2018 tarih, 2977-3 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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.

Duygu YILMAZ **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 407224**	**Ece ÇALIŞKAN VURAL** **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 405347**	**Simge SEVİN, MRICS** **Değerleme Uzmanı/Yönetici** **Lisans No: 401772**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

İçindekiler

Yönetici Özeti 4

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 6

Demografik ve Ekonomik Veriler 9

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri 12

Gayrimenkulün Konum Analizi 17

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri 21

SWOT Analizi 24

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 26

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme 34

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 36

Ekler 38

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun 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	2 adet dükkan
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 2391 ada, 3 parsel, 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: 1,50 • İnşaat Nizamı: Ayrık nizam • H_{maks}: 12,50 m • Ön Bahçe Çekme Mesafesi: 5 m
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeniyle hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	31.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**4.765.000 TL** **Dörtmilyonyediyüzaltmışbeşbin-TL**
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**5.146.200 TL** **Beşmilyonyüzkırkaltıbinikiyüz-TL**

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 31.12.2018 tarihinde, 2018REV890 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 2391 ada, 3 parsel, E Blok, 1 ve 2 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2018 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; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293), Değerleme Uzmanı/ Yönetici Simge SEVİN (Lisans No: 401772) ve Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Duygu YILMAZ (Lisans No: 407224) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 04.12.2018 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2018 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkuller mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-3 no.lu ve 19.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2977-3 no.lu ve 19.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Özlüce Mahallesi, 2391 ada, 3 parsel, E Blok, 1 ve 2 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2018 tarihli toplam 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
Rapor 3	15.03.2018	2017A896***	Gizem NAMAL Ozan KOLCUOĞLU	5.220.000.-TL

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

(**) Söz konusu değerleme raporu toplam 5 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olup rapor kapsamında değerleme konusu 2 adet dükkan da yer almaktadır.

(***) Söz konusu değerleme raporu toplam 3 adet bağımsız bölüm için hazırlanmış olup rapor kapsamında değerleme konusu 2 adet dükkan da yer almaktadır.

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 değerleme 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Gürsel Mahallesi, İmrahor Caddesi Polat Ofis No23/A K:6 Kağıthane / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

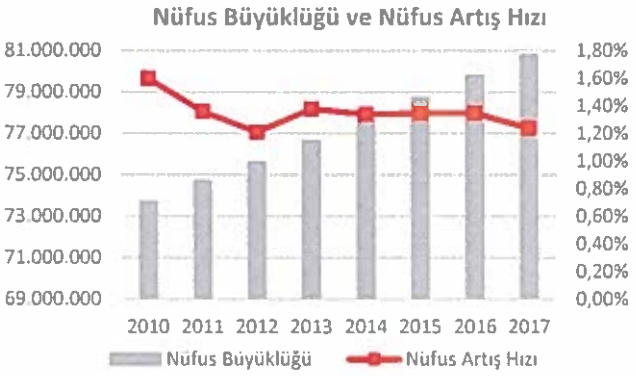
Demografik ve Ekonomik Veriler

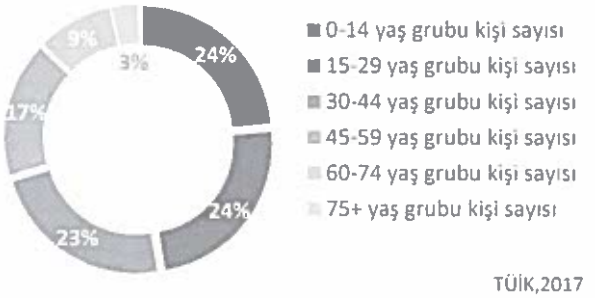
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

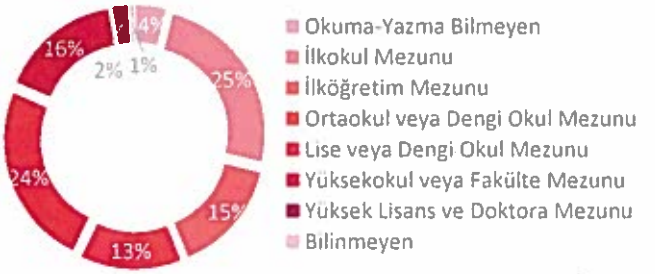
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir. 2017 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 995.654 kişi (% 1,24 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (40.535.135 kişi) erkekler, % 49,8'ini (40.275.390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

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





TÜİK,2017



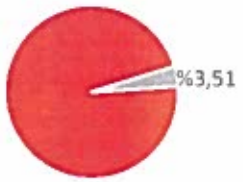
TÜİK,2017

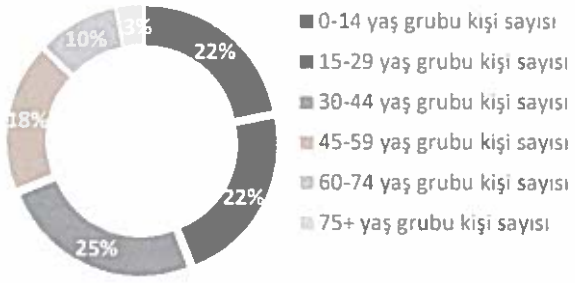
Bursa

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

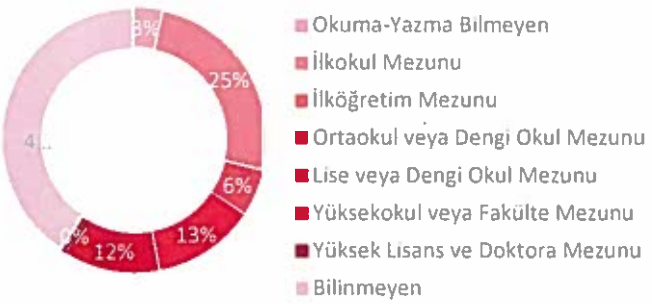
Bursa nüfusu, 2017 yılında son beş yıllık nüfus artış ortalamasına yakın düzeyde, binde 18 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,30 olduğu görülmüştür.

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





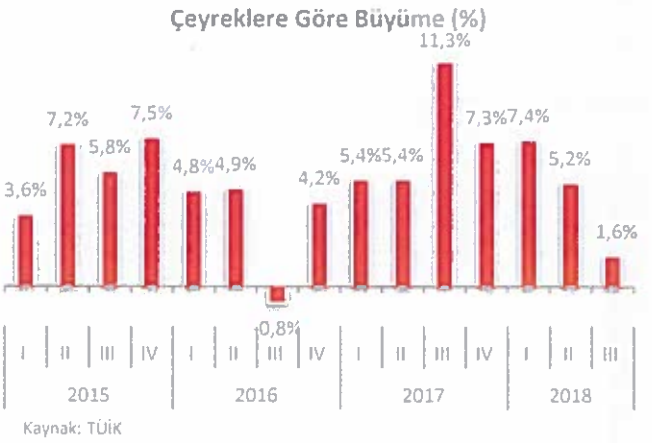
TÜİK,2017



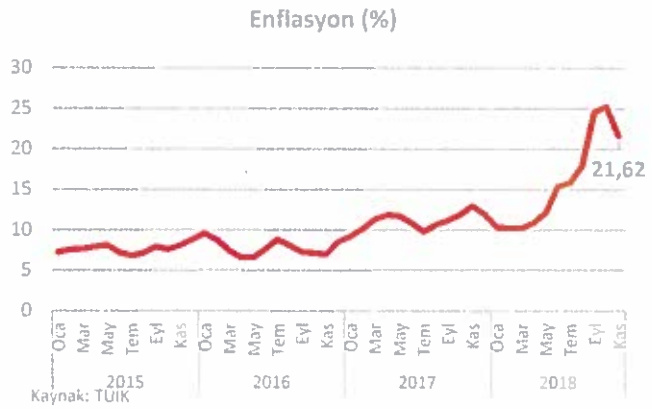
TÜİK,2017

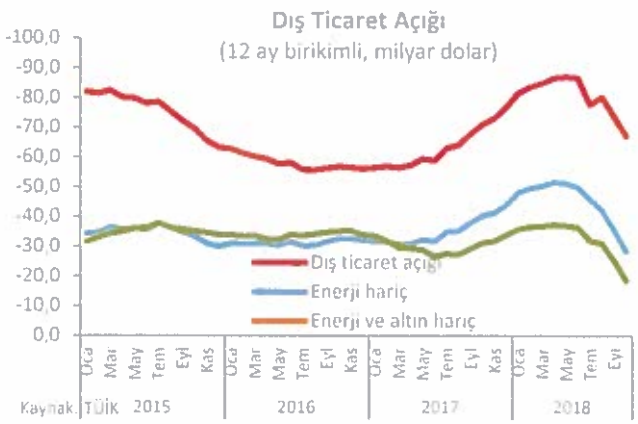
2.2 Ekonomik Veriler[1]

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



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





TÜİK verilerine göre, ihracat 2018 yılı Ekim ayında, 2017 yılının aynı ayına göre %13 artarak 15,7 milyar dolar, ithalat %23,8 azalarak 16,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece, Ekim ayında dış ticaret açığı %93,8 azalarak 456 milyon dolara geriledi. İhracattaki yüksek artış ve ithalattaki daralma, karşılama oranında sert artışa neden olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2017 Ekim ayında %65,6 iken, 2018 Ekim ayında %97,2'ye yükselmiştir. 2018 yılının ilk 10 ayında ithalat geçen yılın aynı dönemine göre %0,1 artarken, ihracat ise %7,6 artmıştır. Böylece ilk 10 ay sonunda dış ticaret açığı %15,7'lik bir gerileme ile 51,6 milyar dolara inmiştir.

