

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

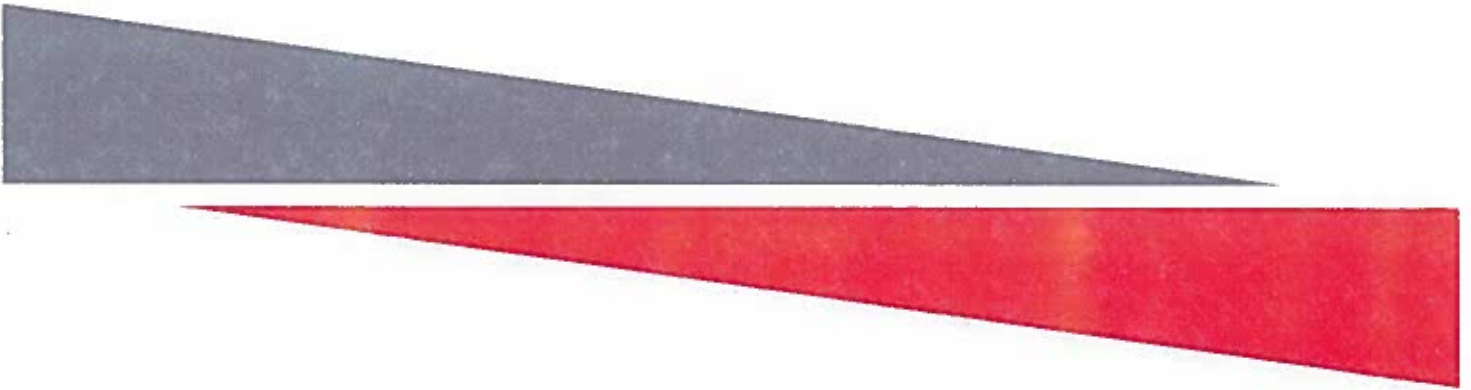
5 Adet Arsa

Değerleme

Sultanbeyli / İstanbul

Raporu

2018REV887 / 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 “5 Adet Arsa”nın toplam pazar değerine yönelik 2018REV887 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 9.630,70 m² yüz ölçümlü, 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 parsel no.lu, “Arsa” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	28.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.425.000.-TL	Yirmimilyondörtüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	24.101.500.-TL	Yirmidörtmilyonyüzbirbinbeşyüz.-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, 2977-4 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyü Açısından Değerlendirme.....	39
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	43

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 değerlendirme 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 değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

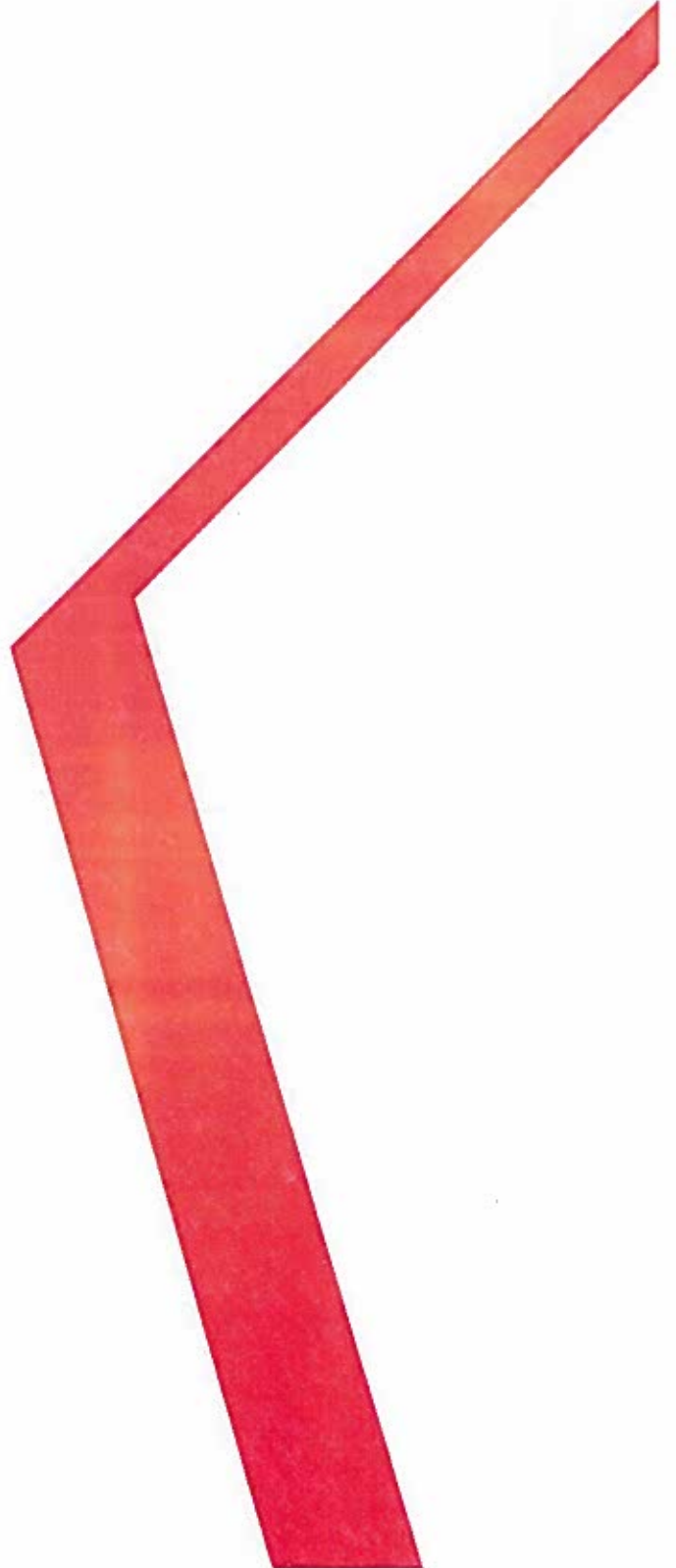
Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Battalgazi Mahallesi, Işıklar Sokak, 362 Ada 11, 12, 13, 14 ve 15 No.lu Parseller, Sultanbeyli – İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Üzeri boş durumda 5 adet arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 no.lu parseller
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 no.lu parseller 18.03.2011 tarihli 1/1.000 ölçekli "K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen "Konut Alanı", kısmen "(K2)-Konut Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <p><u>Konut Alanı yapılaşma koşulu;</u></p> <ul style="list-style-type: none">• TAKS: 0,40• KAKS: 1,01• Çekme mesafeleri: Yoldan 5 m, komşu parsellerden 3 m <p><u>(K2)-Konut Alanı yapılaşma koşulu;</u></p> <ul style="list-style-type: none">• KAKS: 0,27• Çekme mesafeleri: Yoldan 5 m, komşu parsellerden 3 m <p><i>* Değerleme konusu taşınmazlardan 15 no.lu parsel yalnızca "K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup "(K2) Konut Alanı" kapsamına girmemektedir.</i></p>
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilen herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller 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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımları uygulama imar planındaki lejandı ve çevre gelişimi ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2018
RAPOR TARİHİ	28.12.2018
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	20.425.000.-TL Yirmimilyondörtüzyirmibeşbin.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	24.101.500.-TL Yirmidörtmilyonyüzbirbinbeşyüz.-TL

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

BÖLÜM 1
RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ



Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2018 tarihinde, 2018REV887 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 parsel no.lu gayrimenkullerin 28.12.2018 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293), Değerleme Uzmanı/Yönetici Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No: 405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Ecem KOMSUOĞLU yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-4 no.lu ve 19.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 2977-4 no.lu ve 19.11.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 parsel no.lu gayrimenkullerin 28.12.2018 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.03.2017	2017A149	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	18.300.000
Rapor 2	22.12.2017	2017A901	Ozan KOLCUOĞLU Simge SEVİN Ece ÇALIŞKAN VURAL	18.780.000

* Tabloda belirtilen raporların düzenlenme tarihinde, değerlemeye konu 5 adet parsel henüz ifraz görmemiş 362 ada, 2 parseli oluşturmaktadır. Söz konusu raporlar bu parsel için düzenlenmiştir.

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.

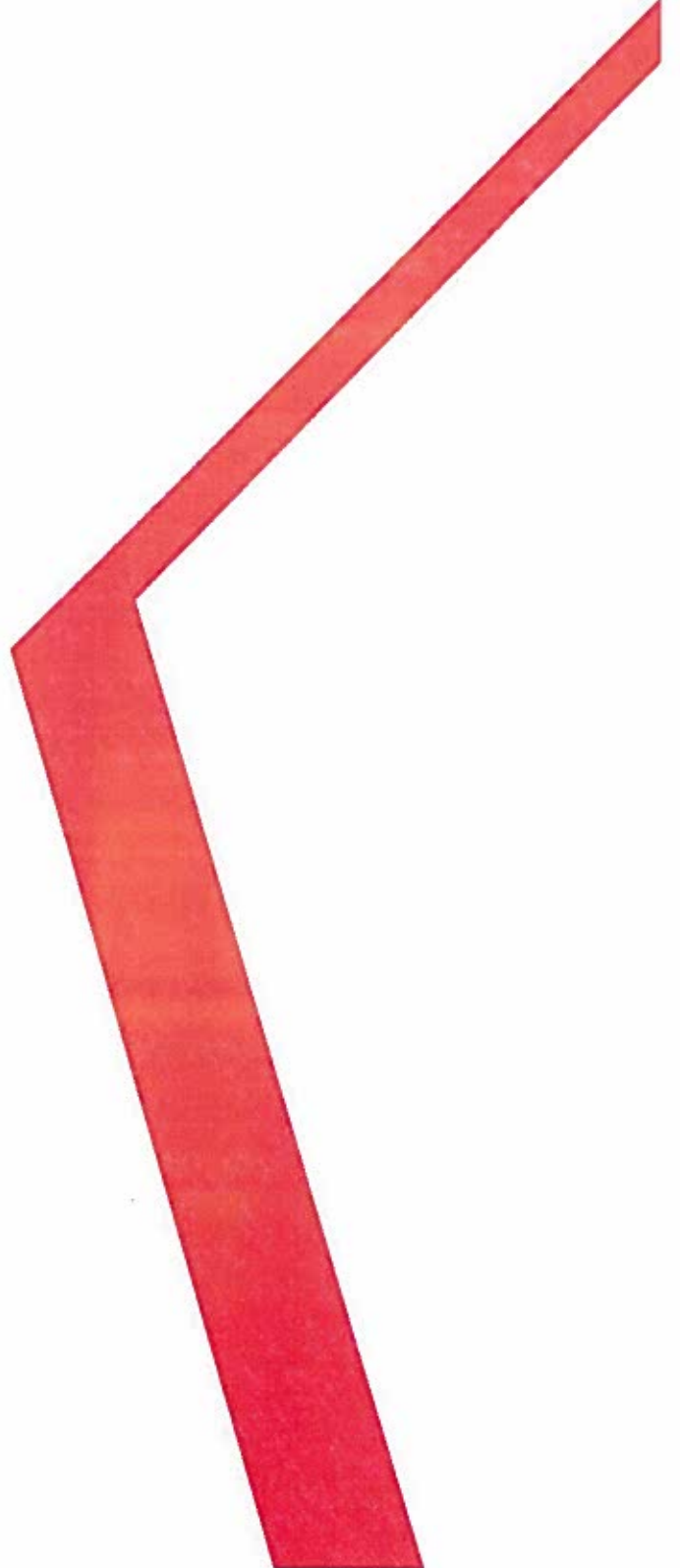
Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

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

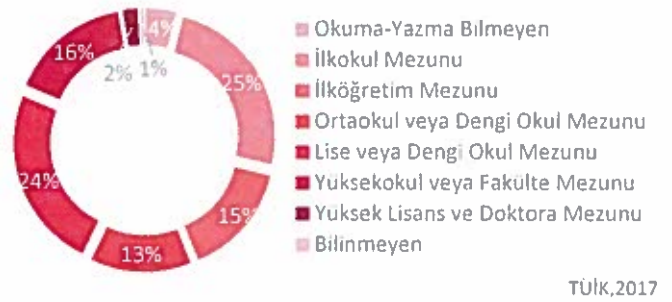
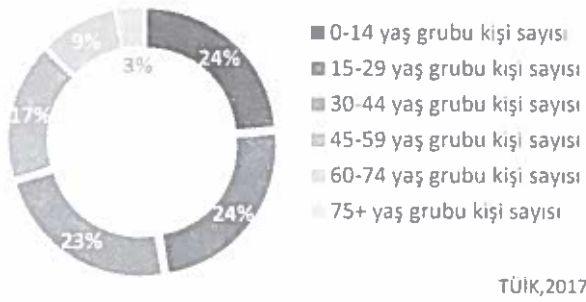
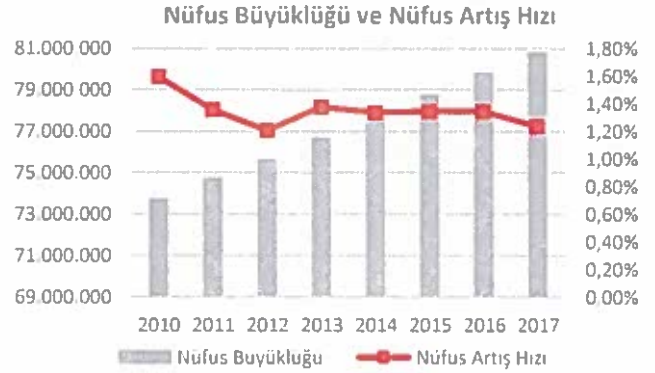
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

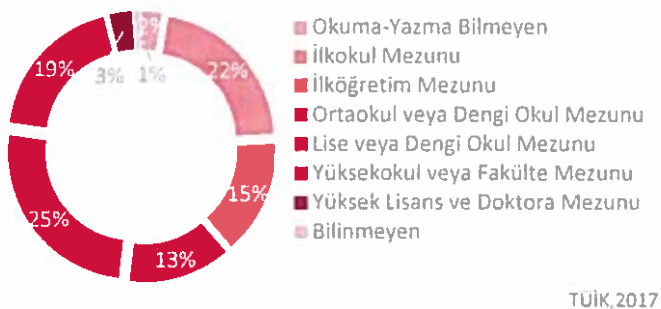
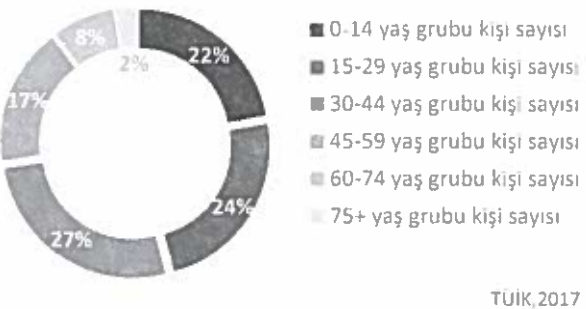
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



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.

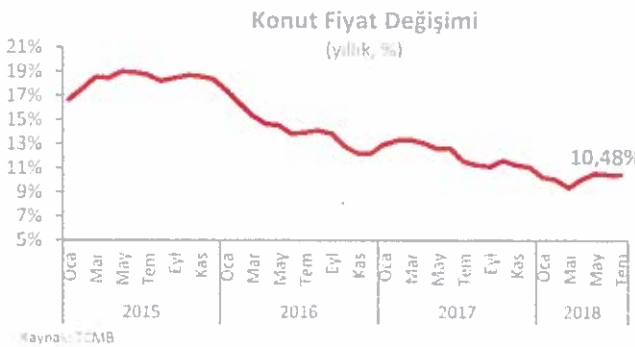
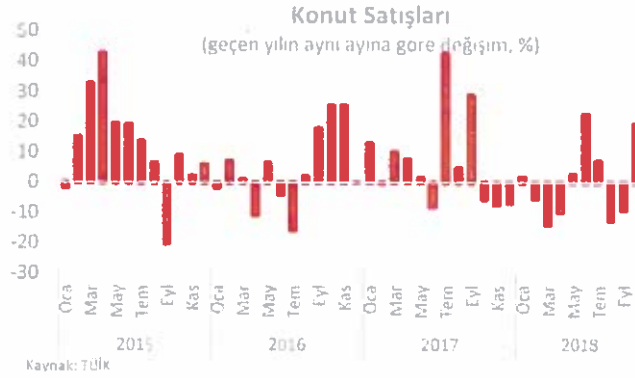
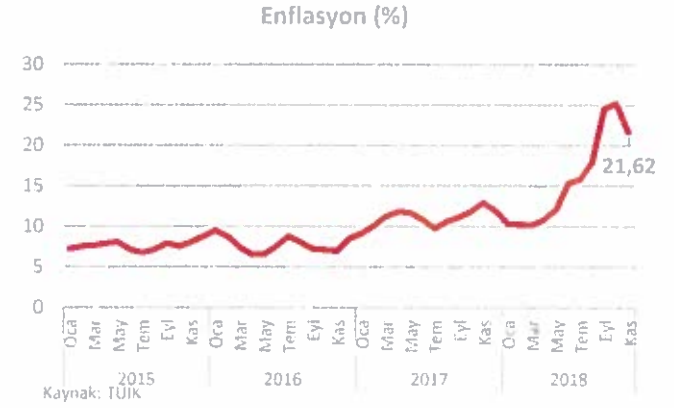
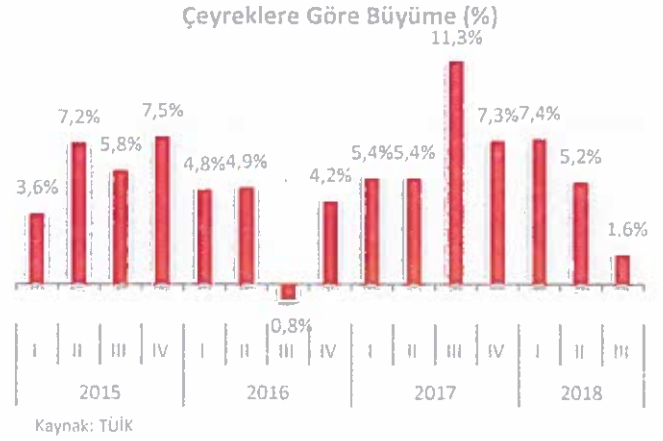
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



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.



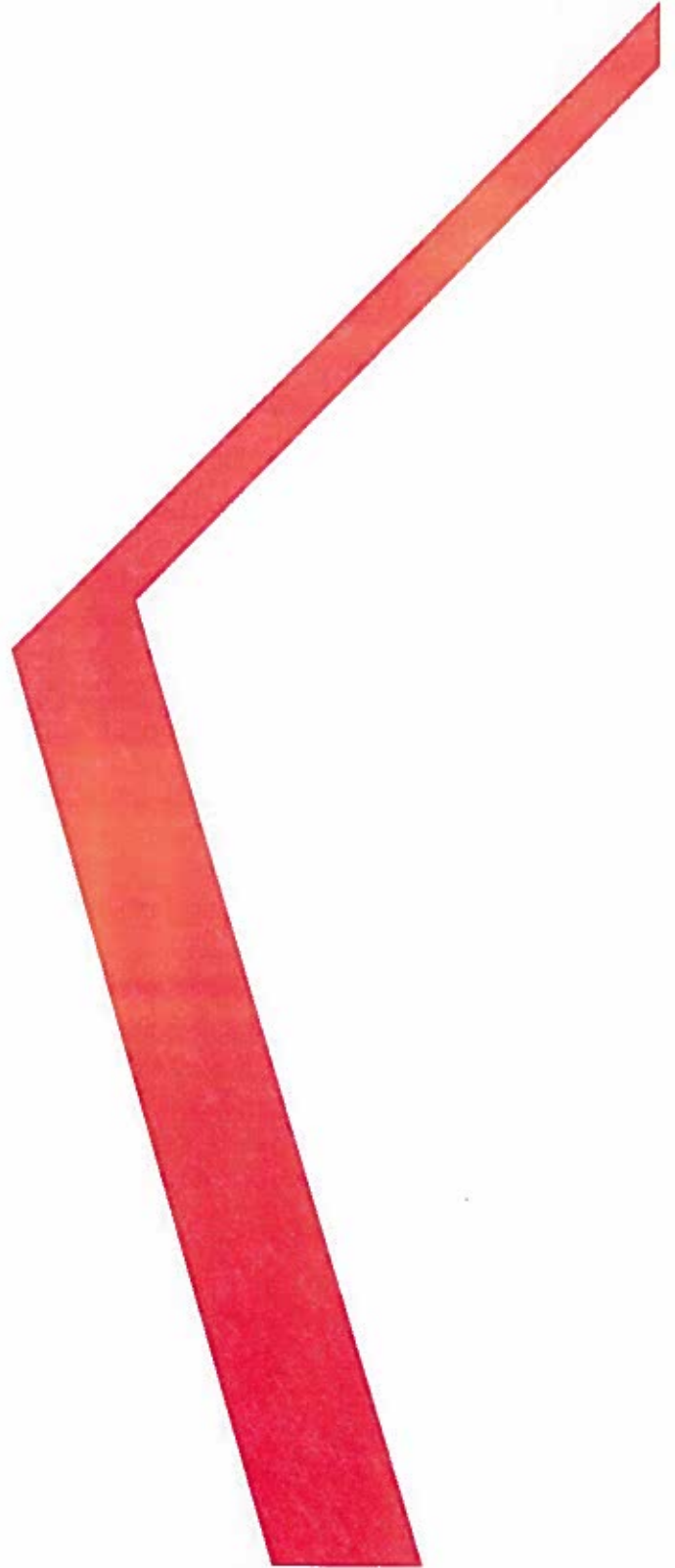
Ekim ayında konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 146,5 bin seviyesine yükselmiştir. Böylece yıllık konut satışları yeniden 1,4 milyon seviyesinin üzerine çıkmıştır. İpotekli konut satışları, geçen yılın aynı ayına göre %79,1 oranında azalarak 8 bin seviyesinde gerçekleşmiş, 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 seyirini 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	362	362	362	362	362
Parsel No	11	12	13	14	15
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.631,26 m ²	999,98 m ²	999,60 m ²	999,86 m ²	1.000,00 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 16:49 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- **362 ada 11 parselde;**465,61 m²'lik kısım üzerinde TEK lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (11.06.2018 tarih ve 5637 yevmiye no)
- **362 ada 12 parselde;** 443,02 m²'lik kısım üzerinde TEK lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (11.06.2018 tarih ve 5637 yevmiye no)
- **362 ada 13 parselde;** 259,82 m²'lik kısım üzerinde TEK lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (11.06.2018 tarih ve 5637 yevmiye no)
- **362 ada 14 parselde;** 77,20 m²'lik kısım üzerinde TEK lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (11.06.2018 tarih ve 5637 yevmiye no)

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

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

Konu değerlendirme raporunda T.E.K. lehine, 11.06.2018 tarih, 5637 yevmiye no.lu kayıt ile 11, 12, 13, 14 parseller için sırasıyla 465,61, 443,02, 259,82, 77,20 m²'lik sahada irtifak hakkı şerhi bulunmaktadır. Konu irtifak hakkı, konu taşınmazların kuzeydoğu sınırından geçen ve imar planına işli olan elektrik hattı için konulmuştur. Söz konusu elektrik hattı imar planına işlenmiştir. Söz konusu irtifak hakkı, taşınmazların yapılaşma şartlarının belirlenmesinde göz önüne alınmış olup kaydın, taşınmazların hukuki durumuna olumsuz bir etkisi olmadığı düşünülmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Mallar İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mallıklar + Pasif Rehimler)							
Zemin Tipi	: Ara Yagınmaz	Ada/Pasivi	: 362/11				
Zemin No	: 100318376	Yüklem	: 5.631.26 m2				
İl / İlçe	: İSTANBUL/SALTANBEYLİ	Ara Top. Pnö. No	: AKSA				
Kavim Adı	: Sahasbeyli TİM						
Muhale / Kilye Adı	: BATTALGAZİ Mah.						
Merkezi	:						
Çift / Seyir No	: 14 / 3309						
Kayıt Durumu	: Aktif						
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK							
S/Bl	Açıklama	Mülk / İşler	Tarih - Yevmiye	Tarhi Sebebi	Tarih	Yev.	
İrtifa	1315,65M2 ÇEVREİNDE T.E.K.İ.EMNE İRTİFAK HAKKI İZLENİ EDİLMİŞTİR		26/04/2016 - 5437				
İrtifa	405,81M2 ÖZERNDE T.E.K.İ.EMNE İRTİFAK HAKKI İZLENİ EDİLMİŞTİR		11/06/2016 - 5437				
SİRKÜLER VE BİLGİLERİ							
Sistem No	Mali	Ekirtili No	İhale Piy/Payda	Mevzuat	Likeme Sebebi	Tarih	Yev.
131770101	TRENDİ İYAYIRIM DALİLE YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAM		3431,26	İhale İşlemi (TSM)	11/06/2016	5437

* Tesis odaları, parçılar ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi: Sayı: 17.11.2016 66.43

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehniciler)			
Zemin Tipi	1 Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	1 26273
Zemin No	1 10033007	Yatırım	1 00100 m2
İ / İlçe	1 İSTANBUL/SULTANBEYLİ	Ada Tap. No/Ada	1 ARSA
Kararın Adı	1 Sahibiyeti TM		
Mahalle / Köy Adı	1 BATTALGAZİ Mah.		
Merkez			
Çift / Sayfa No	1 31 / 330		
Kayıt Durumu	1 ALIŞ		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Statü / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi	Tarih - Yür.
İrtifa	13444003 ÇERİNDE T.E.K.İ.Şİ.İNE İRTİFAK HAKKI TESİ EDİLMİŞTİR		24/04/2013 - 337		
İrtifa	4030002 ÜZERİNDE T.E.K.İ.Şİ.İNE İRTİFAK HAKKI TESİ EDİLMİŞTİR		11/06/2018 - 363		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Fideliği No	İhtisarı Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yür.	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
13250002	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	999,00	İhtis (ŞBİ) - 11/06/2018 - 363	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı: 17.12.2018 / 1638

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehniciler)			
Zemin Tipi	1 Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	1 26273
Zemin No	1 10033008	Yatırım	1 999,60 m2
İ / İlçe	1 İSTANBUL/SULTANBEYLİ	Ada Tap. No/Ada	1 ARSA
Kararın Adı	1 Sahibiyeti TM		
Mahalle / Köy Adı	1 BATTALGAZİ Mah.		
Merkez			
Çift / Sayfa No	1 34 / 330		
Kayıt Durumu	1 ALIŞ		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Statü / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi	Tarih - Yür.
İrtifa	13444003 ÇERİNDE T.E.K.İ.Şİ.İNE İRTİFAK HAKKI TESİ EDİLMİŞTİR		24/04/2013 - 337		
İrtifa	1990002 ÜZERİNDE T.E.K.İ.Şİ.İNE İRTİFAK HAKKI TESİ EDİLMİŞTİR		11/06/2018 - 363		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Fideliği No	İhtisarı Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yür.	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
13250002	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	999,00	İhtis (ŞBİ) - 11/06/2018 - 363	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı: 17.12.2018 / 1638

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehimler)			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 342/14
Zemin No	: 104340300	Yatırım	: 99426 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SULTANBEYLİ	Ana Tap. No/Şahıs	: ARSA
Kararın Adı	: Sahibiyet TM		
Mahalle / Köy Adı	: BATTALGAZİ Mah.		
İstisna			
CRN / Sayfa No	: 34 / 333		
Kayıt Durum	: Aktif		

ŞBİ/İstisna	Maliyet / Lehçe	Tarih - Yevmiye	Terhin Sebepi - Tarih - Yev.
İstisna	1344-4142-02/İNŞİNİN ZARFI LEHİNDE İHTİSAS MAAKUL TESİS ETRİLMİŞTİR	24/04/2012 - (137)	--
İstisna	77.2042 ÜZİRDENE TEK LEHİNDE İHTİSAS MAAKUL LULAMİŞTİR.	11/06/2018 - 937	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Maliyet	Şirket/Şahıs No	Hisse Pay/Payda	Meterkare	E-devlet Sistemi - Tarih - Yev.	Terhin Sistemi - Tarih - Yev.
412370304	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	100.00	99426	İhtis (TSM) - 11/06/2018 - 937	--

* Tesin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.




Keşif Tarihi / Sayı: 07/12/2018 / 1538

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehimler)			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 342/15
Zemin No	: 104340300	Yatırım	: 1 000.00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/SULTANBEYLİ	Ana Tap. No/Şahıs	: ARSA
Kararın Adı	: Sahibiyet TM		
Mahalle / Köy Adı	: BATTALGAZİ Mah.		
İstisna			
CRN / Sayfa No	: 34 / 334		
Kayıt Durum	: Aktif		

ŞBİ/İstisna	Maliyet / Lehçe	Tarih - Yevmiye	Terhin Sebepi - Tarih - Yev.
İstisna	1344-4142-02/İNŞİNİN ZARFI LEHİNDE İHTİSAS MAAKUL TESİS ETRİLMİŞTİR	24/04/2012 - (137)	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Maliyet	Şirket/Şahıs No	Hisse Pay/Payda	Meterkare	E-devlet Sistemi - Tarih - Yev.	Terhin Sistemi - Tarih - Yev.
412370303	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	100.00	1 000.00	İhtis (TSM) - 11/06/2018 - 937	--

* Tesin edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Keşif Tarihi / Sayı: 07/12/2018 / 1538

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 incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların ifraz işlemi sonucunda meydana geldiği, ifraz işlemi öncesi 362 ada 2 parsel no.lu taşınmaz oldukları tespit edilmiştir. Söz konusu 362 ada 2 parsel sayılı taşınmaz, kadastral işlem sonucunda, 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 parseller olarak değişmiştir. Söz konusu parsellerin tapu tescil tarihi 11.06.2018 olarak düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile birlikte, eski 362 ada 2 no.lu parsel üzerinde kayıtlı olan 24.04.2012 tarih ve 1377 yevmiye no.lu "1.245,65 m²'lik kısım üzerinde TEK lehine irtifak hakkı tesisi" terkin edilmiştir.

Taşınmazların ifraz işlemi ile oluşturduğu eski taşınmaz olan 362 ada 2 parsel üzerinde ise şu değişiklik gerçekleşmiştir:

Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat San. Tic. A.Ş. adına kayıtlı gayrimenkul 2 ayrı hisse değişimi ile 06.01.2017 tarih 202 yevmiye no ile ve 07.12.2017 tarih ve 11339 yevmiye no ile Aysel Bilir, Ayten Sarısoy, Gülten Halden, Murat Obalı, Beytullah Obalı, Saim Obalı, Sündüs Melikoğlu, Mustafa Said Melikoğlu, Osman Zinnur Melikoğlu, Rümeyza Melikoğlu, Rüveyda Melikoğlu maliklerin mülkiyetinden Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 07.12.2017 tarih ve 11339 yevmiye no ile Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. mülkiyetinden Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.12.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 19.12.2018 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 18.03.2011

Lejandı: Kısmen "Konut Alanı", kısmen "(K2) Konut Alanı"

Yapılaşma Koşulları;

"Konut Alanı" yapılaşma koşulu;

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

"(K2)-Konut Alanı" yapılaşma koşulu;

- KAKS (Emsal): 0,27
- Çekme Mesafeleri: Yoldan 5 m, komşu parsellerden 3 m

*** Değerleme konusu taşınmazlardan 15 no.lu parsel yalnızca "K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup "(K2) Konut Alanı" kapsamına girmemektedir.**

*** değerlendirme konusu taşınmazlardan 11 no.lu parselin 423 m²'lik alanı, 12 no.lu parselin 382 m²'lik alanı, 13 no.lu parselin 198 m²'lik alanı ve 14 no.lu parselin 29 m²'lik alanı "(K2) Konut Alanı" kapsamına girmektedir.**

Plan Notları

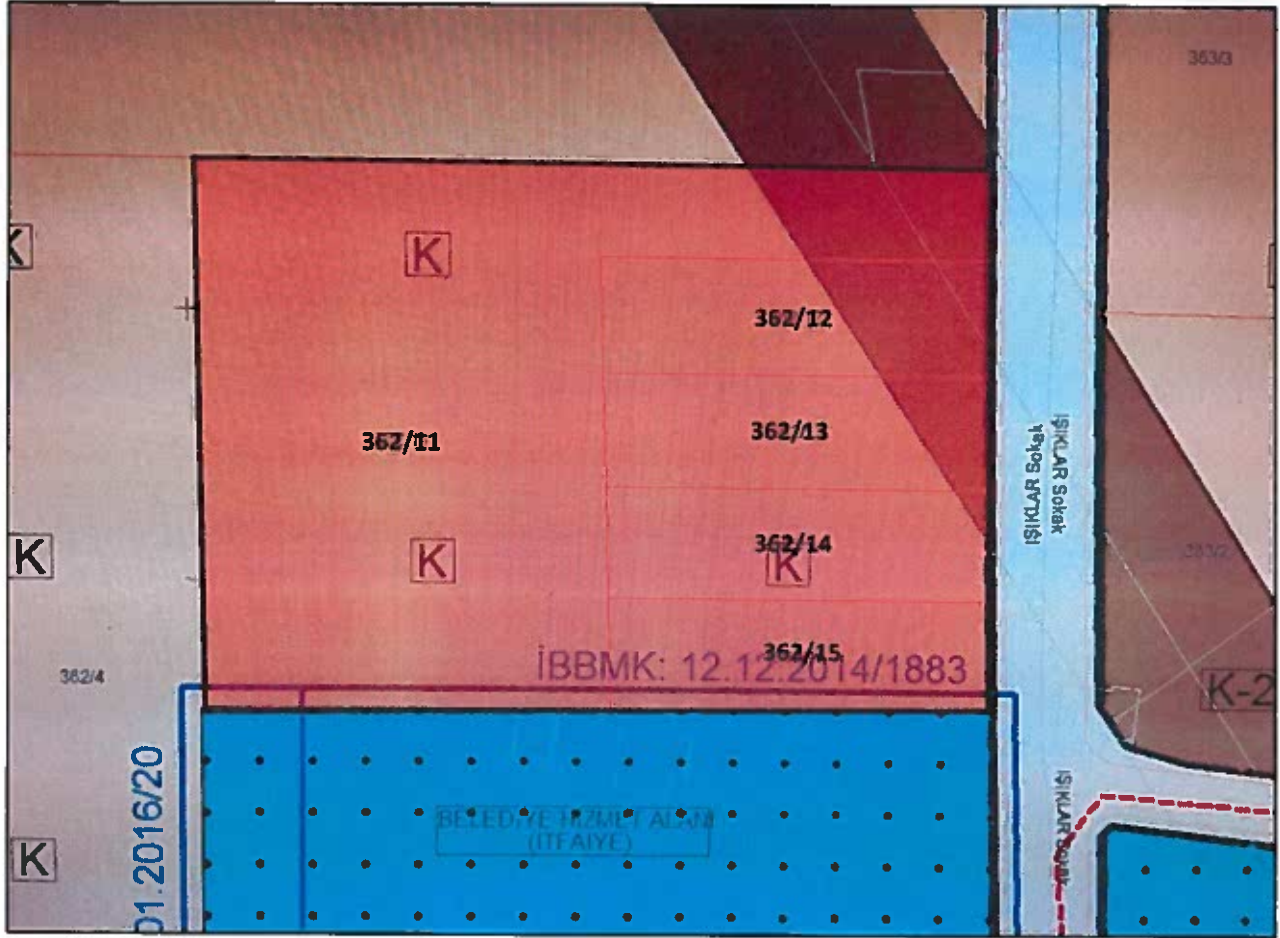
- Enerji nakil hatlarının geçtiği irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak, uzun mesafe koruma alanlarında en yüksek E: 0,27, orta mesafe koruma alanlarında ise en yüksek E: 0,22 olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Planlama alanının toplam yoğunluğunu aşmamak koşuluyla bu alanların 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 piyaseleri 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 Hmax: 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:**

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup Sultanbeyli Belediyesi'nde 17.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre konu taşınmazlara ait imar arşiv dosyası ve herhangi bir ruhsat veya izin mevcut değildir.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yeni bir yapı yapılması durumunda bu yapı, ilgili kanuna tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ifraz işlemi sonucunda meydana gelmiş parseller olup ifraz işlemi öncesi 362 ada 2 parsel no.lu taşınmazdır. Söz konusu 362 ada 2 parsel sayılı taşınmaz, kadastral işlem sonucunda, 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 parseller olarak değişmiştir.

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

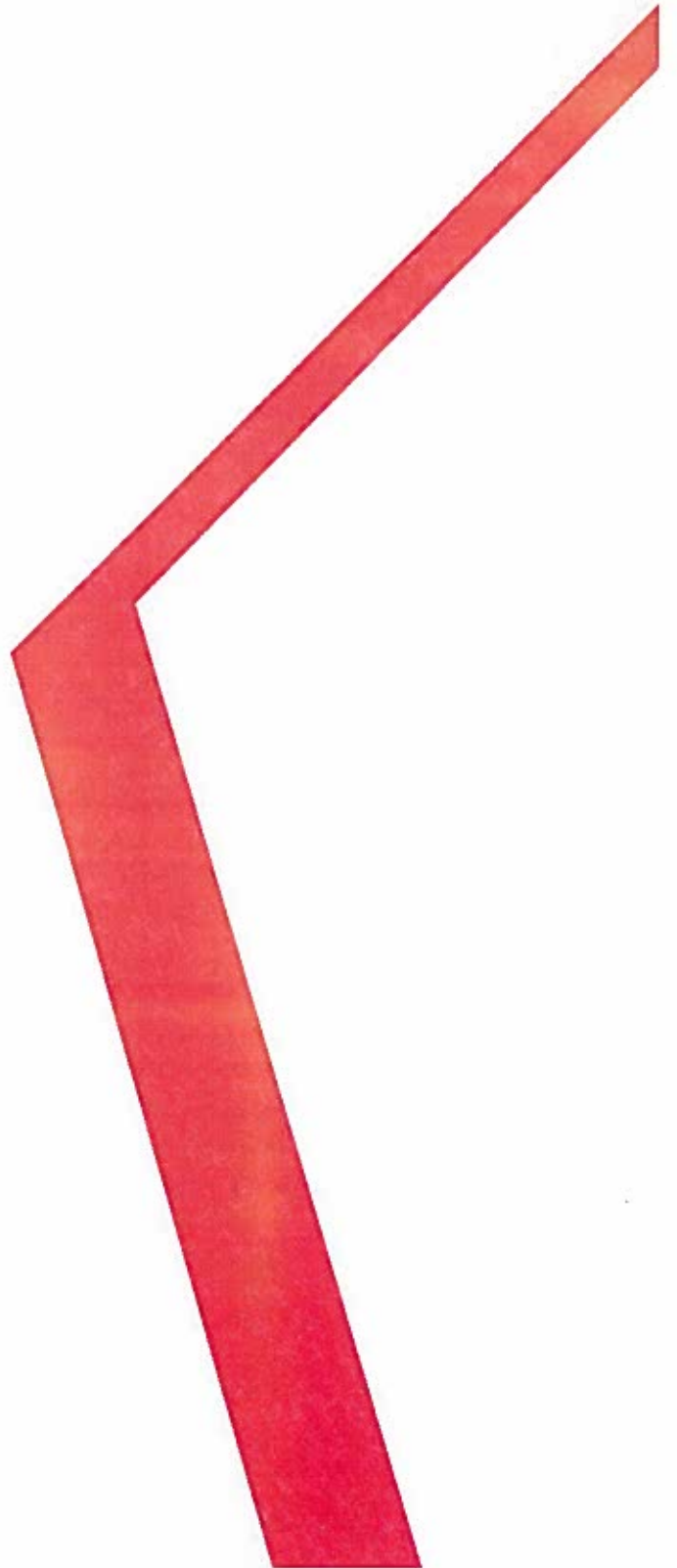
Bu değerlendirme raporu bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Arsa" nitelikli olup taşınmazların mevcutta da bu niteliğe uygun şekilde kullanıldığı görülmüştür ve bu kullanım için herhangi bir izne gerek bulunmamaktadır. Taşınmazlar, yapılaşma hakkına sahip olup üzerinde yapı yapılabilmesi için yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Battalgazi Mahallesi Işıklar Sokak 362 Ada 11, 12, 13, 14 ve 15 No.lu Parseller

Değerlemeye konu taşınmazlar, Battalgazi Mahallesi'nde konumlu olup taşınmazların sınırındaki imar yoluna olan toplam cephe uzunluğu yaklaşık olarak 75 m iken her bir parselin bu yola cephesi birbirine yakındır. Söz konusu yol, değerlendirme tarihi itibarıyla imar planında gösterildiği niteliğe kavuşmamış durumdadır. Taşınmazların paralelinde konumlu Karadeniz Caddesi ise bölgenin ana arterlerinden biri olup Paşaköy Caddesi ile kesişiminde yer alan ve hizmete yakın zaman önce açılan Sultanbeyli Devlet Hastanesi'ne çıkmaktadır.



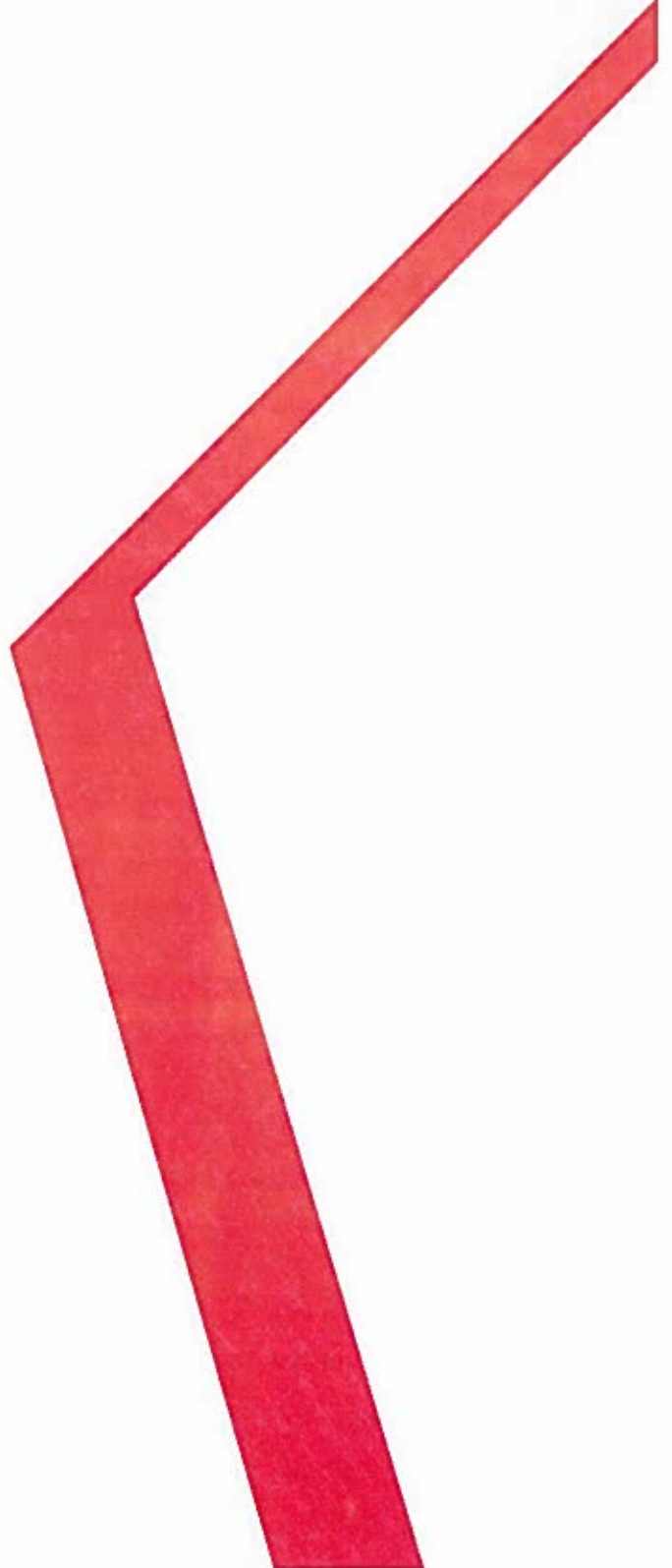
Taşınmazların paralelinde bulunduğu Karadeniz Caddesi ise, ticaret aksı olarak yeterince gelişim göstermemiş olup cadde üzerinde çok sayıda boş arsa kısmen de konut alanları bulunmaktadır. Cadde üzerinde yer alan yapılar genellikle yeni yapılan yapılar olup ortalama 4-5 katlıdır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu sokak üzerinde yaya sirkülasyonu az olup bölgenin önemli konut projelerinden olan Emlak Konut Sultanbeyli ve Sur Yapı İlkbahar Evleri'ne yakın konumdadır. Taşınmazların sokağa cephesi olmasına rağmen, bulunduğu sokağın merkezi lokasyona uzaklığı nedeni ile ticari potansiyeli düşüktür.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde çoğunlukla boş arsalar konumlu olup konu parsellerin kuzeyi üzeri doğal bitki örtüsü kaplı arazi ve makilik olup yine bu bölgeden O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu geçmektedir. Taşınmazların güneyinde ise mahalleleşmenin geliştiği ve nitelikli projelerin gelişim göstermeye başladığı görülmüştür. Bölgede geçerli imar planına bakıldığında, değerlendirilmeye konu taşınmazların komşu

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ



Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi'nde konumlu, 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 parsel no.lu, toplam 9.630,70 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı gayrimenkullerdir.

Taşınmazlardan 11, 12, 13 ve 14 no.lu parsellerin toplam 1.245,65 m²'lik kısmı ile komşu ve yakın parseller üzerinde yüksek gerilimli enerji nakil hatları bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde, değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmazlar hafif eğimde topoğrafik bir yapıya ve dikdörtgene benzer bir geometrik şekle sahiptir. Taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir ayırıcı unsur bulunmamaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

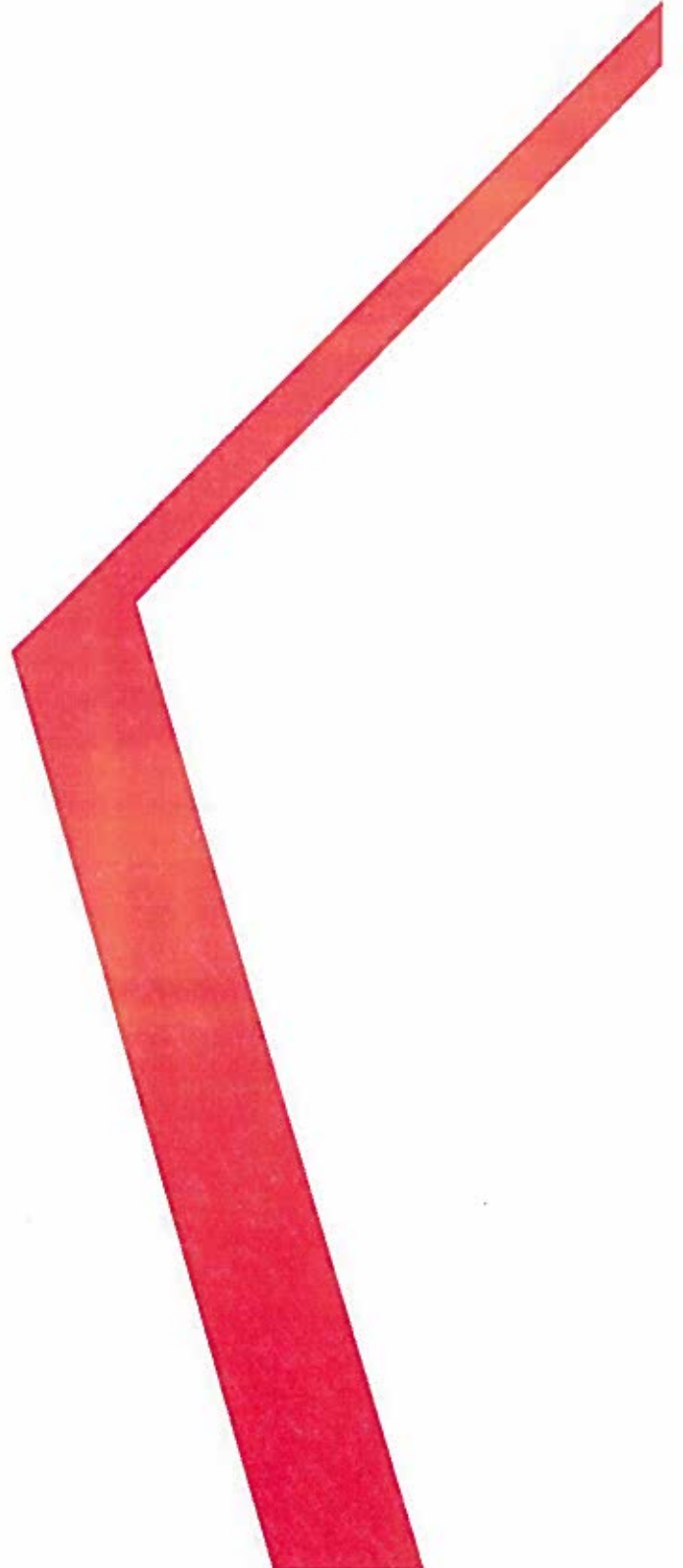
Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu taşınmazlar, Sultanbeyli ilçe merkezinin yaklaşık 3,75 km kuzeyinde Battalgazi Mahallesi'nde yer almaktadır.
- Değerleme konusu 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 no.lu parsellerin yaklaşık 0,75 km kuzeyinde O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu geçmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinin konut projeleri ağırlıklı gelişim göstermekte olduğu gözlenmiştir.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı bölgede boş arsa arzının yüksek olduğu görülmüştür.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede çok sayıda yüksek gerilimli enerji nakil hattı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların, imar yoluna toplamda yaklaşık 75 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazların, ticari olarak pek gelişmemiş olan ancak konut kullanımlarının görüldüğü Karadeniz Caddesi üzerinden görünürlüğü yüksektir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerlemeye konusu 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 no.lu parsellerin, Karadeniz Caddesi üzerinden görünürlüğü yüksektir.
- Söz konusu taşınmazlar ana ulaşım akslarından olan Karadeniz Caddesi'ne oldukça yakın konumda olup Işıklar Sokak'a toplamda yaklaşık 75 m cephelidir.
- Değerleme konusu taşınmazlar, O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 0,75 km gibi oldukça yakın bir mesafede konumlanmaktadır.
- Konu taşınmazlara oldukça yakın konumda yeni hizmete giren Sultanbeyli Devlet Hastanesi Binası yer almaktadır.
- Değerlemeye konu 362 ada, 11 no.lu parselin yüz ölçümü, nitelikli bir proje geliştirilmesi için yeterlidir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Sultanbeyli ilçe merkezinin kuzey istikametinde bulunan, Battalgazi Mahallesi sınırları içinde, merkez yerleşim dışında yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmazlar olan 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 no.lu parsellerin toplam 1.245,65 m²'lik kısmı üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.
- Değerlemeye konu taşınmazlardan 362 ada, 11 no.lu parselin imar yoluna olan cephesi çok geniş değilken, herhangi bir aksa cephe olmaması geniş bir kısmı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

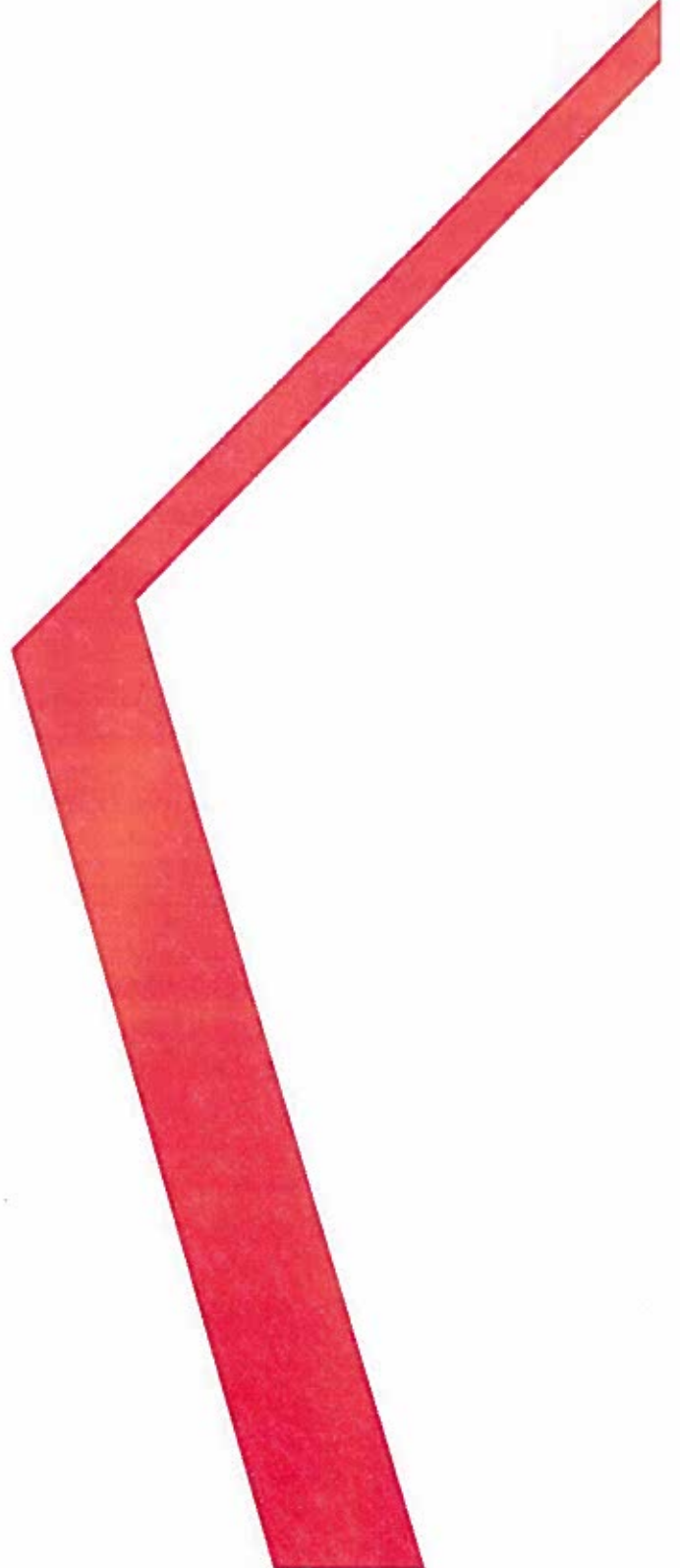
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede nitelikli konut projeleri geliştirilmekte olup konu taşınmazların birlikte kullanılması durumunda sahip olacağı yüz ölçümü de düşünüldüğünde nitelikli, butik bir proje gerçekleştirilebilecek niteliğe sahip olduğu düşünülmektedir.
- Konu taşınmazların konumlandığı bölgenin, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne bağlantı sağlayan O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu'na oldukça yakın konumlu olması nedeniyle tercih edilirliliğinin artacağı düşünülmektedir.
- Taşınmazlara komşu ve yakın konumlu parsellerin eğitim ve hizmet amaçlı lejantlara sahip olmasının, bölgenin fonksiyonel gelişiminin taşınmazlara yakın bölgede planlandığı söylenebilir.

✘ 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 karşılaştırılmalı 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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; taşınmazların yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle el değiştirmesi nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Konu taşınmazların üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” uygulanmamıştır.

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

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

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	<p>*Plevne Sokak'a cepheli konumdadır.</p> <p>*368 ada 6 parsel no.lu taşınmazdır.</p> <p>*Çevresi konut kullanımlı yapılarla gelişmiştir.</p> <p>*Sultanbeyli Devlet Hastanesi, Suryapı İlkbahar Evleri ve Emlak Konut Evleri Sitesi'ne yakın konumdadır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konum özelliklerine sahiptir.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 362 ada 11 parseli göre çok küçüktür.</p> <p>*İnebolu Sokak'a cepheli konumdadır.</p> <p>*246 ada 9 parsel no.lu taşınmazdır.</p> <p>*Yapılaşma hakkı, değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça düşüktür.</p> <p>*Çevresi konut kullanımlı yapılarla gelişmiştir.</p> <p>*O-6 Otoyolu'na yakın konumdadır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konum özelliklerine sahiptir.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 362 ada 11 parseli göre çok küçüktür.</p>
2	Mimar Sinan Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 0,22	Satılık	650	1.500.000	2.308	<p>*Cadde üzerinde yer almaktadır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi bir lokasyonda yer almaktadır.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 362 ada 11 parseli göre nispeten küçüktür.</p>
3	Basra Caddesi üzerinde konumlu	Konut Alanı	E: 1,01	Satılık	4.500	14.000.000	3.111	<p>*Cadde üzerinde yer almaktadır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmazlara göre daha merkezi bir lokasyonda yer almaktadır.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 362 ada 11 parseli göre nispeten küçüktür.</p>

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	
4	Mimar Sinan Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E: 0,22	Satılık	4.056	6.500.000	1.603	<p>*273 ada 3 parsel no.lu taşınmazdır.</p> <p>*Yapılaşma hakkı, değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça düşüktür.</p> <p>*Parselin içinden mevcut durumda yol geçmekteyken, imar planında bu yol görünmemektedir.</p> <p>*O-6 Otoyolu kenarında yer aldığından reklam kabiliyeti ve görünürlüğü yüksektir.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konum özelliklerine sahiptir.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 362 ada 11 parsele göre daha küçüktür.</p> <p>*Yapı Merkezi'nin hemen arkasında yer almaktadır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konum özelliklerine sahiptir.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 362 ada 11 parsele göre daha küçüktür.</p>	
5	Yapı Merkezi'nin yanında konumlu	Konut Alanı	E: 1,01	Satılık	7.000	16.000.000	2.286	<p>*Yapı Merkezi'nin hemen arkasında yer almaktadır.</p> <p>*Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konum özelliklerine sahiptir.</p> <p>*Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlardan 362 ada 11 parsele göre daha küçüktür.</p>	

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, topografik ve geometrik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak değerlemeye konu taşınmazlardan 362 ada 11 no.lu parselin birim satış değerinin 2.000 – 2.200.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Değerlemeye konu diğer taşınmazların değer takdiri, 11 no.lu parsele göre şerefiyelendirilerek yapılmıştır.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme	
1	Sultanbeyli Emlak Konutları	Konut	Satılmış/Yakın zaman önce	140	475.000	3.393	<p>* Taşınmazlara yakın konumlu Emlak Konutları'nda konumludur.</p> <p>* Bulunduğu bloğun 4. katında konumludur.</p> <p>* Nitelikli bir sitede konumludur.</p> <p>* 3+1 dairedir.</p> <p>* İçi dekore edilmiş şekilde satılmıştır.</p>	

Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
----	-------	---------	-------------------------	------------------------------------	----------------------	-----------------------------------------------

2	Sultanbeyli Emlak Konutları	Konut	Satılık	90	320.000	3.556
---	-----------------------------	-------	---------	----	---------	-------

* Taşınmazlara yakın konumlu Emlak Konutları'nda konumludur.
 * Bulunduğu bloğun 4. katında konumludur.
 * Nitelikli bir sitede konumludur.
 * Site içerisinde cephelidir.
 * 2+1 dairedir.

3	Sultanbeyli, Suryapı İlkbahar Evleri	Konut	Satılık	65	250.000	3.846
---	--------------------------------------	-------	---------	----	---------	-------

* Taşınmazlara yakın konumlu Suryapı İlkbahar Evleri'nde konumludur.
 * Bulunduğu bloğun 4. katında konumludur.
 * Nitelikli bir sitede konumludur.
 * Güney cephedir.
 * 1+1 dairedir.

4	Sultanbeyli, Suryapı İlkbahar Evleri	Konut	Satılık	84	400.000	4.762
---	--------------------------------------	-------	---------	----	---------	-------

* Emsal taşınmaz 180.000 TL tekif almıştır.
 * Taşınmazlara yakın konumlu Suryapı İlkbahar Evleri'nde konumludur.
 * Bulunduğu bloğun 3. katında konumludur.
 * Nitelikli bir sitedir.
 * Güney cephedir.
 * 2+1 dairedir.
 * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların 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 alanına, cephe sayısı ve manzara durumuna bağlı olarak değerlendirildiği ve bununla birlikte değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi muhtemel projelerde yer alacak konutların birim satış değerinin 4.250 – 5.000.-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%	-15%	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	-5%	-13%	-3%	-8%
	Yapılaşma Hakkı	-2%	18%	-2%	18%	-2%
	Yüz Ölçümü	-8%	-8%	-3%	-4%	4%
	Fiziksel Özellikleri	0%	10%	0%	10%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.058	2.388	2.168	2.133	2.041

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%
Taşınmaz 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.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Değeri (TL)
362 ada 11 parsel	5.631,26	2.100	11.825.646
362 ada 12 parsel	999,98	2.150	2.149.957
362 ada 13 parsel	999,60	2.150	2.149.140
362 ada 14 parsel	999,86	2.150	2.149.699
362 ada 15 parsel	1.000,00	2.150	2.150.000
TOPLAM DEĞERİ			20.424.442
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			20.425.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların 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 taşınmazlardan 362 ada, 11 no.lu parsel üzerinde, taşınmazların mevcut imar durumu ve yapılaşma şartları dikkate alınarak bir konut projesi geliştirilmiştir. Değerlemeye konu diğer taşınmazlar için bu yaklaşımla birim değer takdiri, şerefiyelendirme ile yapılmıştır.

• 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-çirme 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.

Ada/Parsel No	380/1
İmar Durumu	Konut
0,22 Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	423
1,01 Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	5.208,26

TAKS	0,40
Emsal / KAKS	1,01
Emsal / KAKS	0,22

Toplam Taban Alanı (m ²)	2.083,30
Emsale Dahil Alanı (m ²)	5.353,40
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	6.959,42

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	6.959,42
Konut Alanı (m ²)	6.959,42

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	6.959,42	1.600	11.135.077
Otopark	1.876,00	460	862.960
Sığınak	171,00	420	71.820
Toplam	9.006,42		12.069.857

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	12.069.857,41
Altyapı Maliyeti	844.890,02
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	422.445,01
Toplam (TL)	13.337.192,44

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	28/12/2018	28/12/2019	28/12/2020
Oran	0%	50%	50%
Maliyet (TL)	0	7.135.398	7.135.398

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	4.500,00
Fiyat Artış Oranı	10,00%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	28.12.2018	28.12.2019	22.12.2019
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	6.959,42	6.959,42	6.959,42
Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%
Satılan Alan (m ²)	-	4.175,65	2.783,77
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.500,00	4.950,00
Toplam Konut Gelirleri	0	18.790.443	13.779.658
Proje Toplam Gelirleri	0	18.790.443	13.779.658
İnşaat Maliyeti	0	7.135.398	7.135.398
Pazarlama Gideri	0	187.904	137.797
Net Nakit Akışları	0	11.467.141	6.506.464
Arsa Sahibi Gelirleri	0	7.999.092	5.866.001
Müteahhit Gelirleri	0	3.468.049	640.463

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)	15.119.526	15.056.641	14.994.278
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	15.120.000	15.060.000	14.990.000

Arsa Sahibi	43%
Müteahhit	57%
Arsa Değeri (TL)	11.616.984
Müteahhit Geliri (TL)	3.439.657
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	2.230

• 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 arsa sahibi lehine yüksek olduğu düşünülmektedir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde geliştirilebilecek, mevcut imar durumuna uygun bir proje için hasılat paylaşımı %43-%57 olarak alınabilir.

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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımları uygulama imar planındaki lejandı ve çevre gelişimi ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

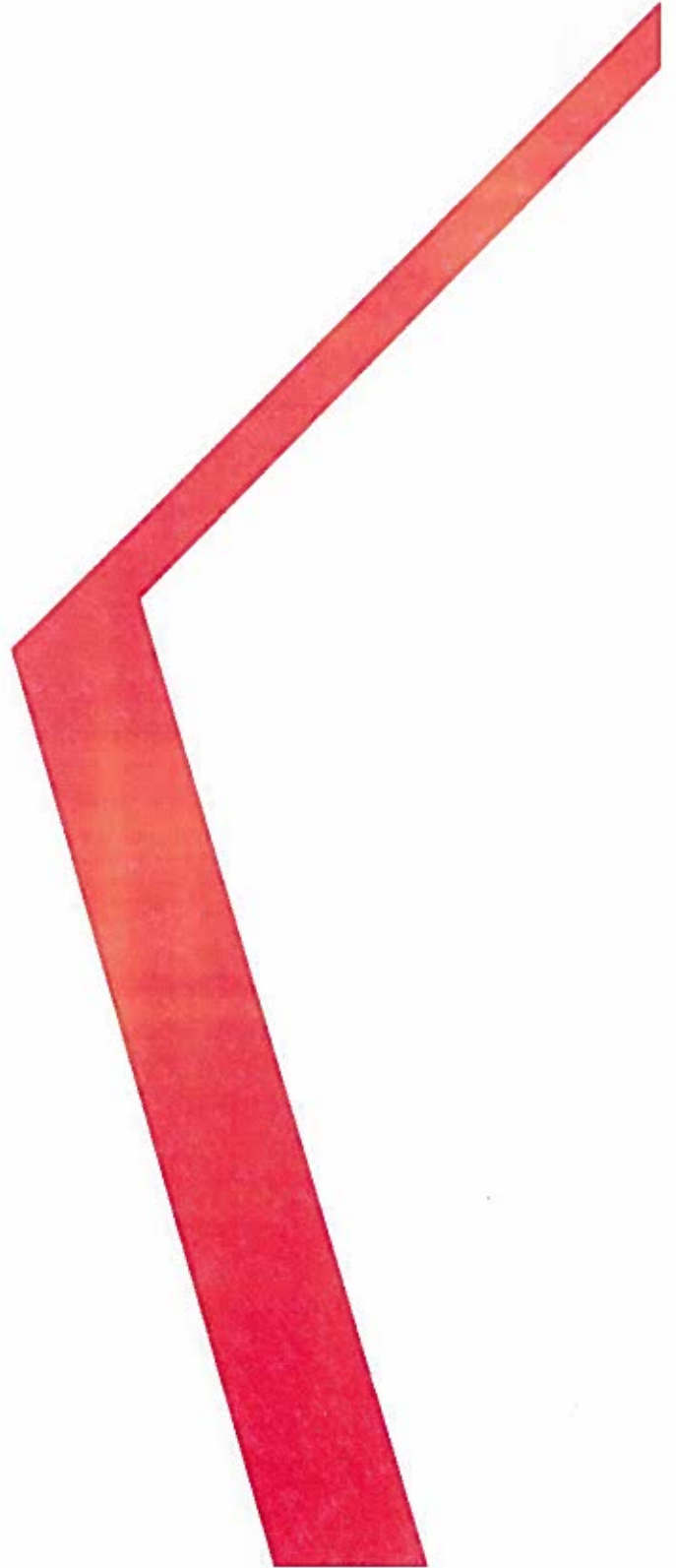
Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu "Arsa" nitelikli taşınmazların pazar değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm taşınmazların tam mülkiyeti "Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye aittir.

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 taşınmazlar 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 taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

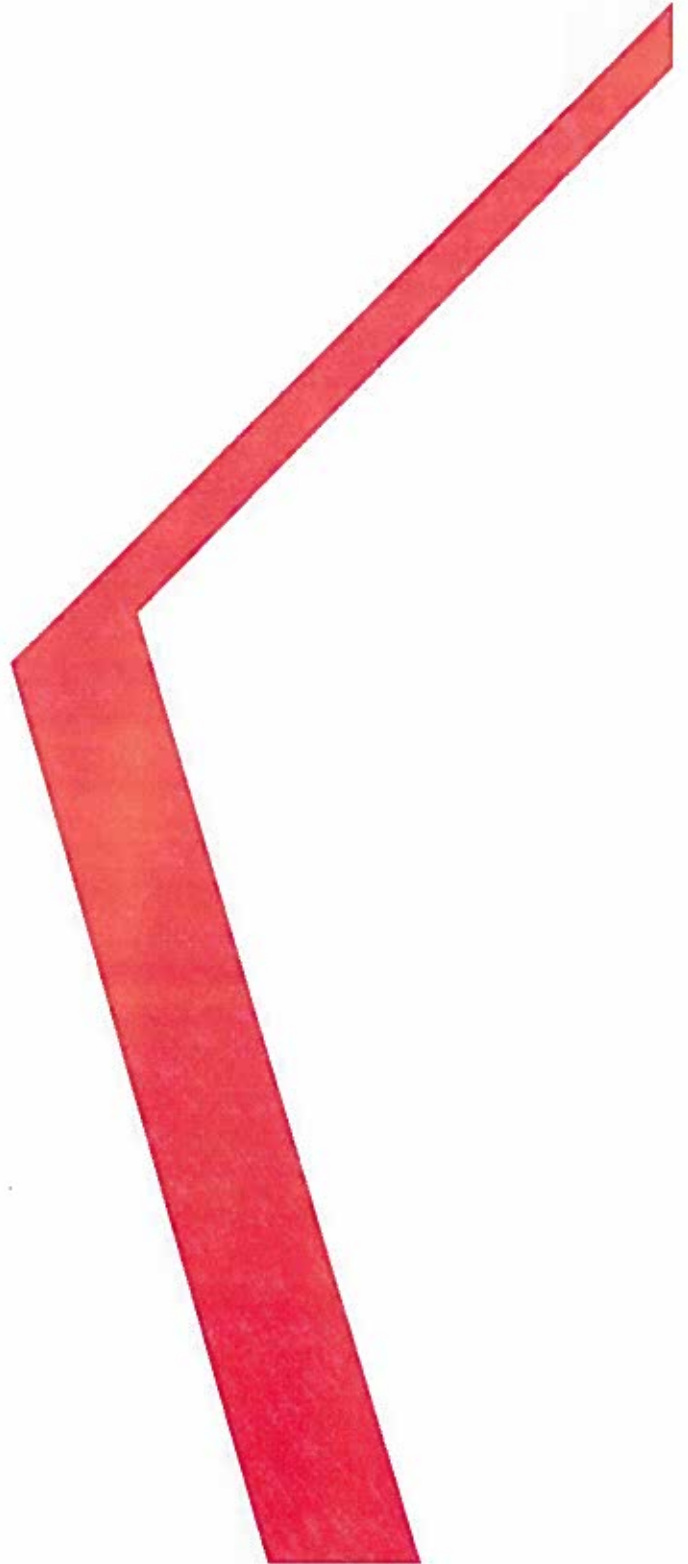
Değerleme konusu 362 ada 11, 12, 13, 14 ve 15 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Arsa" nitelikli olup taşınmazların mevcutta da bu niteliğe uygun şekilde kullanıldığı görülmüştür ve bu kullanım için herhangi bir izne gerek bulunmamaktadır. Taşınmazlar, yapılaşma hakkına sahip olup üzerinde yapı yapılabilmesi için yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir.

- **Sonuç Görüş**

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	20.425.000
Gelir Yaklaşımı	12.705.000*

* Gelir yaklaşımı, değerlemeye konu taşınmazlardan yalnızca 362 ada, 11 no.lu parsel üzerinde proje geliştirilerek kullanılmıştır. Tabloda belirtilen değer, yalnızca 362 ada, 11 no.lu parselin pazar değeridir.

Konu taşınmazlar, yer aldığı pazarda yer alan satılık/satılmış gayrimenkullerle olumlu ve olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış, ulaşılabilen bilgiler doğrultusunda değer etkileyen tüm etmenler değerlendirilerek pazar yaklaşımı uygulanmıştır. Ayrıca, konu taşınmazların üzerinde üzerine inşa edilebilecek proje ile gelir yaratma potansiyeli dikkate alınarak, pazarda yer alan konut/iş yeri emsalleri ve pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre gelir yaklaşımı uygulanmıştır.

Bu doğrultuda, rapor sonuç değeri olarak, konu taşınmazların yer aldığı pazarda yeterli sayıda satılık/satılmış emsal bulunması nedeniyle pazar yaklaşımına göre hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	28.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.425.000.-TL	Yirmimilyondörtüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	24.101.500.-TL	Yirmidörtmilyonyüzbirbinbeşyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Ecem KOMSUOĞLU



Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347



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

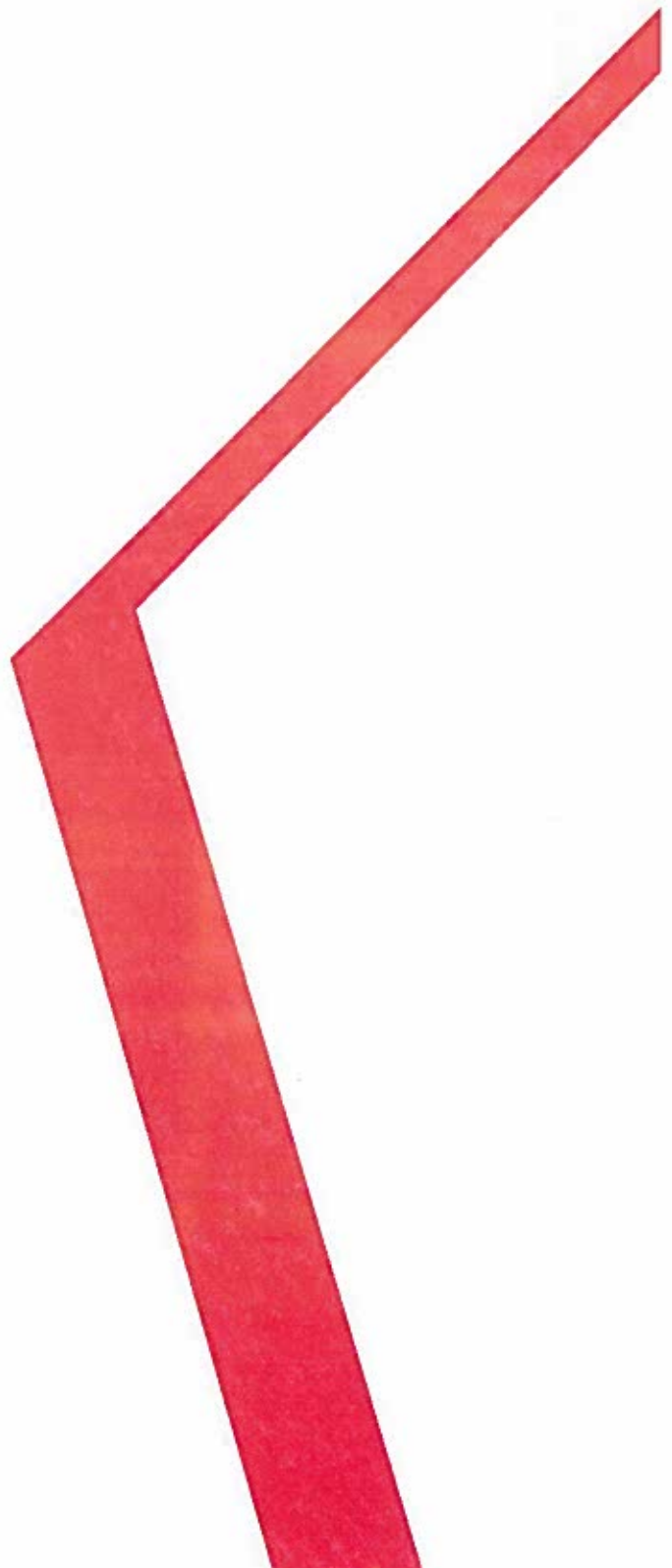


Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

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 Belgeleri

2 Onaylı Takyidat Belgeleri

3 Onaylı İmar Durumu


4 Fotoğraflar



5 Özgeçmişler


6 SPK Lisansları

Ek 1: Tapu Belgeleri

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf						
İlçesi	SULTANBEYLİ									
Mahallesi	ATTALGAZI									
Köyü										
Sokağı										
Mevkil										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G22H01B1B	Ada No.	362	Parsel No.	11	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
								3.631,26		
Niteliği	ARSA									
Planı	Planlıdır									
Sınıflı	Zemin Sistem No 100358306									
Edinme Sebebi	ATTALGAZI Mah. 362 Ada 2 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.									
Sahibi	TREN D GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Öldü	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Güçlü				
Cilt No.	563	34	3300		11/06/2018	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
<p>NOT : Mülkiyetin gayri ari haklarla paylaşımına ilişkin usulüne uygun olarak istisnai olarak, Tapu Kanunu Madde 279/1 kapsamında satış işlemi yapılmıştır. Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>										
D.M. Başım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.				Sak No 129				

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		<p>Fotoğraf</p>							
İlçesi	SULTANBEYLİ										
Mahallesi	DATTALGAZI										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G:2B01B1B	Ada No.	362	Parsel No.	12	Yüzölçümü			
								ha	m ²	dm ²	
									999,98 m ²		
GAYRİMENKULUN	Niteliği	ARSA									
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 100358307									
	Edinme Sebebi	DATTALGAZI Mah. 362 Ada 2 Parsel taşınmazının İfraz İşlemi (TSM) işleminden.									
	Sahibi	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ									
Göçü	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	5637	34	3301		11/06/2018	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
<p>Sicil No: 11/06/2018 Ticari Sicil Sicil No: 11/06/2018 Tapu Sicil No: 11/06/2018</p> <p>TRENK YIGIT Tapu Sicil No: 11/06/2018</p> <p><small>NCT - Mülkiyetin paçal aydın hakları ile ilgili her türlü sorular için tapu sicil müessesesi ile iletişime geçiniz. Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurunuz.</small></p>											
D.M.O. Beşim İş. Md.		Öneme Sermaye İşletmececi tarafından tasdik edilmiştir.					Stok No 129				

İli	İSTANBUL	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf							
İlçesi	SULTANBEYLİ										
Mahallesi	BATTALGAZI										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G01B1B	Ara No	362	Parsel No.	14	Yüzölçümü			
								ha	m ²	dm ²	
									199,86 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA									
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 10035309									
	Edinme Sebebi	BATTALGAZI Mah. 362 Ada 2 Parsel taşınmazının İfraz işlemi (TSM) işleminden.									
	Sahibi	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	5637	34	3303		11/06/2018	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
<p>NOT : * Mülkün gayri ayni hakları ile ilgili tapu kütüğüne mütalaca edilmiştir. - Tapu Kanunu Hükmü ile geçişine adına değiştirilmi Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</p>											
D.M.O. Basım İşt. M.s.			Döner: Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.					Sak. No 129			

İli		İSTANBUL		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf							
İlçesi		SULTANBEYLİ											
Mahallesi		BATTALGAZI											
Köyü													
Sokağı													
Mevkii													
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Yüzölçümü					
0,00		G2B01B1B		362		15		ha m ² dm ²					
Niteliği		ARSA											
Sınırı		Planındadır Zemin Sistem No 100358310											
Edinme Sebebi		BATTALGAZI Mah. 362 Ada 2 Parsel taşınmazının İhtaz İşlemi (TSM) işleminden											
Sahibi		TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		5637		34		1304				11/06/2018		Cilt No.	
Sahife No.												Sahife No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	

Sahibi Ürgünder Tunahan İGİT Tapu Sicil No.

NOT: - Mülkiyet kayıt ayrı haklar ile gelirler için tapu sicil bürosüne başvurulmalıdır.
- Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından verilen tapu sicil bilgileri için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.

D.M.C. Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 129

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

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz Adı/Parcel : 362/13
Zemin No : 100318309 Y Balçım : 999,80 m2
İ / Dçe : İSTANBUL/SULTANBEYLİ Ana Tap. Niteliği : ARSA
Korum Adı : Sultanbeyli TM
Mahalle / Köy Adı : BATTALGAZİ Mah.
Alevki :
CDR / Sayfa No : 34 / 3302
Kayıt Durum : Aktif



TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Statüs / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yer
İrtifa	1346,65M2 ÜZERİNDE T.E.K. LEHNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.		24/04/2018 - 1373	--
İrtifa	219,82M2 ÜZERİNDE T.E.K. LEHNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.		11/06/2018 - 5637	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mahk	Ebir/SBİ No	Hisse Pay/Payda	MetreKare	Edinme Sebebi - Tarih - Yer.	Terkis Sebebi - Tarih - Yer.
432378303	TRENİD GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		999,80	Hisse İktisadi (TSM) - 11/06/2018 - 5637	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı : 17.12.2018 / 16.30

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

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz Adı/Parcel : 362/14
Zemin No : 100358309 Y Balçım : 999,86 m2
İ / Dçe : İSTANBUL/SULTANBEYLİ Ana Tap. Niteliği : ARSA
Korum Adı : Sultanbeyli TM
Mahalle / Köy Adı : BATTALGAZİ Mah.
Alevki :
CDR / Sayfa No : 34 / 3303
Kayıt Durum : Aktif



TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Statüs / Lehder	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yer
İrtifa	1346,65M2 ÜZERİNDE T.E.K. LEHNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.		24/04/2018 - 1373	--
İrtifa	77,20M2 ÜZERİNDE T.E.K. LEHNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.		11/06/2018 - 5637	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mahk	Ebir/SBİ No	Hisse Pay/Payda	MetreKare	Edinme Sebebi - Tarih - Yer.	Terkis Sebebi - Tarih - Yer.
433570104	TRENİD GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		999,86	Hisse İktisadi (TSM) - 11/06/2018 - 5637	--

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi / Sayı : 17.12.2018 / 16.30

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

Zemin Tipi : Ara Taşınmaz Ada/Parcel : 342/15
 Zemin No : 100338310 Yüzölçümü : 1 000,00 m2
 İl / İlçe : İSTANBUL/SULTANBEYLİ Ana Tap. No/Vah. : ARSA
 Kurum Adı : Sultanbeyli TM
 Mlakette / Köy Adı : BATTALGAZI MAH.
 Sırtaklı :
 CM / Sayfa No : 34 / 3304
 Kayıt Durumu : Aktif



TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

ŞBİ	Açıklama	Alınış / Lehden	Tarih - Yorum	Terkin Sebbi - Tarih - Yev.
İstisna	1345-63M2 ÜZELERİNİN T.C.K.K.E.F.A.N.E.İRTİFAK HAKKI TEŞEHHÜSÜ EDİLMİŞTİR.		31/04/2013 - 1377	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mallık	Elbirliği No	İlişve Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebbi - Tarih - Yev.	Terkin Sebbi - Tarih - Yev.
432570305	TRENİD GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAKİ	1000,00	1000,00	İstisna (TSM) - 11/06/2018 - 3437 - . . .	-

* Tesli edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Ek 3: Onaylı İmar Durumu



T.C. Sultanbeyli Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 68347279-310-E.2018-5936/25095
Tarih: 18.12.2018
Duyuru Numarası: 2018-41863

T.C.
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 68347279-310-E.2018-5936/25095
Konu : Anda Gayrimenkul Yazılı İmar
Durumu 362 Ada 2 Parsel

18.12.2018

Sayın Ececi KOMSUOĞLU
Meclisi Mebusan caddesi Molla Bayırı Sokağı No:1 (TSKB Arka Bina)
Kabatış / Fındıklı / İSTANBUL

İlgi : 17.12.2018 tarih ve 2018-61863 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi 362 ada 2 parsel sayılı yere ait
imar durumu talep edilmektedir.
Söz konusu 362 ada 2 parsel sayılı taşınmaz, Kadastral İşlem sonucunda, 362 ada 11,
12, 13, 14 ve 15 parseller olarak değişmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

Erkan DİNÇ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

19 Aralık 2018



**ELGİNİN E-SLİ
ELEKTRONİK İMZA ALDIR**

Sevgi VAROL
Memur



Abdülhamitpaşa Mah. Belediye Cad. No:4 Sultanbeyli/İSTANBUL
Telefon Numarası: 0212 634 13 10 DİJİTAL
e-posta: sultanbeyli@tskb.gov.tr Web: www.sultanbeyli.be.gov.tr
KİP Adresi: sultanbeyli.belediyasi@tskb.gov.tr

BAGIŞI-ŞEHİR-GETİRME-İMAR-PROJE

Sayfa 1 / 1



Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanunu göre güvenli elektronik imza ile hazırlanmıştır.
http://sultanbeyli.be.gov.tr adresinden Doğrulama Kodu : 574701A1 Belge No
68347279-310-E.2018-5936/25095 ile doğrulanabilir.

**Sultanbeyli
Belediyesi**

T.C. Sultanbeyli Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Etiler - Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 271841/00000
Derece No: 271841/00000

T.C.
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 68347279-310-E.2018-5931/25090
Konu : Trend Gayrimenkul Yazılı İmar
Durumu 362 Ada 11 Parsel

18.12.2018

Sayın Ecem KOMSUOĞLU
Meclis Mebusan caddesi Molla Bayır Sokağı No:1 (TSKB Arka Bina)
Kabatay / Fındıklı / İSTANBUL

İlgili : 17.12.2018 tarih ve 2018-61878 sayılı dilekçe.

İlgili dilekçede Sultanbeyli İlçesi, Batalgazi Mahallesi 362 ada 11 parsel sayılı yere ait imar durumunu talep edilmiştir.

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 kısmen K-2 (Enerji Nakil Hatı E:0,27 yapılanma şartlarına haliç Konut alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Erkan DİNÇ

Erkan DİNÇ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



Abdülrahimpaşalı İbrik Bulvarı Cad. No:4 Sultanbeyli/İSTANBUL
Telefon No: (908) 364 23 06 Döbel:
e-posta: imar@tskb.gov.tr / sehirlik@tskb.gov.tr
KEP Adresi: tskbeyli@tskb.gov.tr

İlgili kişi GÖNERİ DZTİM4 Göneri Personel 1

Sayfa 1 / 1

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği güvenli elektronik imza ile oluşturulmuştur.
<http://tskbeyli.belediye.gov.tr> adresinden Doğrulama Kodu : F2153445 Belge No:
68347279-310-E.2018-5931/25090 ile doğrulanabilir.





T.C. Sultanbeyli Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Soy. 88347279-310-0-3010-88347279
Tarih: 18.12.2018
Dosya Numarası: 2018-61876

T.C.
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 68347279-310-E.2018-5932/25091
Konu : Trend Gayrimenkul Yazılı İmar
Durumu 362 Ada 12 Parsel

18.12.2018

Sayın Ecem KOMŞUOĞLU
Mecidi Mebusan caddesi Molla Bayır Sokakı No:1 (TSKB Arka Bina)
Kabataş / Fındıklı / İSTANBUL.

İlgili : 17.12.2018 tarih ve 2018-61876 sayılı dilekçe.

İlgili dilekçede Sultanbeyli İlçesi, Bartalgazi Mahallesi 362 ada 12 parsel sayılı yere ait imar durumunu 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 kısmen K-2 (Enerji Nakli Hattı E:0,27 yapılanma şartlarına huzur Korumu alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Erkan DİNÇ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

19 Aralık 2018
T.C. SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
EKTİRONİK İMAR BİLGİSİ
Sevgi VAROL
Memur



Aldatılmaması için; Belediye Çi. No 4 Sultanbeyli/İSTANBUL.
Telefon No: (312) 564 13 06 Dsk.E.
e-posta / İmar Durumunu Bilgi Alın: www.sultanbeyli.gov.tr
KID Adres: sultanbeyli@belediye.gov.tr

İlgili konu SÖZLEŞME ÇİZİMİ Şerh Projesi

Sayfa 1 / 1

Bu belge 5370 sayılı Elektronik İmar Kanunu'na göre güvenli elektronik imza ile oluşturulmuştur.
İlgili Belediye Başkanlığı belgesi adresinden Doğrulama Kodu : F4108010 Belge No:
68347279-310-0-3010-88347279 ile doğrulanabilmektedir.





**Sultanbeyli
Belediyesi**

T.C. Sultanbeyli Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 68347279-310-E.2018-5933/25092
Tarih: 18.12.2018
Dosya No: 2018-61875

**T.C.
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : 68347279-310-E.2018-5933/25092
Konu : Tread Gayrimenkul Yazılı İmar
Durumu 362 Ada 13 Parsel

18.12.2018

Sayın Ecem KOMŞUOĞLU
Meclisi Mebusan caddesi Molla Bayın Sokağı No:1 (TSKB Arka Biniz)
Kabataş / Fındıklı / İSTANBUL

İlgi : 17.12.2018 tarih ve 2018-61875 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede Sultanbeyli İlçesi, Bataalgazi Mahallesi 362 ada 13 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 kısmen K-2 (Enerji Nakil Hatı E:0,27 yapılanma şartlarına haiz Konut alanında kalmaktadır. Bilgilerinize rica ederim.

Erkan DİNÇ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

19 Aralık 2018
T.C. BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ELEKTRONİK İMZA İDARESİ
Seydi VARDANLI
Meemur



Aktarılmıştı: İmar, Belediye, Çi. No:1 Sultanbeyli/İSTANBUL
Tefhim No: 68347279-310-E.2018-5933/25092
E-posta: imar@tskb.bel.tr Web: www.sultanbeyli.tr

Bilgi için: SENER ÖZTÜRK İmar Personeli

Sayfa 1 / 1

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
http://www.belediye.sultanbeyli.bel.tr adresinden Doğrulama Kodu: DSFAB869 Belge No:
68347279-310-E.2018-5933/25092 ile doğrulanabilir.





T.C. Sultanbeyli Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 68347279-310-E.2018-5934/25093
Tarih: 18.12.2018
Dosya Numarası: 2018-41870

T.C.
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 68347279-310-E.2018-5934/25093
Konu : Trend Gayrimenkul Yazılı İmar
Durumu 362 Ada 14 Parsel

18.12.2018

Sayın Ecem KOMŞUOĞLU
Meclisi Mebusan caddesi Molla Bayır Sokağı No:1 (TSKB Arka Bina)
Kabatay / Fındıklı / İSTANBUL

İlgi : 17.12.2018 tarih ve 2018-61870 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçede Sultanbeyli İlçesi, Batalgazi Mahallesi 362 ada 14 parsel sayılı yere altı
imar durumunu 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 kısmen K-2 (Enerji
Nakil Hattı E:0,27 yapılanma şartlarına haiz konut alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Erkan DİNÇ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



Ankara/Emniyet Mah. Belediye Cd. No: 4 Sultanbeyli/İSTANBUL
Ticaret Sicil No: (2254) 564 13 08 Dahili
E-posta: iletisim@tskb.gov.tr Web: www.tskb.gov.tr
KIDP Adresi: iletisim@tskb.gov.tr

İlgi İşin SONUÇ ÖZETİNE (İstisna Durumları İçin)

Sayı: 111



Bu belge 5870 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile hazırlanmıştır.
<http://www.belediye.sultanbeyli.bel.tr> adresinden Doğrulama Kodu: 7A5500CA Bölge No:
68347279-310-E.2018-5934/25093 ile doğrulanabilir.



T.C. Sultanbeyli Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 63347279-310-E.2018-5935/25094
Tarih: 18.12.2018
Dosya Numarası: 2018-61865

T.C.
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 63347279-310-E.2018-5935/25094
Konu : Trend Gayrimenkul Yazılı İmar
Durumu 362 Ada 15 Parsel

18.12.2018

Sayın Ecem KOMŞUOĞLU
Meclisli Mebusan caddesi Molla Bayın Sokağı No:1 (TSKB Arka Bina)
Kabaaz / Fındıklı / İSTANBUL

İlgili : 17.12.2018 tarih ve 2018-61865 sayılı dilekçe.

İlgili dilekçede Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi 362 ada 15 parsel sayılı yere alı
İmar 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 hâzî Konut alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

• İmza:

Erkan DİNÇ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

19 Aralık 2018



CELGEN AĞLI
ELEKTRONİK İZLENLİ
Sergi VAROL
Müdür



Abdülhamid Mehmet Akif Bulvarı Cad. No: 4 Sultanbeyli/İSTANBUL
Telefon: 0212 633 364 13 08 Dış Hat
E-posta: www@tskb.bel.tr Web: www.tskb.bel.tr
Kısa Adres: tskb@tskb.bel.tr / tskb@tskb.bel.tr / tskb@tskb.bel.tr

İlgili Sayı: 63347279-310-E.2018-5935/25094

Sayfa 1 / 1

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
<http://www.tskb.bel.tr> adresinden Doğrulama Kodu: 01732003 Belge No:
63347279-310-E.2018-5935/25094 ile doğrulanabilmektedir.



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: 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	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 6: Lisanslar



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 : 18.08.2011

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şeri: 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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




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