

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

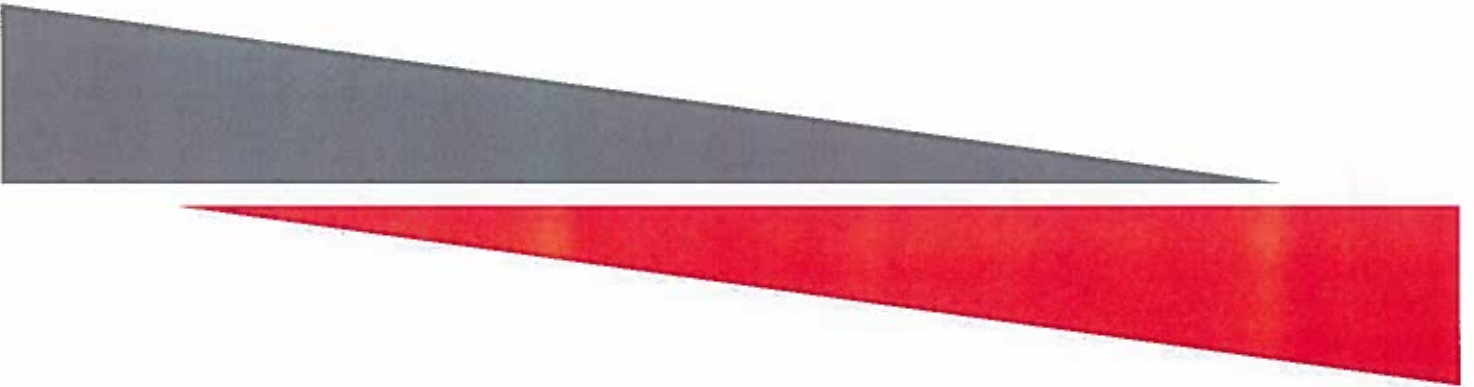
1 Adet Arsa

Değerleme

Sultanbeyli / İstanbul

Raporu

2018REV889 / 28.12.2018



Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda Sultanbeyli’de konumlu olan “1 Adet Arsa”nın pazar değerine yönelik 2018REV889 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, toplam 14.241,06 m² yüz ölçümlü, 380 ada 1 parsel no.lu, “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	28.12.2018	
Boş Arsa Değeri	32.755.000 TL	Otuzikimilyonyediyüzellibeşbin-TL
Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Değeri	35.590.000 TL	Otuzbeşmilyonbeşyüzdoksanbin-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri	75.120.000 TL	Yetmişbeşmilyonyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	35.590.000 TL	Otuzbeşmilyonbeşyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	41.996.200 TL	Kırkbirmilyondokuzyüzdoksanaltımilyonikiyüz-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, 2977-5 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem KOMSUOĞLU**Ece ÇALIŞKAN VURAL**
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347**Simga SEVİN, MRICS**
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans no: 401772**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyü Açısından Değerlendirme.....	43
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	45
Ekler	47

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

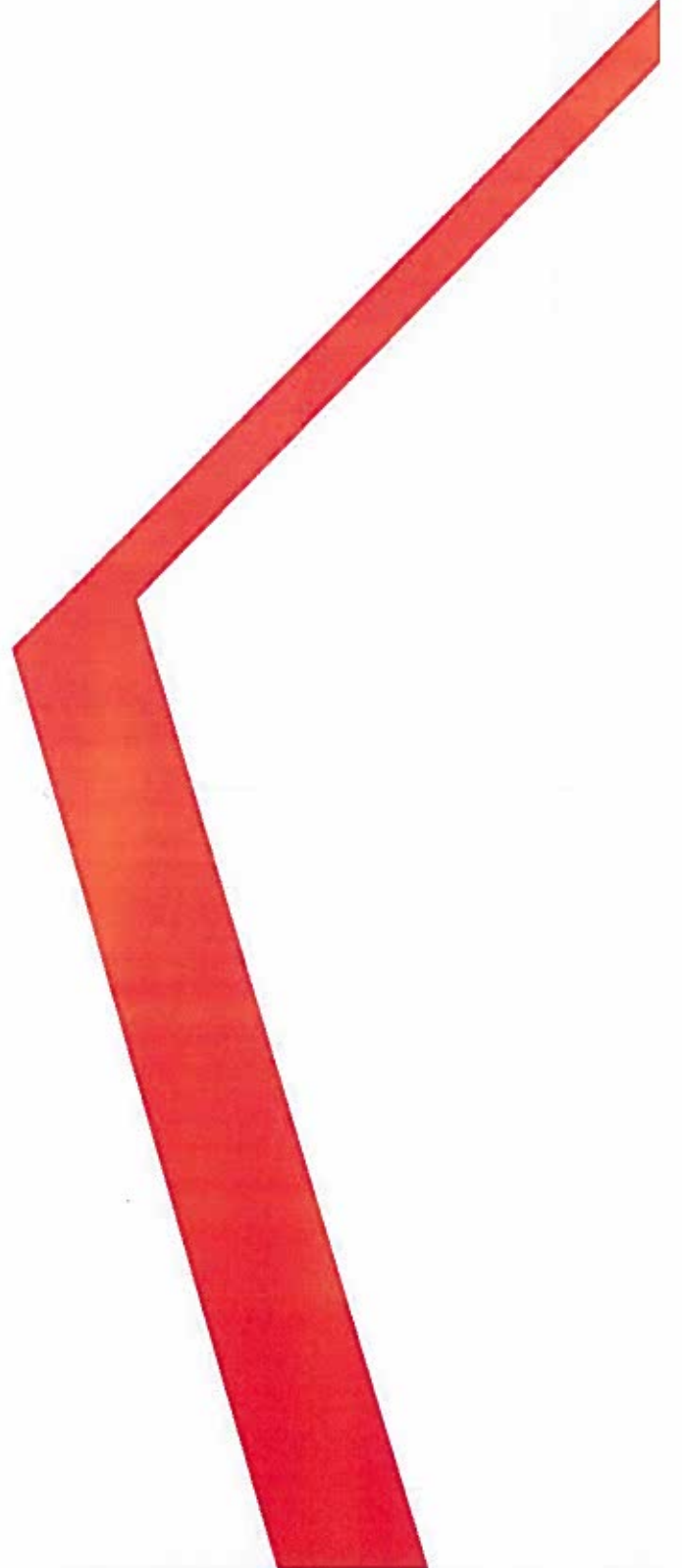
- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin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

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

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Battalgazi Mahallesi Karadeniz Caddesi Gülpınar Sokak 380 Ada 1 No.lu Parsel Sultanbeyli – İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Üzerinde inşai faaliyetler devam eden arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 no.lu parsel
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 380 ada, 1 no.lu parsel 18.03.2011 tarihli 1/1.000 ölçekli “K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none">• TAKS: 0,40• KAKS: 1,01• Çekme mesafeleri: Yoldan 5 m, komşu parsellerden 3 m
ÖZEL VARSAYIMLAR	Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda inşai faaliyetleri devam eden proje bulunmakta olup rapor kapsamında projenin tamamlanması varsayımına göre pazar değeri bilgisine yer verilmiştir.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamıştır.</p>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Konut Alanı” amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2018
RAPOR TARİHİ	28.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	35.590.000.-TL Otuzbeşmilyonbeşyüzdoksanbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	41.996.200.-TL Kırkbirmilyondokuzyüzdoksanaltıbinikiyüz.-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 28.12.2018 tarihinde, 2018REV889 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 parsel no.lu gayrimenkulün 28.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Değerleme Uzmanı/Yönetici Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Ecem KOMSUCUĞLU yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2018 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2018 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-5 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 değerlendirme raporu, 2977-5 no.lu ve 19.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 parsel no.lu gayrimenkulün 28.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda inşai faaliyetleri devam eden proje bulunmakta olup rapor kapsamında projenin tamamlanması varsayımına göre pazar değeri bilgisine yer verilmiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL) *
Rapor 1	24.03.2017	2017A150	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	31.330.000
Rapor 2	22.12.2017	2017REV900	Ozan KOLCUOĞLU Simge SEVİN Ece ÇALIŞKAN VURAL	32.040.000

* Söz konusu KDV hariç toplam değer, konu taşınmazın sadece arsası için takdir edilen pazar değeridir.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

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

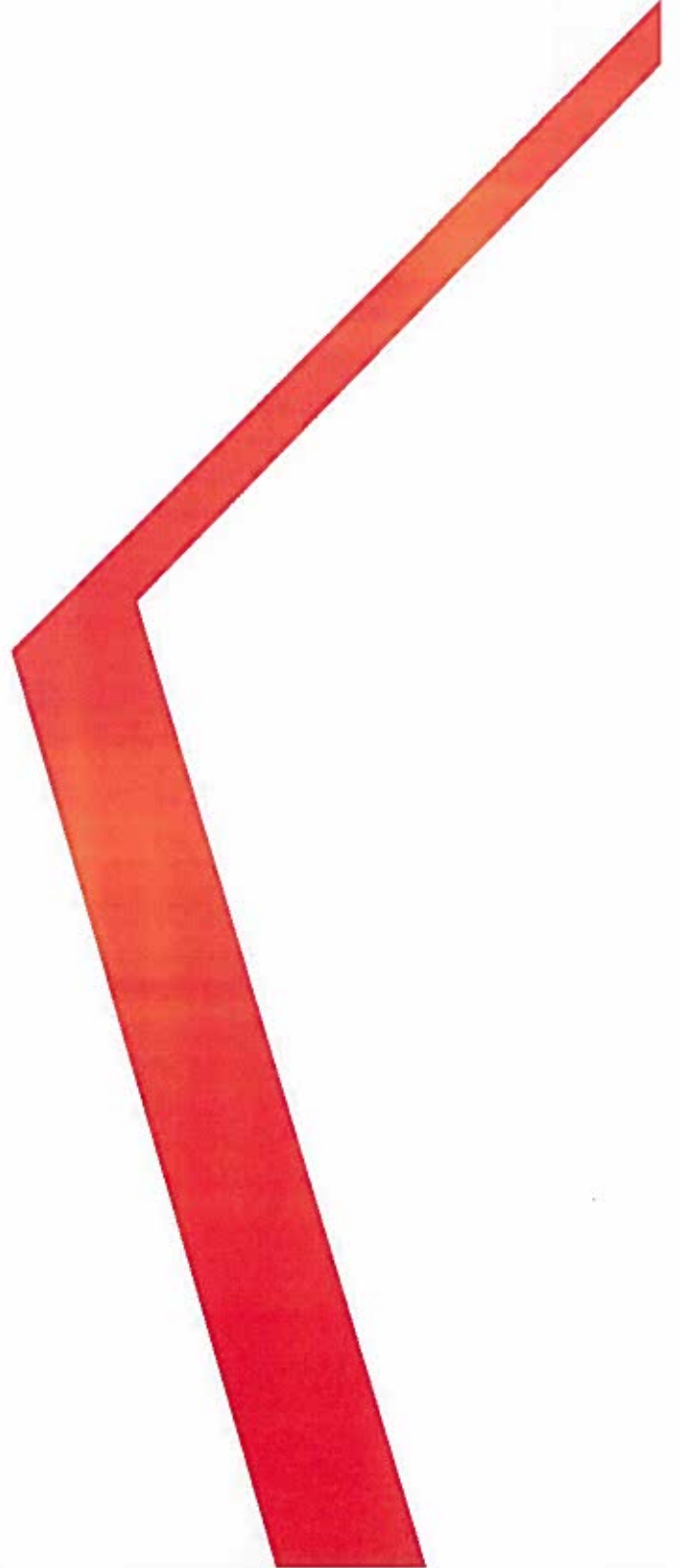
Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER



Bölüm 2

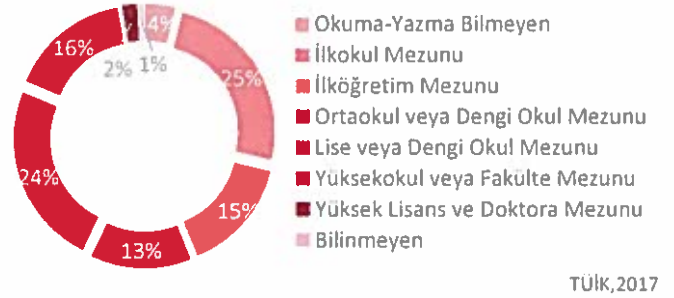
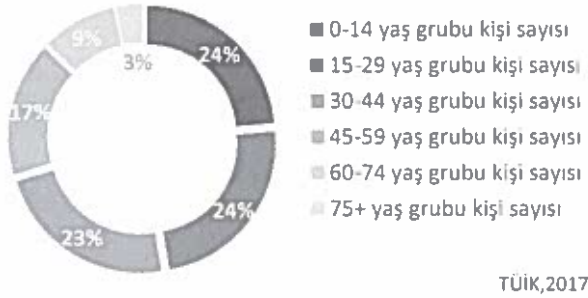
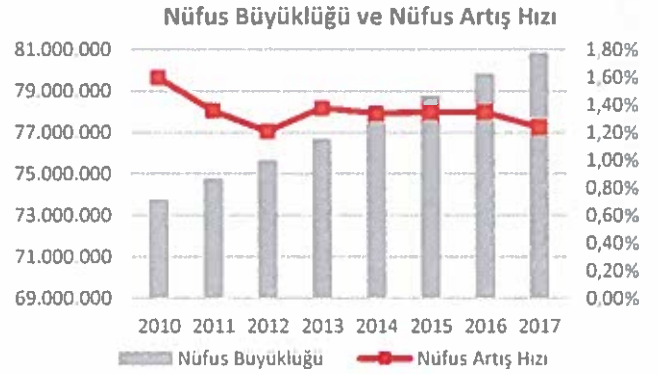
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

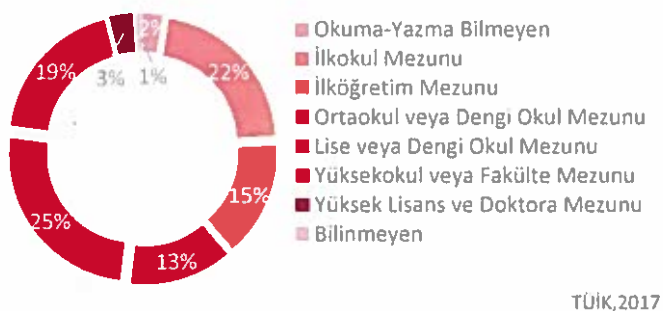
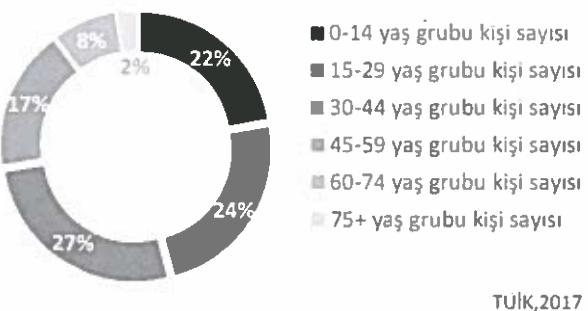
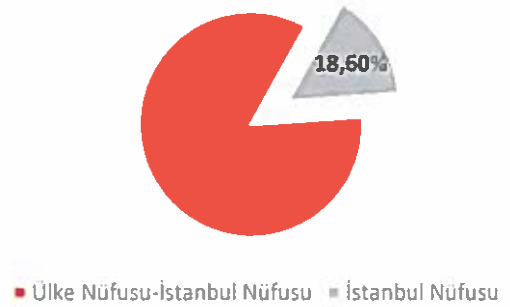
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



İstanbul

2017 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.029.231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2017 yılında binde 15 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,48 olduğu görülmüştür.

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



2.2 Ekonomik Veriler¹

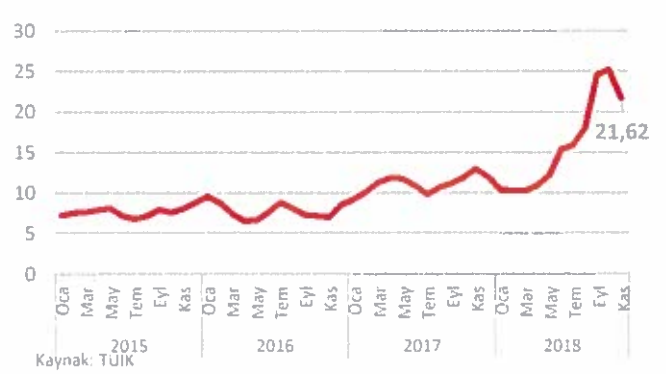
Gayrisafi Yurt içi Hasıla (GSYH) 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında ise, GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 gerilemiştir. Üretim yönünden bakıldığında, toplam katma değer tarım sektöründe %1,0, sanayi sektöründe %0,3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

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

Çeyreklere Göre Büyüme (%)

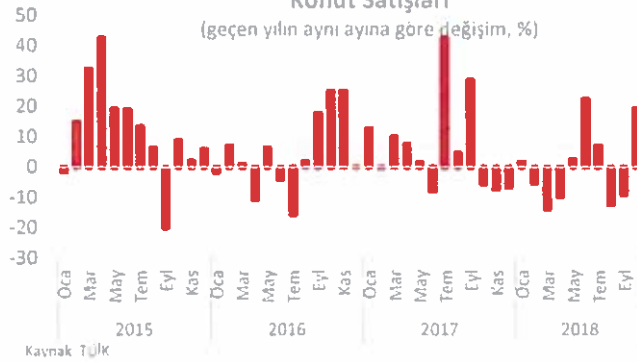


Enflasyon (%)



Konut Satışları

(geçen yılın aynı ayına göre değişim, %)



Konut Fiyat Değişimi

(yıllık, %)



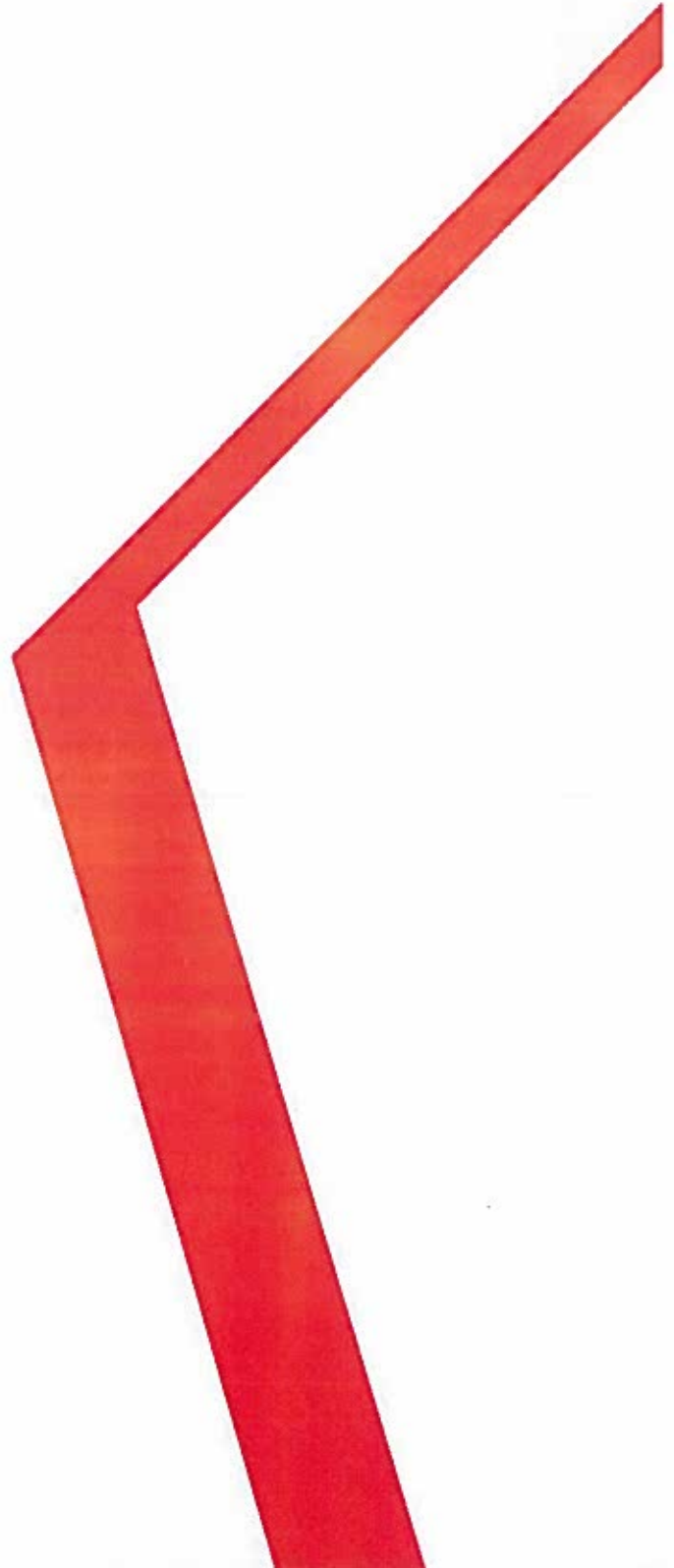
Ekim ayında konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146,5 bin seviyesine yükselmiştir. Böylece yıllık konut satışları yeniden 1,4 milyon seviyesinin üzerine çıkmıştır. İpotekli konut satışları, geçen yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalarak 8 bin seviyesinde gerçekleşmiş,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

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

¹ TSKB

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ



Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Sultanbeyli
Mahallesi	Battalgazi
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	380
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	14.241,06 m ²
Malik / Hisse	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi - 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.

Sultanbeyli Tapu Müdürlüğünden 17.12.2018 tarih, saat 16:48 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine, 62.500,000.00 TL tutarında, faizsiz, 1. dereceden, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (06.01.2017 tarih ve 206 yevmiye no ile)

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

İlgili tapu kayıtlarına göre konu taşınmazın tapu kayıtlarında taşınmazın hukuki durumunu etkileyen bir kayıt bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek, konu taşınmazın ve aynı mahallede konumlu 362 ada 2 no.lu parselin finansmanında kullanılmıştır. Söz konusu açıklama yazısı ilgili bankadan edinilmiş olup rapor ekinde yer almaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mallıklar + Pasif Rehiler)

Zemin Tipi : Aın Tapınmaz
Zemin No : 77567191
İl / İlçe : İSTANBUL/SULTANBEYLİ
Kurum Adı : Sultanbeyli TM
Mevhale / Köy Adı : BATTALGAZI Mah
Şehirli :
OH / Sayfa No : 30 / 2848
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 380/1
Yatırım No : 14.241.06 m2
Ana Tap. Nitelik : Arsa



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebbi - Tarih - Yev.
Beyan	Düğü-Konutu-İSTANBUL İDARE MAHREMİ EB-9/27-10-3008-TARBI 2007/1107 ESAS 2008/1551 KARAR SATILMIŞ KESİMLİ EŞMİŞ MALİKENE KARARI YARDIRI Tarih: 07/10/2009 Sayı: 1000			İmza-1-27/07/2012-2656
İrtifa	1444-43-443-1-B KISMIDA TEVAŞ LEHİNE İRTİFAK İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 11/01/2007, Bitiş Tarih: 11/01/2007 - Sure:)	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	11/01/2007-10	İmza-1-27/07/2012-2656
İrtifa	90-40-443-1-B KISMIDA TEVAŞ LEHİNE İRTİFAK İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih: 11/01/2007, Bitiş Tarih: 11/01/2007 - Sure:)	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	11/01/2007-10	İmza-1-27/07/2012-2656
Beyan	Tapınmaz cinsine katman 683-1-S-Y-37B Mallıkta ayrılmış Hürme cinsine orman -MALİYE HAZİNECİ İmarı dâhil edilmiş alanda taşınmaz		24/04/2009-1373	6831 Sayılı Orman Konusunda 2/A veya 2/B Ml Geçerli Değirmen Terkim-08/04/2012-1790
Beyan	İmar dâhilatına alınmıştır		26/03/2011-1361	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Beyan	İmar dâhilatına alınmıştır		26/03/2011-1361	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Beyan	İmar dâhilatına alınmıştır		26/03/2011-1361	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Beyan	İmar dâhilatına alınmıştır		26/03/2011-1361	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Beyan	İmar dâhilatına alınmıştır		26/03/2011-1361	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Beyan	İmar dâhilatına alınmıştır		26/03/2011-1361	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Beyan	İmar dâhilatına alınmıştır		26/03/2011-1361	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Beyan	İmar dâhilatına alınmıştır		26/03/2011-1361	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Beyan	İmar dâhilatına alınmıştır		26/03/2011-1361	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Beyan	İmar dâhilatına alınmıştır		26/03/2011-1361	İmar (TSM)-24/04/2012-1377

Rapor Tarihi : Saat : 17.12.2018 16:41

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Mallık	Ehliyetli No	Hisse Pay/Payda	Mevhale	Edinme Sebbi - Tarih - Yev.	Terkim Sebbi - Tarih - Yev.
21082104	ASİDİN KARROV-ZOR KARNELVİN Kıs	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	İmza-1-10/11/2016-8936
S/Bİ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebbi - Tarih - Yev.		
Şerh	HACİ-1404/2007-Y-1736		14/04/2007-1336	İmza-1-10/11/2016-8936		
21082105	HACER BALTAERİOĞLU-ZOR KARNELVİN Kıs	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	Satış-06/07/2017-202
S/Bİ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebbi - Tarih - Yev.		
Şerh	HACİ-1404/2007-Y-1736		14/04/2007-1336	Kararı Haczem Terkim-03/01/2017-89		
21082106	EMRE ÖZGÜR-ZOR KARNELVİN Oğl	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	İmza-1-27/07/2012-2656
S/Bİ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebbi - Tarih - Yev.		
Şerh	HACİ-1404/2007-Y-1736		14/04/2007-1336	Kararı Haczem Terkim-03/01/2017-89		
21082107	MELİCE ÖZGÜR-ZOR KARNELVİN Kıs	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	Satış-06/07/2017-202
S/Bİ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebbi - Tarih - Yev.		
Şerh	HACİ-1404/2007-Y-1736		14/04/2007-1336	Kararı Haczem Terkim-03/01/2017-89		
21082108	ZOR KARNELVİN ÖZGÜR-ZOR KARNELVİN Kıs	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	Satış-27/07/2012-2669
21082109	HANİ ÖZGÜR-ZOR KARNELVİN Oğl	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	Satış-27/07/2012-2669
21082110	AYŞE BAYAR-ZOR KARNELVİN Kıs	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	Satış-27/07/2012-2669
21082111	SEYHAN ÖZGÜR-ZOR KARNELVİN Kıs	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	Satış-27/07/2012-2669
21082112	FATMA ÖZGÜR-ZOR KARNELVİN Kıs	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	Satış-27/07/2012-2669
21082113	EREN ÖZGÜR-ZOR KARNELVİN Oğl	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	Satış-İmar-31/07/2013-3009	Satış-29/12/2016-10447
21082114	AYŞE ÖZGÜR-ZOR KARNELVİN Kıs	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	Satış-06/07/2017-202
S/Bİ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebbi - Tarih - Yev.		
Şerh	HACİ-1404/2007-Y-1736		14/04/2007-1336	Kararı Haczem Terkim-12/11/2016-8909		
21082115	ASİDİN KARROV-ZOR KARNELVİN Kıs	31603774434106	1/100,00	3 Jan.17	İmar (İSKM)-3404/2013-1374	Satış-06/07/2017-202
S/Bİ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkim Sebbi - Tarih - Yev.		
Şerh	HACİ-1404/2007-Y-1736		14/04/2007-1336	Kararı Haczem Terkim-12/11/2016-8909		

Rapor Tarihi : Saat : 17.12.2018 16:41

30233220	ÇULFENTHALDAN - MUSTAFA Oğlu	300007 / 8444634	100,00	İmtihal	16/11/2016 - 8036	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B/1	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Verim	Termin Sebepi - Tarih - Yev.		
30233221	MURAT ÖBALI - MUSTAFA Oğlu	300007 / 8444634	100,00	İmtihal	16/11/2016 - 8036	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B/1	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Verim	Termin Sebepi - Tarih - Yev.		
30233223	BEYFOLLAN ÖBALI - MUSTAFA Oğlu	300007 / 8444634	100,00	İmtihal	16/11/2016 - 8036	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B/1	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Verim	Termin Sebepi - Tarih - Yev.		
30233225	KARL ÖBALI - MUSTAFA Oğlu	300007 / 8444634	100,00	İmtihal	16/11/2016 - 8036	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B/1	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Verim	Termin Sebepi - Tarih - Yev.		
30233226	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	300007 / 1131136	1.300,00	Satış - 06/01/2017 - 202	Satış - 06/01/2017 - 202	
30233227	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YAN	11.311,06	Satış - 06/01/2017 - 202	Ticari Kira/Kiracı Üzerine Değişiklik - 07/12/2017 - 11339	
30234200	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAN	14.241,06	Yücel Kira/Kiracı Üzerine Değişiklik - 07/12/2017 - 11339	-	

İpotek

Alacaklı	Müpter/Emil?	Borç	Faiz	Devret/Sıra	Sıra	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN 34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No 0880061870 Sicil No 401492	Evet	62.500.000,00 TL	faizsiz	1 / 0	F B K.	06/01/2017 - 206	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Kanununa Göre Hisse Bilgisi								
Tayınmacı	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesli Tarih - Yev.	Termin Sebepi - Tarih - Yev.			
Sultanbeyli TM - BATTALGAZİ Mah. 363 Ada 3 Parçeli	1 / 1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	62.500.000,00 TL	06/01/2017 - 206	Müpterlik İpotek Kanununa Terkin - 12/01/2017 - 316			
Sultanbeyli TM - BATTALGAZİ Mah. 368 Ada 1 Parçeli	1 / 1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	62.500.000,00 TL	06/01/2017 - 206	Yücel Kira/Kiracı Üzerine Değişiklik - 07/12/2017 - 11339			
Sultanbeyli TM - BATTALGAZİ Mah. 380 Ada 1 Parçeli	1 / 1	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	62.500.000,00 TL	06/01/2017 - 206	-			

Rapor Tarihi : Saat : 17.12.2018 16:41

3

İpotek S/B/1 Bilgisi	S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih/Verim	Termin Sebepi - Tarih - Yev.
Dışlanmalar					
Alacaklı					
(SN 34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No 0880061870 Sicil No 401492	Evet	62.500.000,00 TL	faizsiz	1 / 0	F B K.
İpotek Kanununa Göre Hisse Bilgisi					
Tayınmacı	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesli Tarih - Yev.	Termin Sebepi - Tarih - Yev.
Sultanbeyli TM - BATTALGAZİ Mah. 363 Ada 3 Parçeli	1 / 1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	62.500.000,00 TL	06/01/2017 - 206	Müpterlik İpotek Kanununa Terkin - 12/01/2017 - 316
Sultanbeyli TM - BATTALGAZİ Mah. 368 Ada 1 Parçeli	1 / 1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	62.500.000,00 TL	06/01/2017 - 206	Yücel Kira/Kiracı Üzerine Değişiklik - 07/12/2017 - 11339
Sultanbeyli TM - BATTALGAZİ Mah. 380 Ada 1 Parçeli	1 / 1	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	62.500.000,00 TL	06/01/2017 - 206	-
İpotek S/B/1 Bilgisi					
S/B/1	Açıklama	Malik	Tarih/Verim	Termin Sebepi - Tarih - Yev.	
Dışlanmalar					

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi : Saat : 17.12.2018 16:48

4

Türkiye'nin Finansı
Türkiye Finans

Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.
Genel Müdürlük
Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş.
Nispetiye 34876 Katırcılar
E. Sic. No. 408492/348874

Paraşönya Şubesi
www.tskb.com.tr
4082 400

25/12/2017

Sayı: **249**

Konu: Trend GYO A.Ş. ile ilgili teminat niteliğinde alınan ipotekler hk.

SERMAYE PİYASASI KURULU'na;

İstanbul İl, Sultanbeyli İlçesi 380 No.lu Ada, 1 No. lu parselde bulunan arsanın finansmanı yapılmış ve bu arsa üzerine 06.01.2017 tarihli, 206 yevmiye numaralıyla 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Türkiye Finans Katılım Bankası
Mecidiyeköy Şubesi

Hümete Özel / Restrictad

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

İstanbul ili, Sultanbeyli Tapu Müdürlüğünde yapılan kütük incelemesine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır.

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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 17.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 17.12.2018 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 18.03.2011

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma koşulları;

- TAKS: 0,40
- KAKS (Emsal): 1,01
- Çekme Mesafeleri: Yoldan 5 m, komşu parsellerden 3 m

Plan Notları

Genel Hükümler:

- Enerji nakil hatlarının geçtiği irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak, uzun mesafe koruma alanlarında en yüksek E: 0,27, orta mesafe koruma alanlarında ise en yüksek E: 0,22 olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Planlama alanının toplam yoğunluğunu aşmamak koşuluyla bu alanların fonksiyonunun belirlenmesinde İlçe Belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda, ilgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla "Açık Otopark" da düzenlenebilir.
- Enerji nakil hattı altında kalan alanlarda imar uygulamasıyla müstakil parsel oluşturulabilir.
- 20 m ve 20 m'den geniş yollarda; yola cepheli binalarda büro hizmetleri ile sosyal kişisel hizmetler zemin kat üzerindeki katlarda yer alabilir. Tamamı ticaret fonksiyonu olması halinde KAKS: 0,25 değerini aşamaz.
- KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir.
- 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında; İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapıp Belediye Encümeni'nce onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicili'nde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan, uygulama imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez. Planda gösterilen arka imar hatları şematiktir. İfraz hattı yola cephesi olan ilk parsel sınırındır.
- Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafelerini belirlemede İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal

hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

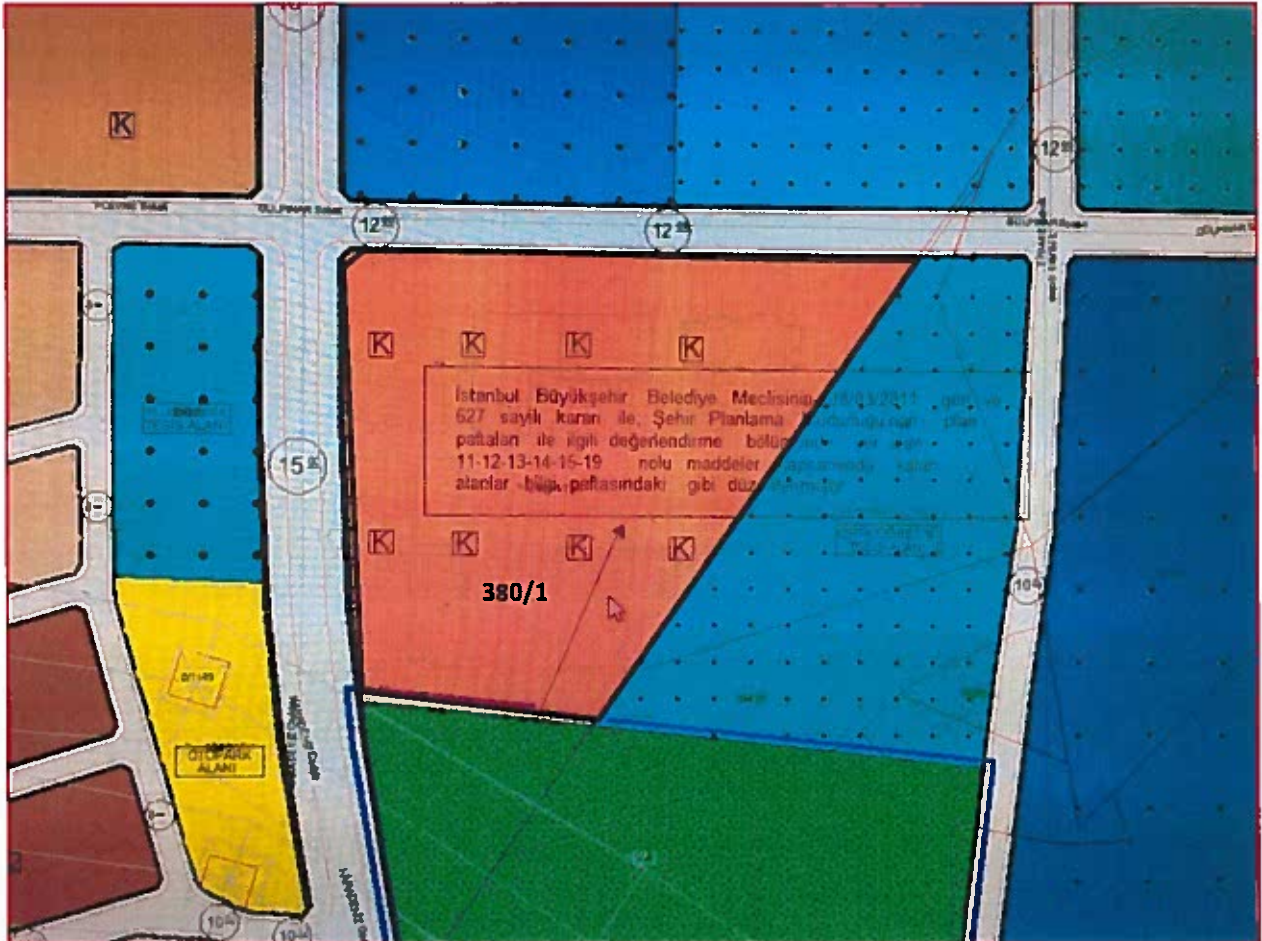
- Planlama alanında 1.000 m²'den küçük olmamak üzere parsel veya parsellerin planda verilen emsal değerleri başka parsellere transfer edilerek kullanılabilir. İmar hakkı transferi yapılan parseller kamu eline geçmeden ve kamu eline geçen parselin fonksiyonu plan kararı ile belirlenmeden uygulama yapılamaz. Ticaret alanlarından konut ve konut+ticaret alanlarına veya konut ve konut+ticaret alanlarından ticaret alanlarına imar hakkı transferi yapılamaz.

Yapılaşma Hükümleri:

- Plan yaklaşma mesafeleri uygulandığında yapılanamayan parsellerde ikiz, üçüz çözümlere gidilebilir. Cephe ve derinliği 6 m'nin altına düşen parsellerde, TAKS değeri dikkate alınmaksızın, KAKS değerini aşmamak kaydıyla uygulama yapılabilir. Uygulamaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Konut veya Ticaret+Konut alanına ayrılmış alanlarda, meri planda verilen yapılaşma değerlerini aşmamak kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.
- Planda verilen emsal değerlerini aşmamak ve hava mania kriterlerine uymak koşulu ile H_{max}: 36,50 m olarak uygulanacaktır.

Konut Alanları:

- K alanlarında TAKS: 0,40, E: 1,01 veya E: 1,01 değerini aşmamak kaydıyla [BL-4]
- K1 alanlarında E: 0,22
- K2 alanlarında E: 0,27
- K3 alanlarında E: 0,22



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Sultanbeyli Belediyesi'nde 17.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 20.06.2018 tarih, 2018/200A numaralı, 8.848,24 m² kapalı alanlı "Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Ortak Alan, Garaj, Depo, Sığınak)" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 20.06.2018 tarih, 2018/200A1 numaralı, 2.406,33 m² kapalı alanlı "Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Ortak Alan, Garaj, Sığınak)" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 20.06.2018 tarih, 2018/200-B numaralı, 11.229,61 m² kapalı alanlı "Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Ortak Alan, Garaj, Depo, Sığınak)" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 20.06.2018 tarih, 2018/200-B1 numaralı, 2.812,80 m² kapalı alanlı "Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Kapıcı Dairesi, Garaj, Ortak Alan, Sığınak)" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 20.06.2018 tarih, 2018/200-C numaralı, 7.829,62 m² kapalı alanlı "Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Ortak Alan, Garaj, Depo, Sığınak)" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 20.06.2018 tarih, 2018/200-D numaralı, 1.672,33 m² kapalı alanlı "Ortak Alan (Ortak Alan, Garaj)" için verilmiş yeni yapı amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 14.09.2018 tarihli, toplam 34.798,93 m² inşaat alanından oluşan A, A1, B, B1, C, D bloklar için tadilat amaçlı düzenlenmiş "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
			8.848,24		-
			2.406,33		-
		20.06.2018	11.229,61		-
			2.812,80		-
			7.829,62		-
			1.672,33		-
14.09.2018	34.798,93	-	-	-	-

* Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı mimari proje, mevcut yapı ruhsatlarından sonraki tarihte düzenlenmiş olup bu projeye ilişkin yapı ruhsatı sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. Tadilat amaçlı mimari projede, mevcut yapı ruhsatlarına esas olan mimari projeye göre alansal herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yapı denetimi, Burhaniye Mahallesi Gedik Sokak No: 5 İç Kapı No: 4 Üsküdar / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Atlas İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

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

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

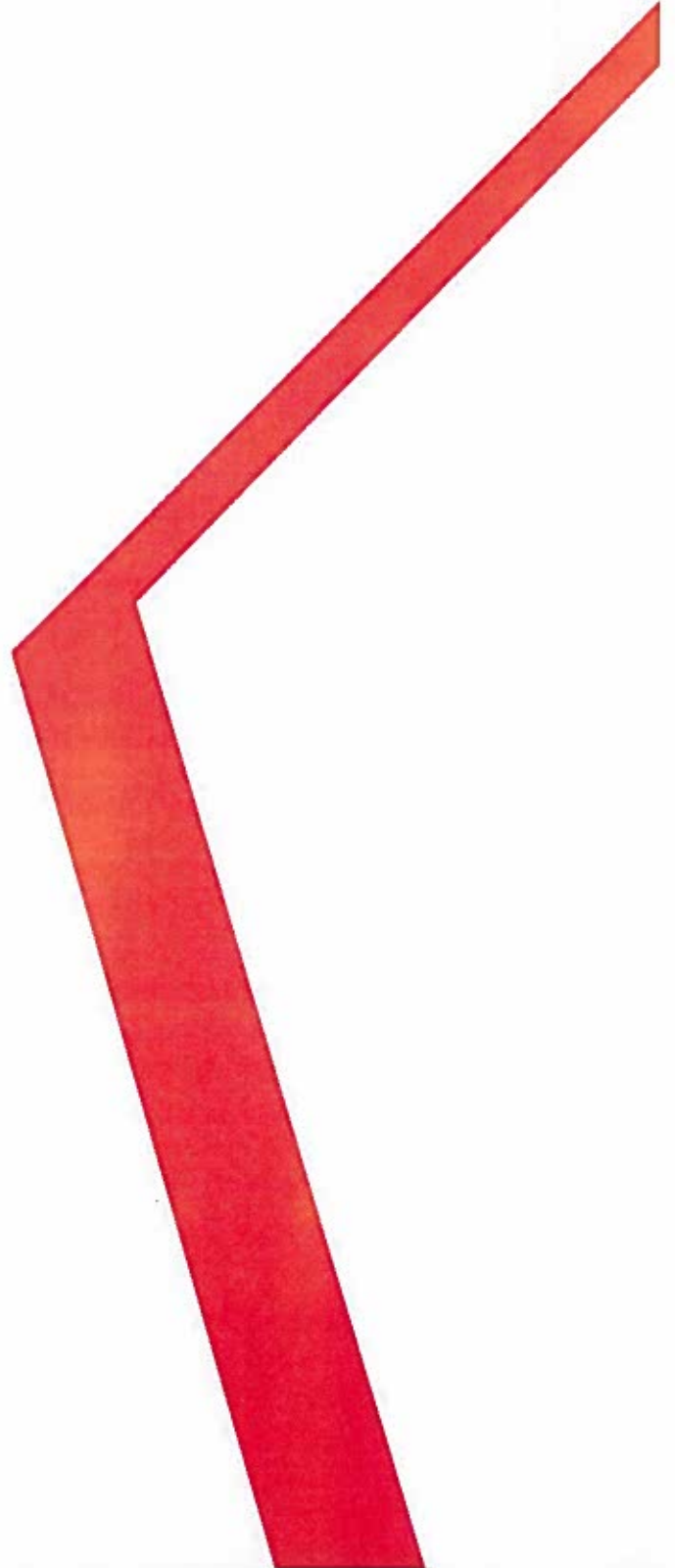
Bu değerlendirme raporu yukarıda bilgileri verilmiş olan projenin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ile söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkindir. Farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olacaktır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde, değerlendirme tarihi itibarıyla, dükkanların da bulunduğu bir konut projesi inşaatı sürmektedir. Söz konusu proje için 20.06.2018 tarihli yapı ruhsatları düzenlenmiş olup mevcut inşaat bu ruhsatlara göre devam etmektedir. Ancak yapı ruhsatlarından sonra, 14.09.2018 tarihinde, toplam inşaat alanında herhangi bir değişiklik olmadan, tadilat amaçlı düzenlenmiş onaylı mimari proje de bulunmakta olup bu projenin esas oluşturduğu yapı ruhsatlarının da düzenlenmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



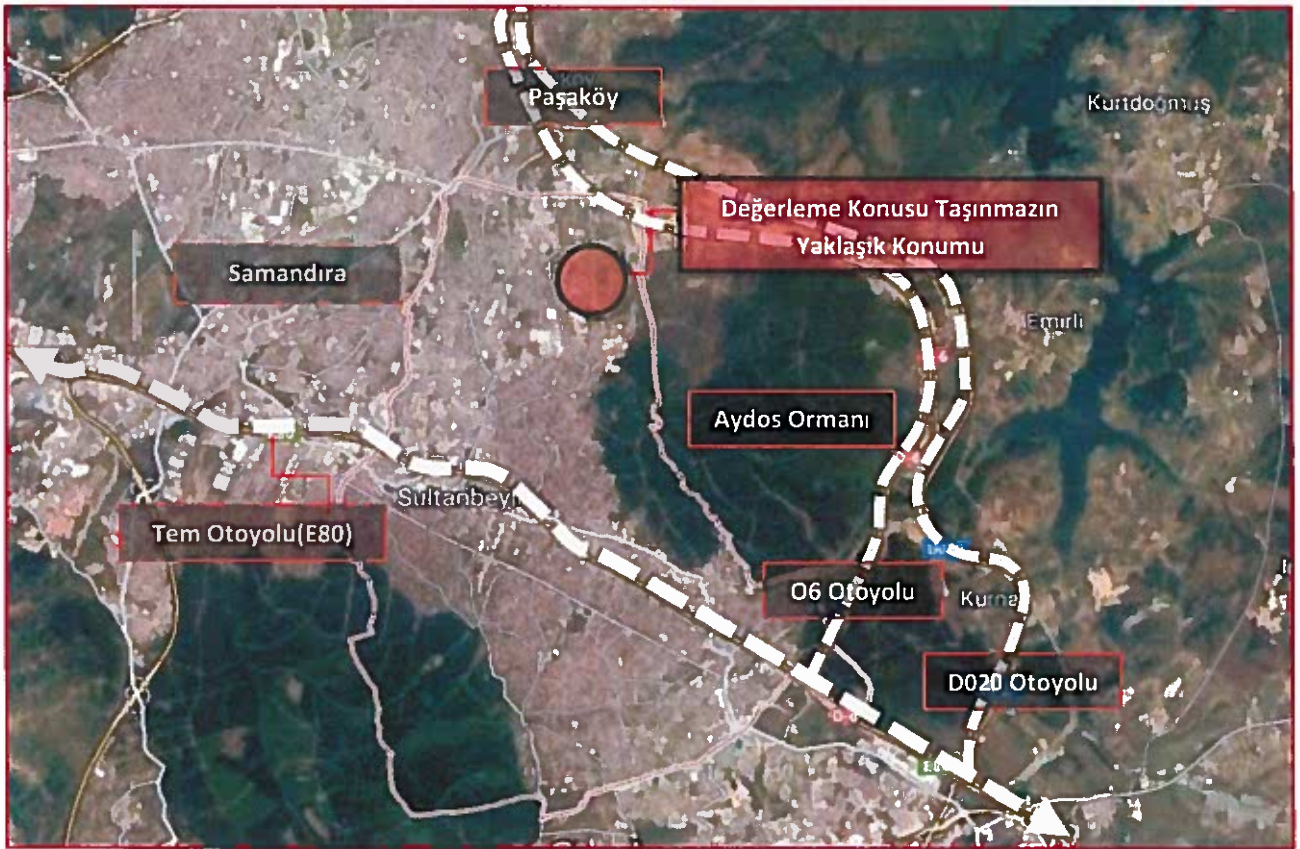
Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Battalgazi Mahallesi Karadeniz Caddesi Gülpınar Sokak 380 Ada 1 No.lu Parsel Sultanbeyli/İstanbul

Değerlemeye konu taşınmaz, Battalgazi Mahallesi'nde konumlu olup Karadeniz Caddesi'nin sağ tarafında, caddeye cephelidir. Parselin Karadeniz Caddesi'ne olan cephe uzunluğu yaklaşık olarak 130 m'dir. Taşınmazın konumlu olduğu Karadeniz Caddesi bölgenin ana arterlerinden biri olup Paşaköy Caddesi ile kesişiminde yer alan ve yeni hizmete açılan Sultanbeyli Devlet Hastanesi'ne çıkmaktadır.



Karadeniz Caddesi, ticaret aksı olarak yeterince gelişim göstermemiş olup cadde üzerinde çok sayıda boş arsa kısmen de konut alanları bulunmaktadır. Cadde üzerinde yer alan yapılar genellikle yeni yapılan yapılar olup yapılar ortalama 4-5 katlıdır.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu cadde üzerinde yaya sirkülasyonu az olup bölgenin önemli konut projelerinden olan Emlak Konut Sultanbeyli ve Sur Yapı İlbahar Evleri'ne yakın konumdur. Taşınmazın sokağa cephesi olmasına rağmen, bulunduğu sokağın merkezi lokasyona uzaklığı nedeni ile ticari potansiyeli düşüktür.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde çoğunlukla boş arsalar konumlu olup konu parselin kuzeyi, üzeri doğal bitki örtüsü kaplı arazi ve makilik olup yine bu bölgeden O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu geçmektedir. Taşınmazın güneyinde ise mahalleleşmenin geliştiği ve nitelikli projelerin gelişim göstermeye başladığı görülmüştür. Bölgede geçerli imar planına bakıldığında, değerlemeye konu taşınmazın komşu parsellerinin "Belediye Hizmet Alanı", "İlköğretim Tesis Alanı" ve "Konut Alanı" gibi lejantlara sahip olduğu görülmekte olup bölgenin fonksiyonel altyapısının ilgili imar planı ile oluşturulduğu söylenebilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz ilçe merkezi dışında gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Sultanbeyli Devlet Hastanesi, Sultanbeyli Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi, Battalgazi İlkokulu, Sultanbeyli Emlak Konutları, Suryapı İlkbahar Evleri gibi bilinirliği yüksek yapılar ve projeler yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yüksek gerilimli enerji nakil hatları bulunmaktadır.



Taşınmazın ana yollara olan yakınlığı sayesinde ulaşımı rahatlıkla sağlanabilmektedir.

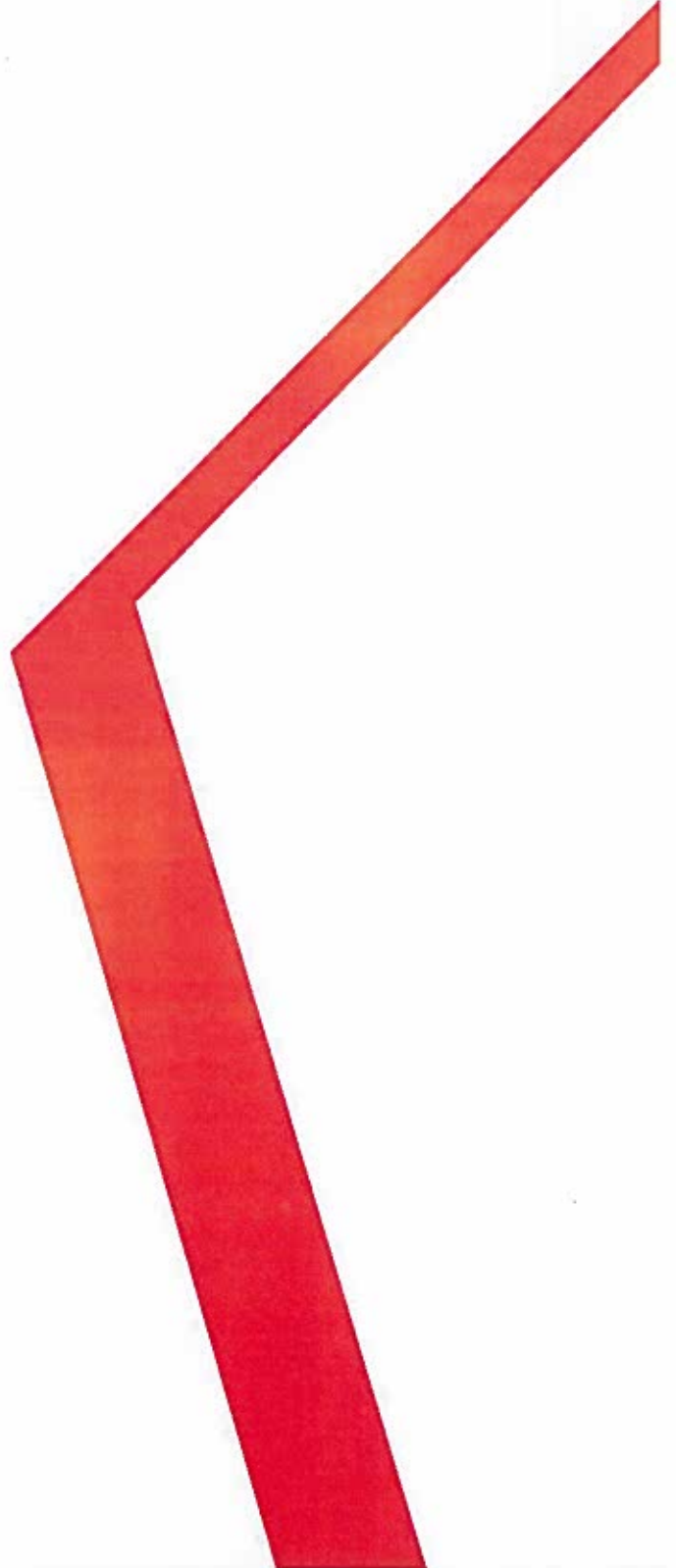


Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
KMO / O-6 Kuzey Marmara Otoyolu	1 km
Sultanbeyli Devlet Hastanesi	1,5 km
O-4 TEM Otoyolu	3 km
Sultanbeyli ilçe merkezi	3,5 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	12 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

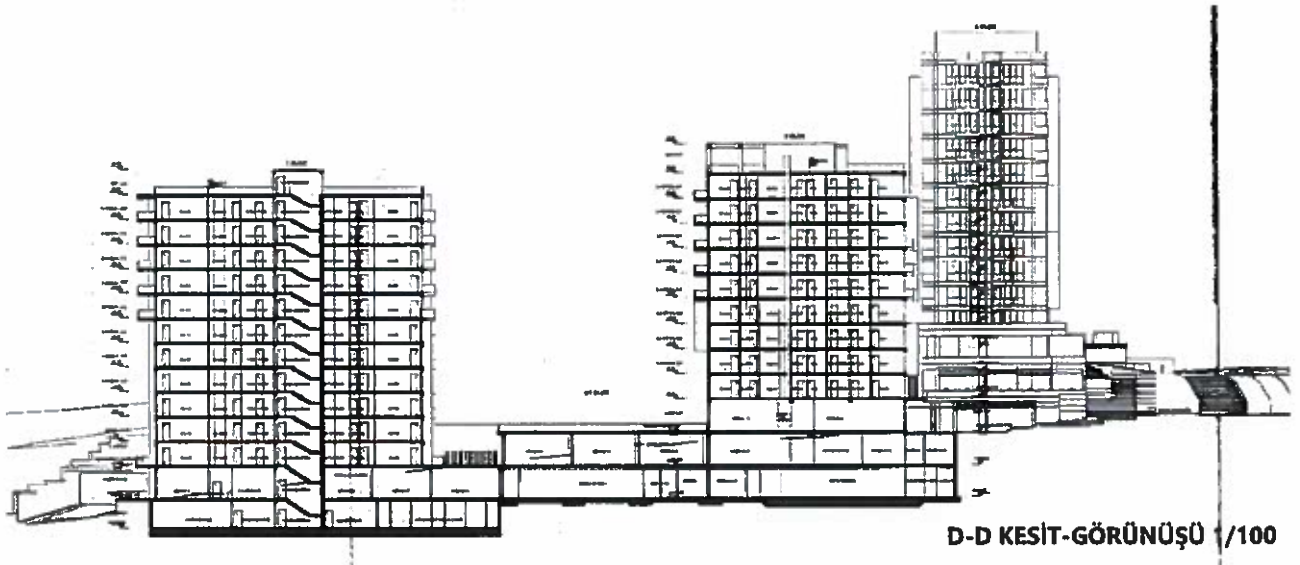
Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi'nde konumlu, 380 ada 1 parsel no.lu, toplam 14.241,06 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.

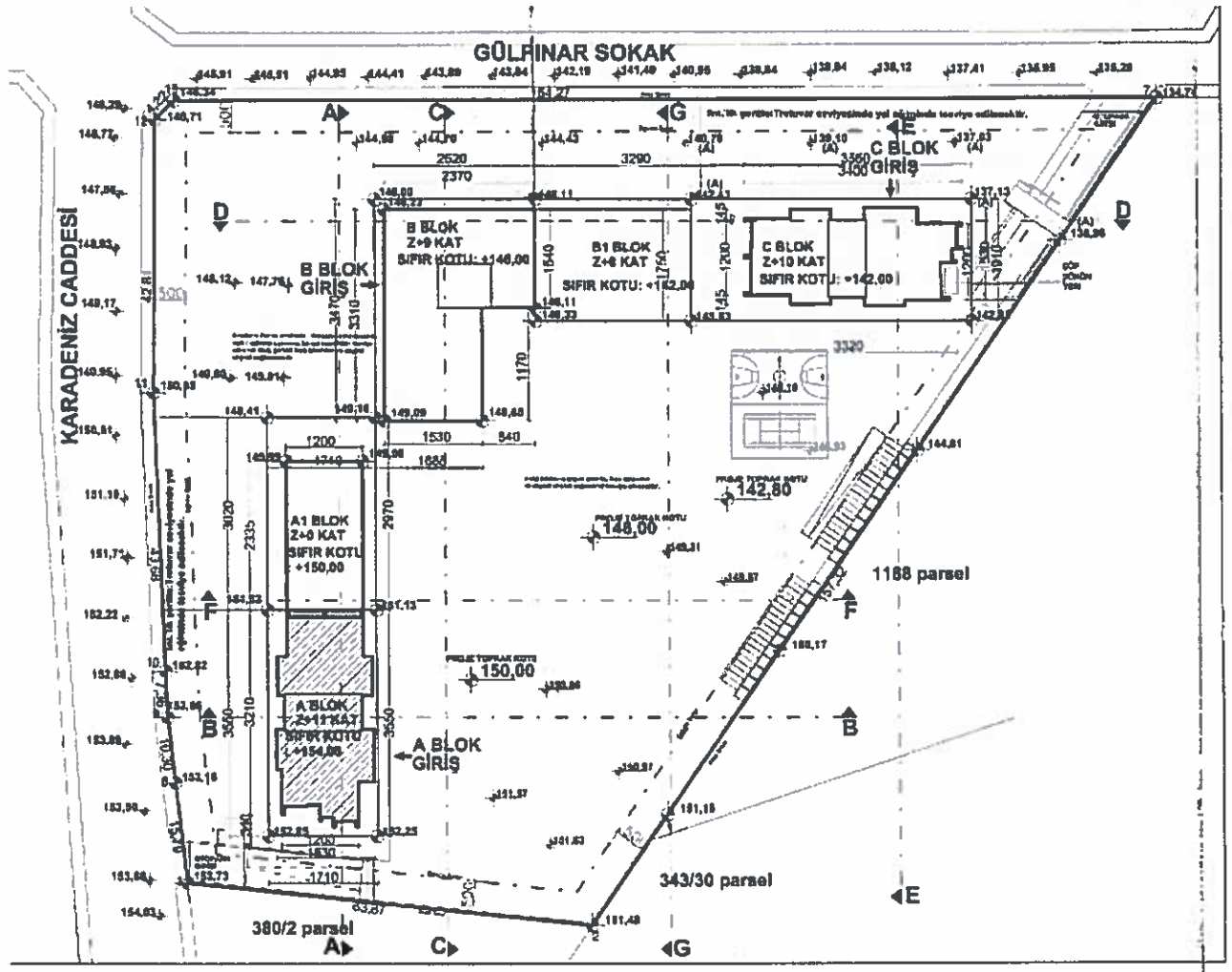
Arsa üzerinde konut+ticaret kullanımlı proje geliştirilmiş olup mevcut durumda inşaatına başlanmıştır. Proje dahilinde dükkan ve mesken olmak üzere toplam 163 bağımsız bölüm, sosyal alanlar ile 159 araçlık otopark bulunmaktadır. Projenin 2020'de teslim edilmesi planlanmaktadır.

Proje 6 bloktan oluşmakta olup toplam 34.798,93 m² inşaat alanına sahiptir.

Blok	Emsal Alanı	%30'a Giren Emsale Girmeyen Alanlar	%30'a ve Emsale Girmeyen Alanlar	Brüt İnşaat Alanı
A Blok	4.040,72	1.301,23	3.506,29	8.848,24
A1 Blok	296,09	70,20	2.040,04	2.406,33
B Blok	5.531,38	1.588,59	4.109,64	11.229,61
B1 Blok	389,30	48,20	2.375,30	2.812,80
C Blok	4.123,26	1.283,54	2.422,82	7.829,62
D Blok			1.672,33	1.672,33
Toplam	14.380,75	4.291,76	16.126,42	34.798,93

- A Blok zemin + 11 normal kattan oluşmakta olup mesken niteliğinde 48 adet bağımsız bölümden,
- A1 Blok zemin kattan oluşmakta olup dükkan niteliğinde 3 adet bağımsız bölümden,
- B Blok zemin + 9 normal kattan oluşmakta olup zemin katı dükkan niteliğinde 5 adet bağımsız bölümden, normal katlar mesken niteliğinde 54 adet bağımsız bölümden,
- B1 Blok zemin kattan oluşmakta olup dükkan niteliğinde 3 adet bağımsız bölümden,
- C Blok 1 bodrum + zemin + 10 normal kattan oluşmakta olup zemin ve normal katları mesken niteliğinde 44 adet bağımsız bölümden, bodrum kat dükkan niteliğinde 4 adet bağımsız bölümden,
- D Blok 2 adet kapıcı dairesi niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.





5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde henüz herhangi bir yapı bulunmamakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki proje inşaatı, temel seviyesinde devam etmektedir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde henüz herhangi bir yapı bulunmamakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki proje inşaatı, temel seviyesinde devam etmektedir.

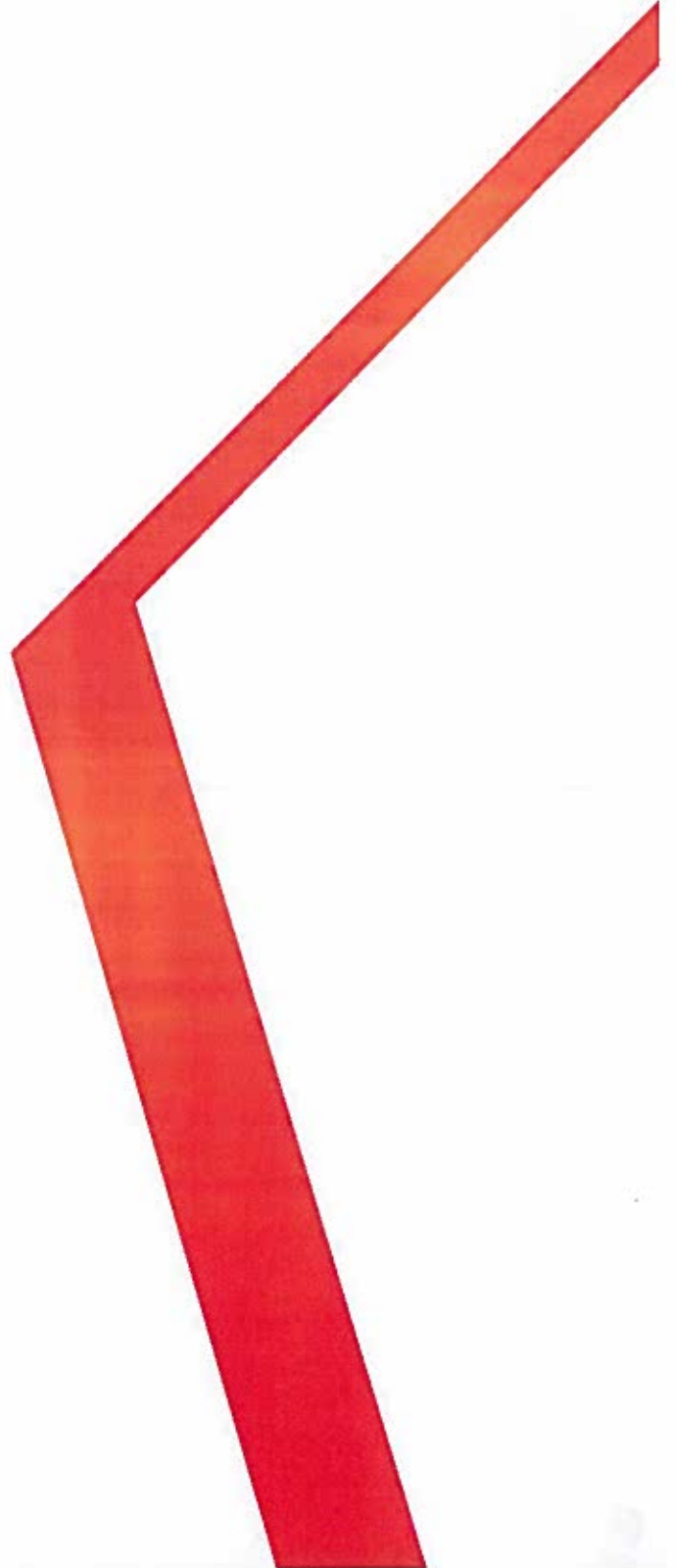
5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu taşınmaz, Sultanbeyli ilçe merkezinin yaklaşık 3,5 km kuzeyinde Battalgazi Mahallesi'nde yer almaktadır.
- Değerleme konusu 380 ada 1 no.lu parselin yaklaşık 1 km kuzeyinde O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu geçmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği yüksek olan nitelikli konut projelerine ait inşaat çalışmaları bulunmaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinin konut projeleri ağırlıklı gelişim göstermekte olduğu gözlenmiştir.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı bölgede boş arsa arzının yüksek olduğu görülmüştür.

- Değerleme konusu taşınmazın, genişliği yaklaşık 15 m olan Karadeniz Caddesi'ne yaklaşık 130 m cephesi bulunmakta olup Karadeniz Caddesi üzerinden görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazın cepheli olduğu Karadeniz Caddesi, bölgedeki önemli akslardan olmasına karşın hareketli bir ticari nitelik taşımamaktadır.
- Değerleme tarihi itibarıyla konu parsel üzerinde konut+ticari ünitelerden oluşan proje inşaatı temel seviyesinde devam etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan projenin 2020'de teslim edilmesi planlanmaktadır.
- Taşınmaz, topoğrafik olarak hafif eğimlidir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerlemeye konusu 380 ada 1 no.lu parselin, Karadeniz Caddesi üzerinden görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz, O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 0,75 km gibi oldukça yakın bir mesafede konumlanmaktadır.
- Konu taşınmaza oldukça yakın konumda yeni hizmete giren Sultanbeyli Devlet Hastanesi Binası yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın üzerinde devam eden projeye dair yapı ruhsatları alınmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Sultanbeyli ilçe merkezinin kuzey istikametinde bulunan, Battalgazi Mahallesi sınırları içinde, merkez yerleşim dışında yer almaktadır.

✓ FIRSATLAR

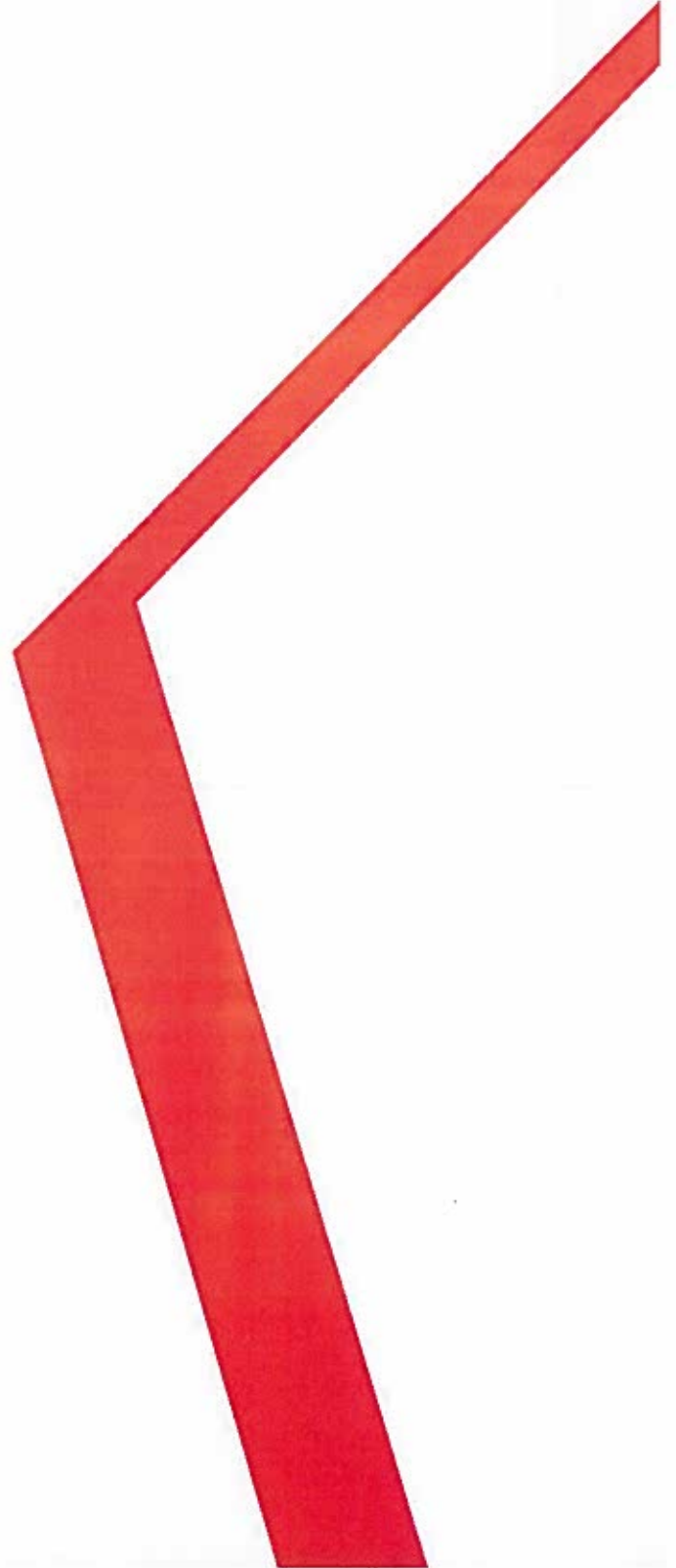
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede nitelikli konut projeleri geliştirilmekte olup konu taşınmazın sahip olduğu yüz ölçümü de düşünüldüğünde nitelikli, butik bir proje gerçekleştirilebilecek niteliğe sahip olduğu düşünülmektedir.
- Konu taşınmaz Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne bağlantı sağlayan O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu'na oldukça yakın konumlu olması nedeniyle tercih edilirliğinin artacağı düşünülmektedir.
- Taşınmaza komşu ve yakın konumlu parsellerin eğitim ve hizmet amaçlı lejantlara sahip olmasının, bölgenin fonksiyonel gelişiminin taşınmaza yakın bölgede planlandığı söylenebilir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinin konut projeleri ağırlıklı gelişim göstermektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.

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 getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda üzerinde inşa edilen proje %7 inşaat seviyesindedir. Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda emsal satış ve kira gibi projeden elde edilebilecek gelire yönelik verilerine ulaşılabilir olması, üzerinde mevcut durumda inşai süreci devam eden bir proje olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı”; pazarda arsa satış verilerine ulaşılabilir olması, bina maliyetlerinin öngörülebilir olması ve projenin bitmişlik seviyesinin düşük olması dikkate alınarak “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Konu taşınmazın inşaat sürecinin devam etmesi ve bitmişlik seviyesinin düşük olması doğrultusunda, birebir benzer nitelikte emsal satış verisi olmaması nedeniyle taşınmazın değerlemesinde “Pazar Yaklaşımı” kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı, rapor içerisinde sadece “Maliyet Yaklaşımı”na göre değer hesaplanmasında, arsa değerinin tespiti için kullanılmıştır.

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Sultanbeyli Devlet Hastanesi yakınında	Konut Alanı	E: 1,01	Satılık	510	1.300.000	2.549	<ul style="list-style-type: none"> * Plevne Sokak'a cepheli konumdadır. * 368 ada 6 parsel no.lu taşınmazdır. * Çevresi konut kullanımlı yapılarla gelişmiştir. * Sultanbeyli Devlet Hastanesi, Suryapı Ilkbahar Evleri ve Emlak Konut Evleri Sitesi'ne yakın konumdadır. * Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konum özelliklerine sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yüz ölçümü çok küçüktür. * Yüz ölçümü, üzerinde nitelikli bir proje geliştirilebilecek büyüklükte değildir. * Küçük pazarlık payı vardır.
2	Mimar Sinan Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 0,22	Satılık	650	1.500.000	2.308	<ul style="list-style-type: none"> * İnebolu Sokak'a cepheli konumdadır. * 246 ada 9 parsel no.lu taşınmazdır. * Yapılaşma hakkı, değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça düşüktür. * Çevresi konut kullanımlı yapılarla gelişmiştir. * O-6 Otoyolu'na yakın konumdadır. * Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konum özelliklerine sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yüz ölçümü çok küçüktür. * Yüz ölçümü, üzerinde nitelikli bir proje geliştirilebilecek büyüklükte değildir. * Pazarlık payı vardır.
3	Basra Caddesi üzerinde konumlu	Konut Alanı	E: 1,01	Satılık	4.500	14.000.000	3.111	<ul style="list-style-type: none"> * Caddede üzerinde yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre daha merkezi bir lokasyonda yer almaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre yüz ölçümü oldukça küçüktür. * Küçük pazarlık payı vardır.

Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
----	-------	--------	-----------------	-------------------------	--	----------------------	---

4	Mimar Sinan Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 0,22	Satılık	4.056	6.500.000	1.603
---	-----------------------------------	-------------	---------	---------	-------	-----------	-------

* 273 ada 3 parsel no.lu taşınmazdır.
 *Yapılaşma hakkı, konu taşınmazlara göre oldukça düşüktür.
 *Parselin içinden mevcut durumda yol geçmekteyken, imar planında bu yol görünmemektedir.
 *O-6 Otoyolu kenarında yer aldığından reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir.
 *Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konum özelliklerine sahiptir.
 * Değerleme konusu taşınmaza göre yüz ölçümü oldukça küçüktür.
 * Acil satış değeridir.

5	Yapı Merkezi'nin yanında konumlu	Konut Alanı	E: 1,01	Satılık	7.000	16.000.000	2.286
---	----------------------------------	-------------	---------	---------	-------	------------	-------

*Yapı Merkezi'nin hemen arkasında yer almaktadır.
 *Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konum özelliklerine sahiptir.
 * Değerleme konusu taşınmaza göre yüz ölçümü daha küçüktür.
 * Küçük pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu mevkide ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlara benzer nitelikte imar lejandına sahip bulunan arsaların yapılaşma hakları, yola cephe ve reklam kabiliyeti, O-6 Otoyolu'na yakınlığı, çevresinin gelişim durumu, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak değerlendirilerek 362 ada 11 no.lu parselin birim satış değerinin 2.000 – 2.400.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL/m ²)	
1	Sultanbeyli Emlak Konutları	Konut	Satılmış/Yakın zaman önce	140	475.000	3.393	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmazlara yakın konumlu Emlak Konutları'nda konumludur. * Bulunduğu bloğun 4. katında konumludur. * Nitelikli bir sitede konumludur. * 3+1 dairedir. * İçi dekore edilmiş şekilde satılmıştır. * Acil satış bedelidir.
2	Sultanbeyli Emlak Konutları	Konut	Satılık	90	320.000	3.556	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmazlara yakın konumlu Emlak Konutları'nda konumludur. * Bulunduğu bloğun 4. katında konumludur. * Nitelikli bir sitede konumludur. * Site içerisine cepheidir. * 2+1 dairedir.
3	Sultanbeyli, Suryapı İkbahar Evleri	Konut	Satılık	65	250.000	3.846	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmazlara yakın konumlu Suryapı İkbahar Evleri'nde konumludur. * Bulunduğu bloğun 4. katında konumludur. * Nitelikli bir sitede konumludur. Güney cepheidir. * 1+1 dairedir. * Kampanyalı satış fiyatıdır.
4	Sultanbeyli, Suryapı İkbahar Evleri	Konut	Satılık	84	400.000	4.762	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmazlara yakın konumlu Suryapı İkbahar Evleri'nde konumludur. * Bulunduğu bloğun 3. katında konumludur. * Nitelikli bir sitede konumludur. Güney cepheidir. * 2+1 dairedir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu mevkide ve yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki konut satış değerlerinin konumlu olduğu sitenin nitelik, bilinirlik ve marka değerine, konumlu olduğu kata ve kattaki konumuna, kapalı konumuna, cephe sayısı ve manzara durumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilmesi muhtemel projelerde yer alacak ortalama özelliklere sahip konutların birim satış değerinin 4.250-5.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresindeki konut satış alanlarına ortak projelerindeki konut satış alanları da dahil edilmekte olup taşınmaz üzerinde geliştirilen projedeki konut satış alanlarının, ortak alanlar dahil edilmeden hesaplanmış olması durumu da göz önünde bulundurulduğunda, konu parsel üzerinde inşa edilmesi muhtemel projelerde yer alacak ortalama özelliklere sahip konutların birim satış değerinin 4.500-5.200.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satılık

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	148	1.040.000	7.027	*Taşınmaza yakın konumda, inşaat aşamasında olan karma proje içerisinde yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer kalitede olan bir projede yer almaktadır. *İç yapı yapıldı şeklinde satılacaktır. *Pazarlık payı vardır.
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	214	1.499.999	7.009	*Taşınmaza yakın konumda, inşaat aşamasında olan karma proje içerisinde yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer kalitede olan bir projede yer almaktadır. *İç yapı yapıldı şeklinde satılacaktır. *Pazarlık payı vardır.
3	Mimarsinan Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	80	320.000	4.000	*Değerleme konusu taşınmaz konum olarak avantajlıdır. *Emsal taşınmazın fiziksel durumu değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *İç yapıldı. *Pazarlık payı vardır.
4	Mimarsinan Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	130	425.000	3.269	*Değerleme konusu taşınmaz konum olarak avantajlıdır. *Emsal taşınmazın fiziksel durumu değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *İç yapıldı. *Pazarlık payı bulunmamaktadır. Acil satış bedelidir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu mevkide ve yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkan satış değerlerinin konumlu olduğu mevkiye, alanın kat bazında dağılımına, kapalı alanına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilmesi muhtemel projelerde yer alacak ortalama özelliklere sahip dükkanların birim satış değerinin 5.000-6.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU – ARSA

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.549	2.308	3.111	1.603	2.286
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	0%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	10%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-2%	-2%	-10%	0%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	20%	0%	20%	0%
	Yüz Ölçümü	-12%	-12%	-8%	-8%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	10%	0%	10%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.083	2.409	2.424	2.151	1.954

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT

	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.393	3.556	3.846	4.762
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	10%	0%	10%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	5%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı*	19%	12%	7%	22%
	Konfor Koşulları	5%	5%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		4.814	4.338	4.527	5.229

* Konutlar için karşılaştırma tablosu, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi için onaylanan mimari projedeki ortalama konutlar dikkate alınarak düzenlenmiştir.

** Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresindeki konut projelerindeki konut satış alanlarına ortak alanlar da dahil edilmekte olup taşınmaz üzerinde geliştirilen projedeki konut satış alanlarının, ortak alanlar dahil edilmeden hesaplanmış olması nedeniyle kullanım alanı düzeltmesinde bu durum da dikkate alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.027	7.009	4.000	3.269
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	15%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-10%	-10%	5%	5%
	Kullanım Alanı	3%	5%	0%	2%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)		5.555	5.660	4.750	4.775

* Ticari üniteler için karşılaştırma tablosu, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi için onaylanan mimari projedeki ortalama ticari üniteler dikkate alınarak düzenlenmiştir. Geliştirilecek projede yer alan ticari ünitelerin, Tip İmar Yönetmeliği dikkate alınarak depo alanlarıyla birlikte satılacağı kabul edilmiş ve ticari ünitelerin satışa esas alanları, depo alanları da dikkate alınarak hesaplanmıştır. Tablodaki alan ve kat düzeltilmeleri de bu durum dikkate alınarak uygulanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
380 ada 1 parsel	14.241,06	2.300	32.754.438
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			32.755.000

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. Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde, değerlendirme tarihi itibarıyla harcanmış olan maliyet dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	34.432.344
Altyapı Maliyeti	2.410.264
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	1.032.970
Proje Genel Giderleri	2.651.290
Toplam (TL)	40.526.868
Tamamlanma Oranı (%)	7%
Harcanmış Maliyet (TL)	2.836.881

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	32.754.438 TL
Harcanmış Maliyet	2.836.881 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	35.591.319 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	35.590.000 TL

Ayrıca, taşınmazın takdir edilen birim değerleri üzerinden projenin bugün itibarıyla tamamlanmış olması varsayımı doğrultusunda maliyet yaklaşımına göre değeri 73.280.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde geliştirilebilecek konut projesi ile ilgili emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında değerlemeye konu taşınmaza ait onaylı mimari proje dikkate alınarak, taşınmaz üzerinde bu projenin geliştirilmesi durumu dikkate alınmış ve buna uygun bir nakit akışı çalışılmıştır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

- İndirgeme oranı % 19,50 olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 yıl vadeli son 1 yıllık TL bazlı tahvili oranı olan %15,53 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projeler kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ve proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Altyapı maliyeti içerisinde, dolaşımı sağlayacak yollar için temel maliyeti, doğalgaz, elektrik, atık-çeme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde konu parsel genelinde çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Geliştirilecek projede yer alan ticari ünitelerin, Tip İmar Yönetmeliği dikkate alınarak depo alanlarıyla birlikte satılacağı kabul edilmiş ve ticari ünitelerin satışa esas alanları, depo alanları da dikkate alınarak hesaplanmıştır.
- Konut fonksiyon için birim değer 4.500 TL/m², ticari ünite fonksiyonu için birim değer 5.250 TL/m² olarak öngörülmüştür. Ticari üniteler için öngörülen alan, eklenti depolarıyla birlikte değerlendirilmiştir. Birim değerlere yıllık bazda %10 artış uygulanmıştır.

Konut Alanı (m ²)	16.118,60
Ticari Ünite Alanı (m ²)	2.553,91

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	16.118,60	1.500	24.177.900
Ticari Ünite Fonksiyonu	2.553,91	1.300	3.320.083
Ortak Alan	16.126,42	430	6.934.361
Toplam	34.798,93		36.044.204

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	34.432.344
Altyapı Maliyeti	2.410.264
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	1.032.970
Proje Genel Giderleri	2.651.290
Toplam (TL)	40.526.868

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	28/12/2018	28/12/2019	28/12/2020
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	15.075.995	22.613.993

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	4.600,00
Fiyat Artış Oranı	12,00%

Ticari Ünite Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	5.500,00
Fiyat Artış Oranı	12,00%

Diğer Oranlar

Pazarlama Gideri Oranı 1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)

Yıllar	28/12/2018	28/12/2019	28/12/2020
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	16.118,60	16.118,60	16.118,60
Satış Oranı (%)	0,00%	45,00%	55,00%
Satılan Alan (m ²)	-	7.253,37	8.865,23
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.600,00	5.152,00
Toplam Konut Gelirleri	0	33.365.502	45.673.665
Ticari Ünite Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	3.532,26	3.532,26	3.532,26
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	100,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	3.532,26
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		5.500,00	6.160,00
Toplam Konut Gelirleri	0	0	21.758.722
Proje Toplam Gelirleri	0	33.365.502	67.432.387
İnşaat Maliyeti	0	15.075.995	22.613.993
Pazarlama Gideri	0	333.655	674.324
Net Nakit Akışları	0	17.955.852	44.144.070
Arsa Sahibi Gelirleri	0	15.194.650	30.708.709
Müteahhit Gelirleri	0	2.761.202	13.435.361

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	15,53%	15,53%	15,53%
Risk Primi	3,47%	3,97%	4,47%
İndirgeme Oranı	19,00%	19,50%	20,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	46.247.087	45.923.407	45.603.505
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	46.245.000	45.925.000	45.605.000

Arsa Sahibi 45%
Müteahhit 55%

Arsa Değeri (TL) 33.465.342
Birim Arsa Değeri (TL/m²) 2.350

Ayrıca, taşınmazın takdir edilen birim değerleri üzerinden projenin bugün itibarıyla tamamlanmış olması varsayımı doğrultusunda gelir yaklaşımına göre değeri 75.120.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu bulunduğu lokasyonda ve yakın çevrede yapılan araştırmalarda arsa sahibi ve müteahhit arasında % 45-%55 oranında anlaşmaların ağırlıkta olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yer alan yaklaşık 30.000 m² yüz ölçümlü parsel üzerinde %50-%50 paylaşım oranı ile konut projesi inşa edildiği öğrenilmiştir. Ancak söz konusu parsel alanının, daha büyük ve nitelikli bir proje geliştirilmesine daha elverişli bir yüz ölçümüne sahip olması dolayısıyla bu parseldeki paylaşımın müteahhit lehine yüksek olması gerektiği düşünülmektedir. Buna göre değerlemeye konu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek, mevcut imar durumuna uygun bir proje için hasılat paylaşımı %45-%55 olarak değerlendirilmiştir.

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, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu kapsamında proje değerlemesi yapılmış olup raporun 8. bölümünde belirtildiği üzere taşınmazın değer takdirinde kullanılan maliyet ve gelir yaklaşımlarından, maliyet yaklaşımına göre hesaplanan değer pazar değeri olarak takdir edilmiştir.

Maliyet yaklaşımına göre hesaplanan boş arsa ve proje değeri aşağıda belirtilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	28.12.2018	
Boş Arsa Değeri	32.755.000 TL	Otuzikimilyonyediyüzebeşbin-TL
Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Değeri	35.590.000 TL	Otuzbeşmilyonbeşyüzdoksanbin-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Proje Değeri	75.120.000 TL	Yetmişbeşmilyonyüzyirmibin-TL

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

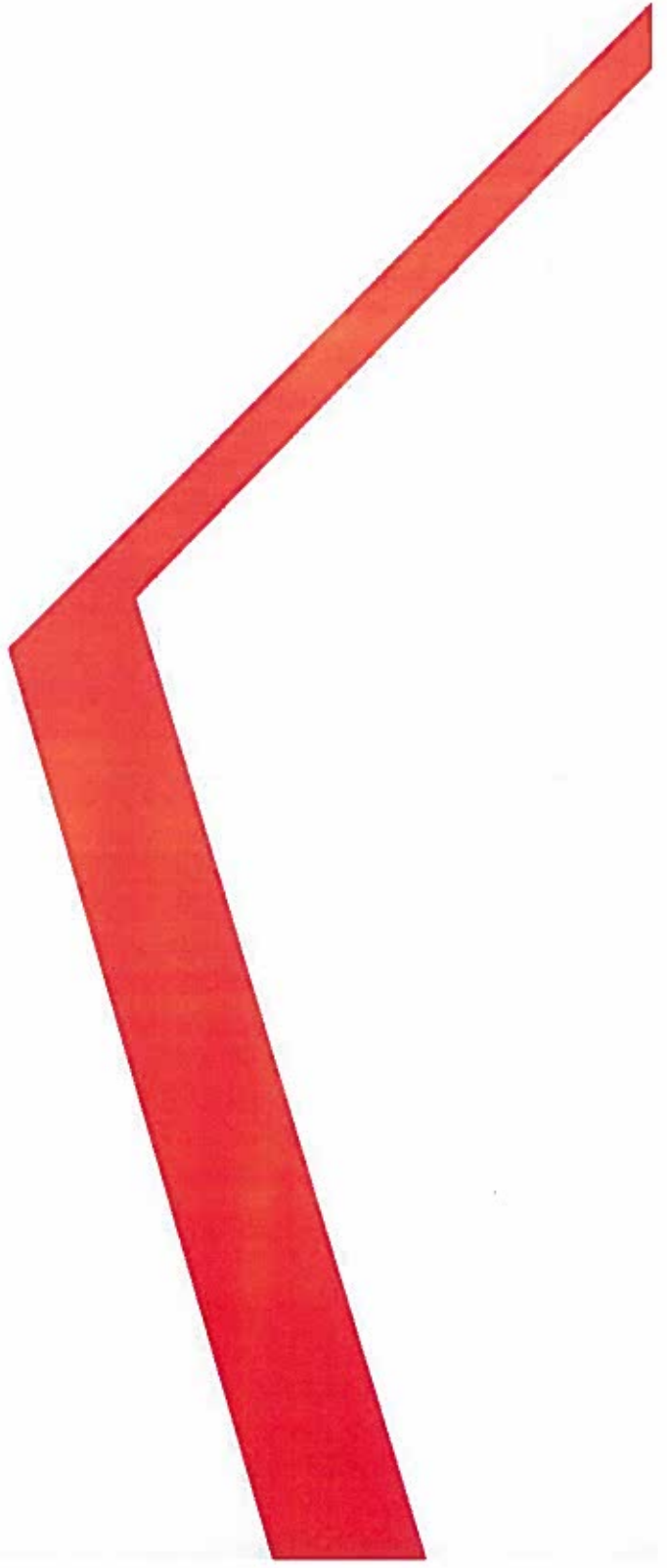
Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu "Arsa" nitelikli taşınmazın pazar değerinin tespiti yapılmıştır. Konu taşınmazın tam mülkiyeti "Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye aittir.

7.7 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu "Arsa" vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME



Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

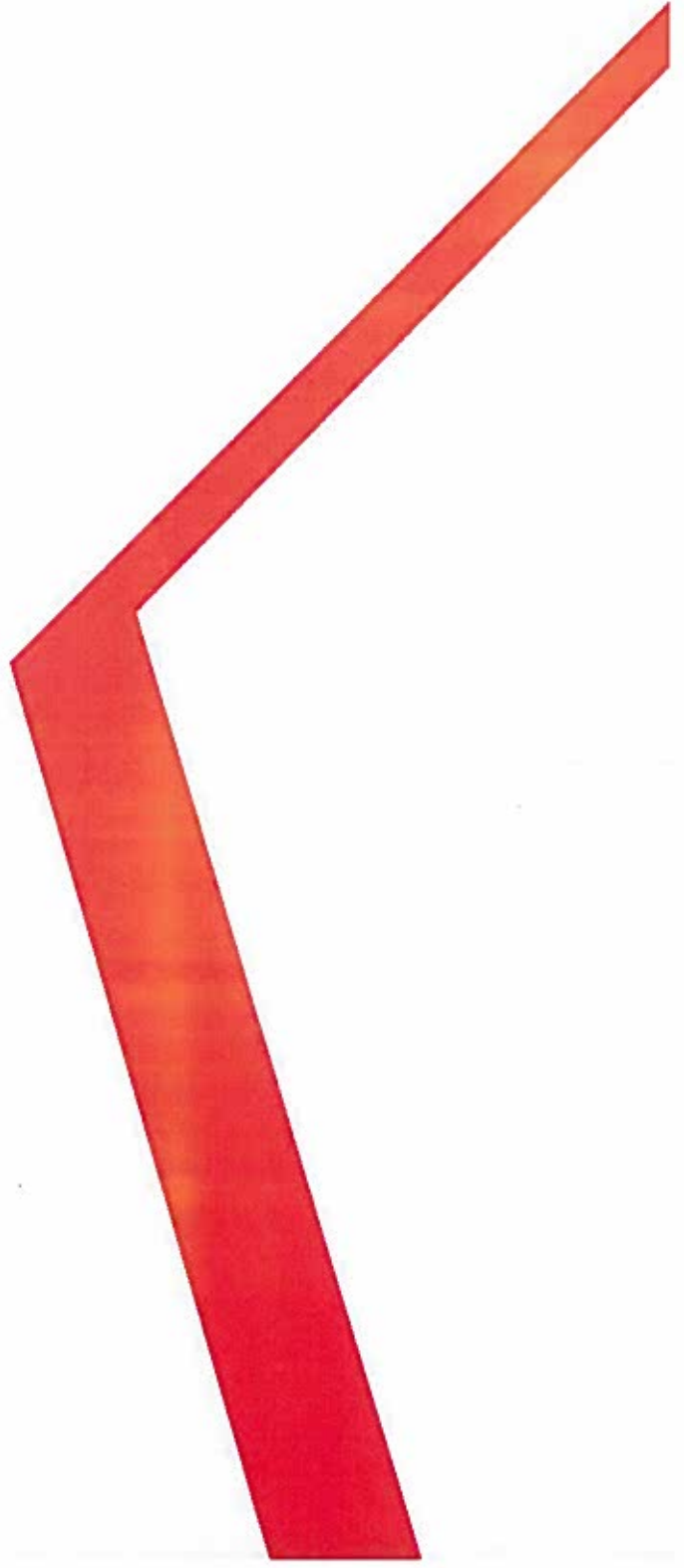
Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde, değerlendirme tarihi itibarıyla, dükkanların da bulunduğu bir konut projesi inşaatı sürmektedir. Söz konusu proje için 20.06.2018 tarihli yapı ruhsatları düzenlenmiş olup mevcut inşaat bu ruhsatlara göre devam etmektedir. Ancak yapı ruhsatlarından sonra, 14.09.2018 tarihinde, toplam inşaat alanında herhangi bir değişiklik olmadan, tadilat amaçlı düzenlenmiş onaylı mimari proje de bulunmakta olup bu projenin esas oluşturduğu yapı ruhsatlarının da düzenlenmesi gerekmektedir.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne "Proje" 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 değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	Pazar Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (TL)
Maliyet Yaklaşımı	35.590.000	73.280.000
Gelir Yaklaşımı	45.925.000	75.120.000




Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda, pazardan elde edilen arsa değeri ve öngörülen bina maliyetleri verileri kullanılarak maliyet yaklaşımı; konu taşınmazın yakın bölgesinde yer alan konut ve ticari nitelikli gayrimenkullerin satış/kira verileri kullanılarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın üzerinde yer alan proje inşaatının henüz başlangıç seviyesinde olması dikkate alınarak, kullanılan yaklaşımlara göre hesaplanan pazar değerleri değerlendirilmiş ve maliyet yaklaşımına göre hesaplanan pazar değeri, rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	28.12.2018	
Boş Arsa Değeri	32.755.000 TL	Otuzikimilyonyediyüzellibeşbin-TL
Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Değeri	35.590.000 TL	Otuzbeşmilyonbeşyüzdoksanbin-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri	75.120.000 TL	Yetmişbeşmilyonyüzyirmibin-TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	35.590.000 TL	Otuzbeşmilyonbeşyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	41.996.200 TL	Kırkbirmilyondokuzyüzdoksanaltımilyonikiyüz-TL

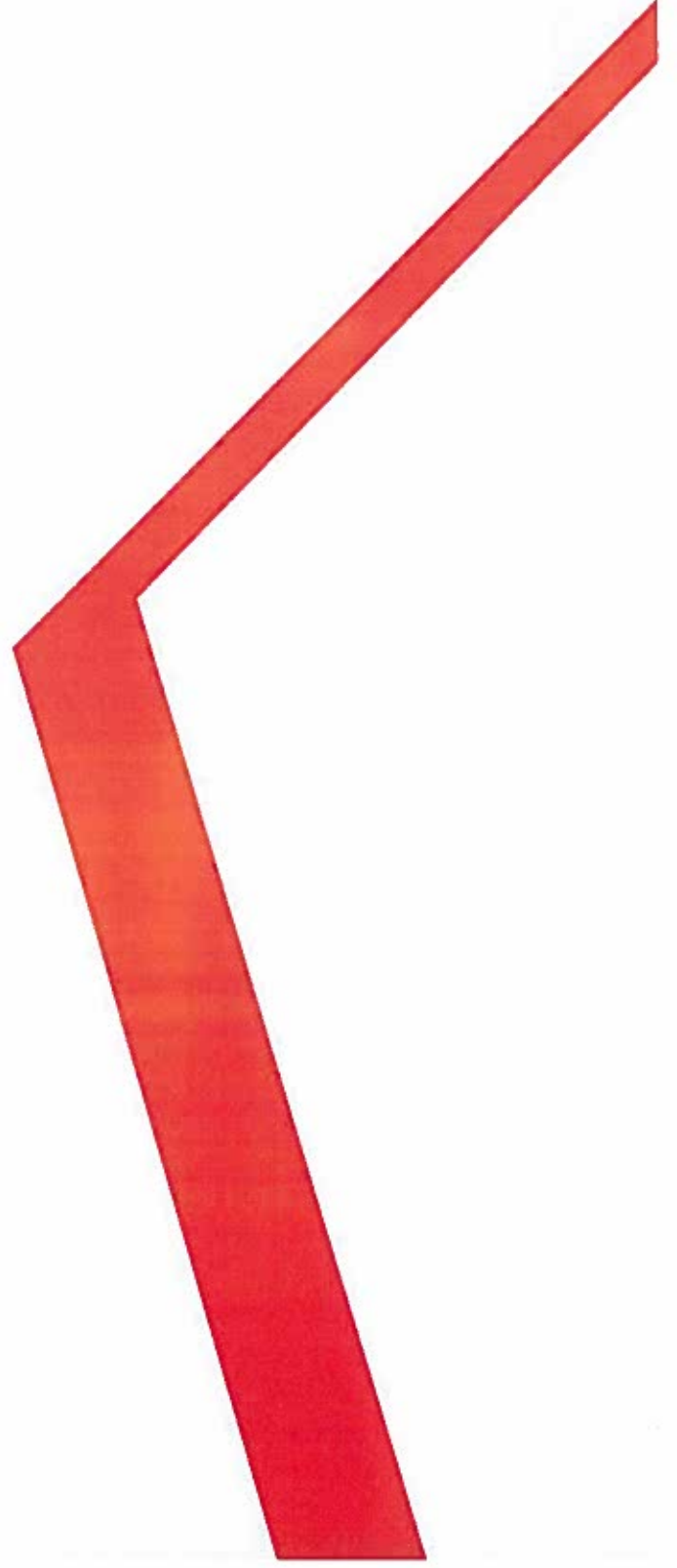
Değerlemeye Yardım Eden
Ecem KOMSUOĞLU

		
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 değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür 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 Fotoğraflar
- 7 Özgeçmişler
- 8 SPK Lisansları

Ek 1: Tapu Belgesi

İli	İSTANBUL	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf						
İlçesi	SULTANBEYLİ									
Mahalles	BATTALGAZI									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	012B01B1C	Ada No.	380	Parsel No.	1	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
										14.241,06 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa								
	Planındadır	Planındadır								
	Sınıfı	Zemin Sistem No : 77567191								
	Satış İşleminin	Sarı İşleminin								
Edinme	ANDI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT									
Sabibi	SANAŞTİ HİZMET ANONİM ŞİRKETİ									
Gelir No.	202	Yayın No.	30	Sahne No.	2168	Sıra No.		Tarih	06/01/2017	Güzel
Sahne No.										Güzel
Sıra No.										Güzel
Tarih										Güzel
<p>Sicil No 109/2017</p> <p>Sevim ÖZDEMİR</p> <p>Yetkili Müdür Yardımcısı</p> <p>NOT : - Bu belgeyi diğer tüm belgelerle birlikte kullanmak zorunludur. - Herhangi bir nedenle iptal edilirse, bu belge Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edilir.</p>										
<p>DM.O. Özcan İpt. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129</p>										

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mallıklar + Pasif Rehiler)			
Zemin Tipi	: Ara Taşınmaz	Ada/Parsel	: 3491
Zemin No	: 77567191	Yüzölçümü	: 14.241,06 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SULTANBEYLİ	Ana Tap. Nitelik	: Ara
Kurum Adı	: Sahasbeyli TM		
Mahalle / Köy Adı	: DATTALGAZI Mah.		
Stevli	:		
Çit / Sayfa No	: 30 / 2364		
Kayıtl Durum	: Aktif		

ŞBİ	Açıklama	Mallık / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terhis Sebabi - Tarih - Yev
Değer	2007/1147 ESAS 2009/1651 KARAR SAYILI KESİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI VARDIR (Tarih: 07/10/2009 Sayı: 1006			İm.Şif.27/07/2012-2636
İrtifak	1644-43 443-43C KISIMDA TEPAŞ LEHİNE BAĞLI İRTIFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 11/01/2007, Bitiş Tarih: 11/01/2007 - Sıra: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	11/01/2007 - 40	İm.Şif.27/07/2012-2636
İrtifak	93-49-443-43C KISIMDA TEPAŞ LEHİNE BAĞLI İRTIFAK HAKKI (Başlangıç Tarih: 11/01/2007, Bitiş Tarih: 11/01/2007 - Sıra: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	11/01/2007 - 40	İm.Şif.27/07/2012-2636
Değer	Taahhüt mektup numarası 6831-E.Y.- 233 Mobilite ayarları Hazine adına ermen - MALİYE HAZİNESİ		31/04/2009 - 3373	6831 Sayılı Orman Kararnesi 2/A veya 2/B Md. Geçerli Değirmen Terh.İm.08/04/2012-2799
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		31/03/2011 - 1364	İmar (TSM)-24/04/2012-1377

Rapor Tarihi: Sun 17 12 2010 16:48

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Mali	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Aktüerane	Edine Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
31003601	AZİZ ÖBALI - ZULKARNAİN Kızı	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	İmtial - 10/11/2016 - 4936
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	İmtial-10/11/2016-4936		
31003602	HACER BALTACIOĞLU - ZULKARNAİN Kızı	316036-1434106	1.366,36	1.366,36	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-03/01/2017-88		
31003603	EMAL GÜNGÖR - ZULKARNAİN Kızı	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	İmtial - 27/07/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-27/07/2017-2617		
31003604	MELUR OZGÜR - ZULKARNAİN Kızı	316036-1434106	1.366,36	1.366,36	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-01/01/2017-89		
31003605	ZULKARNAİN ÇİFTÇİ - EMAL Kızı	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 27/07/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-01/01/2017-89		
31003606	AYŞE BAYAR - EMAL Kızı	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 27/07/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-01/01/2017-89		
31003607	ELVİHAN ÇALIK - EMAL Kızı	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 27/07/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-01/01/2017-89		
31003608	FATMA YILMAZ - EMAL Kızı	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 27/07/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-01/01/2017-89		
31003609	F. E. YILMAZ - VANDİT ÇİFTÇİLERİNE	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	Satış - 06/01/2017 - 202	Satış - 29/12/2016 - 1047
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-17/11/2016-8989		
31003610	AYŞE KARAGÖZ - MUSTAFA Kızı	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-17/11/2016-8989		

Rapor Tarihi / Sayı : 17.12.2018 / 16-44

2

31003620	GÜLTER HALDAN - MUSTAFA Kızı	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-17/11/2016-8989		
31003621	MURAT ÖZALP - MUSTAFA Oğlu	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-17/11/2016-8989		
31003622	DEYFELER ÖZALP - MUSTAFA Oğlu	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-17/11/2016-8989		
31003623	SARAY ÖZALP - MUSTAFA Oğlu	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	İmtial - 12/11/2016 - 4936	Satış - 06/01/2017 - 202
S/B1	Apkama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şeh	HACER-14060007-Y-1736		14060007-1736	Kamu Haczenin Terkin-17/11/2016-8989		
31003624	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	316037-1434106	1.366,37	1.366,37	Satış - 06/01/2017 - 1047	Satış - 06/01/2017 - 202
31003625	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.366,36	1.366,36	Satış - 06/01/2017 - 202	Tüzel Kişilerin Üzerine Değerli - 07/12/2017 - 11339
31003626	TRENÖ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	1.366,36	1.366,36	Tüzel Kişilerin Üzerine Değerli - 07/12/2017 - 11339	- - -

İpotek								
Alocah	Müpterçimi?	Borç	Faiz	Derene/Sıra	Sıra	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN 34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No 0680063870 Sicil No 401492	Evet	62.500.000,00 TL	İmtial	1 / 0	F.B.K.	06/01/2017 - 206	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekin Konusunda Diğer Bilgiler								
Teslimat	Hisse Pay/Payda	Borçlu Mali	Mali Borç	Tesli Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Sahibiyet FM - BAYTALGAZ Mah. 362 Ada 3 Parsel	1 / 1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	62.500.000,00 TL	06/01/2017 - 206	Müpterç (İpotek Kurum Terkin)-12/01/2017-316			
Sahibiyet FM - BAYTALGAZ Mah. 366 Ada 1 Parsel	1 / 1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	62.500.000,00 TL	06/01/2017 - 206	Tüzel Kişilerin Üzerine Değerli-07/12/2017-11339			
Sahibiyet FM - BAYTALGAZ Mah. 360 Ada 1 Parsel	1 / 1	TRENÖ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	62.500.000,00 TL	06/01/2017 - 206	- - -			

Rapor Tarihi / Sayı : 17.12.2018 / 16-44

3

İpotek S/BI Bilgisi								
S/BI	Açıklama	Maliyet	Tarih/Verim	Terim Sebabi - Tarih - Yev				
Dışlınceler								
Alınan	Milyon TL	Borç	Faiz	Devresizlik	Süre	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDP İhtisarı
(5433063)-TDRÜŞİYE-FBİMANE-KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No:0680063870 Sicil No:401492	62.500.000,00 TL		-%10,5	1.10	1.00 K	06/01/2017 - 206	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekli Konutluğu Hissesi Bilgisi								
Tapanmaz	Hisse Payı/Payda	Derece İhtisarı	Maliyet	Borç	Tevli Tarih - Yev.	Terim Sebabi - Tarih - Yev		
Sahibiye TM - BATTALGAZİ Mah. 363 Ada 3 Parsel	1/1		62.500.000,00 TL		06/01/2017 - 206	Müptezel İpotekli Kısmı Tarih: 12/01/2017-316		
Sahibiye TM - BATTALGAZİ Mah. 380 Ada 1 Parsel	1/1		62.400.000,00 TL		06/01/2017 - 206	Tarihi Kısıtlı İpotekli Kısmı Devresizlik: 07/12/2017-11372		
Sahibiye TM - BATTALGAZİ Mah. 380 Ada 1 Parsel	1/1		42.500.000,00 TL		06/01/2017 - 206			
İpotek S/BI Bilgisi								
S/BI	Açıklama	Maliyet	Tarih/Verim	Terim Sebabi - Tarih - Yev				
Dışlınceler								

* Tesli edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda sunulmaktadır.

Rapor Tarihi / Sayı: 17.12.2018 / 16.0

Ek 3: Onaylı İmar Durumu



T.C. Sultanbeyli Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 68347279-310-E.2018-5937/25096
Tarih: 18.12.2018
Dosya Numarası: 2018-61858

T.C.
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 68347279-310-E.2018-5937/25096
Konu : Anda Gayrimenkul Yazılı İmar
Durumu 380 Ada 1 Parsel

18.12.2018

Sayın Ecem KOMSUOĞLU
Mecidi Mebusan caddesi Molla Bayın Sokağı No:1 (TSKB Arka Bina)
Kabataş / Fındıklı / İSTANBUL

İlgi : 17.12.2018 tarih ve 2018-61858 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi 380 ada 1 parsel sayılı yere ait imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaz, 18.03.2011 tarih ve 2011/627 sayılı Sultanbeyli İlçesi K-1 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; TAKS:0.40 E:1.01 yapılanma şartlarına haiz Konut alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

e-İmzalıdır

Erkan DİNÇ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



Ahdarımhas gazlı Mah. Belediye Cd. No 4 Sultanbeyli/İSTANBUL
Telefon Merkez: (0216) 564 13 66 Dışlı: 5000
e-posta : www.sultanbeyli.bel.tr Web: www.sultanbeyli.tr
KEP Adresi: sultanbeyli@belediye.gov.tr

Bölg için: SONER ÖZTÜRK Büro Personeli

Sayfa 1 / 1

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
http://belediye.sultanbeyli.bel.tr adresinden Doğrulama Kodu : F32A3377 Belge No:
68347279-310-E.2018-5937/25096 ile doğrulayabilirsiniz.



Ek 5: Yapı Ruhsatları

YAPI RUNSATI				Formül (Formül)			
Müşteri Bilgileri				Proje Bilgileri			
1. Müşteri Adı (Soyadı)		2. Müşteri Adresi		3. Proje Adı		4. Proje No	
5. Müşteri Telefonu		6. Müşteri E-postası		7. Proje Durumu		8. Proje Tarihi	
9. Müşteri Adres No		10. Müşteri Adres No		11. Proje Durumu		12. Proje Tarihi	
13. Müşteri Adres No		14. Müşteri Adres No		15. Proje Durumu		16. Proje Tarihi	
17. Müşteri Adres No		18. Müşteri Adres No		19. Proje Durumu		20. Proje Tarihi	
21. Müşteri Adres No		22. Müşteri Adres No		23. Proje Durumu		24. Proje Tarihi	
25. Müşteri Adres No		26. Müşteri Adres No		27. Proje Durumu		28. Proje Tarihi	
29. Müşteri Adres No		30. Müşteri Adres No		31. Proje Durumu		32. Proje Tarihi	
33. Müşteri Adres No		34. Müşteri Adres No		35. Proje Durumu		36. Proje Tarihi	
37. Müşteri Adres No		38. Müşteri Adres No		39. Proje Durumu		40. Proje Tarihi	
41. Müşteri Adres No		42. Müşteri Adres No		43. Proje Durumu		44. Proje Tarihi	
45. Müşteri Adres No		46. Müşteri Adres No		47. Proje Durumu		48. Proje Tarihi	
49. Müşteri Adres No		50. Müşteri Adres No		51. Proje Durumu		52. Proje Tarihi	
53. Müşteri Adres No		54. Müşteri Adres No		55. Proje Durumu		56. Proje Tarihi	
57. Müşteri Adres No		58. Müşteri Adres No		59. Proje Durumu		60. Proje Tarihi	
61. Müşteri Adres No		62. Müşteri Adres No		63. Proje Durumu		64. Proje Tarihi	
65. Müşteri Adres No		66. Müşteri Adres No		67. Proje Durumu		68. Proje Tarihi	
69. Müşteri Adres No		70. Müşteri Adres No		69. Proje Durumu		70. Proje Tarihi	
71. Müşteri Adres No		72. Müşteri Adres No		71. Proje Durumu		72. Proje Tarihi	
73. Müşteri Adres No		74. Müşteri Adres No		73. Proje Durumu		74. Proje Tarihi	
75. Müşteri Adres No		76. Müşteri Adres No		75. Proje Durumu		76. Proje Tarihi	
77. Müşteri Adres No		78. Müşteri Adres No		77. Proje Durumu		78. Proje Tarihi	
79. Müşteri Adres No		80. Müşteri Adres No		79. Proje Durumu		80. Proje Tarihi	
81. Müşteri Adres No		82. Müşteri Adres No		81. Proje Durumu		82. Proje Tarihi	
83. Müşteri Adres No		84. Müşteri Adres No		83. Proje Durumu		84. Proje Tarihi	
85. Müşteri Adres No		86. Müşteri Adres No		85. Proje Durumu		86. Proje Tarihi	
87. Müşteri Adres No		88. Müşteri Adres No		87. Proje Durumu		88. Proje Tarihi	
89. Müşteri Adres No		90. Müşteri Adres No		89. Proje Durumu		90. Proje Tarihi	
91. Müşteri Adres No		92. Müşteri Adres No		91. Proje Durumu		92. Proje Tarihi	
93. Müşteri Adres No		94. Müşteri Adres No		93. Proje Durumu		94. Proje Tarihi	
95. Müşteri Adres No		96. Müşteri Adres No		95. Proje Durumu		96. Proje Tarihi	
97. Müşteri Adres No		98. Müşteri Adres No		97. Proje Durumu		98. Proje Tarihi	
99. Müşteri Adres No		100. Müşteri Adres No		99. Proje Durumu		100. Proje Tarihi	

YAPI RUHSATI				Kullanım Alanı			
<p>1. Adres: ...</p> <p>2. Alan: ...</p> <p>3. Durum: ...</p>				<p>4. Alanın kullanımı: ...</p> <p>5. Alanın durumu: ...</p> <p>6. Alanın ölçüleri: ...</p>			
<p>7. Yapı Sahibi:</p> <p>8. Yapı Mülkiyeti:</p>		<p>9. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>10. Yapı Mülkiyeti:</p>		<p>11. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>12. Yapı Mülkiyeti:</p>		<p>13. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>14. Yapı Mülkiyeti:</p>	
<p>15. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>16. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>17. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>18. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>19. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>20. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>21. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>22. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>23. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>24. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>25. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>26. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>27. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>28. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>29. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>30. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>31. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>32. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>33. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>34. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>35. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>36. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>37. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>38. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>39. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>40. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>41. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>42. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>43. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>44. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>45. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>46. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>47. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>48. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>49. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>50. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>51. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>52. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>53. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>54. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>55. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>56. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>57. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>58. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>59. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>60. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>61. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>62. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>63. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>64. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>65. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>66. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>67. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>68. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>69. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>70. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>71. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>72. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>73. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>74. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>75. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>76. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>77. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>78. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>79. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>80. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>81. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>82. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>83. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>84. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>85. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>86. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>87. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>88. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>89. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>90. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>91. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>92. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>93. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>94. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>95. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>96. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>97. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>98. Yapı Mülkiyeti:</p>			
<p>99. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>100. Yapı Mülkiyeti:</p>				<p>101. Yapı Mülkiyeti:</p> <p>102. Yapı Mülkiyeti:</p>			

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece ÇALIŞKAN VURAL			
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 15.06.1989			
Mesleği	Harita Mühendisi			
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Yönetici Yardımcısı			
Eğitim Durumu	Lisans Kocaeli Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2007 – 2011			
İş Tecrübesi	10.2011- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Uzmanı	Değerleme
Üyelikler	TDUB			
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:405347			
Yabancı Diller	İngilizce			

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

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2012 - 2013	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
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 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	<p>Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004)</p> <p>Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)</p> <p>Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)</p>		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 8: Lisanslar



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil 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



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.06.2011

No : 401772

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 Tebliğ"i uyarınca

Simge SEVİN AKSAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



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