[1] *TSKB*

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 ölçümü	5.373,00 m²	
Blok No	E	E
Bağımsız Bölüm No	1	2
Kat No	Zemin ve Asma Kat	Zemin ve Asma Kat
Arsa Payı	256/10746	386/10746
Niteliği	Dükkan	Dükkan
Malik / Hisse	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./ Tam	

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Nilüfer Tapu Müdürlüğünden 25.12.2018 tarih, 10:02 saat itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden 31.12.2018 tarih ve 14:40 saat itibarıyla alınan takyidat belgelerine 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;

- M: TEK lehine 861 m² sahada irtifak hakkı bulunmaktadır. (31.03.1997 tarih ve 2059 yevmiye no ile)

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

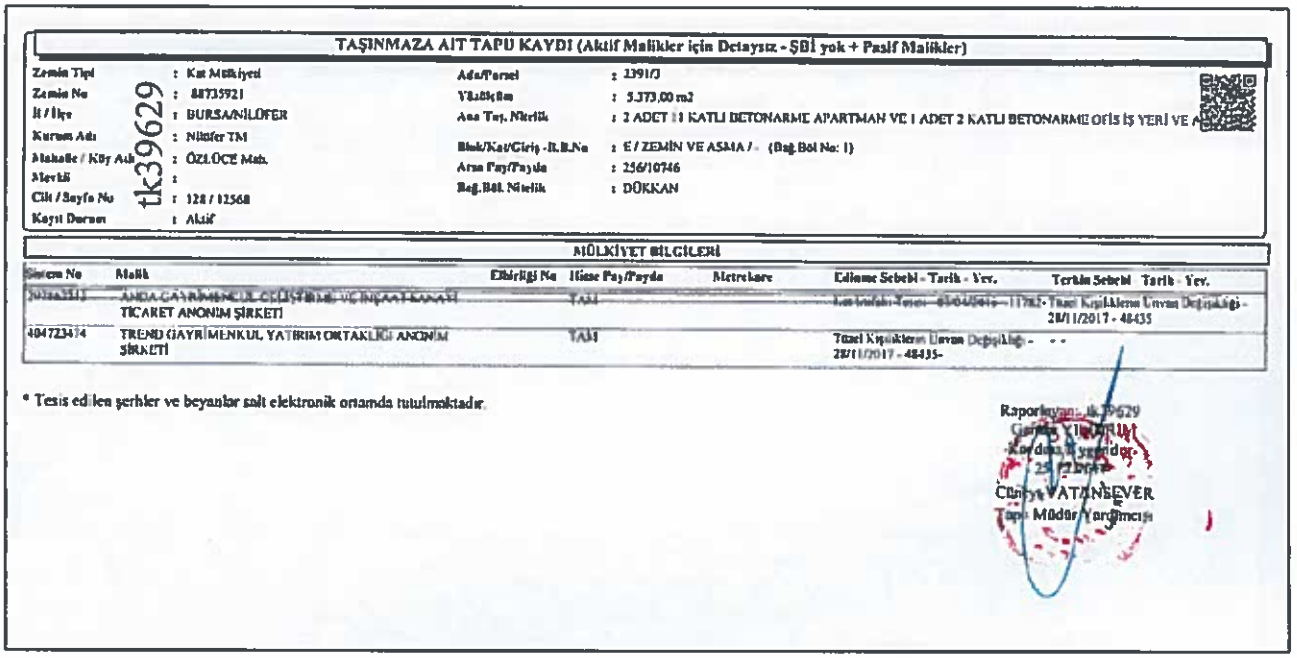
Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların üzerinde TEK lehine irtifak hakkı bulunmakta olup kurumun rutin uygulamalarından olan konu takyidatın taşınmazların hukuki durumuna olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 88735921
İl / İlçe : BURSA/NİLÜFER
Kurum Adı : Nilüfer TM
Mahalle / Köy Adı : ÖZLÜCE Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 128 / 12568
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 2391/3
Yüzölçüm : 5.373,00 m2
Ana Taş. Nitelik : 2 ADET 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE A
Blok/Kat/Giriş - B.B.No : E / ZEMİN VE ASMA / - (Bağ.Böl.No: 1)
Arsa Pay/Payda : 256/10746
Bağ.Böl. Nitelik : DÖKKAN

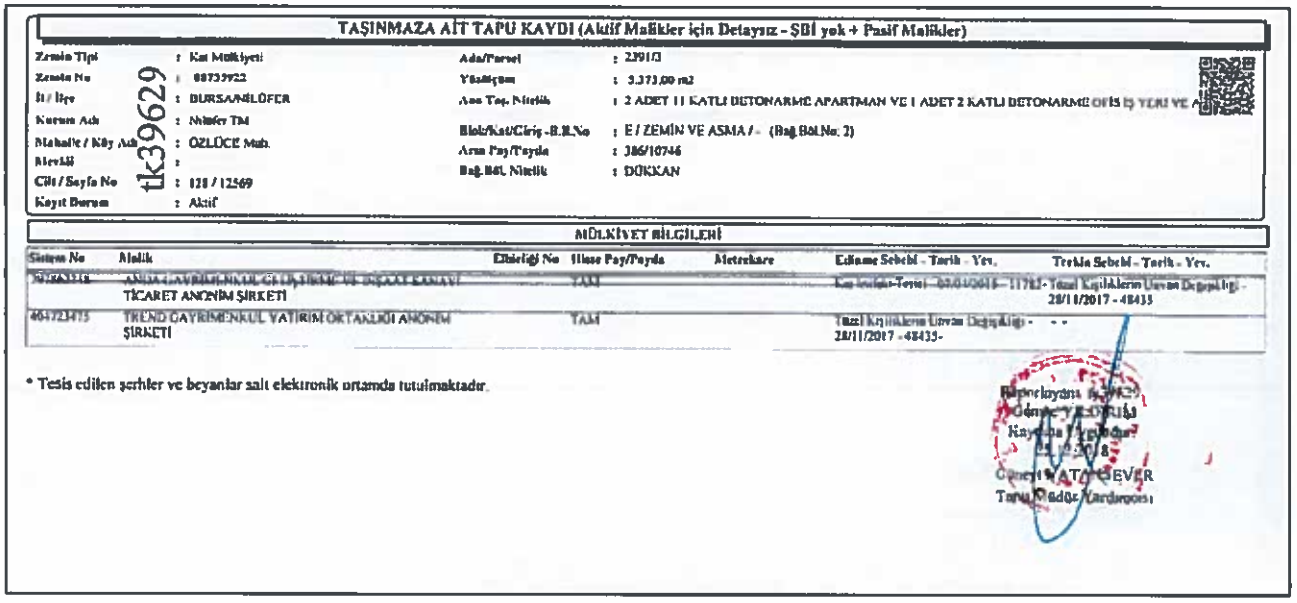
tk39629

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible] TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		[illegible]	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435
404723474	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - - - 28/11/2017 - 48435-	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan : tk39629
Cüneyt YATANSEVER
Tapu Müdür Yardımcısı



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 88735922
İl / İlçe : BURSA/NİLÜFER
Kurum Adı : Nilüfer TM
Mahalle / Köy Adı : ÖZLÜCE Mah.
Mevkii :
Cilt / Sayfa No : 128 / 12569
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 2391/3
Yüzölçüm : 5.373,00 m2
Ana Taş. Nitelik : 2 ADET 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE A
Blok/Kat/Giriş - B.B.No : E / ZEMİN VE ASMA / - (Bağ.Böl.No: 2)
Arsa Pay/Payda : 386/10746
Bağ.Böl. Nitelik : DÖKKAN

tk39629

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible] TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		[illegible]	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435
404723475	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - - - 28/11/2017 - 48435-	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan : tk39629
Cüneyt YATANSEVER
Tapu Müdür Yardımcısı

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

Bursa ili, Nilüfer Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre; değerleme konusu konu taşınmazların mülkiyeti Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinde iken, ünvan değişikliği nedeniyle 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 durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

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

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

Plan Onay Tarihi: 05.09.2007

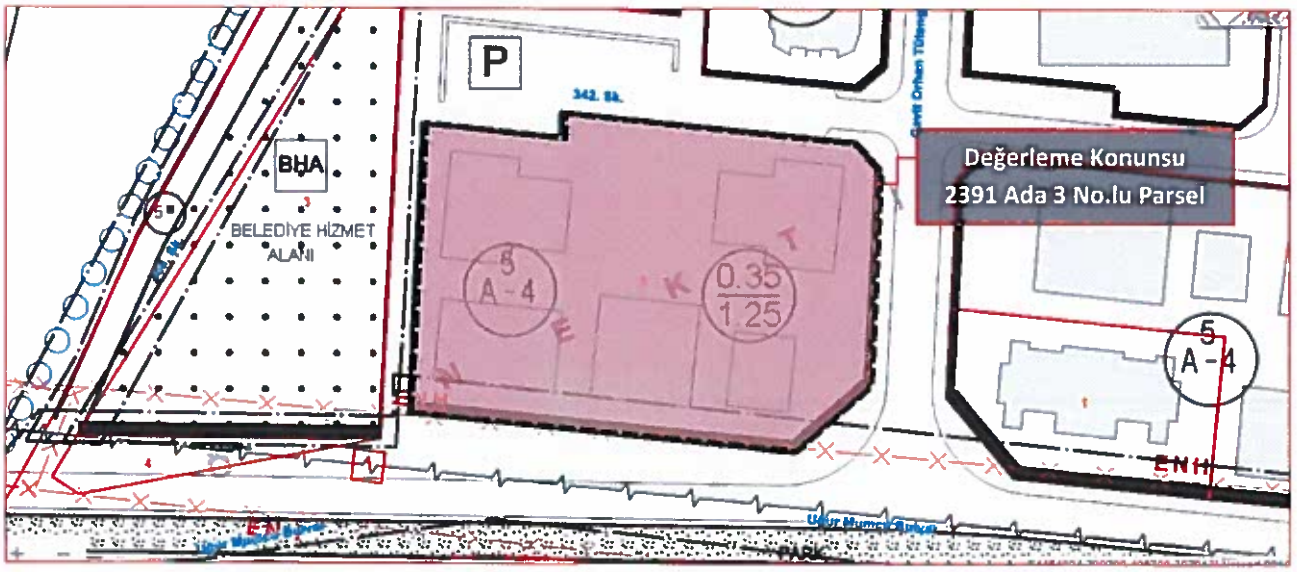
Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma Şartları;

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

Plan Notları

- Giriş (birinci bodrum- zemin kat) katlarında; istenirse günlük kullanımlar için ticari alanlar da ayrılabilecek ayrık nizam konut alanlarıdır.
- Giriş katında ticari alanlara yer verildiği durumlarda bu katta ortak mekanlar düzenlenebilir.



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

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

- 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 irtifakına esas **"Onaylı Mimari Proje"** 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 Blok'ta için ilave amaçlı verilmiş **"Yapı Ruhsatı"** 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 (m²)**	**Tarih**	**Alan (m²)**	**Tarih**	**Alan (m²)**
23.05.2013	959,66*	16.05.2015	993,11	18.07.2016	993,11

(*) Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı E Blok'ta 1. bodrum katta yer alan otoparka erişim için inşa edilen rampa alanı iskan ve yapı ruhsatına göre yasallaştırılmış olup mimari projede toplam inşaat alanı içerisinde gösterilmemesi sebebi ile mimari proje alan bilgisi ruhsat ve iskan belgesinden farklılık göstermektedir. Yapı ruhsatı ve iskan belgesi yukarıda belirtilen mimari projeye istinaden düzenlendiğinden belgeler birbiri ile uyumludur.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup taşınmazların 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

Değerleme konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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

Bu değerleme çalışması, proje değerlemesi için hazırlanmamıştır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

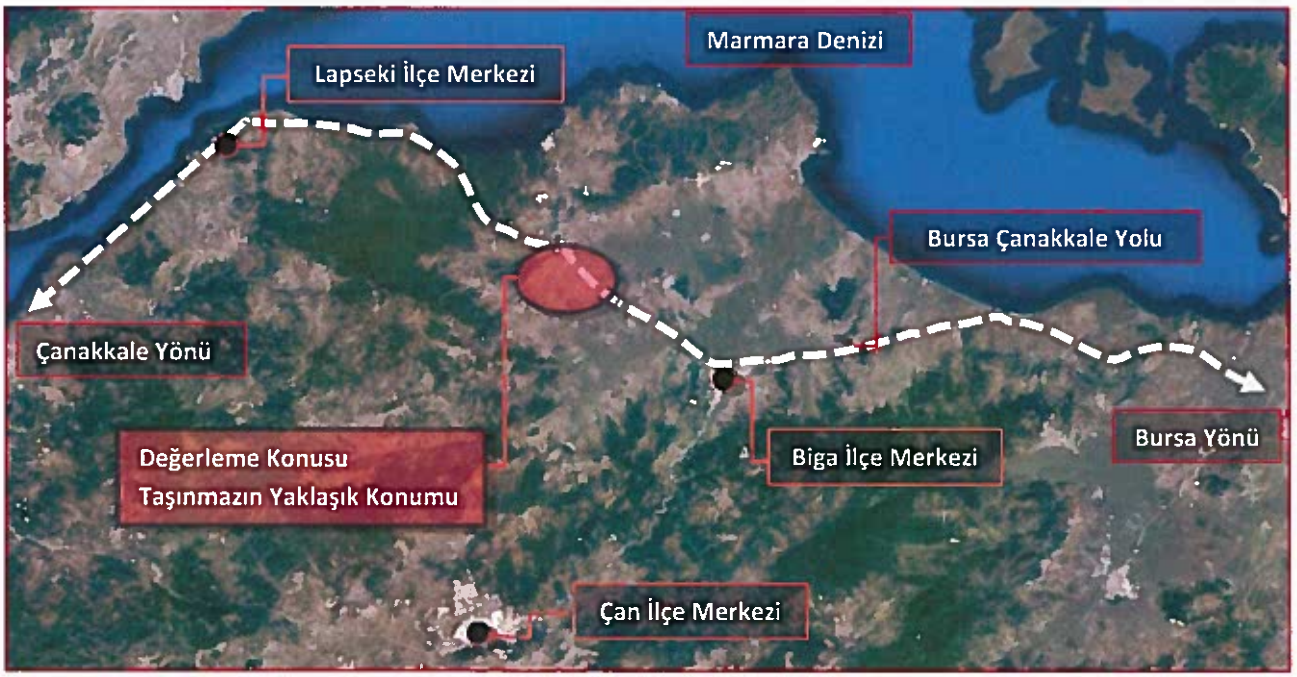
Bölüm 4

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

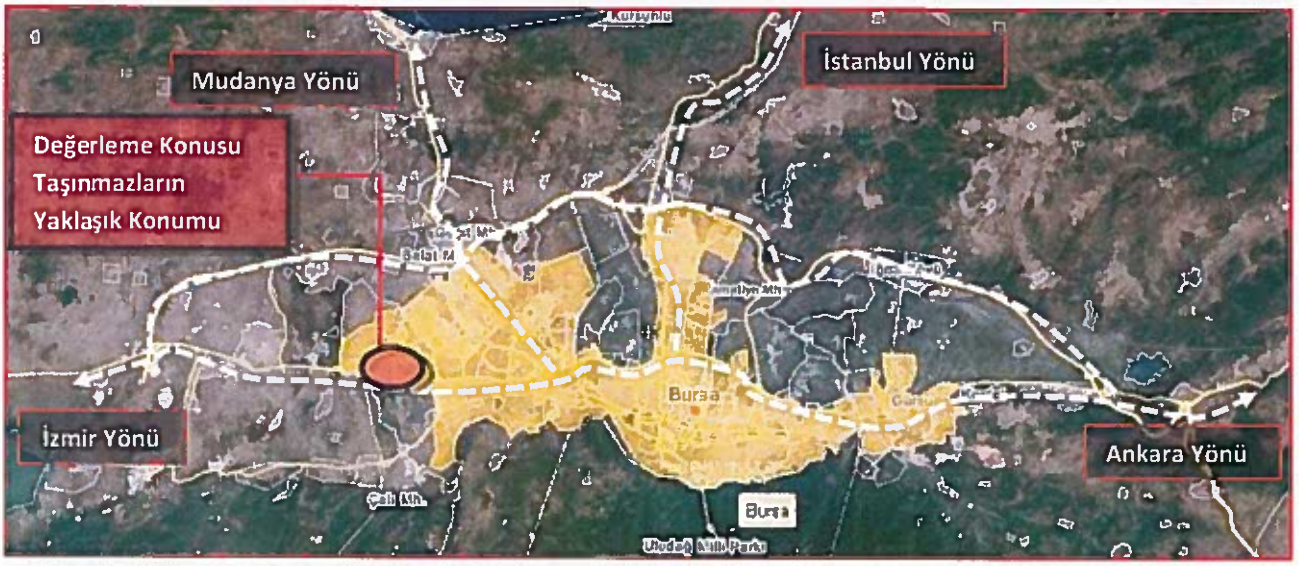
Taşınmazlar, ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan sahip Bursa'da konumludur. Bursa ili kuzeyde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Nilüfer 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, Ürünlü, 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 tamamıyla etkilenmemiş olsa da nitelikli projelerin kentte önceliki 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 fonksiyonlar da yoğun olarak bulunmaktadır.

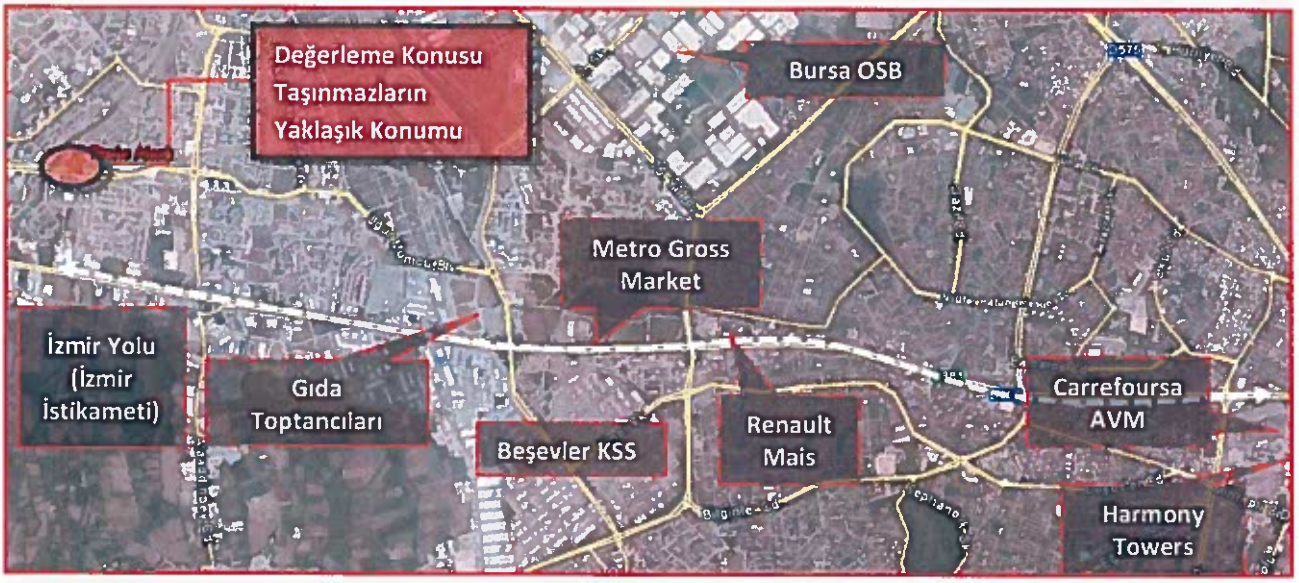


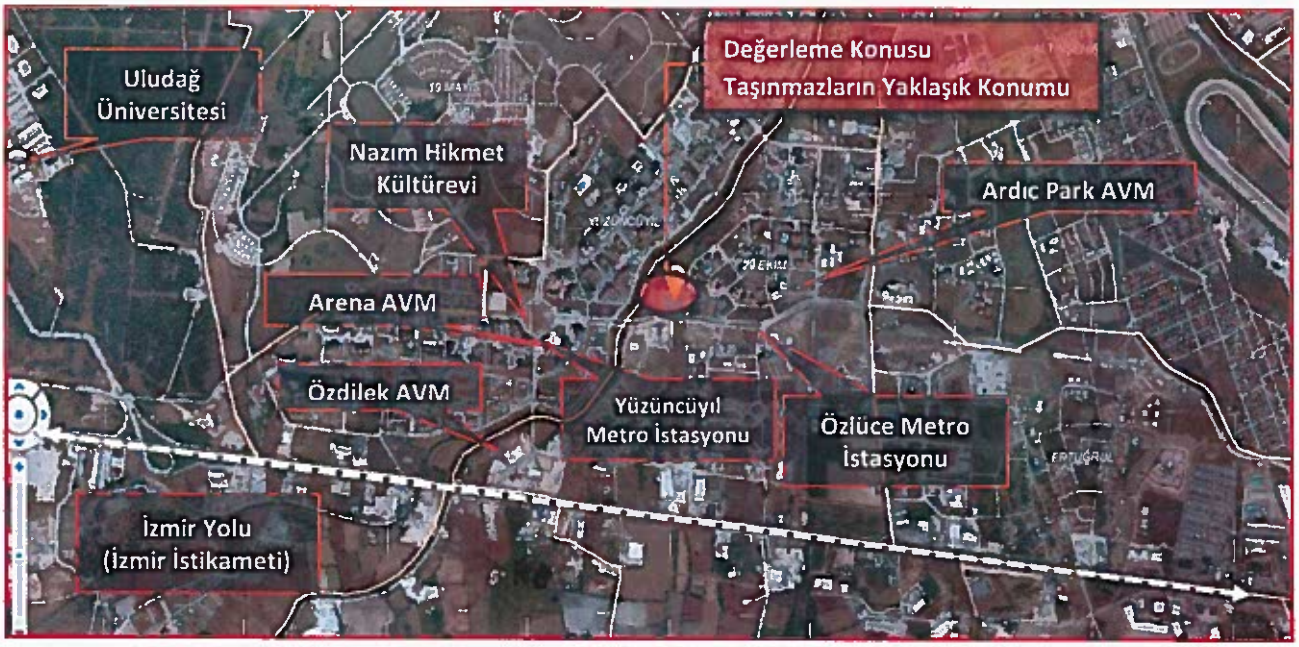
Taşınmazlar Bursa merkeze 13,50 km, Nilüfer ilçe merkezine 7,50 km, Özlüce metro istasyonuna ise 400 m mesafededir. Taşınmazların komşu parselinde Özgen Çay Bahçesi, Kuzey Residence, Taşkent Sitesi, oldukça yakın konumda ise Çemenzar Sitesi, Begümkent Sitesi, Sehakent Sitesi ve Karine Evleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Ardıç 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.


Mudanya Yönü
İstanbul Yönü
Değerleme Konusu Taşınmazların Yaklaşık Konumu
İzmir Yönü
Ankara Yönü
Bursa


Değerleme Konusu Taşınmazların Yaklaşık Konumu
Bursa OSB
Metro Gross Market
İzmir Yolu (İzmir İstikameti)
Gıda Toptancıları
Beşevler KSS
Renault Mais
Carrefoursa AVM
Harmony Towers


Uludağ Üniversitesi
Değerleme Konusu Taşınmazların Yaklaşık Konumu
Nazım Hikmet Kültürevi
Ardıç Park AVM
Arena AVM
Özdilek AVM
Yüzüncüyıl Metro İstasyonu
Özlüce Metro İstasyonu
İzmir Yolu (İzmir İstikameti)



Baz



Yer	Mesafe
Özlüce Metro İstasyonu	0,5 km.
İzmir Bulvarı	1 km
Nilüfer İlçe Merkezi	7,5 km.
Bursa Merkez	14 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 2391 ada, 3 parsel, E Blok, 1 ve 2 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerdir. 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 Bloklardan 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 inşa 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 Blokların çevresi beton duvarlar ile çevrelenmiş durumdadır.

Değerleme konusu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler E Blok'ta 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 Blok'un tamamını oluşturmaktadır. Mimari projelerine göre 1 no.lu bağımsız bölüm zemin katta 163,82 m^2, asma katta 60,79 m^2 olmak üzere toplam 224,61 m^2 kullanım alanlıdır. 2 no.lu bağımsız bölüm ise zemin katta 272,66 m^2, asma katta 79,21 m^2 olmak üzere toplam 351,87 m^2 kapalı alandan oluşmaktadır.

Mimari projeye göre otopark olarak projelendirilen E Blok 1. bodrum kat hacminin mevcutta fonksiyonel değişiklik yapılarak depo amaçlı kullanım için tasarlandığı ve katta yaklaşık 332 m^2 alanlı bir depo oluşturulduğu, aynı zamanda asma katın zemin kat ile aynı kullanım alanlı olacak şekilde büyütüldüğü tespit edilmiştir. Aynı zamanda mevcut durumda değerleme konusu taşınmazları ayıran duvarların kaldırıldığı ve birlikte kullanıma uygun hale getirilerek tek hacim oluşturulduğu tespit edilmiştir. Aşağıda taşınmazların mimari projesine göre inşaat alanları yer almaktadır.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MİMARİ PROJESİNE GÖRE KAT KULLANIM ALANLARI

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat No	Brüt Alan (m^2)	Toplam Alan (m^2)
1 no.lu bağımsız bölüm	Dükkan	Zemin Kat	163,82	224,61
		Asma Kat	60,79	
2 no.lu bağımsız bölüm	Dükkan	Zemin Kat	272,66	351,87
		Asma Kat	79,21	

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	E Blok 3 Kat (1 bodrum + zemin + asma kat+çatı katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	959,66 m^2 (E Blok) (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	2
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

Taşınmaz	E Blok – 1	E Blok – 2
Kullanım Amacı	Dükkan	Dükkan
Daire Brüt Alanı	224,61 m²	351,87 m²
Zemin	Sıva üzeri şap kaplama	
Duvar	Beton sıva	
Tavan	Asma tavan	
Aydınlatma	Floresan, spot aydınlatma	

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme konusu taşınmazlar, Nilüfer ilçe merkezine nispeten yakın konumlu Özlüce Mahallesi'nde, Anda Park Özlüce Sitesi'nde konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu site, kapalı yüzme havuzu, spor merkezi, peyzaj alanı gibi sosyal kullanımlara sahiptir.
- Taşınmazların yakın çevresinde nitelikli site tarzı konut amaçlı yapılar bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu Uğur Mumcu Bulvarı'nın ticari hareketliliği yüksektir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu 2391 ada 3 no.lu parselin geometrik şekli, kare formda olup topoğrafik yapısı düze yakındır.
- Değerleme konusu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler Uğur Mumcu Bulvarı'na cepheli olup mevcut durumda kiracı kullanımındadır.
- Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım oldukça kolay olup Özlüce ve Yüzüncüyıl Metro istasyonlarına yakın mesafede konumlanmıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu dükkanlar Uğur Mumcu Bulvarı'na cephelidir.
- Taşınmazların konumlu olduğu Anda Park Özlüce Sitesi nitelikli bir sitedir.
- Değerleme konusu taşınmazlar E Blokun tamamını oluşturmakta olup siteden ayrı girişleri bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların yapı kullanma izin belgesi mevcut olup taşınmazlar üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların yanında yer alan A Blok bakımsız ve boş durumda olup taşınmazları ve bulundukları siteyi prestij olarak olumsuz yönde etkilemektedir.

✓ FIRSATLAR

- Uğur Mumcu Bulvarı, ticari hareketliliği yüksek bir akstır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge gelişime açık bir bölgedir.

✘ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme 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 değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede 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 değerin, 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, değerin 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 belirlemesinde 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 yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme 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 değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkullerin "Dükkan" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı'"uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olmaları nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m^2)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde	Dükkan	Satılık	70	700.000	10.000	* Zemin katta konumludur. * Yeni inşa edilmiş bir proje kapsamında yer almaktadır. * Kullanım alanı oldukça küçüktür. * Reklam kabiliyeti çok daha iyidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde	Dükkan	Satılık	4.600	33.000.000	7.174	* Bodrum katta 1.600 m^2, zemin ve normal katta 1.500 m^2 olmak üzere bodrum, zemin ve 1 normal katlı komple binadır. * Yeni inşa edilmiş bir binadır. * Kullanım alanı çok büyüktür. * Reklam kabiliyeti daha iyidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde	Dükkan	Satılık	50	350.000	7.000	* Zemin katta konumludur. * Yaklaşık 15 yıllık bir binada yer almaktadır. * Kullanım alanı oldukça küçüktür. * Reklam kabiliyeti çok daha düşüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde	Dükkan	Satılmış/ Yaklaşık 1 yıl önce	450	2.750.000	6.111	* Her katta 150 m^2 olmak üzere bodrum, zemin ve 1 normal katlıdır. * Yaklaşık 10 yıllık bir binada yer almaktadır. * Kullanım alanı daha büyüktür. * Reklam kabiliyeti daha kötüdür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu dükkanların konumlu olduğu cadde, caddeye olan cephe, kullanım alanı ve alanın kat bazında dağılımı, iç mekan özellikleri, konumlu olduğu kat, cephe durumu, ticari kabiliyeti gibi durumları dikkate alındığında konu taşınmazların birim satış değerlerinin 7.100-7.300 TL/m^2 aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m^2)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m^2)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde	Dükkan	Kiralık	400	18.000	45,00	* Bodrum katta 150 m^2, zemin katta 150 m^2 ve asma katta 100 m^2 olmak üzere toplam 3 katlıdır. * Yeni inşa edilmiş bir binada yer almaktadır. * Kullanım alanı daha büyüktür. * Reklam kabiliyeti daha kötüdür. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde	Dükkan	Kiralanmış / Yakın zaman önce	570	25.000	43,86	* Her katta 190 m^2 olmak üzere bodrum, zemin ve 1 normal katlıdır. * Yeni inşa edilmiş bir binada yer almaktadır. * Kullanım alanı daha büyüktür. * Reklam kabiliyeti daha kötüdür.
3	Uğur Mumcu Bulvarı üzerinde	Dükkan	Kiralık	530	20.000	37,74	* Bodrum katta 320 m^2, zemin katta 90 m^2 ve 1. normal katta 130 m^2 olmak üzere toplam 3 katlıdır. * Yaklaşık 15 yıllık bir binada yer almaktadır. * Kullanım alanı daha büyüktür. * Reklam kabiliyeti daha kötüdür. * Küçük bir pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu dükkanların konumlu olduğu cadde, caddeye olan cephe, kullanım alanı ve alanın kat bazında dağılımı, iç mekan özellikleri, konumlu olduğu kat, cephe durumu, ticari kabiliyeti gibi durumları dikkate alındığında konu taşınmazların birim kira değerinin 45-50 TL/m^2/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	10.000	7.174	7.000	6.111
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	7%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-12%	-5%	15%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	5%	3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	8%	0%	8%
	Kullanım Alanı	-10%	12%	-12%	5%
	Konfor Koşulları	0%	-5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		6.935	7.497	7.182	7.912

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/ay/m²)	45,00	43,86	37,74
	Pazarlık Payı	-10%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	7%	7%	7%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	8%	8%	10%
	Kullanım Alanı	3%	6%	6%
	Konfor Koşulları	0%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/ay/m²)		47,79	53,00	48,00

**** Karşılaştırma tabloları, değerleme konusu taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölüm dikkate alınarak düzenlenmiştir. Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüm, 2 no.lu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirilmiştir.***

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Taşınmazın Değeri (TL)
1 no.lu bağımsız bölüm	224,61	7.300	1.639.653
2 no.lu bağımsız bölüm	351,87	7.250	2.551.058
		TOPLAM DEĞER	4.190.711
		TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	4.190.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların 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 gelirine 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**

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 500 m^2 kullanım alanlı dükkanın 3.000.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiş olup aylık 18.000 TL bedel kira getirisinin olduğu belirtilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 18.000 TL / Ay / 3.000.000= 0,072

(*) Taşınmazın pazarlık payı ile satının gerçekleşeceği düşünüldüğünden kapitalizasyon oranı % 7 olarak kabul edilmiştir.

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre dükkanların kira değerlerinin; 47-49.-TL/m^2/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %7,0 olarak kabul 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 Değeri (TL)
1 No.lu bağımsız bölüm	224,61	48,5	10.894	7,00%	1.867.472
2 No.lu bağımsız bölüm	351,87	48,0	16.890	7,00%	2.895.387
				TOPLAM DEĞER	4.762.859
				TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	4.765.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

- **Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

Bu değerleme çalışmasında taşınmazalara 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 değerleme 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımları ile uyumlu olarak "**Ticaret**" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerleme raporu, bir projenin değerleme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tam mülkiyeti "Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"ne aittir.

7.7 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmazlar için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde*		8%
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda*		8%
Net Alanı 150 m²'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 m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri*	8%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri*	8%

**** Söz konusu oran 31.12.2018 tarihine kadar geçerlidir.***

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

- 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 numaralı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Sonuç Görüş**

  Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **"dükkan"** 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	4.190.000
Gelir Yaklaşımı	4.765.000

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

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.765.000 TL	Dörtmilyonyediyüzaltmışbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.146.200 TL	Beşmilyonyüzkırkaltıbinikiyüz-TL

Duygu YILMAZ Değerleme Uzmanı Lisans No: 407224	Ece ÇALIŞKAN VURAL Değerleme Uzmanı Lisans No: 405347	Simge SEVİN, MRICS Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293

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

BÖLÜM 10

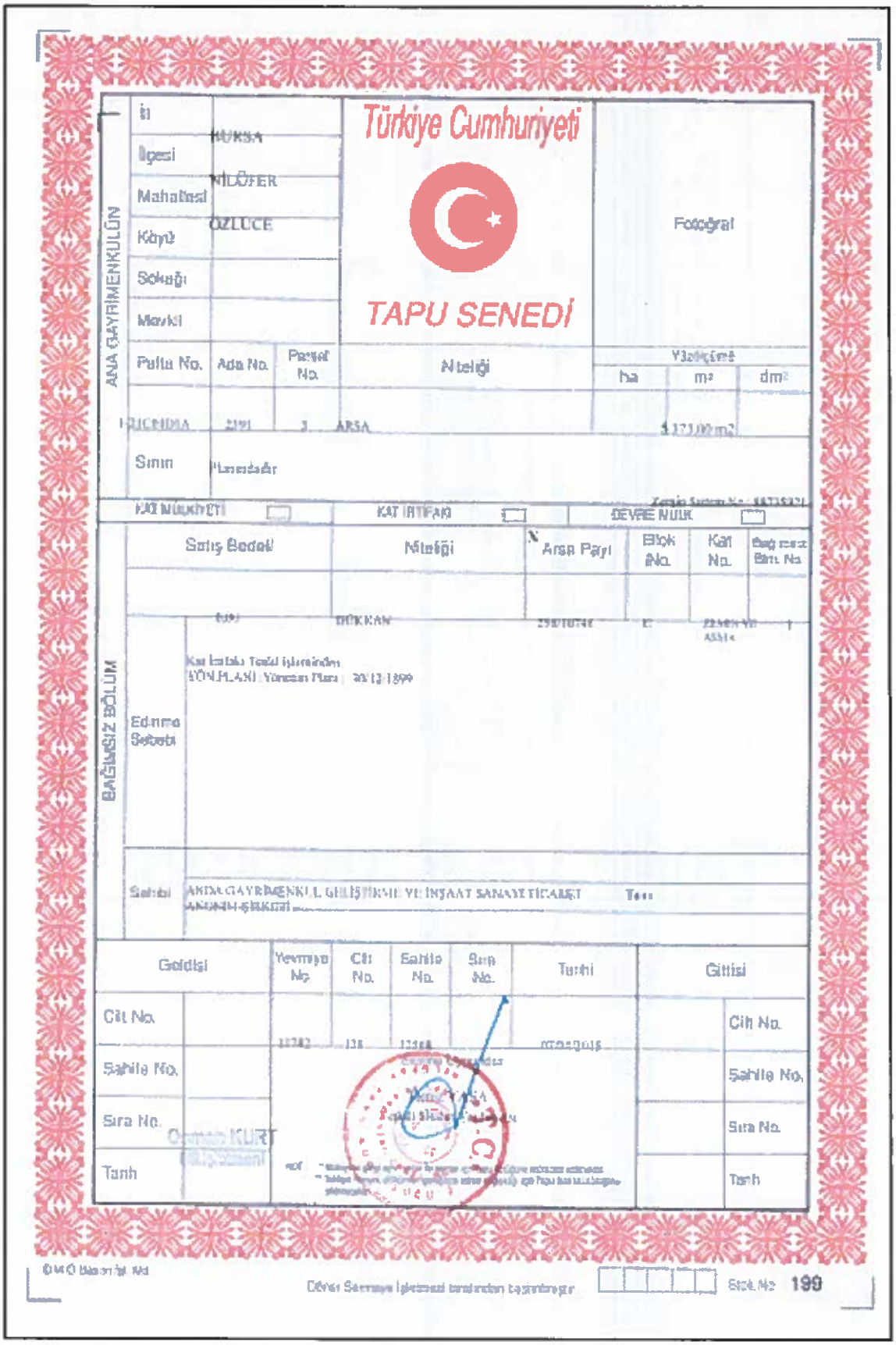
EKLER

Bölüm 10

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgeleri



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: BURSA
İlçesi: NİLÜFER
Mahallesi: ÖZLÜCE
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
[illegible]	2191	3	ARSA		5.173,00 m²	

Sınırı: [illegible]'dadır

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bölüm No.
[illegible]	DÜKKAN	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

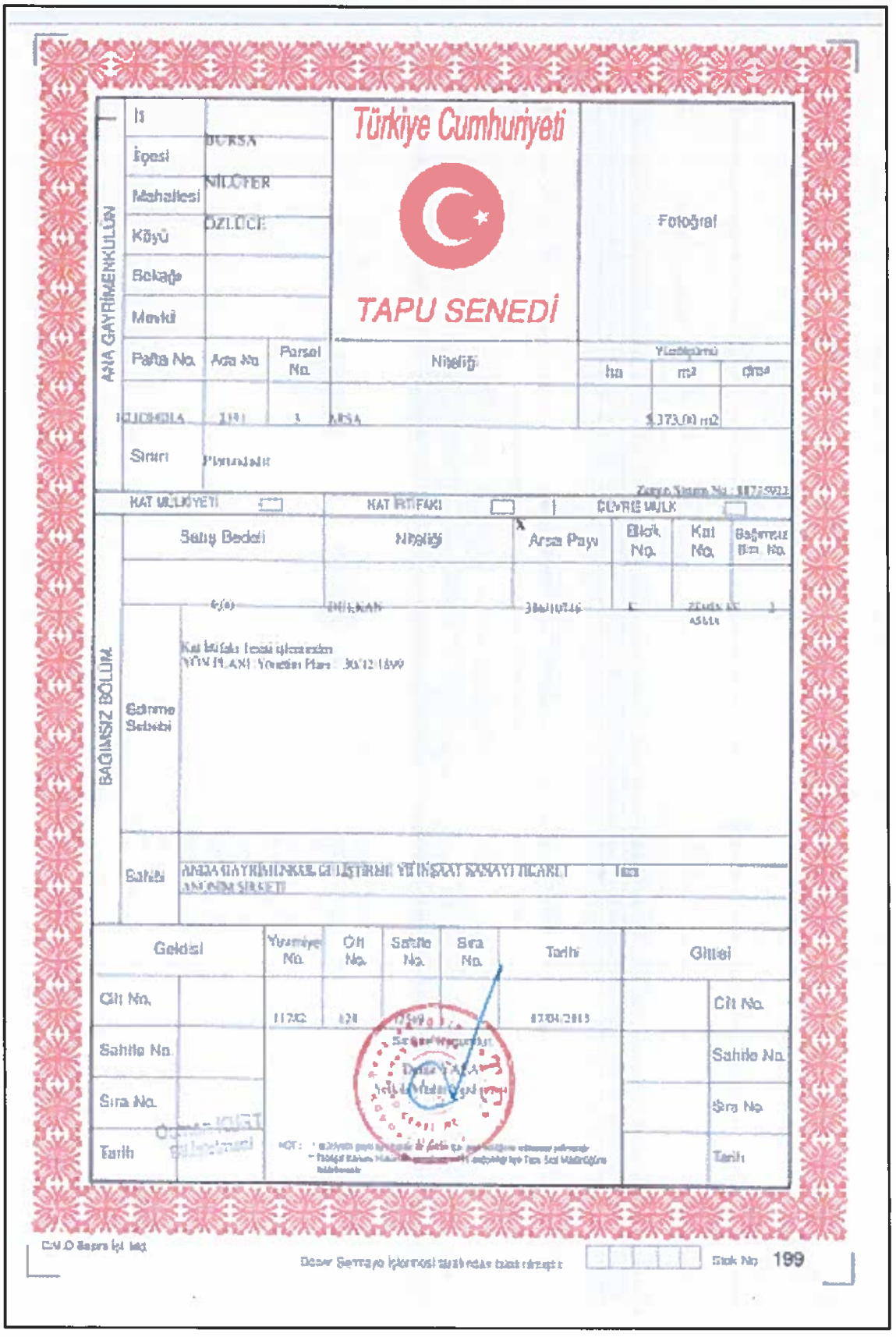
Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi İşlemidir
SON PLANLI Yönetim Planı 30.12.1999

Sahibi: ANDAÇ GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	[illegible]	138	[illegible]		[illegible]	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Osman KURT

Sicil No: 199



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: BURSA

İlçesi: NİLÜFER

Mahallesi

Köyü: ÖZLÜCE

Sokağı

Mevkii

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
			ARSA		5.373,00 m2	

Sınırı

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☐ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bölüm No.
	ARSA				

Satış Bedeli: 6/6

Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi işlemesinden

Satıcı: ANSA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME YATIRIM İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		11702	628			07/04/2015		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarihi								Tarihi

NOT: ...

CM.D Basım İşl. Md.

Stok No: 199

Ek 2: Takyidat Belgeleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:OZAN KOLCUOĞLU — Tarih:12/31/2018 2:41:19 PM

MakbuzNo:028118765740	DekontNo:20181231-1753-F02433	BaşvuruNo:76574

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	2391/3
Taşınmaz ID:	88735921	AT Yüzölçümü(m2):	5373.00
İl/İlçe	BURSA/NİLÜFER	Taşınmaz Nitelik:	ZUKKAM
Kurum Adı:	Nilüfer TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN VE ASMA//1
Mahalle/Köy Adı:	ÖZLÜCE M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	256/10746
Cilt/Sayfa No:	129/12569	Ana Taşınmaz Nitelik	2 ADET 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	46/4527

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: TEK LEHİNE 861 M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,	Nilüfer TM 31/03/1997 - 2059	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 29.01.2016	-	Nilüfer TM 02/03/2016 - 8241	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Nilüfer TM 09/02/2017 - 5505	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(Hİ) 404723474	(SN:8120590) TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0690476809	-	1 / 1	-	Nilüfer TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28/11/2017 - 48435	-

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:OZAN KOLCUOĞLU — Tarih:12/31/2018 2:40:55 PM

MakbuzNo:028118768712	DekontNo:20181231-1753-F02384	BaşvuruNo:76571

Taşınmaz Tipi:	BağımsızBölüm	Ada/Parsel:	2391/3
Taşınmaz ID:	88735921	AT Yüzölçümü(m2):	5373.00
İl/İlçe	BURSA/NİLÜFER	Taşınmaz Nitelik:	ZUKKAM
Kurum Adı:	Nilüfer TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN VE ASMA//1
Mahalle/Köy Adı:	ÖZLÜCE M	Bağımsız Bölüm Tip:	KatMülkiyeti
Mevkii:		Arsa Pay/Payda	256/10746
Cilt/Sayfa No	129/12569	Ana Taşınmaz Nitelik	2 ADET 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE ARSASI
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No	46/4527

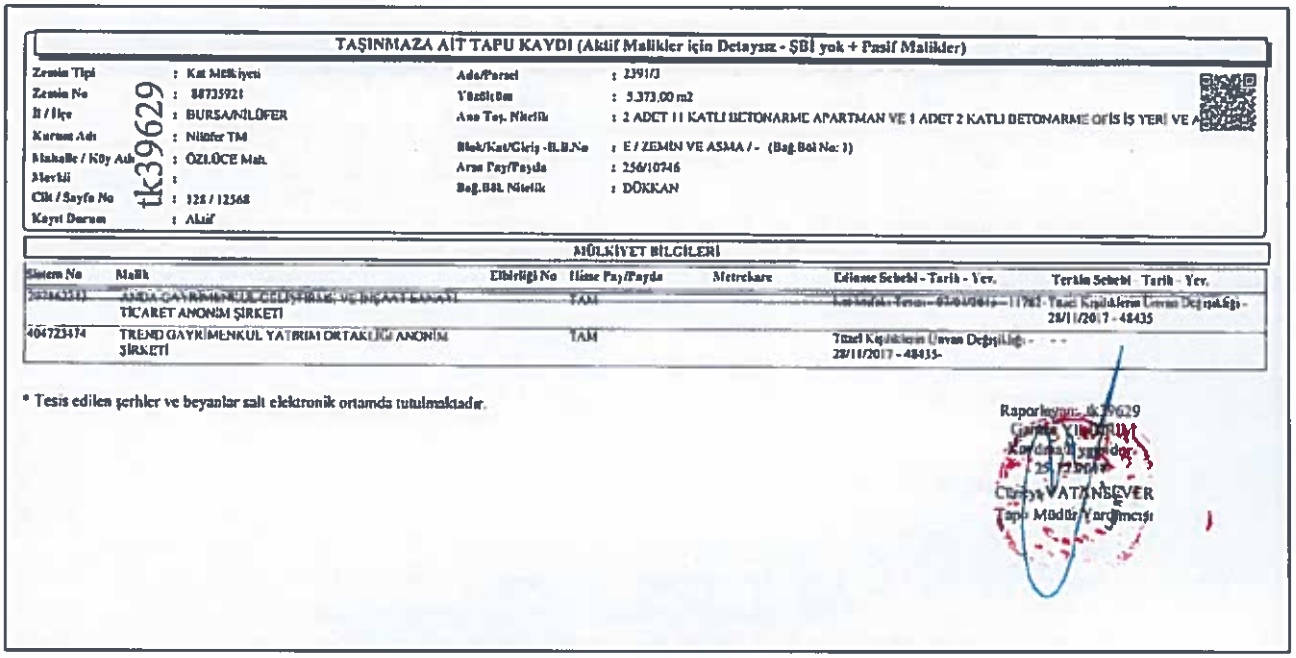
TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M: TEK LEHİNE 861 M2 SAHADA İRTİFAK HAKKI	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,	Nilüfer TM 31/03/1997 - 2059	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 29.01.2016	-	Nilüfer TM 02/03/2016 - 8241	-
(AT Üzeri)Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.		Nilüfer TM 09/02/2017 - 5505	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(Hİ) 404723474	(SN:8120590) TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0690476809	-	1 / 1	-	Nilüfer TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 28/11/2017 - 48435	-

Ek 3: Onaylı Takyidat Belgeleri



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2391/3
Zemin No	: 88733921	Yüzölçüm	: 5.373,00 m2
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Ana Taş. Nitelik	: 2 ADET 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE A
Kurum Adı	: Nilüfer TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: E / ZEMİN VE ASMA / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: ÖZLÜCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 256/10746
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 128 / 12568		
Kayıt Durum	: Aktif		

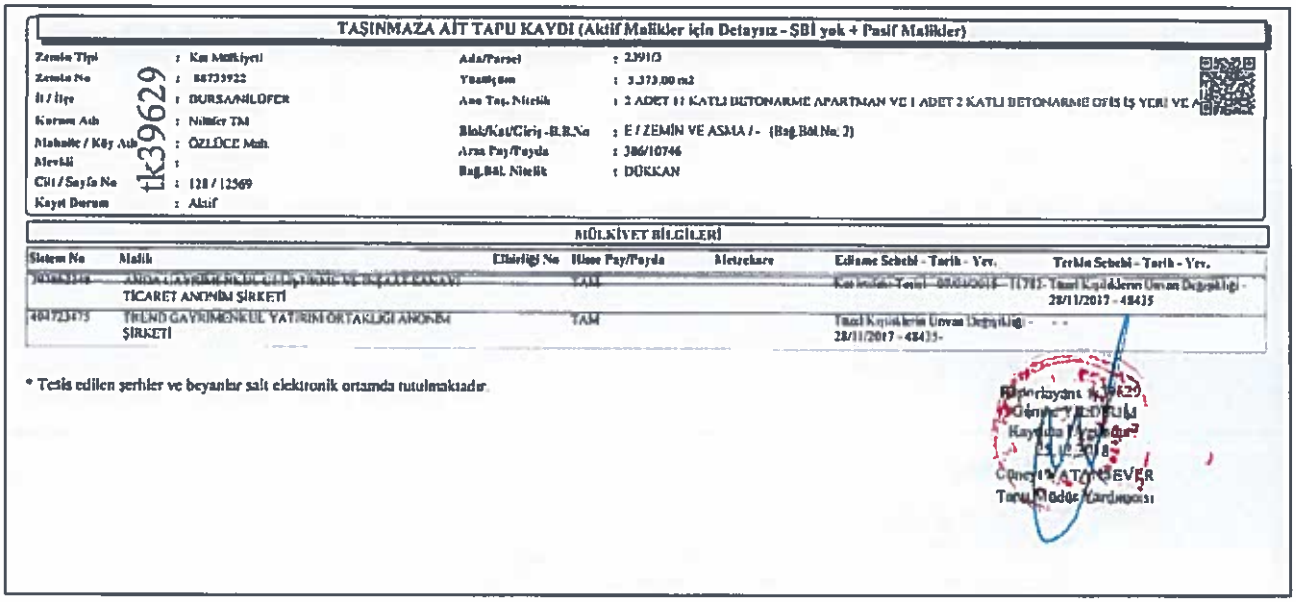
tk39629

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible] TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		[illegible]	Ticari Kuruluşların Unvan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435
404723474	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticari Kuruluşların Unvan Değişikliği - - - 28/11/2017 - 48435-	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39629
Cüneyt YILDIRIM
Kaydına İşlendi
25/12/2018
Cüneyt VATANSEVER
Tapu Müdür Yardımcısı



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaysız - ŞBİ yok + Pasif Malikler)

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 2391/3
Zemin No	: 88733922	Yüzölçüm	: 5.373,00 m2
İl / İlçe	: BURSA/NİLÜFER	Ana Taş. Nitelik	: 2 ADET 11 KATLI BETONARME APARTMAN VE 1 ADET 2 KATLI BETONARME OFİS İŞ YERİ VE A
Kurum Adı	: Nilüfer TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: E / ZEMİN VE ASMA / - (Bağ.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: ÖZLÜCE Mah.	Arsa Pay/Payda	: 386/10746
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 128 / 12569		
Kayıt Durum	: Aktif		

tk39629

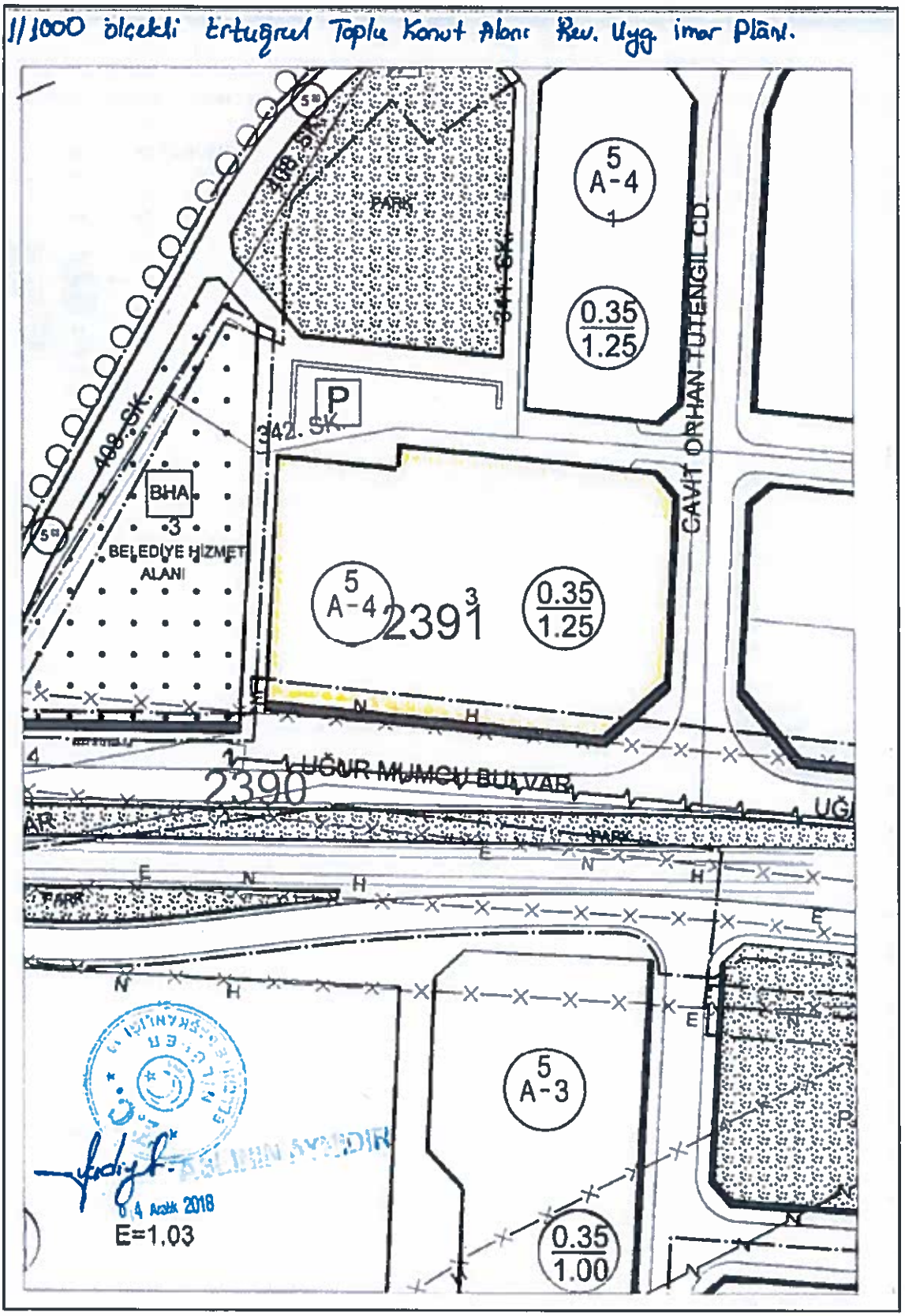
MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
[illegible]	[illegible] TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		[illegible]	Ticari Kuruluşların Unvan Değişikliği - 28/11/2017 - 48435
404723475	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Ticari Kuruluşların Unvan Değişikliği - - - 28/11/2017 - 48435-	

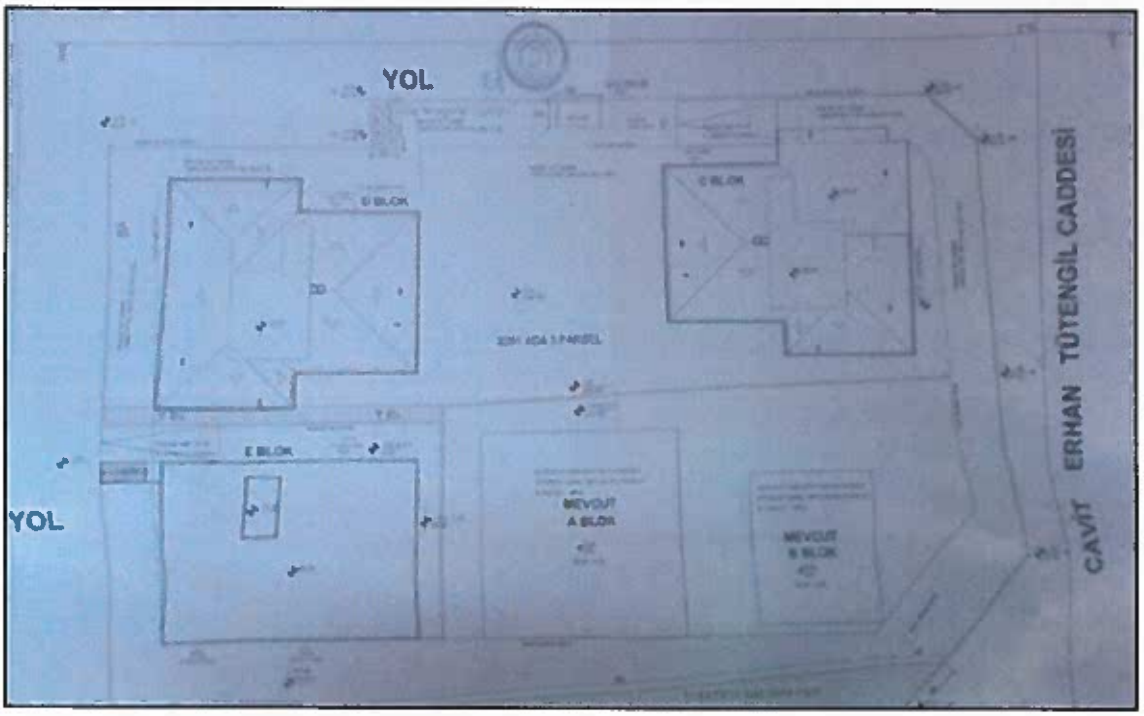
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk39629
Cüneyt YILDIRIM
Kaydına İşlendi
25/12/2018
Cüneyt VATANSEVER
Tapu Müdür Yardımcısı

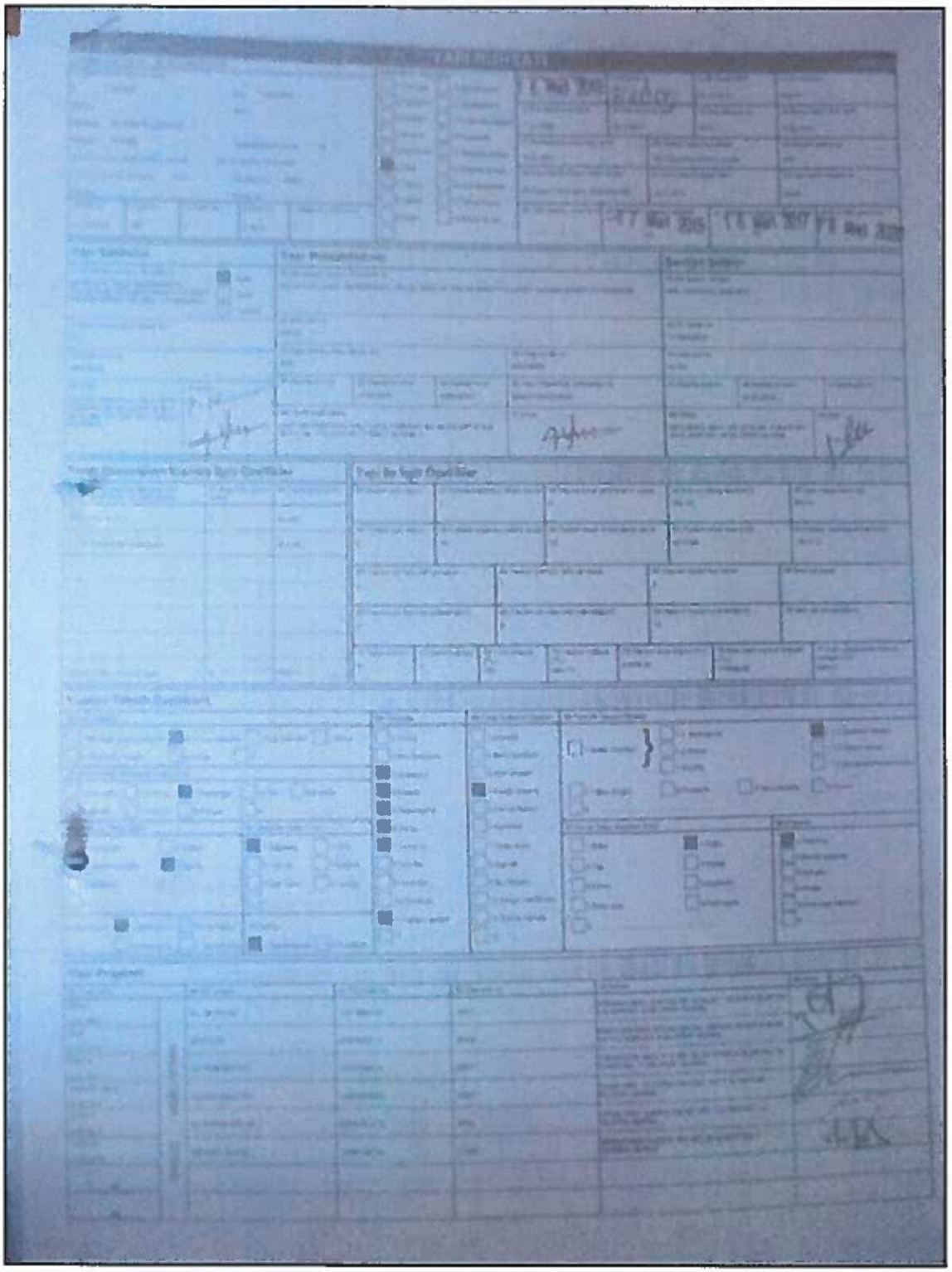
Ek 4: Onaylı İmar Durumu

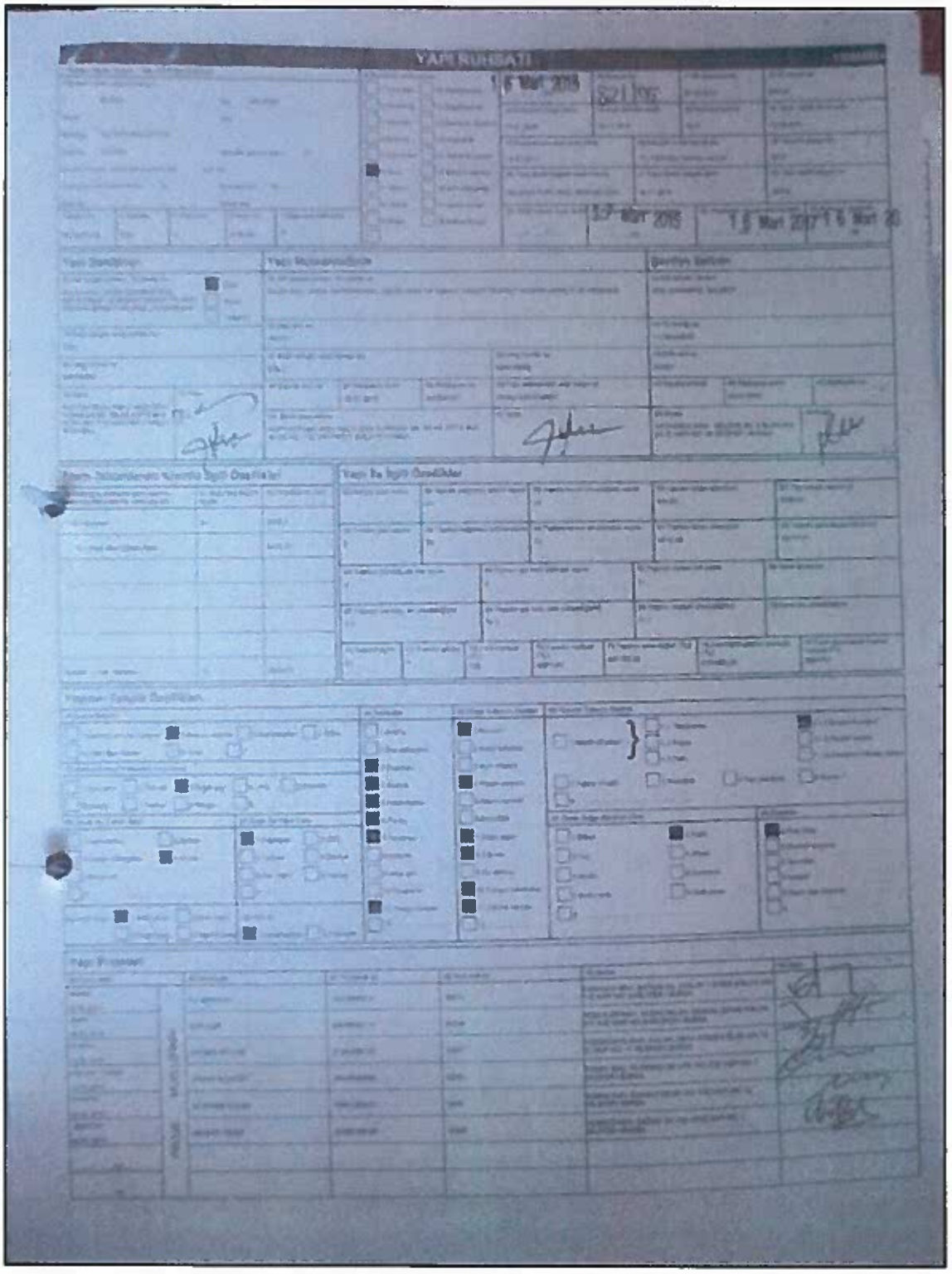


Ek 5: Vaziyet Planı

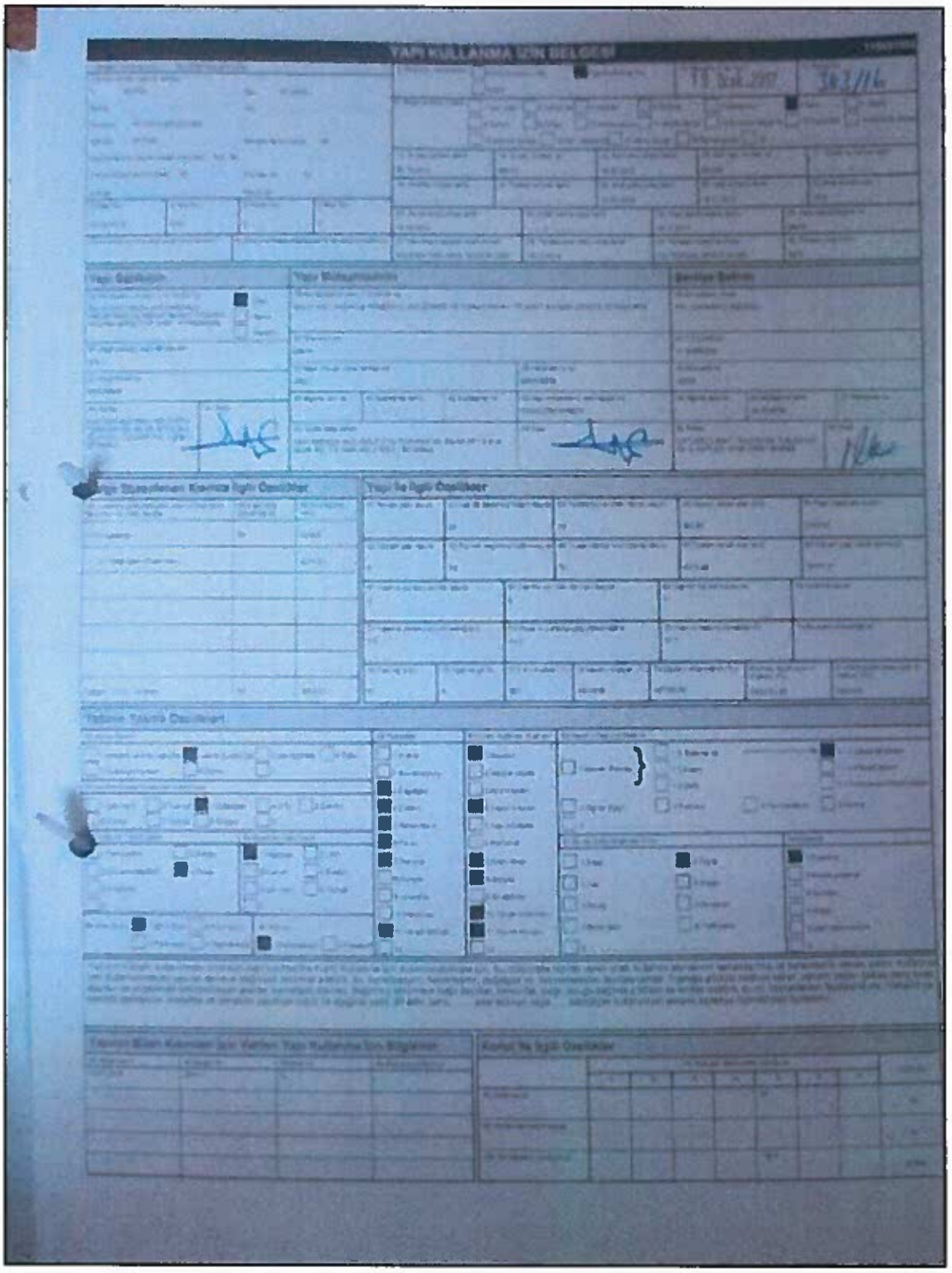


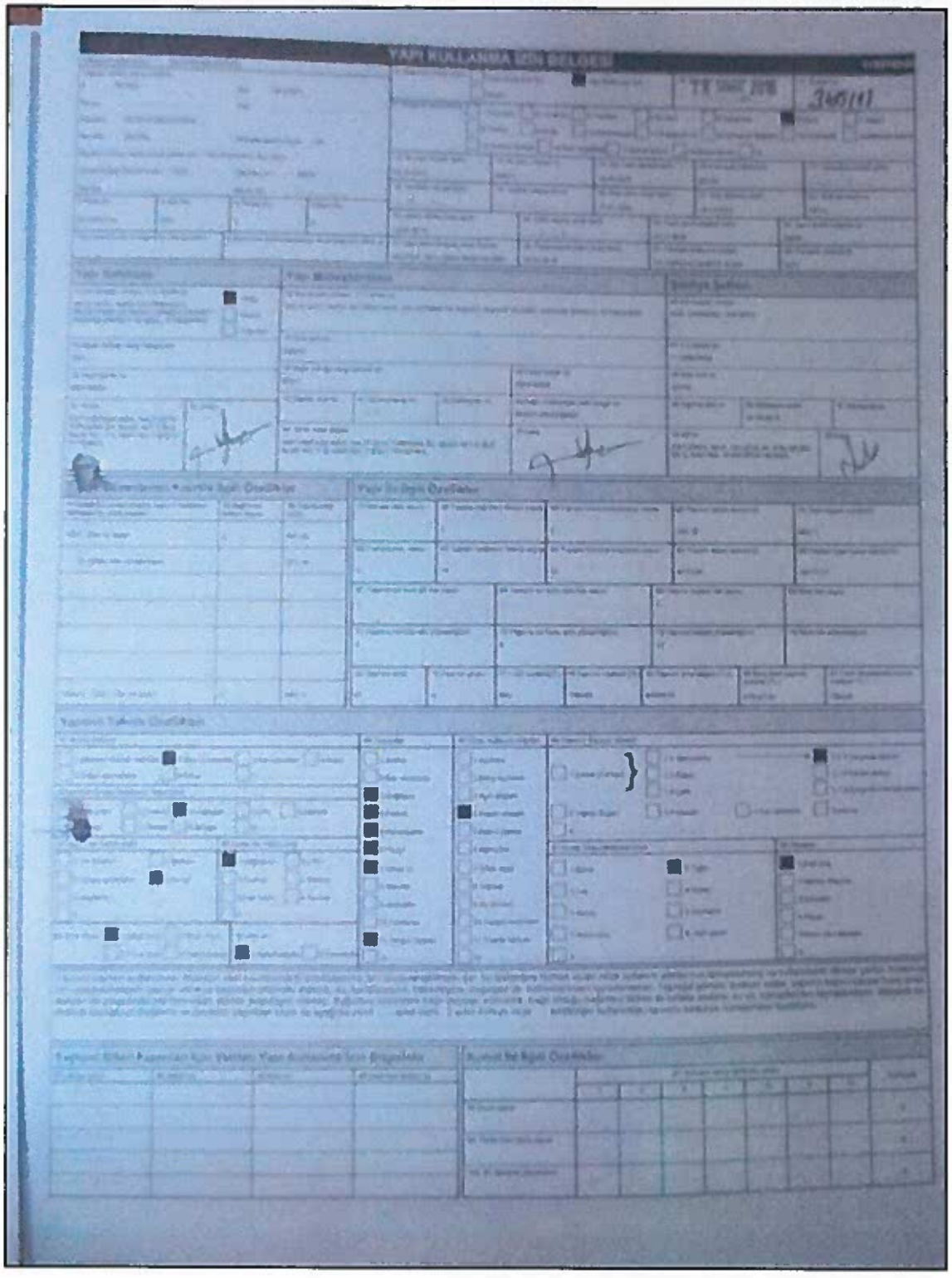
Ek 6: Yapı Ruhsatları




YAPI RUHSATI

Ek 7: Yapı Kullanma İzin Belgeleri




YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Ek 8: Fotoğraflar













Ek 9: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Duygu YILMAZ		
Doğum Yeri, Tarihi	Çanakkale, 15.09.1987		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Değerleme Uzmanı (407224)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 2005-2010 **Yüksek Lisans** İstanbul Teknik Üniversitesi, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Programı, 2010- **Erasmus Programı** Leuven Katholieke University, Urban Design and Spatial Planning, 2012- 2013		
İş Tecrübesi	2016 - ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2014 - 2015	Çizgi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2013 - 2014	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2012 - 2013	Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2012- 2012	İstanbul Teknik Üniversitesi	Konut Araştırma Merkezi, Asistan Öğrenci
Üyelikler	YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ece ÇALIŞKAN VURAL		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 15.06.1989		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lise** Ümraniye Anadolu Lisesi-İstanbul (2003-2007) **Lisans** Kocaeli Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü (2007-2011)		
İş Tecrübesi	2016- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2014-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405347)		
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektonik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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

Ek 10: SPK Lisansları



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2017 No : 407224

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Duygu YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.02.2016 No : 405347

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ece ÇALIŞKAN VURAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 05.04.2018 No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurumu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR