

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Sultanbeyli / İstanbul

Raporu

2017A901 / 28.12.2017

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda Sultanbeyli'de konumlu olan "1 Adet Arsa"nın pazar değerine yönelik 2017A901 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 9.631,75 m² yüz ölçümlü, 362 ada 2 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		
Rapor Tarihi	28.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	18.780.000 TL	Onsekizmilyonyediyüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.160.400 TL	Yirmiikimilyonyüzaltmışbindörtü-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.11.2017 tarih, 3046-2 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
Peri Cansu OKYAY


Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347


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


Ozan KÖLCÜOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	41

Hazırlanan değerlendirme 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,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin 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 2 no.lu parsel, Sultanbeyli – İstanbul
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Mevcutta üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplı arsa
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 ada 2 no.lu parsel
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 362 ada 2 no.lu parsel 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
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Bu değerlendirme raporu, GYO portföyünde yer alan bir gayrimenkul olması nedeniyle hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</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 ile uyumlu olarak “Konut Alanı” amaçlı kullanımudur.
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2017
RAPOR TARİHİ	28.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	18.780.000 TL Onsekizmilyonyediyüzseksenbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	22.160.400 TL Yirmikimilyonyüzaltmışbindörtü-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 28.12.2017 tarihinde, 2017A901 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 ada 2 parsel no.lu gayrimenkulün 28.12.2017 tarihli 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 gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 28.12.2017 tarihi itibarıyla çalışmalara başlamış ve 28.12.2017 değerleme tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3046-2 no.lu ve 27.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu, 3046-2 no.lu ve 27.11.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 362 ada 2 parsel no.lu gayrimenkulün 28.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.03.2017	2017A149	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	18.300.000

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

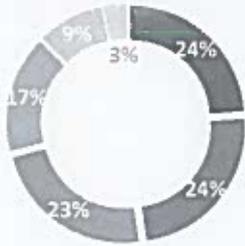
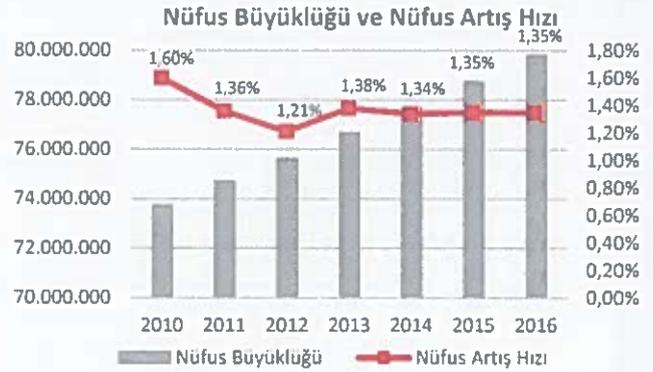
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

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

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



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2016



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK,2016

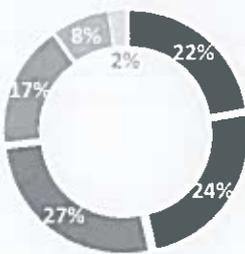
İstanbul

2016 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14.804.116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2016 yılında binde 10 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,51 olduğu görülmüştür.

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

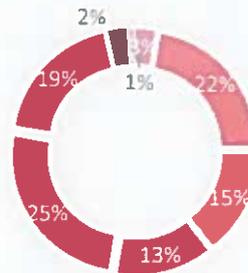


- Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu
- İstanbul Nüfusu



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2016



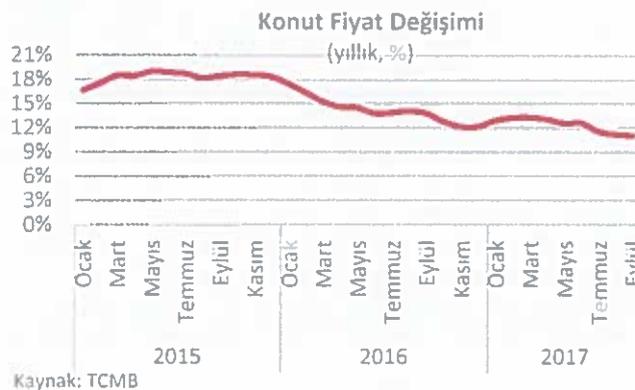
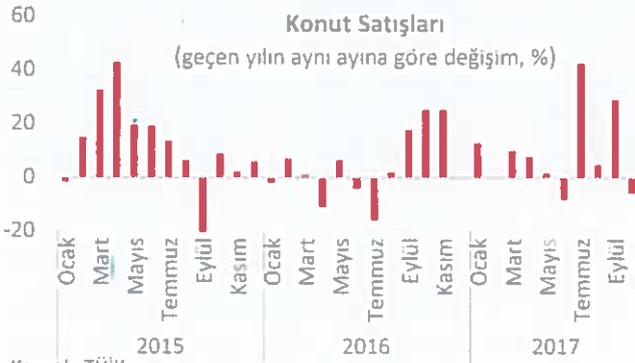
- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksekokul veya Fakülte Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

TÜİK,2016

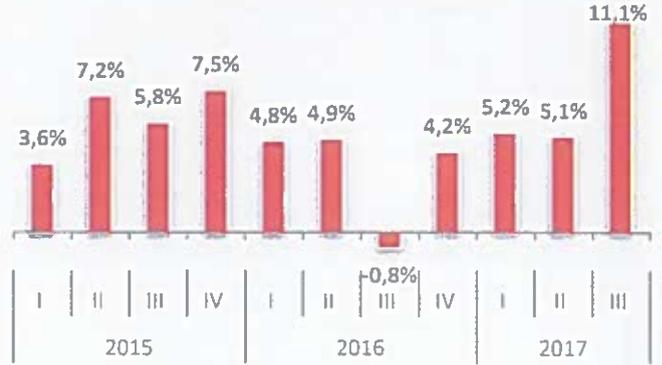
2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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

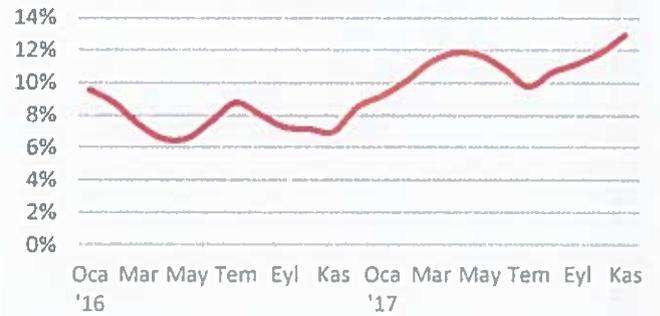


Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)



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

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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Sultanbeyli
Mahallesi	Battalgazi
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Pafta No	-
Ada No	362
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	9.631,75
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 Müdürlüğü'nden 07.12.2017* tarih, saat 10:05 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine ve Sultanbeyli Tapu Müdürlüğü'nde 19.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

*** Söz konusu belge, müşteri tarafından temin edilmiştir. Söz konusu takyidat belgesi sadece aktif kayıtlar için alınmış olup pasif kayıtlar için değerlendirme uzmanı tarafından tapu dairesinde kütük incelemesi yapılmıştır.**

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- 1.245,65 m²'lik kısım üzerinde TEK lehine irtifak hakkı* tesis edilmiştir. (24.04.2012 tarih ve 1377 yevmiye no ile)

*** 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 serhi 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, 24.04.2012 tarih, 1377 yevmiye no'lu 1.245,65 m²'lik sahada irtifak hakkı serhi bulunmaktadır. Konu irtifak hakkı, konu taşınmazın üzerinde konumlandığı ana gayrimenkulün kuzey doğu sınırından geçen ve imar planına işli olan elektrik hattı için konulmuştur. Söz konusu elektrik hattı imar planına işlenmiştir. Söz konusu irtifak hakkının taşınmaz değerine olumsuz bir etkisi olmadığı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz-lar üzerinde TEK lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. İlgili irtifak hakkının mevcut imar planına işlendiği görülmüş olup söz konusu taşınmazın yapılaşma şartlarının belirlenmesinde göz önüne alınmıştır. Taşınmazın pazar değerine etki etmeyeceği düşünülmektedir.

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 irtifak hakkı değeri olumsuz etkilememektedir.

TAŞINMAZA AİTİ YAPU KAYDI (Akit Akademi İhtiyaş Değeri - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	1 Ana Yapılaş	Alan Parçesi	1 3022
Alan No	1 T247542	Yerleşim	1 9.03.1.33 m2
İl / İlçe	1 İSTANBUL/ŞİŞLİ	Alan Tipi No/Şif	1 A/04
Kayıt Adı	1 Sultanhıyri Eit		
İmarat / İşletme Adı	1 BATTALGAZİ 3024		
İmarat / İşletme No	1 28 / 270		
Kayıt Durumu	1 Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
İrtifak / Şehir	Adı / Durumu	Malik / Sahibi	Tarih - Yılı / Yeri - Yeri
İrtifak	120 ALINIZ ÇERÇİDE T.C. İ. LEHİNE İRTİFAK HAKKI İZİŞİ		2004/2012 - 1377

MÜLKİYET DEĞİŞİMLERİ						
İhtiyaş No	Statüs	Edinim No	İmarat / İşletme	İhtiyaş No	Edinim Tarihi - Yeri - Yeri	Tarih - Yeri - Yeri
11339	YERİNE KAYITLI İHTİYAŞ	1339	1339	1339	07.12.2017 - 1339	-

* Yeni edinim tarihleri ve beyanlar sahı ciktizimil ortama taktiraktadır.

Raporlayan: 022462
Servis ÖZDEMEKİ
Kapsam Uygulama
07.12.2017

Papuz Tarih: 07.12.2017

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

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

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

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 28.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 19.12.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.



**Sultanbeyli
Belediyesi**

T.C. Sultanbeyli Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sicil No: 28347279-310-E-2017-1514/5420
İzmir
Tarih: 19.12.2017
Dünya Haritası No: 2011 1 1000

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

Sayı : 68347279-310-E-2017-1514/5420 itihafen
Konu : İmar Durumu

19.12.2017

Sayın Tahsin UÇARDAĞ
Gürsel Mahallesi, İmrâhor Caddesi, No:23 A Blok Kat:6 34400
Kağıthane/ İSTANBUL

İlgi : Tahsin UÇARDAĞ'ın 19.12.2017 tarih ve 2017-411656 sayılı dilekçesi.

İlgi dilekçede, Sultanbeyli İlçesi, Basılgazi Mahallesi, 362 ada 2 parsel sayılı yere ait, aşağıda doğrultama kodu mevcut yazılı imar durum belgesinin "Aşlı gibidir" nüshası talep edilmektedir.

Belediyemiz sınırlarında yer alan 362 ada 2 no'lu parsel Korun Alanı, TAKS:0,40, kısmen Emsal 1,01 kısmen E:0,27 yapılaşma koşullarında olup, aşağıdaki doğrultama kodunda yer alan resmi durum geçerliliğini korumaktadır. İşbu belge bilgi etmek amacıyla düzenlenmiş olup, resmi imar durumu yerine kullanılamaz.

Bilgilerinize rica ederim.

Hacı Abdullah UÇAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



Akköprüyazgı & Mak. Belediye Cd. No 4 Sultanbeyli/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27164/384 LI 00206
e-posta: info@akkoyuzag.com.tr
Web: www.akkoyuzag.com.tr

İlgi için: HAKAN ÇALIŞKAN, Şube Müdürü

Sayfa 1

Bu belge 6090 sayılı Elektronik İmar Kanunu ile değiştirilmiştir. Elektronik belge ile kullanılmaktadır.

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

Plan Notları

Genel Hükümler:

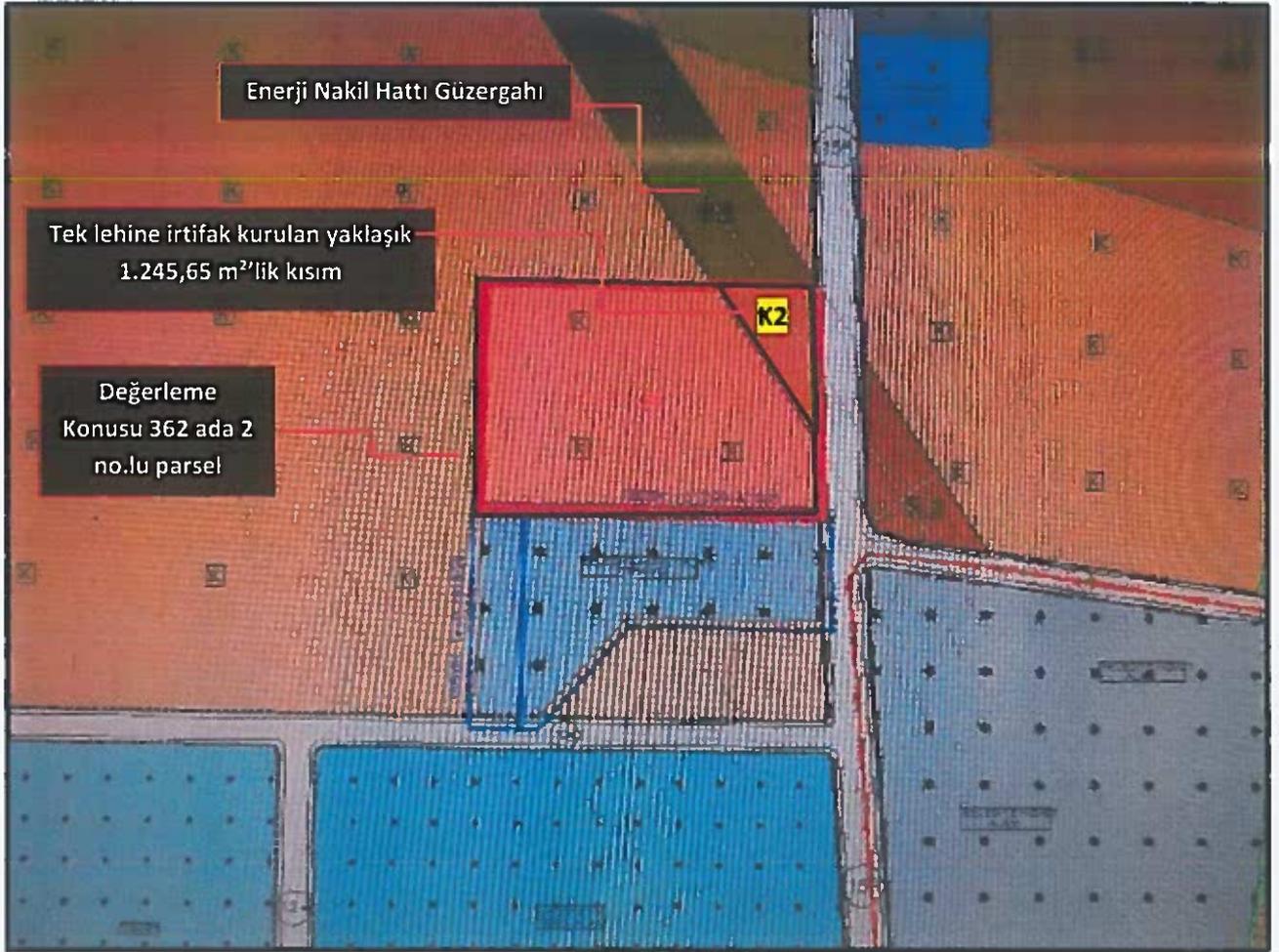
- Enerji nakil hatlarının geçtiği irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak, uzun mesafe koruma alanlarında en yüksek E: 0,27, orta mesafe koruma alanlarında ise en yüksek E: 0,22 olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Planlama alanının toplam yoğunluğunu aşmamak koşuluyla bu alanların 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 sınırır.
- 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 terkların rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terkların 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:

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup Sultanbeyli Belediyesi'nde 19.12.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre konu taşınmaza ait imar arşiv dosyası da mevcut değildir.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu 362 ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni bir uygulama yapılması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na 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

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

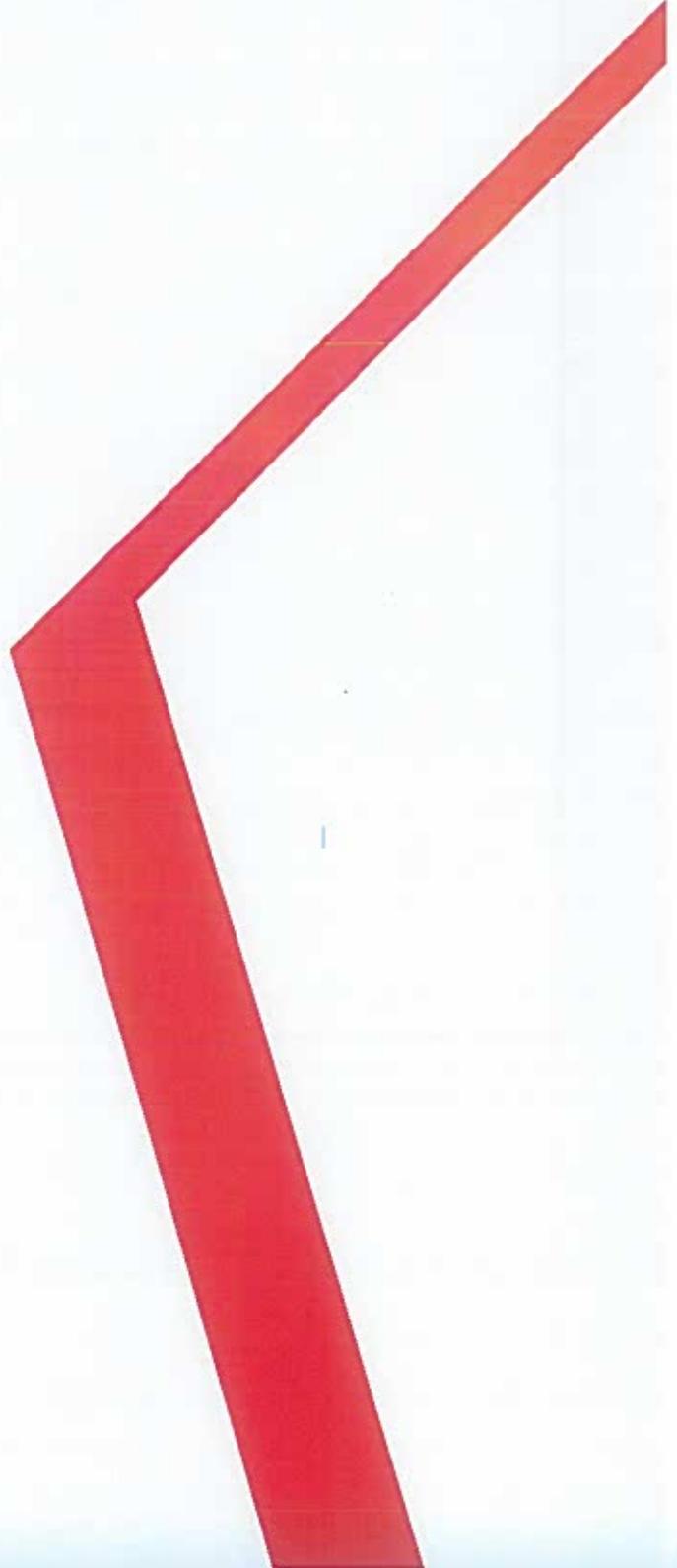
Bu değerlendirme raporu bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

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 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Arsa" nitelikli olup taşınmazın mevcutta da bu niteliğe uygun şekilde kullanıldığı görülmüştür.

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 2 no.lu parsel.

Değerlemeye konu taşınmaz, Battalgazi Mahallesi'nde konumlu olup taşınmazın sınırındaki imar yoluna olan cephe uzunluğu yaklaşık olarak 75 m'dir. Söz konusu yol, değerlendirme tarihi itibarıyla imar planında gösterildiği niteliğe kavuşmamış durumdadır. Taşınmazın paralelinde konumlu Karadeniz Caddesi ise bölgenin ana arterlerinden biri olup Paşaköy Caddesi ile kesişiminde yer alan ve inşaatı devam eden Sultanbeyli Devlet Hastanesi'ne çıkmaktadır.

Taşınmazın 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 katlı yapılardır.

Sokak üzerinde yaya sirkülasyonu az olup bölgenin önemli konut projelerinden olan Emlak Konut Sultanbeyli ve Sur Yapı İlkbahar Evleri'ne yakın konumdadır. 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 yeni yapılan 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. Taşınmaza toplu ulaşım araçları ve özel araç ile ulaşım kolaydır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
KMO / O-6 Kuzey Marmara Otoyolu	0,75 km
O-4 TEM Otoyolu	3,25 km
Sultanbeyli ilçe merkezi	3,75 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	12,25 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, 362 ada 2 parsel no.lu, 9.631,75 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.

Taşınmazın 1.245,65 m²'lik kısmı ile komşu ve yakın parseller üzerinde yüksek gerilimli enerji nakil hatları bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın üzeri doğal bitki örtüsü ile kaplı olup taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz 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 taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Konu taşınmaz, Sultanbeyli ilçe merkezinin yaklaşık 3,75 km kuzeyinde Battalgazi Mahallesi'nde yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmaz olan 362 ada 2 no.lu parselin yaklaşık 0,75 km kuzeyinde O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu geçmektedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu lokasyon ve yakın çevresinin konut projeleri ağırlıklı gelişim göstermekte olduğu gözlenmiştir.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı bölgede boş arsa arzının yüksek olduğu görülmüştür.
- Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede çok sayıda yüksek gerilimli enerji nakil hattı bulunmakta olup konu taşınmazın 1.245,65 m²'lik kısmı ile komşu ve sınır parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın, imar yoluna yaklaşık 75 m cephesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın Karadeniz Caddesi üzerinden görünürlüğü yüksektir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerlemeye konu 362 ada 2 no.lu parselin, Karadeniz Caddesi üzerinden görünürlüğü yüksektir.
- Söz konusu taşınmaz ana ulaşım akslarından olan Karadeniz Caddesi'ne oldukça yakın konumda olup Işıklar Sokak'a yaklaşık 75 m cephelidir.
- 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 yapılmakta olan Sultanbeyli Devlet Hastanesi Binası yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Sultanbeyli ilçe merkezinin kuzey istikametinde bulunan, Battalgazi Mahallesi sınırları içinde, merkez yerleşim dışında yer almaktadır.
- Söz konusu taşınmaz olan 362 ada 2 no.lu parselin 1.245,65 m²'lik kısmı üzerinden enerji nakil hattı geçmektedir.

✓ 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 köprüsüne bağlantı sağlayan O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu'na oldukça yakın konumlu olması nedeniyle tercih edilebilirliğinin yüksek olduğu düşünülmektedir.
- Taşınmaza komşu ve yakın konumlu parsellerin eğitim ve hizmet amaçlı lejantlara sahip olmasının, bölgenin fonksiyonel gelişiminin taşınmaza 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 karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

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

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

Arsa Emsalleri / Satılık

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu / Zamani	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Battalgazi Mahallesi'nde, Safa ve Tabip Sokak cepheli	Konut Alanı	E:1,01	Satılmış / Yaklaşık 1 yıl önce	11.644	26.199.000	2.250	<ul style="list-style-type: none"> * Safa ve Tabip Sokak cepheli toplam 11.644 m² yüz ölçüme sahip 7 adet birbirine komşu parselidir. * Emlak Konut Evleri Sitesi bitişiginde konumlandır. * Yapılaşmayı kısıtlayıcı enerji nakil hattından etkilenmemektedir. * Net alana sahiptir.
2	Battalgazi Mahallesi'nde, Kismen Safa Sokak cepheli	Konut Alanı	E:1,01	Satılmış / Yaklaşık 2 yıl önce	3.000	5.310.000	1.770	<ul style="list-style-type: none"> * Kismen Safa Sokak cephelidir. * Emlak Konut Evleri Sitesi'ne oldukça yakın konumlandır. * Yapılaşmayı kısıtlayıcı enerji nakil hattından etkilenmemektedir. * Net alana sahip bir taşınmazdır. * Yaklaşık 1,5 yıl önce tamamı 20.620 m² yüz ölçümlü olan parselin 3.000 m²'lik kısmının satıldığı öğrenilmiştir. * Hisseli parselin 3.000 m²'lik hissesidir.
3	Battalgazi Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E:1,01	Satılık	425	965.000	2.271	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmaz ile aynı bölgede yer almakta olup bulunduğu konum itibari ile benzer özelliklerdedir. * Yapılaşmayı kısıtlayıcı enerji nakil hattından etkilenmemektedir. * Net alana sahip bir taşınmazdır. * Yüz ölçümü oldukça küçüktür.
4	Battalgazi Mahallesi'nde konumlu	Konut Alanı	E:1,01	Satılık	3.430	6.900.000	2.012	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmaz ile aynı bölgede yer almakta olup bulunduğu konum itibari ile benzer özelliklerdedir. * Yapılaşmayı kısıtlayıcı enerji nakil hattından etkilenmemektedir. * Net alana sahip bir taşınmazdır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu mevkide ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmaza benzer nitelikte imar lejantına sahip bulunan arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak benzer nitelikte arsaların (üzerinde yüksek gerilim hatı bulunmayan, dolayısıyla E: 1,01 yapılaşma hakkına sahip arsaların) net birim satış değerinin 1.800 – 2.100.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satılık

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Sultanbeyli, Suryapı İlkbahar Evleri	Konut	Satılık	105	475.000	4.524	* Taşınmaza yakın konumlu Suryapı İlkbahar Evleri'nde konumludur. * Nitelikli bir sitede yer almaktadır. * Bulunduğu bloğun 3. katında konumludur. * Güney cepheidir. * 2+1 dairedir.
2	Sultanbeyli, Suryapı İlkbahar Evleri	Konut	Satılık	120	525.000	4.375	* Taşınmaza yakın konumlu Suryapı İlkbahar Evleri'nde konumludur. * Nitelikli bir sitede yer almaktadır. * Bulunduğu bloğun 1. katında konumludur. * Güney cepheidir. * 2+1 dairedir.
3	Sultanbeyli Emlak Konutları	Konut	Satılmış/1 sene önce	100	340.000	3.400	* Taşınmaza yakın konumlu Emlak Konutları'nda konumludur. * Nitelikli bir sitede yer almaktadır. * Bulunduğu bloğun 4. katında konumludur. * 2+1 dairedir.
4	Sultanbeyli Emlak Konutları	Konut	Satılmış/1 sene önce	142	420.000	2.958	* Taşınmaza yakın konumlu Emlak Konutları'nda konumludur. * Nitelikli bir sitede yer almaktadır. * Bulunduğu bloğun 4. katında konumludur. * Site içerisine cepheidir. * 2+1 dairedir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu mevkide ve yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki konut satış değerlerinin konumlu olduğu sitenin nitelik, biliniş ve marka değerine, konumlu olduğu kata ve kattaki konumuna, kapalı alanına ve manzara durumuna bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilmiş konutların birim satış değerinin 4.000.-4.500.- TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Arsa Emsalleri için;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.250	1.770	2.271	2.012
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	10%	0%	0%
	Satış Koşulları	-5%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-5%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	-5%	-5%	0%	5%
	Yüz Ölçümü	5%	-5%	-10%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Diğer	5%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.138	1.752	1.941	1.911

Konut Emsalleri için;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.524	4.375	3.400	2.958
	Pazarlık Payı	0%	5%	5%	10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	20%	20%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Değer		4.524	4.594	4.498	4.490

* Konutlar için karşılaştırma tablosu, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilmesi muhtemel projede yer alacak ortalama özelliklere sahip konut dikkate alınarak düzenlenmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, 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 Yaklaşık Değeri (TL)
362 ada 2 no.lu parsel	9.631,75	1.950	18.780.000
TOPLAM DEĞERİ			18.780.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz 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

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

Bu rapor kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

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 taşınmaz üzerinde, taşınmazın mevcut imar durumu ve yapılaşma şartları dikkate alınarak bir konut projesi geliştirilmiştir.

• 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 fonksiyonlarda % 15 olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 10 vadeli son 6 aylık TL bazlı tahvili oranı olan %11,21 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınarak, risk primi % 4,26 olarak değerlendirilmiştir.
- 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.
- **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Taşınmazın 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, nitelikli bir proje geliştirilmesine daha elverişli bir yüz ölçümüne sahip olması dolayısıyla bu parseldeki paylaşımın arsa sahibi lehine yüksek olduğu düşünülmektedir.

Ada/Parsel No	362/2
İmar Durumu	Konut ve (K2)- Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	9.631,75
	Konut Alanı
	8.386,10
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	1,01

Toplam Taban Alanı (m ²)	3.354,44
Emsale Dahil Alanı (m ²)	8.469,96
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	11.010,95
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	11.448,17
Konut Alanı (m ²)	11.448,17

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	11.448,17	1.250	14.310.216
Otopark	2.660,00	450	1.197.000
Ortak Alan	240,00	400	96.000
Toplam	14.348,17		15.603.216

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	15.603.216
Altyapı Maliyeti	1.248.257
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	468.096
Toplam (TL)	17.319.569

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	15.603.216
Altyapı Maliyeti	1.248.257
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	468.096
Proje Genel Giderleri	1.385.566
Toplam (TL)	18.705.135

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	28.12.2017	22.12.2018	22.12.2019
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	7.482.054	11.223.081

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	28.12.2017	22.12.2018	22.12.2019
Konut Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	11.448,17	11.448,17	11.448,17
Satış Oranı (%)	0,00%	75,00%	25,00%
Satılan Alan (m ²)	-	8.586,13	2.862,04
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.500,00	4.882,50
Toplam Konut Gelirleri	0	38.637.582	13.973.925
Proje Toplam Gelirleri	0	38.637.582	13.973.925
İnşaat Maliyeti	0	7.482.054	11.223.081
Pazarlama Gideri	0	386.376	139.739
Net Nakit Akışları	0	30.769.152	2.611.105
Arsa Sahibi Gelirleri	0	17.978.067	6.502.068
Müteahhit Gelirleri	0	12.791.085	-3.890.962

Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı		10,24%	10,24%	10,24%
Risk Primi		4,26%	4,76%	5,26%
İndirgeme Oranı		14,50%	15,00%	15,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)		28.864.274	28.730.155	28.597.272
Toplam Bugünkü Değer (USD)		7.973.777	7.936.726	7.900.017
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		28.860.000	28.730.000	28.600.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (USD)		7.970.000	7.940.000	7.900.000

İndirgenmiş nakit akışı yönteminde %15 indirgeme oranı sonucunda bulunan değer olan 28.730.000 TL yöntem sonucu olarak baz alınmıştır. Bu değer üzerinden arsa sahibi / müteahhit paylaşım oranı doğrultusunda değerler hesaplanmıştır.

Arsa Sahibi	47%
Müteahhit	53%

Arsa Değeri (TL)	20.549.599
Müteahhit Geliri (TL)	8.180.557
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	2.134

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, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

7.7 KDV Konusu

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

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

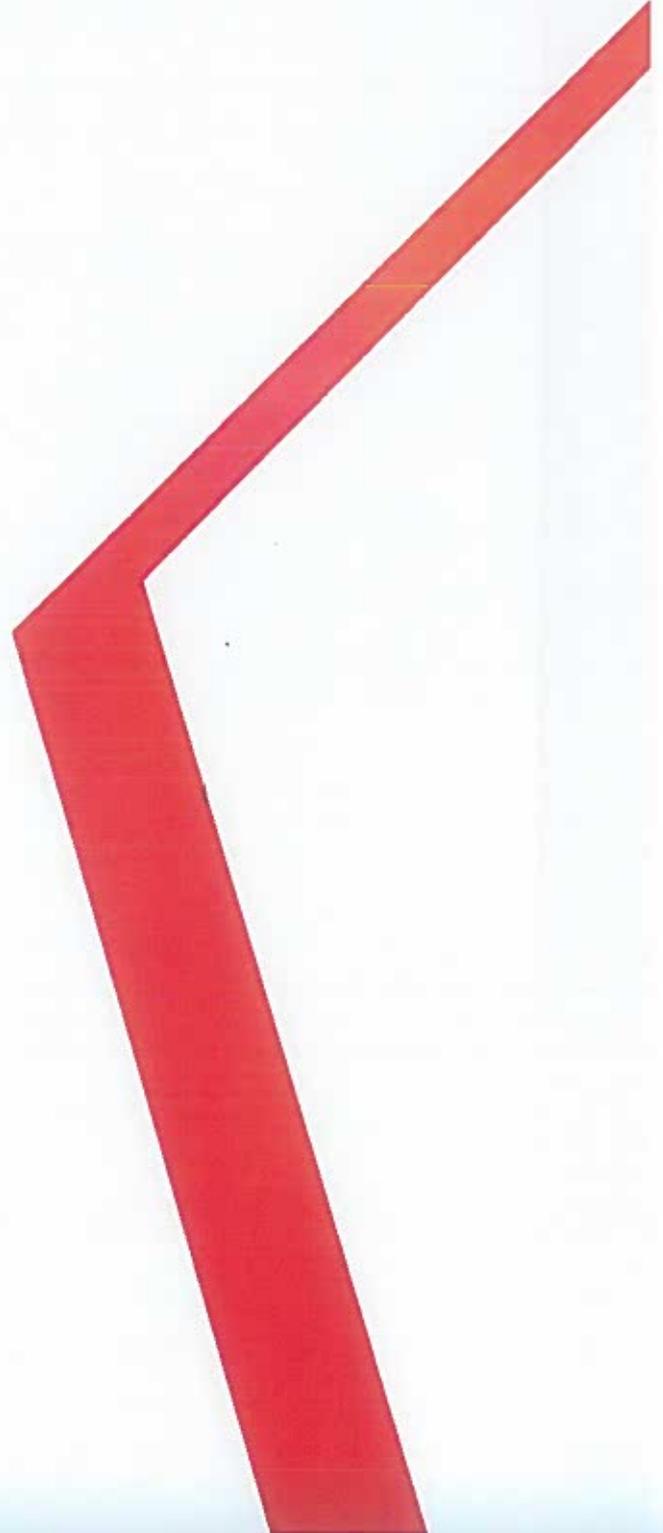
* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME



Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu parselin 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**

Değerleme konusu 362 ada 2 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Konu taşınmaz tapu kayıtlarına göre "Arsa" nitelikli olup taşınmazın mevcutta da bu niteliğe uygun şekilde kullanıldığı görülmüştür.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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	18.780.000
Gelir Yaklaşımı	20.550.000

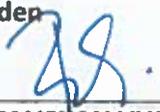
Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)		
Rapor Tarihi	28.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	18.780.000 TL	Onsekizmilyonyediyüzseksenbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	22.160.400 TL	Yirmiikimilyonyüztatmışbindörtü-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Peri Cansu OKYAY


Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405347


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


Ozan KOCULUOĞLU, 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 Fotoğraflar
- 5 Özgeçmişler
- 6 SPK Lisansları

Ek 1: Tapu Belgesi

İli İSTANBUL		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi SULTANBEYLİ							
Mahalle BATTALGAZİ							
Köyü							
Sokağı							
Mevki							
Satış Bedeli		Faizi No	Ada No	Parşeli No	Yüzölçümü		
2.140.000,00		02201010	162	1	ha	da	cm ²
					9.631,75 m ²		
Mülkiyet							
Plan No							
Şirket							
Ziraat Sicil No: 33307142							
<p>349794/963875 pay HALİL BALTACIOĞLU - ZÜLKEREMİN Kızı adına kayıtlı ileri: 240794/963175 pay MEVLİDE ÖZÜÜR - ZELKARMEYN Kızı adına kayıtlı ileri: 120197/0200925 pay AYŞEL RİLİR MUSTAFA Kızı adına kayıtlı ileri: 120197/0200925 pay AYŞEN SABİSİY - MELİKAPA Kızı adına kayıtlı ileri: 120197/0200925 pay REYTULLAH ÖHALİ - MUSTAFA Ögütü adına kayıtlı ileri: 120197/0200925 pay SAM ÖHALİ - MUSTAFA Ögütü adına kayıtlı ileri: 120197/0200925 pay GÜLTEN HALİBAN MUSTAFA Kızı adına kayıtlı ileri: 120197/0200925 pay HURAT ÖHALİ - MUSTAFA Ögütü adına kayıtlı ileri: ANTA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ adına</p>							
Edinim Yolu							
Sektör							
ANTA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ							
Tarih							
Saha							
Geldir		Yatırım No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarih	Ölçü
Cilt No		200	28	2008		06/01/2017	Cilt No
Sahife No						Sahife No	
Sıra No						Sıra No	
Tarih						Tarih	
DİMİ. DİM. 11/11/11		Değer Sektörü İşlemci: İstanbul Değerleme				Sah No 129	

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (AHS) Malikler için Detaylı - (Sİ) var)			
Zemin Tipi	1 Asfalt	Ada/Parsel	1000
Zemin No	724710	Yatırım	9 (11.7) m ²
B / İsy	1 (1) ANKARA KAMU İÇİŞLERİ	Ana Tap. No(s)	Ana
Konut No	1000000000000000000		
Mülk No / Nispet	1000000000000000000		
Mülk			
Lot / Sayı No	28 / 279		
Kayıt Durum	Alış		
TAŞINMAZ SERİ / BRYAN / İRTİFAK			
Seri	Adres	Malik / Lider	Tarih - Yevmiye
1000	1000 ANKARA ÇEKİRCİ T.P. A. LEHİNE İRTİFAK / LUKU TİSİS EDİLMİŞTİR.		20000000 - 1000
MÜLKIYET BİÇİMİ			
Ekstra No	Adres	Ehliyet No	Ekstra Sayısı - Tarih - Yev.
1000000000000000000	1000 ANKARA ÇEKİRCİ T.P. A. LEHİNE İRTİFAK / LUKU TİSİS EDİLMİŞTİR.	TAM	Tam Kaplıtara Üzeri Değeri - 07.12.2017 - 1000000000000000000
* Tarih edilen yerler ve beyanlar 1/25 e.aktarıca ortada izlenmektedir.			
			Raporlayan: İ.Ç.Ç.Ç.Ç. Servis ÇİFTLİKLER Kayıt Uygulama 07.12.2017

Ek 3: Onaylı İmar Durumu



Sultanbeyli
Belediyesi

T.C. Sultanbeyli Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: 68347279-310-E.2017-1514/5420
Tarih: 19.12.2017
Dünya Bulvarı, 35. yil, 1000

T.C.
SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 68347279-310-E.2017-1514/5420 ithafen
Konu : İmar Durumu

19.12.2017

Sayın Tahsin UÇARDAĞ
Gürsel Mahallesi, İmrâhor Caddesi, No:23 A Blok Kat:6 34400
Kağıthane/ İSTANBUL

İlgi : Tahsin UÇARDAĞ'ın 19.12.2017 tarih ve 2017-411656 sayılı dilekçesi.

İlgi dilekçede, Sultanbeyli İlçesi, Bartıngazi Mahallesi, 362 ada 2 parsel sayılı yere ait, aşağıda doğrulama kodu mevcut yazılı imar durum belgesinin "Aşlı gibidir" nüshası talep edilmiştir.

Belediyemiz sınırlarında yer alan 362 ada 2 no'lu parsel Konut Alanı, TAKS:0,40, kısmen Emsal 1,01 kısmen E:0,27 yapılaşma koşullarında olup, aşağıdaki doğrulama kodunda yer alan resmi durum geçerliliğini korumaktadır. İşbu belge bilgi etmek amacıyla düzenlenmiş olup, resmi imar durumu yerine kullanılamaz.

Bilgilerinize rica ederim.

Hacı Abdullah UÇAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı



Akdeniz Yolu No:1 Mah. Belediyeciler Cd. No:4 Sultanbeyli/İSTANBUL
Tic. Sic. No:274103/00000000000000000000
E-Posta: info@tuvcert.com.tr Web: www.tuvcert.com.tr

Bölge İmar Durumu Belgesi

Sayı: 1

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 Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TDUB		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:405347		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

Ek 6: SPK Lisansları



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 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.

İlker Arıkan
İlker 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 Faaliyetçiler Bulunmaları İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan Karabacak
Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener Yıldıırım
Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR