

Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

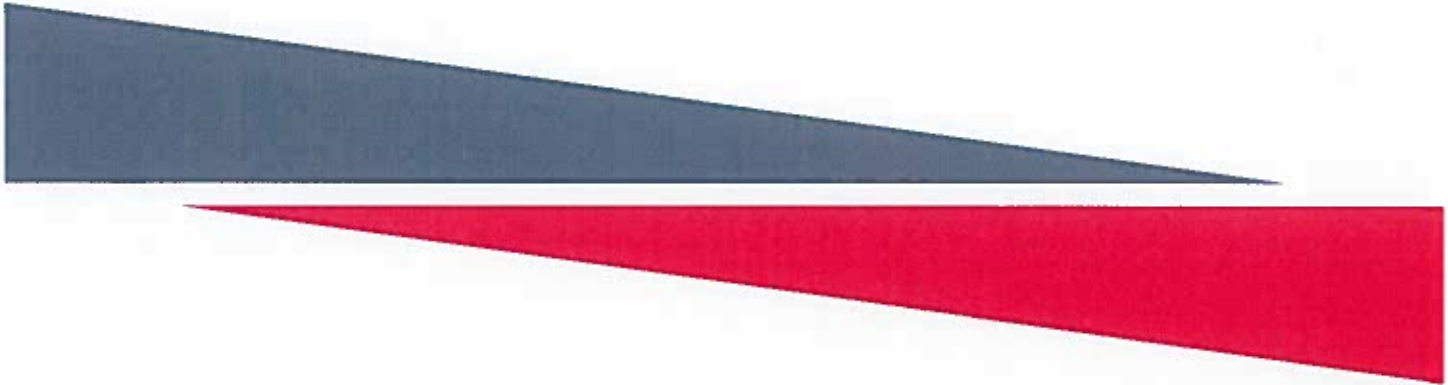
1 Adet Arsa

Değerleme

Sultanbeyli / İstanbul

Raporu

2019REV730 / 02.01.2020



Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Tahsin UÇARDAĞ,

Talebiniz doğrultusunda Sultanbeyli’de konumlu olan “1 Adet Arsa”nın pazar değerine yönelik 2019REV730 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, toplam 14.241,06 m² yüz ölçümlü, 380 ada 1 parsel no.lu, “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	02.01.2020	
Boş Arsa Değeri	33.465.000 TL	Otuzüçmilyondörtüyüztmışbeşbin-TL
Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Değeri	36.700.000 TL	Otuzaltımilyonyediyüz.-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri	80.590.000 TL	Seksenmilyonbeşyüzdoksanbin-TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	36.700.000 TL	Otuzaltımilyonyediyüz.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	43.306.000 TL	Kırküçmilyonüçyüztıbin.-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 10.12.2019 tarih, 3513-1 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.


Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405347


Sinige SEVİN, MRICS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans No: 401772


Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyü Açısından Değerlendirme.....	45
Ekler	50

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında 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

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması nedeni ile
ÖZEL VARSAYIMLAR	Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda, kısmen inşai yatırımları yapılmış proje bulunmakta olup rapor kapsamında projenin tamamlanması varsayımına göre pazar değeri bilgisine yer verilmiştir.
KISITLAMALAR	Çalışma kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Çalışma kapsamında müşterinin herhangi özel bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Battalgazi Mahallesi Karadeniz Caddesi Gülpınar Sokak 380 Ada 1 Parsel Sultanbeyli / İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	14.241,06 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,01
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	% 17,50
ARSA BİRİM DEĞERİ	2.353 TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	02.01.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	36.700.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	43.306.000.-TL

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

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 02.01.2020 tarihinde, 2019REV730 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 parsel no.lu gayrimenkulün 02.01.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.12.2019 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.01.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3513-1 no.lu ve 10.12.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 3513-1 no.lu ve 10.12.2019 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 parsel no.lu gayrimenkulün 02.01.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda, kısmen inşai yatırımları yapılmış proje bulunmakta olup rapor kapsamında projenin tamamlanması varsayımına göre pazar değeri bilgisine yer verilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	24.03.2017	2017A150	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	31.330.000
Rapor 2	22.12.2017	2013A635	Ozan KOLCUOĞLU Simge SEVİN Ece ÇALIŞKAN VURAL	32.040.000
Rapor 3	28.12.2018	2018REV889	Ozan KOLCUOĞLU Simge SEVİN Ece ÇALIŞKAN VURAL	35.590.000

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

1.10 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

1.11 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

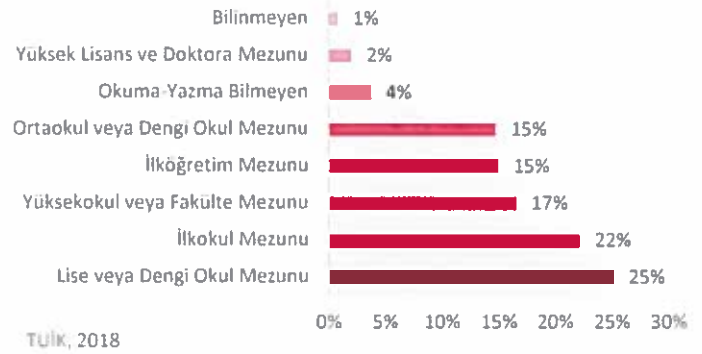
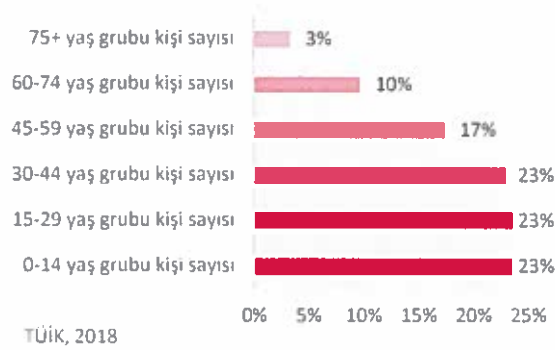
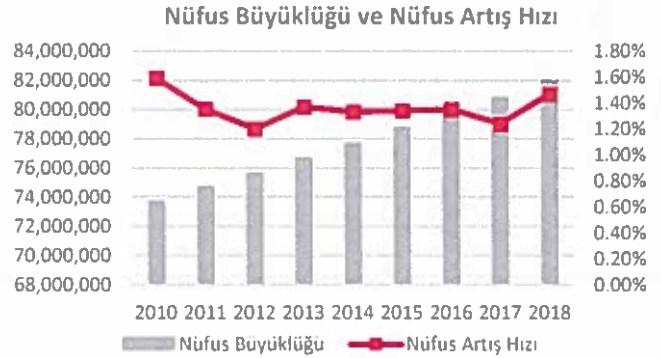
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 82.003.882 kişidir. 2018 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.193.357 kişi (% 1,48 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (41.139.980 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.863.902 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,49 olduğu görülmüştür.

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



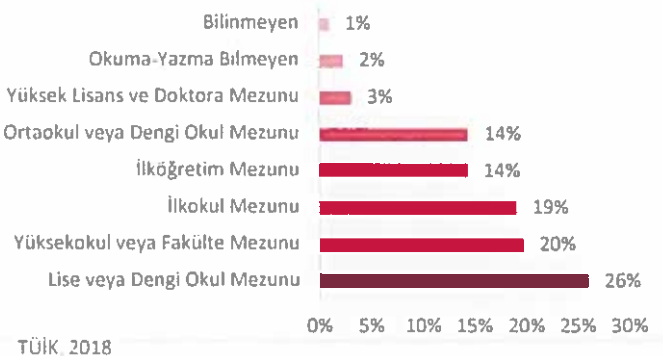
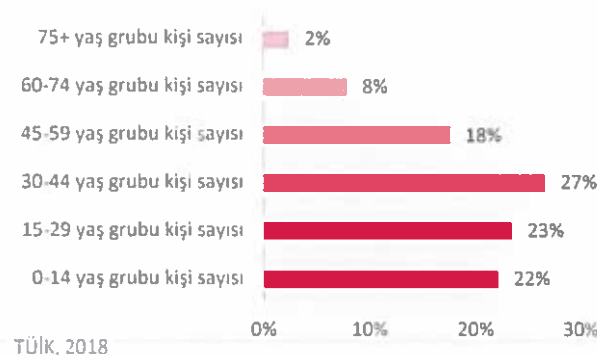
İstanbul

2018 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,37’sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.067.724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2018 yılında yaklaşık binde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,54 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



2.2 Ekonomik Veriler¹

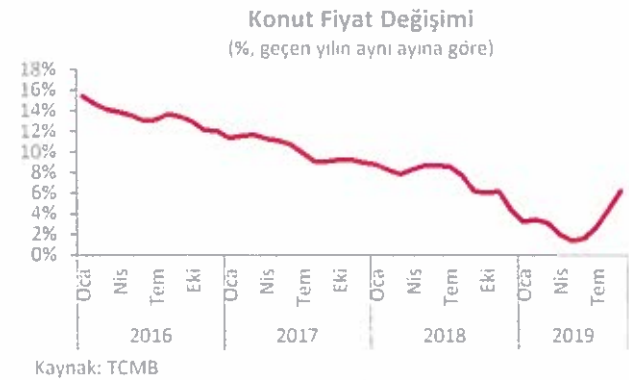
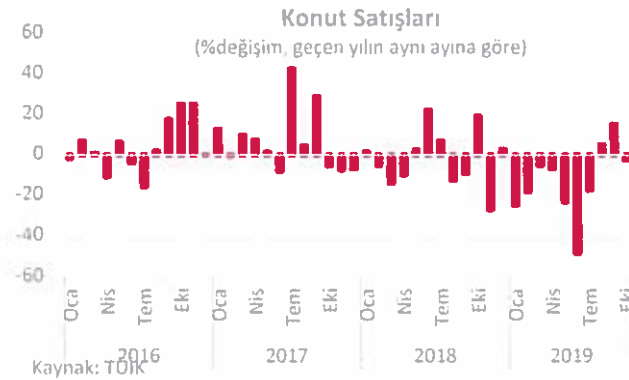
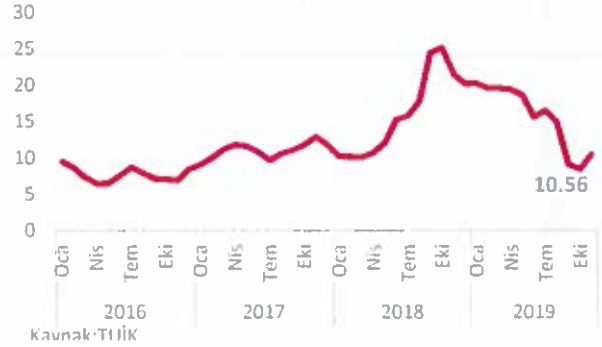
2019 üçüncü çeyrek GSYH büyümesi beklentilerin hafif altında gelse de arındırılmamış verilerde üç çeyrektir görülen daralma sona ermiştir. Manşet GSYH 2018'in üçüncü çeyreğine kıyasla %0,9 ile %1,0 olan piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında büyümüştür. Böylece GSYH 2019 Ocak-Eylül döneminde 2018'in aynı dönemine göre %0,9 daralmıştır. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH 2019 ikinci çeyrekteki 721,8 milyar dolardan 734,3 milyar dolara toparlanmıştır. Öte yandan inşaat sektörü bu dönemde %7,8 daralarak büyümeyi 0,6 puan sınırlamıştır.

Kasım ayında TÜFE piyasa ortalama beklentilerinin altında artarken yıllık enflasyon baz etkisiyle çift haneye dönmüştür. Genel TÜFE aylık enflasyonu kasım ayında %0,38 ile %0,7'lik ortalama beklentinin altında kalırken yıllık enflasyon %8,55'ten %10,56'ya yükselmiştir. Gıda fiyatları, bir önceki aya göre %0,2'lik sınırlı bir artış gösterirken yıllık enflasyon bu grupta %7,5'ten %8,7'ye çıkmıştır. Kısa vadee baz etkisi kaynaklı yükseliş bir süre daha devam edecek olmakla birlikte orta vadeli görünüm açısından iç talebin ne ölçüde hızlanacağı ve döviz kurlarının seyrinin belirleyici olacağı düşünülmektedir.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



Türkiye genelinde konut satışları 2019 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,5 oranında azalarak 142 bin 810 seviyesine gerilmiştir. İpotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %525,1 oranında artarak 50 bin 411 olmuştur. İpotekli satışlar, geçen ay %410,2 artış göstermişti. Böylece, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı ise %35,3 seviyesine yükselmiştir. Yabancılar gerçekleştirilen konut satışları ise bir önceki yıla göre %31,9 azalarak Ağustos ayında başlayan düşüş eğilimini devam ettirmiştir.

Türkiye genelinde konut fiyatları 2019 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,84 artarken, geçen yılın aynı ayına göre %6,32 oranında yükselmiştir. Böylece, haziran ayından bu yana devam eden toparlanma Eylül ayında da devam etmiştir. Benzer şekilde, fiyatlarda reel bazda da düşüşün hız kestiği görülmüş olup ağustos ayında -%9,1 olan reel fiyat değişimi, eylül ayında -%2,7'ye gelmiştir. İstanbul'da ise nominal konut fiyatları Ocak 2019 tarihinde başlayan yıllık bazda düşüş eğilimini devam ettirmiştir.

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	-
Ada No	380
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	14.241,06 m ²
Malik / Hisse	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Sultanbeyli Tapu Müdürlüğünden alınan 24.12.2019 tarih, saat 16:40 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Rehinler Hanesinde;

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

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

36220212	GLÜTEN HALILAN / MUSTAFA Oğuz	3560274851636	393,36	Malik	16/11/2016 - 0916	Satış - 06/01/2017 - 282
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehde	Tarih - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yer		
Serh	HAÇİCİ 1409/2017 Y-1726		14/09/2017 - 1726	Kamulaştırma Terkim:17/11/2016-0909		
36220213	MURAT ÇELİK / MUSTAFA Oğuz	3560274851636	593,36	Malik	16/11/2016 - 0916	Satış - 06/01/2017 - 282
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehde	Tarih - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yer		
Serh	HAÇİCİ 1409/2017 Y-1726		14/09/2017 - 1726	Kamulaştırma Terkim:17/11/2016-0909		
36220215	BRYTUZ AH ÖZALP / MUSTAFA Oğuz	3560274851636	393,36	Malik	16/11/2016 - 0916	Satış - 06/01/2017 - 282
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehde	Tarih - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yer		
Serh	HAÇİCİ 1409/2017 Y-1726		14/09/2017 - 1726	Kamulaştırma Terkim:17/11/2016-0909		
36220215	SABİ ÖZALP / MUSTAFA Oğuz	3560274851636	393,36	Malik	16/11/2016 - 0916	Satış - 06/01/2017 - 282
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehde	Tarih - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yer		
Serh	HAÇİCİ 1409/2017 Y-1726		14/09/2017 - 1726	Kamulaştırma Terkim:17/11/2016-0909		
36270206	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	259602741451906	3.306,29	Satış - 06/01/2017 - 282	Tarih - Yeri	
36270207	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	TAM	14.211,76	Satış - 06/01/2017 - 282	Tarih - Yeri	
40094200	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	14.211,76	Tarih - Yeri	Tarih - Yeri	

İpotek

Alacaklı	Müjerehemi?	Borç	Faiz	Değer/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yeri	Borçlu	SDF Hissatı
İSN 319621 TÜRKİYE İNANÇ KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No 0601063170 Sicil No 401492	Evet	62500000,00 TL	Yoktur	1 / 0	T.B.K.	06/01/2017 - 286	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Kapsamında Hissedar Bilgisi

Tarozuna	Hissar Pay/Paydası	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
Sahibiyetli TM - BATTALGAZİ Mah. 362 Ada 1 Parcel	1 / 1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	62500000,00 TL	06/01/2017 - 286	Müjrecer İpotekli Kurum Terkim:12/01/2017 - 316
Sahibiyetli TM - BATTALGAZİ Mah. 362 Ada 1 Parcel	1 / 1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	62500000,00 TL	06/01/2017 - 286	Tarih - Yeri Değişiklik:07/12/2017 - 11379
Sahibiyetli TM - BATTALGAZİ Mah. 362 Ada 1 Parcel	1 / 1	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	62500000,00 TL	06/01/2017 - 286	

Rapor Tarihi: Saas 24.12.2019 16:40

S/Bl	Açıklama	Malik	Tarih - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
Düşünceler				

Alacaklı	Müjerehemi?	Borç	Faiz	Değer/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yeri	Borçlu	SDF Hissatı
İSN 319621 TÜRKİYE İNANÇ KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No 0601063170 Sicil No 401492	Evet	62500000,00 TL	Yoktur	1 / 0	T.B.K.	06/01/2017 - 286	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Kapsamında Hissedar Bilgisi

Tarozuna	Hissar Pay/Paydası	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
Sahibiyetli TM - BATTALGAZİ Mah. 362 Ada 1 Parcel	1 / 1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	62500000,00 TL	06/01/2017 - 286	Müjrecer İpotekli Kurum Terkim:12/01/2017 - 316
Sahibiyetli TM - BATTALGAZİ Mah. 362 Ada 1 Parcel	1 / 1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	62500000,00 TL	06/01/2017 - 286	Tarih - Yeri Değişiklik:07/12/2017 - 11379
Sahibiyetli TM - BATTALGAZİ Mah. 362 Ada 1 Parcel	1 / 1	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	62500000,00 TL	06/01/2017 - 286	

İpotek S/Bl Bilgisi

S/Bl	Açıklama	Malik	Tarih - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
Düşünceler				

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi: Saas 24.12.2019 16:40

25/12/2017

Sayı: **249**

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

SERMAYE PİYASASI KURULU'na;

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi 380 No.lu Ada, 1 No. lu parselde bulunan arsanın finansmanı yapılmış ve bu arsa üzerine 05.01.2017 tarihli, 206 yevmiye numarasıyla 1. dereceden ipotek tesis edilmiştir.

Türkiye Finans Katılım Bankası
Mecidiyeköy Şubesi

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 son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazın 356027/1424106 hissesi Azize OBALI adına kayıtlı iken satış işlemi neticesinde 06.01.2017 tarih ve 202 yevmiye no ile Hacer BALTACIOĞLU ve Mevlide ÖZGÜR adına tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 356027/1424106 hissesi 29.12.2016 tarih ve 10447 yevmiye no ile S. S. Yeşilpark Konut Yapı Kooperatifi adına satış yoluyla tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 356027/8514636 hissesi 06.01.2017 tarih 202 yevmiye no ile Aysel BİLİR adına satış yoluyla tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 356027/8544636 hissesi 06.01.2017 tarih 202 yevmiye no ile Ayten SARISOY adına satış yoluyla tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 356027/8544636 hissesi 06.01.2017 tarih 202 yevmiye no ile Gülten HALDAN adına satış yoluyla tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 356027/8514636 hissesi 06.01.2017 tarih 202 yevmiye no ile Murat OBALI adına satış yoluyla tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 356027/8514636 hissesi 06.01.2017 tarih 202 yevmiye no ile Beytullah OBALI, Saim OBALI adına satış yoluyla tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın 356027/1424106 hissesi 06.01.2017 tarih 202 yevmiye no ile Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına satış yoluyla tescil edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz tam hisse ile 06.01.2017 tarih 202 yevmiye no ile Anda Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat Sanayi Ticaret Anonim Şirketi adına satış+birleşme yoluyla tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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.

Değerleme konusu taşınmazın güneyinde kısmen eğitim alanı ve kısmen park alanı yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın doğusunda üniversite alanı, batısında ise TAKS: 0,40, KAKS: 1,01 yapılaşma koşullarına sahip konut alanları yer almaktadır.

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 24.12.2019 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 17.12.2018* tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

(* Taşınmazın bulunduğu parsel için geçerli plan durumunu gösteren "Resmi Yazılı İmar Durumu Belgesi" için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup belge beklenmektedir. Taşınmazlar için geçerli olan planda 17.12.2018 tarihinden itibaren herhangi bir değişiklik yapılmadığı bilgisi edinilmiş olup bu sebeple rapor kapsamında aşağıda görsel yer alan "Resmi Yazılı İmar Durumu Belgesi"ne yer verilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 18.03.2011

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,40
- KAKS: 1,01
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 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.

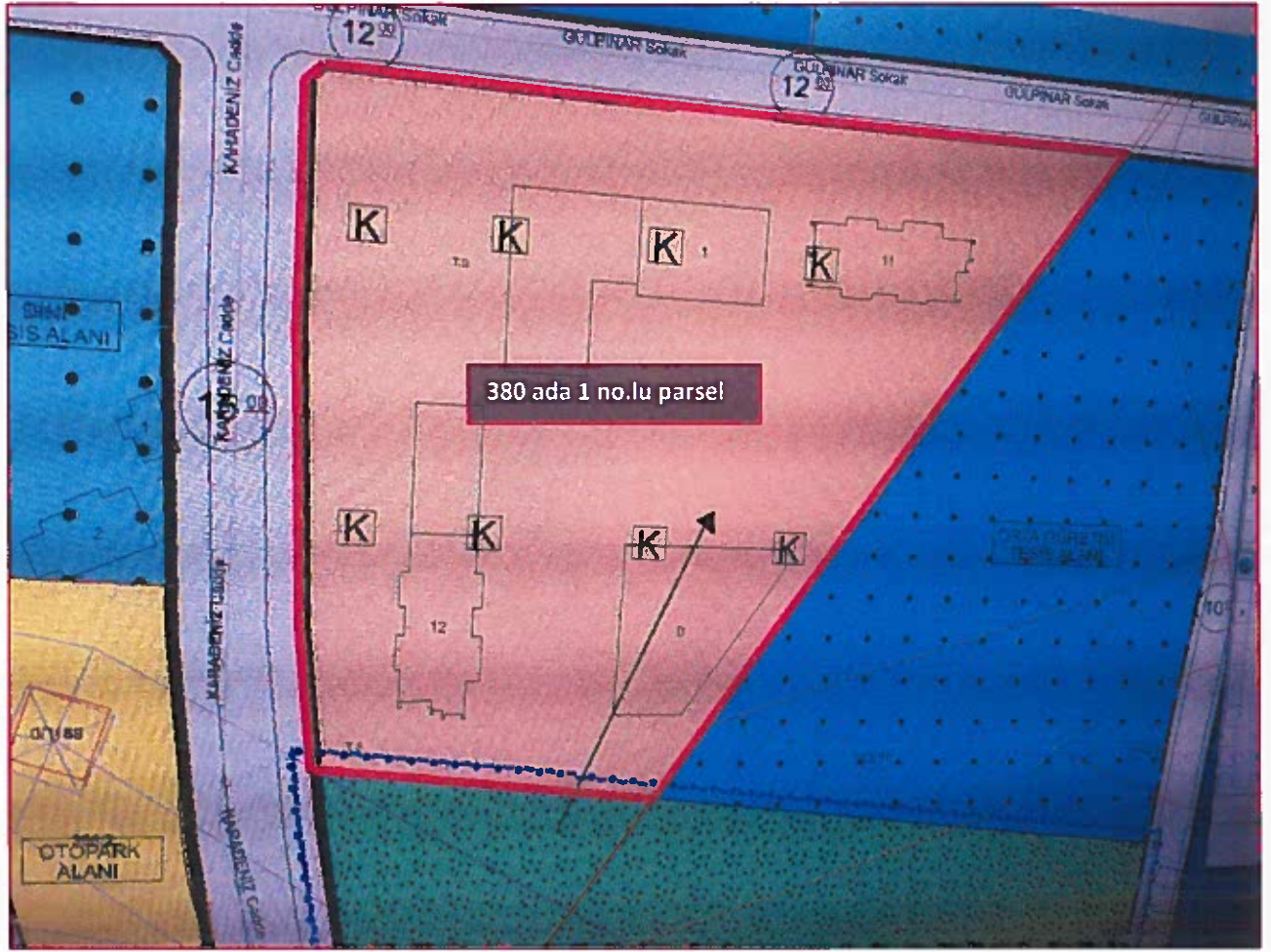
- Enerji nakil hattı altında kalan alanlarda imar uygulamasıyla müstakil parsel oluşturulabilir.
- 20 m ve 20 m'den geniş yollarda; yola cepheli binalarda büro hizmetleri ile sosyal kişisel hizmetler zemin kat üzerindeki katlarda yer alabilir. Tamamı ticaret fonksiyonu olması halinde KAKS: 0,25 değerini 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 sınırdır.
- 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



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 taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Sultanbeyli Belediyesi'nde 24.12.2019 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	14.09.2018	-	34.798,93	Tadilat	A, A1, B, B1, C ve D bloklar için tadilat amaçlı düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.06.2018	2018/200A	8.848,24	Yeni Yapı	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Ortak Alan, Garaj, Depo, Sığınak) için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.06.2018	2018/200A1	2.406,33	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Ortak Alan, Garaj, Sığınak) için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.06.2018	2018/200-B	11.229,61	Yeni Yapı	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Ortak Alan, Garaj, Depo, Sığınak) için verilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	20.06.2018	2018/200-B1	2.812,80	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Kapıcı Dairesi, Garaj, Ortak Alan, Sığınak)
Yapı Ruhsatı	20.06.2018	2018/200-C	7.829,62	Yeni Yapı	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan Ortak Alan (Ortak Alan, Garaj, Depo, Sığınak)
Yapı Ruhsatı	20.06.2018	2018/200-D	1.672,33	Yeni Yapı	Ortak Alan Ortak Alan (Ortak Alan, Garaj)

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

Yapı Denetim:

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

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

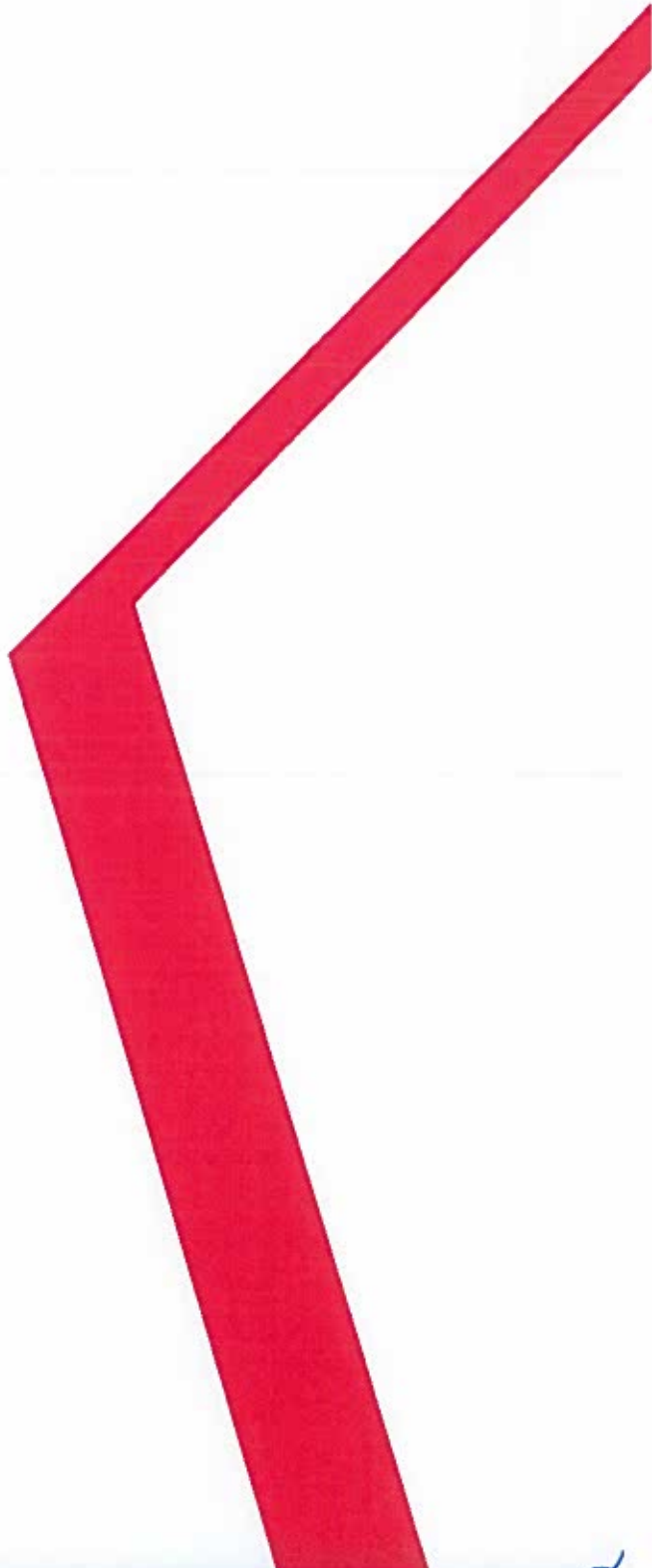
Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ



Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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



Karadeniz Caddesi, ticaret aksı olarak yeterince gelişim gösterememiş 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.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu cadde 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 makilikle kaplıdır. Bu bölgeden ayrıca O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu geçmektedir. Taşınmazın güneyinde ise mahalleleşmenin geliştiği ve nitelikli projelerin gelişim göstermeye başladığı görülmüştür. Bölgede geçerli imar planına bakıldığında, değerlemeye konu taşınmazın komşu parsellerinin "Belediye Hizmet Alanı", "İlköğretim Tesis Alanı" ve "Konut Alanı" gibi lejantlara sahip

olduğu görülmekte olup bölgenin fonksiyonel altyapısının ilgili imar planı ile oluşturulduğu söylenebilmektedir.

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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

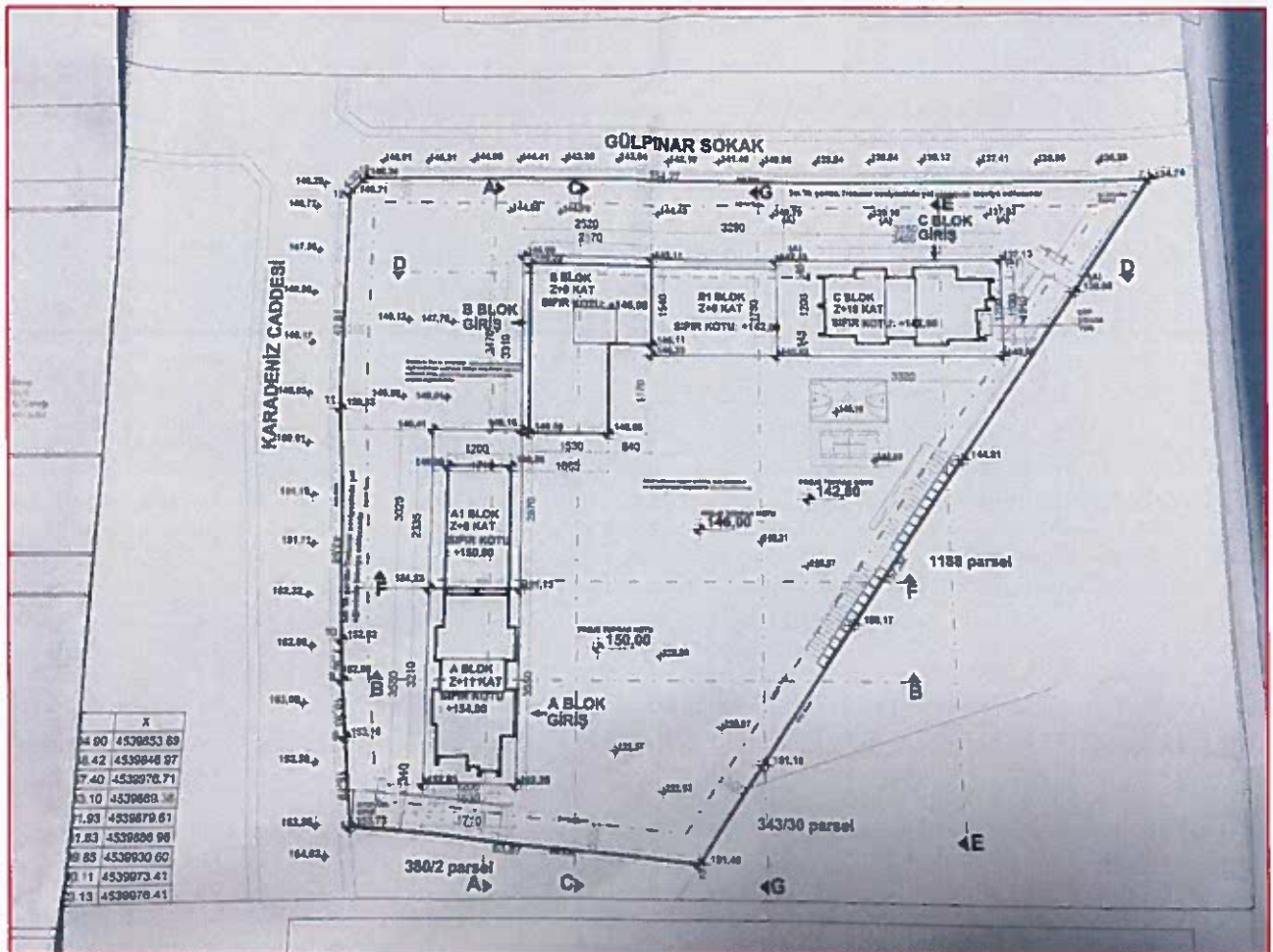
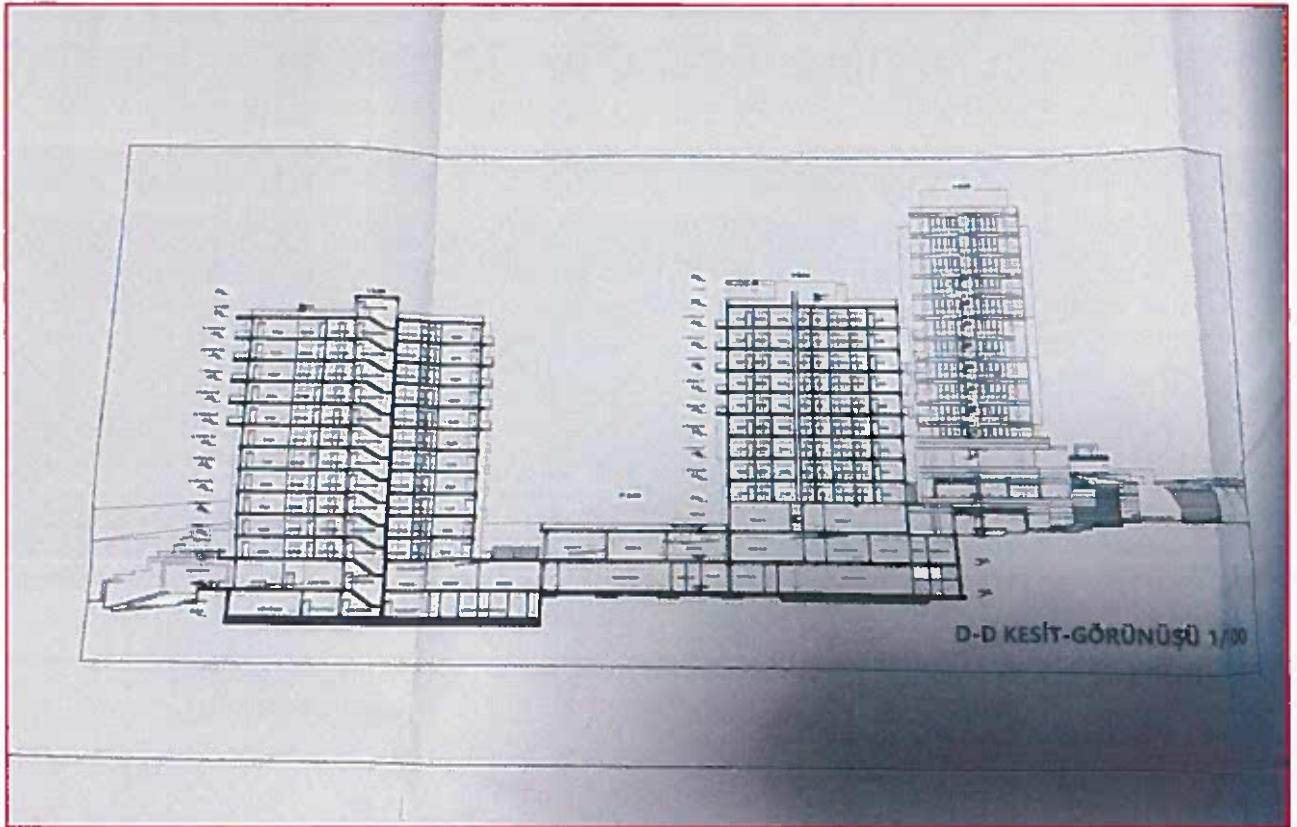
Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Sultanbeyli ilçesi, Battalgazi Mahallesi'nde konumlu, 380 ada 1 parsel no.lu, toplam 14.241,06 m² yüz ölçümlü, "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür.

Arsa üzerinde konut+ticaret kullanımlı proje geliştirilmiş olup mevcut durumda inşaatına başlanmış olmasına karşın inşaatın yarım bırakıldığı görülmüştür. Proje dahilinde dükkan ve mesken olmak üzere toplam 163 bağımsız bölüm, sosyal alanlar ile 159 araçlık otopark bulunmaktadır.

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

Blok	Emsal Alanı	%30'a Giren Emsale Girmeyen Alanlar	%30'a ve Emsale Girmeyen Alanlar	Brüt İnşaat Alanı
A Blok	4.040,72	1.301,23	3.506,29	8.848,24
A1 Blok	296,09	70,20	2.040,04	2.406,33
B Blok	5.531,38	1.588,59	4.109,64	11.229,61
B1 Blok	389,30	48,20	2.375,30	2.812,80
C Blok	4.123,26	1.283,54	2.422,82	7.829,62
D Blok	0	0	1.672,33	1.672,33
Toplam	14.380,75	4.291,76	16.126,42	34.798,93

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



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde henüz herhangi bir yapı bulunmamakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki proje inşaatında fore kazık imalatları tamamlanmış olup hafriyat süreci devam etmektedir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde henüz herhangi bir yapı bulunmamakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki inşaatında fore kazık imalatları tamamlanmış olup hafriyat süreci devam etmektedir .

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde henüz herhangi bir yapı bulunmamakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki inşaatında fore kazık imalatları tamamlanmış olup hafriyat süreci devam etmektedir .

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde henüz herhangi bir yapı bulunmamakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla parsel üzerindeki inşaatında fore kazık imalatları tamamlanmış olup hafriyat süreci devam etmektedir .

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerlemeye konusu 380 ada 1 no.lu parselin, Karadeniz Caddesi üzerinden görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz, O-6 / KMO Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 0,75 km gibi oldukça yakın bir mesafede konumlanmaktadır.
- Konu taşınmaza oldukça yakın konumda yakın zaman önce hizmete açılan 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.
- Değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki inşaat temel seviyesinde olup değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir inşai faaliyetin sürmediği görülmüştür.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilme 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

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu / Zamani	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL)		
1	Konut Gayrimenkul İnşaat 0 (552) 263 56 08	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu	Konut Alanı	E: 1,01	Satılmış / Yakın zaman önce	13.000	26.000.000	2.000	2.000	*Değerleme konusu taşınmazın gününde yer almakta olup konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaz ile yapılaşma şartları aynıdır. *Değerleme konusu taşınmaza yakın yüz ölçümüne sahiptir. *Çevresi konut kullanımlı yapılarla gelişmiştir. *Birikim Sokak'a cepheli konumda olup 262 ada 4 parsel no.lu taşınmazdır. *Değerleme konusu taşınmaz ile yapılaşma şartları aynıdır. *Çevresi konut kullanımlı yapılarla gelişmiştir. *Sultanbeyli Devlet Hastanesi'ne yakın konumlu olup değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer konum özelliklerine sahiptir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yüz ölçümü çok küçüktür. * Yüz ölçümü, üzerinde nitelikli bir proje geliştirilebilecek büyüklükte değildir. * Küçük pazarlık payı vardır.
2	USEM Gayrimenkul İnşaat 0 (552) 263 56 08	Sultanbeyli Devlet Hastanesi'ne yakın konumlu	Konut Alanı	E: 1,01	Satılık	289	760.000	2.630	2.630	*Değerleme konusu taşınmazın yakınında yer almakta olup konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaz ile yapılaşma şartları aynıdır. *Çevresi konut kullanımlı yapılarla gelişmiştir. *Değerleme konusu taşınmaz ile yapılaşma şartları aynıdır. *Çevresi konut kullanımlı yapılarla gelişmiştir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yüz ölçümü çok küçüktür. * Yüz ölçümü, üzerinde nitelikli bir proje geliştirilebilecek büyüklükte değildir. * Küçük pazarlık payı vardır.
3	Sultan Emlak 0 (507) 741 89 89	Selçukhan Caddesi'ne yakın konumlu	Konut Alanı	E: 1,01	Satılık	315	695.000	2.206	2.206	*Değerleme konusu taşınmazın yakınında yer almakta olup konum açısından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaz ile yapılaşma şartları aynıdır. *Çevresi konut kullanımlı yapılarla gelişmiştir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yüz ölçümü çok küçüktür. * Yüz ölçümü, üzerinde nitelikli bir proje geliştirilebilecek büyüklükte değildir. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL)		
4	Altan Yapı Gayrimenkul İnş. 0 (532) 134 25 24	Sultanbeyli Devlet Hastanesi'ne yakın konumlu	Konut Alanı	E:1,01	Satılık	240	425.000	1.771	<ul style="list-style-type: none"> *İnziva Sokak'a cephelidir. *Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. *Değerleme konusu taşınmaza göre konum açısından oldukça dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaza göre yüz ölçümü çok küçüktür. *Acil satış değeridir. 	

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu mevkide ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmaza benzer nitelikte imar lejandına sahip bulunan arsaların yapılaşma hakları, hangi sokağa cepheleri olduğu, O-6 Otoyolu'na yakınlığı, çevresinin yapılaşma özellikleri, yüz ölçümleri, geometrik ve topografik yapıları gibi durumlarına bağlı olarak birim satış değerlerinin değiştiği görülmüştür. Tüm bu kriterler dikkate alınarak değerleme konusu taşınmazın birim satış değerinin 2.300 – 2.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Satış Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Hasan Hüseyin Yıldız 0 (542) 815 22 81	Sultanbeyli, Suryapı İkbahar Evleri	Konut	Satılık	153	577.500	3.775	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmaza yakın konumlu Suryapı İkbahar Evleri'nde konumludur. * Bulunduğu bloğun 2. katında konumludur. * Nitelikli bir sitede konumludur. * 3+1 dairedir. * Pazarlık payı vardır. 	
2	Cetaş Emlak 0 (532) 616 24 52	Sultan Konakları	Konut	Satılık	125	373.000	2.984	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmaza yakın konumlu Sultan Konakları'nda konumludur. * Bulunduğu bloğun 10. katında konumludur. * Nitelikli bir sitede konumludur. * Site içerisine cephelidir. * 3+1 dairedir. 	

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Satış Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Fatih Bey 0 (532) 541 48 99	Sultanbeyli, Suryapı İlkbahar Evleri	Konut	Satılık	135	495.000	3.667	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmaza yakın konumlu Suryapı İlkbahar Evleri'nde konumludur. * Bulunduğu bloğun 2. katında konumludur. * Nitelikli bir sitede konumludur. * 3+1 dairedir. * Emsal taşınmazın fiyatı piyasaya değerinin altında satışta olduğu belirtilmiştir. * Sitenin en iyi konumlu bloğunda yer almaktadır.
4	Demkar Group A.Ş. 0 (532) 515 54 41	Demkar Group İnşaat	Konut	Satılık	100	330.000	3.300	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmaza yakın konumlu Demkar Group İnşaat'ın projesinde konumludur. * Bulunduğu bloğun 4. katında konumludur. * Nitelikli bir sitede konumludur. * 2+1 dairedir. * Çok küçük bir pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu mevkide ve yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki konut satış değerlerinin konumlu olduğu sitenin nitelik, bilinirlik ve marka değerine, konumlu olduğu kata ve oda sayısına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilmesi muhtemel projelerde yer alacak ortalama özelliklere sahip konutların birim satış değerinin 4.500-5.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- 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 durumu da göz önünde bulundurulduğunda, konu parsel üzerinde inşa edilmesi muhtemel projelerde yer alacak ortalama özelliklere sahip konutların birim satış değerinin 4.750-5.200.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

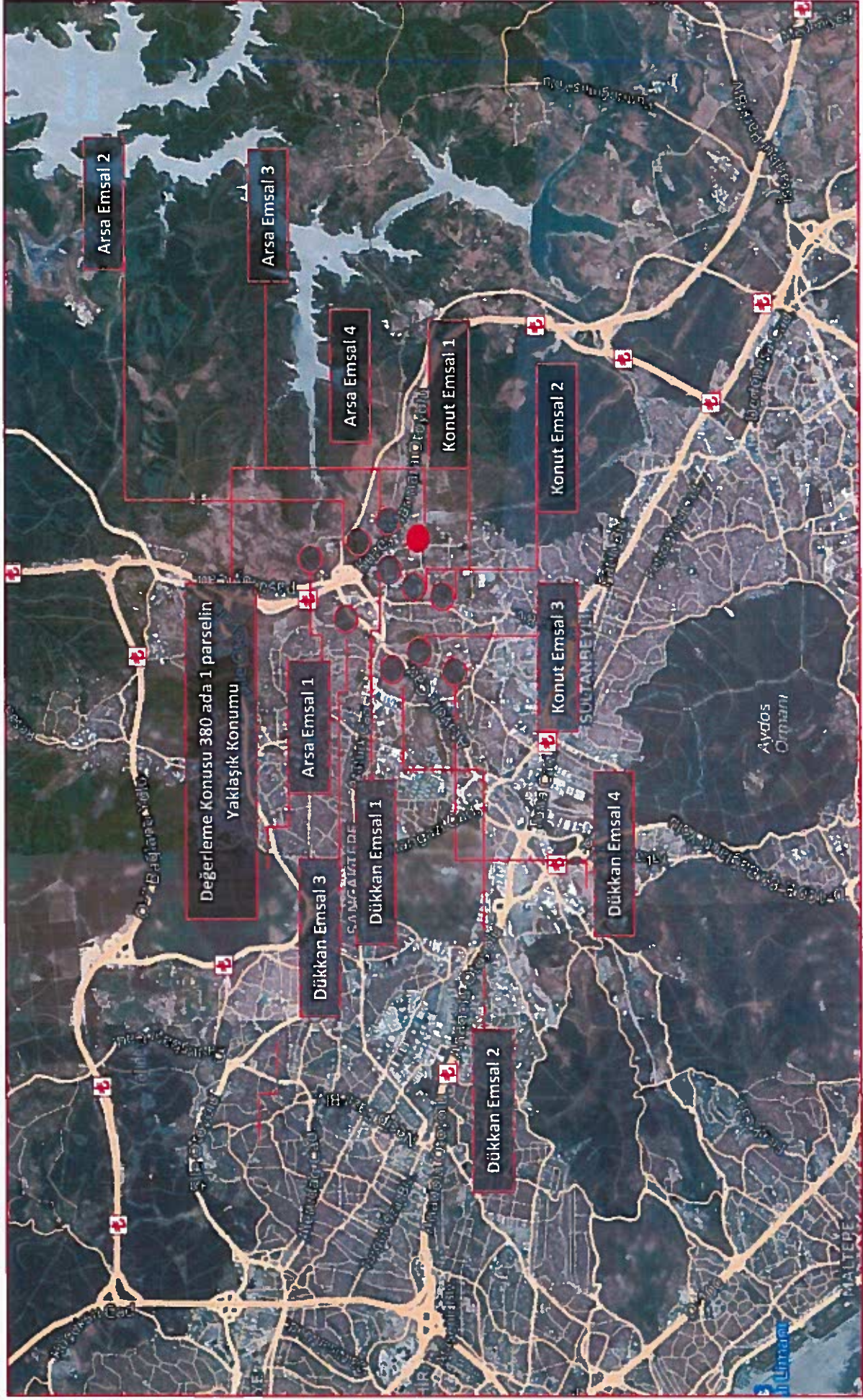
Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Necmettin Şaman 0 (533) 324 07 64	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	620	2.275.000	3.669	*Taşınmaza yakın konumda, inşaat aşaması bitmiş olan karma proje içerisinde yer almaktadır. *Bölgedeki nitelikli projelerden birinde yer almaktadır. *İç yapı yapıldı şekilde satılacaktır. *Kullanım alanı, bölge ortalamasına göre nispeten büyüktür. *Acil satış değeridir.
2	Konca Gayrimenkul 0 (554) 116 65 44	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	120	850.000	7.083	*Taşınmaza yakın konumda, inşaat aşamasında olan karma proje içerisinde yer almaktadır. *Bölgedeki nitelikli projelerden birinde yer almaktadır. *İç yapı yapıldı şekilde satılacaktır. *Yüksek pazarlık payı vardır.
3	Albayrak İnşaat 0 (534) 040 92 61	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	100	495.000	4.950	*Değerleme konusu taşınmaza göre konum olarak dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projeye göre daha dezavantajlı inşai özelliklere sahip bir projede konumlandır. *İç yapıldıdır. *Pazarlık payı vardır.
4	Basri Kır 0 (551) 166 77 81	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu	Dükkan	Satılık	75	250.000	3.333	*Sultanbeyli Sanayi Sitesinde yer almakta olup değerlendirme konusu taşınmaz konum olarak dezavantajlıdır. *Emsal taşınmazın fiziksel durumu değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projeye göre daha dezavantajlı inşai özelliklere sahip bir projede konumlandır. *Oldukça küçük kullanım alanına sahiptir. *Pazarlık payı bulunmamaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu mevkide ve yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkan satış değerlerinin konumlu olduğu mevkide, konumlu olduğu caddenin ticari kabiliyetine ve taşınmazın caddeye olan cephesine, alanın kat bazında dağılımına, kapalı alanına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte değerlendirilmeye konu taşınmaz üzerinde inşa edilmesi muhtemel projelerde yer alacak ortalama özelliklere sahip dükkanların birim satış değerinin 5.700-6.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - ARSA

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.000	2.630	2.206	1.771
	Pazarlık Payı	0%	-2%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	10%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	0%	15%	25%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	0%	-12%	-12%	-13%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	10%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		2.100	2.526	2.369	2.182

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KONUT

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.775	2.984	3.667	3.300
	Pazarlık Payı	-7%	0%	0%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	8%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	-2%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	10%	5%	8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı*	21%	18%	19%	14%
	Konfor Koşulları	0%	7%	0%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		4.423	4.028	4.831	4.065

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.669	7.083	4.950	3.333
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	10%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-5%	-5%	-5%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	15%	0%	-4%	-8%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		4.410	6.056	5.182	3.733

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

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada / Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
380 ada 1 parsel	14.241,06	2.350	33.466.491
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ			33.465.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurulmuş değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	39.590.452
Altyapı Maliyeti	2.573.379
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	1.187.714
Proje Genel Giderleri	2.817.850
Toplam (TL)	46.169.395
Tamamlanma Oranı (%)	7%
Harcanmış Maliyet (TL)	3.231.858

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	33.466.491 TL
Harcanmış Maliyet	3.231.858 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	36.698.349 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	36.700.000 TL

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Torunlar GYO	Başakşehir	Residence ve Otel Etabı	2019	112.415,90 m ²	2.850 TL/m ²
2	Vakıf GYO	Maltepe	Konut ve Ofis	2018	649.515 m ²	1.642 TL/m ²

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır.

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

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir.

Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: % 12,37

Risk primi: % 4,13

İndirgeme oranı: % 17,50 olarak hesaplanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu bulunduğu lokasyonda ve yakın çevrede yapılan araştırmalarda arsa sahibi ve müteahhit arasında % 40-%60 oranında anlaşmaların ağırlıkta olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yer alan yaklaşık 30.000 m² yüz ölçümlü parsel üzerinde %50-%50 paylaşım oranı ile konut projesi inşa edildiği öğrenilmiştir. Ancak söz konusu parsel alanının, daha büyük ve nitelikli bir proje geliştirilmesine daha elverişli bir yüz ölçümüne sahip olması dolayısıyla bu parseldeki paylaşımın müteahhit lehine yüksek olması gerektiği düşünülmektedir. Buna göre değerlemeye konu taşınmaz üzerinde geliştirilebilecek, mevcut imar durumuna uygun bir proje için hasılat paylaşımı %42-%58 olarak değerlendirilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer 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.
- 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-içme suyu ve telekom altyapısı vb. maliyetler yer alacağı öngörülmüştür.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde konu parsel genelinde çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır.

- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Geliştirilecek projede yer alan ticari ünitelerin, Tip İmar Yönetmeliği dikkate alınarak depo alanlarıyla birlikte satılacağı kabul edilmiş ve ticari ünitelerin satışa esas alanları, depo alanları da dikkate alınarak hesaplanmıştır.
- Konut fonksiyonu için birim değer 4.800 TL/m², ticari ünite fonksiyonu için birim değer 5.750 TL/m² olarak öngörülmüştür. Ticari üniteler için öngörülen alan, eklenti depolarıyla birlikte değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	16.118,60	1.800	29.013.480
Ticari Ünite Fonksiyonu	2.553,91	1.300	3.320.083
Ortak Alan	16.126,42	450	7.256.889
Toplam	34.798,93		39.590.452

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	39.590.452,00
Altyapı Maliyeti	2.573.379,38
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	1.187.713,56
Toplam (TL)	43.351.544,94

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	17.175.015	25.762.523

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	4.800,00
Fiyat Artış Oranı	12,00%

Ticari Ünite Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	5.750,00
Fiyat Artış Oranı	12,00%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	02/01/2020	02/01/2021	02/01/2022
Konut Fonksiyonu			

Toplam Satılabilir Alan (m ²)	16.118,60	16.118,60	16.118,60
Satış Oranı (%)	0,00%	45,00%	55,00%
Satılan Alan (m ²)	-	7.253,37	8.865,23
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.800,00	5.376,00
Toplam Konut Gelirleri	0	34.816.176	47.659.476
Ticari Ünite Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	3.532,26	3.532,26	3.532,26
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	100,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	3.532,26
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		5.750,00	6.440,00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	22.747.754
Proje Toplam Gelirleri	0	34.816.176	70.407.231
İnşaat Maliyeti	0	17.175.015	25.762.523
Pazarlama Gideri	0	348.162	704.072
Net Nakit Akışları	0	17.292.999	43.940.636
Arsa Sahibi Gelirleri	0	14.476.566	29.275.327
Müteahhit Gelirleri	0	2.816.433	14.665.309

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	12,37%	12,37%	12,37%
Risk Primi	4,13%	5,13%	6,13%
İndirgeme Oranı	16,50%	17,50%	18,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	47.199.374	46.523.512	45.863.649
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	47.200.000	46.525.000	45.865.000

Arsa Sahibi	42%
Müteahhit	58%

Arsa Değeri (TL)	33.510.074
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	2.353

Ayrıca, taşınmazın takdir edilen birim değerleri üzerinden projenin bugün itibarıyla tamamlanmış olması varsayımı doğrultusunda gelir yaklaşımına göre değeri 80.590.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunan taşınmazın boş arsa değeri 33.465.000 TL, projenin tamamlanmış olması durumundaki bugünkü değeri ise 80.590.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 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 planlanan kullanımı ile uyumlu olarak "Konut" amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM FONU PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz, değerlendirme tarihi itibarıyla, 18.03.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "K1 Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "konut alanı" lejandında kamakta olup KAKS: 1,01, TAKS: 0,40I yapılaşma şartlarına sahiptir.

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

Sonuç Görüş

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne "proje" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, taşınmazın finansmanı için kullanılan ipotek kaydı bulunmakta olup bu kaydın taşınmazın değerine, devredilebilirliğine ve hukuki durumuna herhangi bir etkisi bulunmadığı düşünülmüştür.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde devredilebilirliği etkileyen bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama da bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "arsa" niteliğinde olup alımından sonra taşınmaz üzerinde dükkanların da bulunduğu bir konut projesi geliştirilmiş ve inşaatı na başlanmıştır. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla proje inşaatında herhangi bir güncel faaliyet bulunmadığı görülmüştür.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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

Yaklaşımı" kullanılmıştır. Konu taşınmazın yalnızca boş arsa değerinin takdirinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Yaklaşım	Pazar Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı	33.465.000	36.700.000
Gelir Yaklaşımı	46.525.000	80.590.000

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	02.01.2020	
Boş Arsa Değeri	33.465.000 TL	Otuzüçmilyondörtüyüztmışbeşbin-TL
Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Değeri	36.700.000 TL	Otuzaltımilyonyediyüz.-TL
Projenin Tamamlanmış Olması Varsayımına Göre Pazar Değeri	80.590.000 TL	Seksenmilyonbeşyüzdoksanbin -TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	36.700.000 TL	Otuzaltımilyonyediyüz.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	43.306.000 TL	Kırküçmilyonüçyüztıbin.-TL



Ece ÇALIŞKAN VURAL
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405347



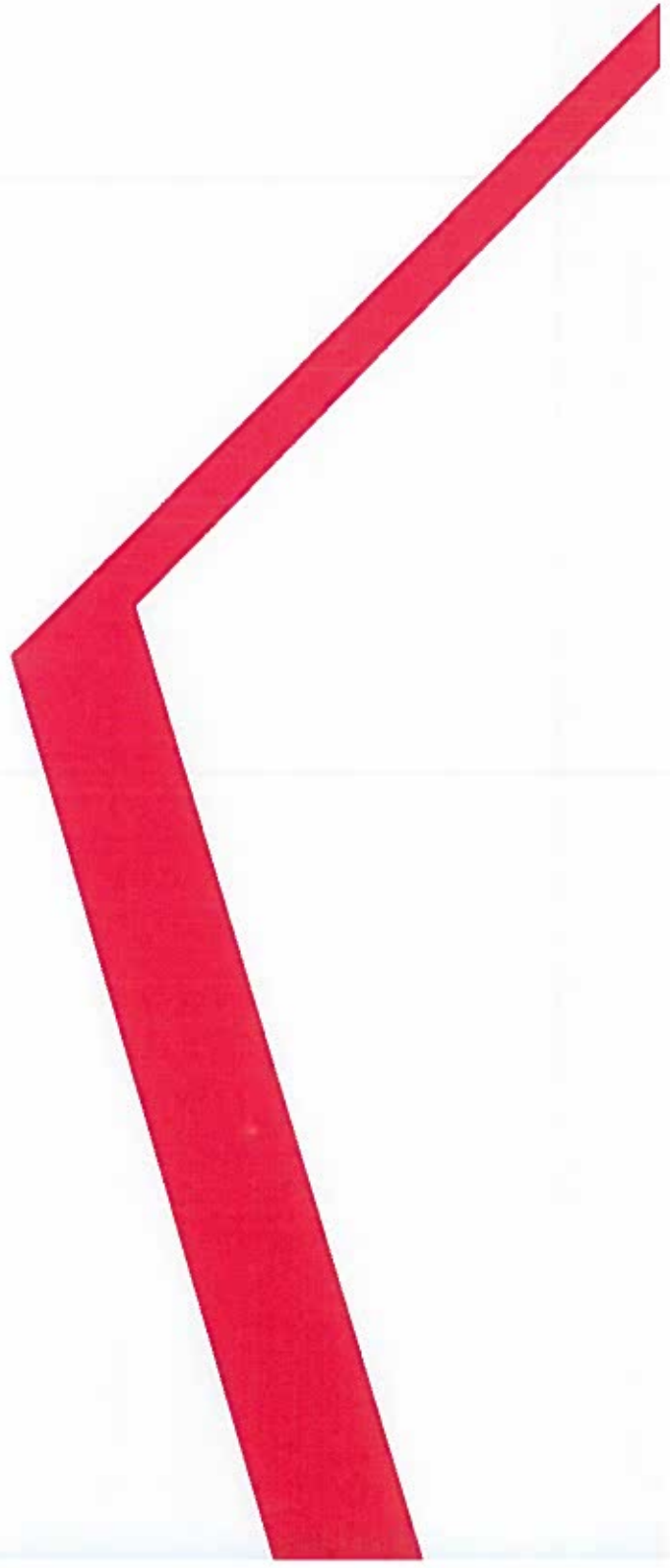
Simge SEVİN, MIRCS
Değerleme Uzmanı/Yönetici
Lisans No: 401772



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER




Bölüm 10

Ekler

- 1 Tapu Belgesi
- 2 Onaylı Takyidat Belgesi
- 3 Onaylı İmar Durumu
- 4 Vaziyet Planı
- 5 Yapı Ruhsatları
- 6 Fotoğraflar
- 7 Özgeçmişler
- 8 SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

İl		İSTANBUL		<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf	
İlçesi		SULTANBEYLİ					
Mahallesi		BATTALGAZİ					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Bazı Bedel		Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
4,60		G2202181C	300	1	ha	m ²	dm ²
					14	241,06	m ²
<p>Gayrimenkulün</p> <p>Nitelik / Türü</p> <p>Planlıdır</p> <p>Sınıf</p> <p>Zemin Sistem No: 7767111</p> <p>Sayılı İşlerden</p> <p>Eđinme Sebebi</p> <p>ANLA GAYRİMENKUL DEĐİŐTİRME VE İNŐANIT ŐANAYİ İĞARET ANONİM ŐERKET</p> <p>Sahibi</p>							
Okul		Yatırım No.	Çizim No.	Bahçe No.	Sıra No.	Tarih	
Okul No.	32	33	344			04/01/2017	
Sahne No.						Bahçe No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p><i>Sevde Uđar</i></p> <p><i>Özlem Öđe</i></p> <p><i>Yönetim Kurulu Başkanı</i></p> <p><i>TSKB Gayrimenkul Değerleme</i></p> <p><i>TSKB Gayrimenkul Değerleme</i></p> <p><i>TSKB Gayrimenkul Değerleme</i></p> <p><i>TSKB Gayrimenkul Değerleme</i></p>							
E.M.Ö. Başarı İği Ltd.		Öđeme Durumuna İğtinazlı tasarımları beğenilmiştir				Bazı No: 129	

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Devletli - Şİİ var + Pavye Malikler + Fahi/ Beköner)			
Zemin Tipi	Arsa Tapınmaz	Ada/Parcel	3401
Zemin No	77567191	Yatık/Ön	14 231 00 m2
İl / İly	İSTANBUL/İSTANBUL	Ana Tap. No/İhtik.	Arsa
Kararın Adı	Substansiyel TM		
Mahalle / İly Adı	BAITALGAZI Mah		
Merkizi			
Cilt / Sayfa No	30 / 2448		
Kayıd Durum	Aktif		

TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/BD	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yayıncı
Değer	İlgili (Komun. İSTANBUL 6 İLİBARE MAHALLELERİNİN 27.10.2008 TARİHİNDE 2007/1147 LSAS 2428/1631 KARAR SAYILI KESİNLEŞMİŞ MAHKEME KARARI VARIR.) Tarih: 07/10/2009 Sayı: 1006		İmtihal-27/07/2012-2456
İhtik.	163442 322 LİK KISIMLA TEPAŞ ELEKTRİK İRTİFAK HAKKI (Bakura Tarih: 11/01/2007, İhtis Tarih: 11/01/2007 - Sıra :)	TURKİYE ELEKTRİK İRTİFAK (TEİAŞ)	İhtikah-27/07/2012-2656
İhtik.	09.00 M2 LB. 6 İLİMİNDE TEPAŞ ELEKTRİK İRTİFAK HAKKI (Bakura Tarih: 11/01/2007, İhtis Tarih: 11/01/2007 - Sıra :)	TURKİYE ELEKTRİK İRTİFAK (TEİAŞ)	İhtikah-27/07/2012-2656
Değer	Tapınmazın içinde bulunan ERSİ 6 V - 2.0 Maddesi ayarında 1 fazda 60000 cinsinde enerji dağıtım cihazları bulunmakta.	MAHALLEBAŞI	6331 Sayılı Orman Kanunu 2/A, sayı: 231 Mli Çözüm 18/01/2013-1793 Tarih: 08/01/2013-1793
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377
Değer	İmar düzenlemesine alınmıştır		İmar (TSM)-24/04/2012-1377

Rapor Tarihi / Saat 24.12.2019 16:48

SİFİRLİ İPOTEKLER							
Konvey No	Malik	EBİRCİ No	Hisse Pay/Payda	Siteler Sayı	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
31032491	AYDIN ÖZALP - ZELKA ARINÇ YENİ KÖY		336027 / 132106	336027	İmar (15A) - 21/05/2012 - 2012	İmar - 16/12/2016 - 2016	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
31032492	AYDIN ÖZALP - ZELKA ARINÇ YENİ KÖY		336027 / 132106	336027	İmar (15A) - 21/05/2012 - 2012	Satış - 06/01/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
31032493	AYDIN ÖZALP - ZELKA ARINÇ YENİ KÖY		336027 / 132106	336027	İmar (15A) - 21/05/2012 - 2012	Satış - 06/01/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
31032494	MEVLİDE ÖZÜM - ZELKA ARINÇ YENİ KÖY		336027 / 132106	336027	İmar (15A) - 21/05/2012 - 2012	Satış - 06/01/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
31032495	ZİYA ÖZCAN - ZELKA ARINÇ YENİ KÖY		336027 / 132106	336027	İmar - 22/05/2012 - 2012	Satış - 21/07/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
31032496	İLAL E. ARINÇ - İSTANBUL		336027 / 132106	336027	İmar - 22/05/2012 - 2012	Satış - 21/07/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
31032497	AYŞE BAĞCI - İSTANBUL		336027 / 132106	336027	İmar - 22/05/2012 - 2012	Satış - 21/07/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
31032498	AYŞE BAĞCI - İSTANBUL		336027 / 132106	336027	İmar - 22/05/2012 - 2012	Satış - 21/07/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
31032499	AYŞE BAĞCI - İSTANBUL		336027 / 132106	336027	İmar - 22/05/2012 - 2012	Satış - 21/07/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	

Rapor Tarihi : Saat : 24.12.2019 16:40

3

30228229	GÜRTEP HALİMAN - MUSTAFA KÖY		336027 / 4344036	30228	İmar - 16/11/2016 - 2016	Satış - 06/01/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 11/05/2017 Y. 1726				11/05/2017 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
30228230	MURAT ÖZALP - KAYIĞI A. ÖĞRE		336027 / 4344036	30228	İmar - 16/11/2016 - 2016	Satış - 06/01/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
30228231	BUYUKERİTAN ÖZALP - MUSTAFA A. ÖĞRE		336027 / 4344036	30228	İmar - 16/11/2016 - 2016	Satış - 06/01/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
30228232	SABİ ÖZALP - MUSTAFA A. ÖĞRE		336027 / 4344036	30228	İmar - 16/11/2016 - 2016	Satış - 06/01/2017 - 2017	
S/BI	Açıklama		Malik / Lehdar		Tarih - Yıymıç	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Serb	HACİZ: 14/05/2007 Y. 1726				14/05/2007 - 1726	Kamu İflasının Ticilene-07/11/2016-2016	
30791616	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		336027 / 132106	336027	Satış - 26/12/2016 - 2016	Satış - 06/01/2017 - 2017	
30571307	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAH		17.211,36	Satış - Hukuk - 06/01/2017 - 2017	Ticilene-07/11/2016-2016	
40946200	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAH		17.211,36	Ticilene-07/11/2016-2016	Ticilene-07/11/2016-2016	

İpotek

Alacaklı	Müjreci/Emil	Miktar	Faiz	Derece/Sıra	Sözc	Ticilene Tarih - Yıl	Borçlu	SİFİRLİ İPOTEK
İSİF 31962 TÜRKİYE İFİANS KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No: 0806081870 Sicil No: 401892	Evet	42500000 TL	İmsiz	1.0	F D K	06/01/2017 - 2017	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	14
İpoteklin Konutundaki Hisse Bölge								
Tapu No	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Miktar			Ticilene Tarih - Yıl	Ticilene Sebep - Tarih - Yıl	
Sahibiyet TM - DAYI ALGAZI Kış. 362 Ada 2 Parcel	1/1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	42500000 TL			06/01/2017 - 2017	Müjreci İpoteklin Konutundaki Ticilene-12/01/2017 - 2017	
Sahibiyet TM - DAYI ALGAZI Kış. 360 Ada 1 Parcel	1/1	ANDA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	42500000 TL			06/01/2017 - 2017	Ticilene-07/11/2016-2016	
Sahibiyet TM - DAYI ALGAZI Kış. 380 Ada 1 Parcel	1/1	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	16250000 TL			06/01/2017 - 2017		

Rapor Tarihi : Saat : 24.12.2019 16:40

3

Ticaret Sicil Bilgileri		Malik		Tarih/Tevmiat		Ticilin Şehidi - Tarih - Yer		
Sicil No	Açıklama							
Diğer Bilgiler								
Alınanlık	Alınış Tarihi	Borc	İnce	Derece/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yer	Borcun	SDF Hakkında
İSİN 319671 TÜRKİYE FİNANÇ KATILIM VE İNŞAAT A.Ş. Vergi No: 0800031781 Serif No: 401473	01.01.2017	62500000.00 TL	Serika	110	1	06.01/2017-206	ANDI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İnceleme Sonuçları (Hisse Bilgisi)								
Ticari Unvan	Konu Parçaları	Değerli Mal	Malik	Tarih - Yer	Ticilin Şehidi - Tarih - Yer			
Sahiplik No: 141 - İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	141	ANDI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	62500000.00 TL	06.01/2017-206	ANDI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Mevcut İnceleme Kararı Tarih: 12/01/2017-316		
Sahiplik No: 171 - İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	171	ANDI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	62500000.00 TL	06.01/2017-206	ANDI GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Ticilin Şehidi Tarih: 07/12/2017-11339		
Sahiplik No: 171 - İNŞAAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	171	TRİND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	62500000.00 TL	06.01/2017-206	TRİND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Ticaret Sicil Bilgileri		Malik		Tarih/Tevmiat		Ticilin Şehidi - Tarih - Yer		
Sicil No	Açıklama							
Diğer Bilgiler								

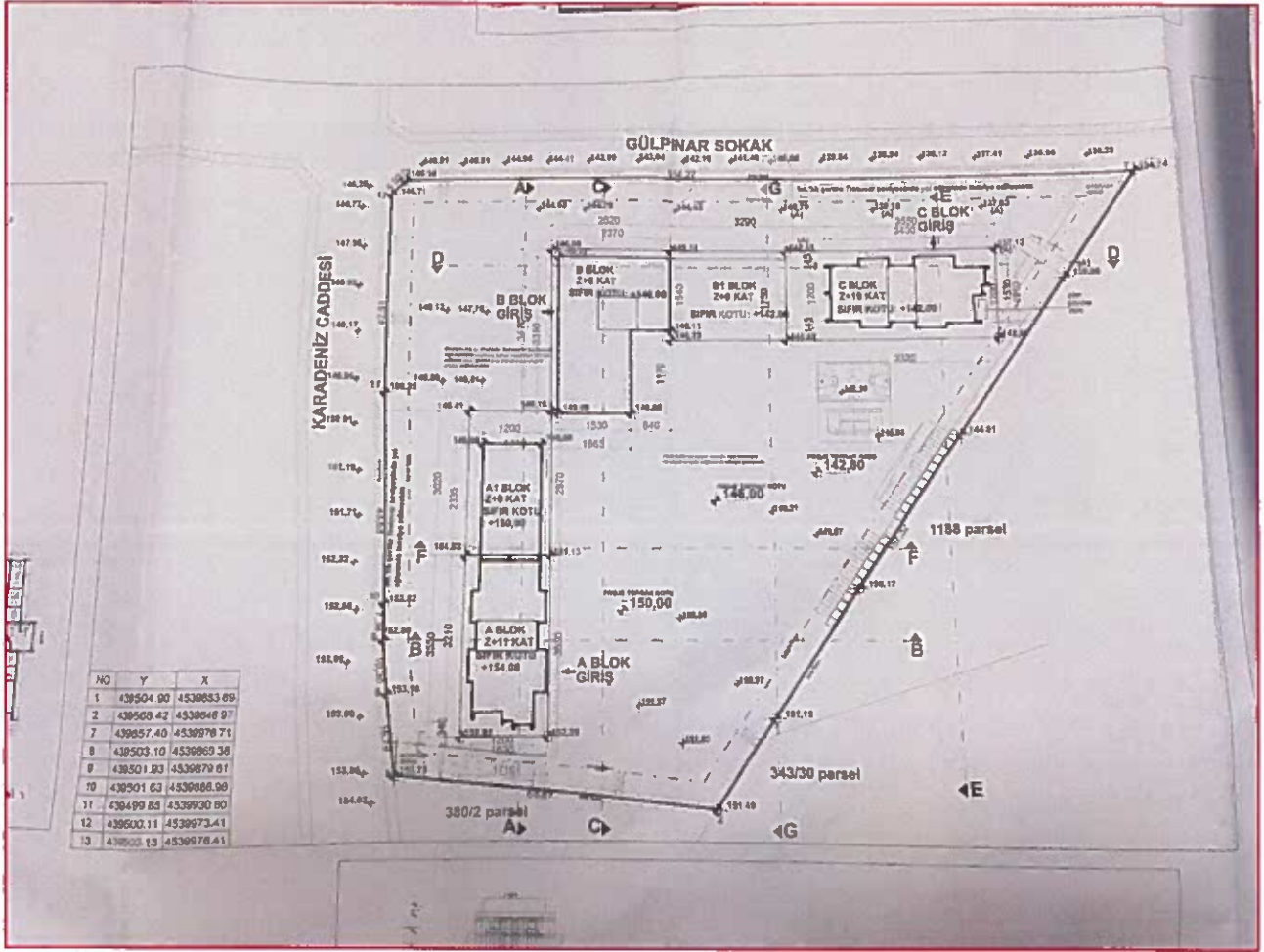
* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Ek 3: Onaylı İmar Durumu

() Resmi yazılı belge için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup belge beklenmektedir.*

Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

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

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

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

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	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 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



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 ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.04.2018

No: 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĐI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.11.2019

Belge No: 2019-01.2150

Sayın Ece ÇALIŞKAN VURAL

(T.C. Kimlik No: 29917917454 - Lisans No: 405347)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan