



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Villa

Başakşehir / İstanbul

2022REV950 / Rapor Tarihi: 13.01.2023

Revize Rapor Tarihi: 19.04.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 İç Kapı No:1 Başakşehir/İstanbul

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan **“2 Adet Villa”**nın toplam pazar değerine yönelik **2022REV950** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 17.684,30 m² yüz ölçümüne sahip parsel üzerinde konumlu toplam 749,18 m² brüt kullanım alanına sahip iki adet villadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	31.465.560.-TL	Otuzbirmilyondörtüyüzaltmışbeşbinbeşyüzaltmış-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	37.129.361.-TL	Otuzyedimilyonyüzyirmidokuzbinüçyüzaltmışbir-TL
Pazar Kirası	78.664.-TL	Yetmişsekizbinaltıyüzaltmışdört-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 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşmeye ve 01.09.2022 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	45

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme 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 şartlarını 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 raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme 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.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Konu taşınmazların içerisine girilmeden, çalışma dışarıdan gerçekleştirilmiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Başakşehir Mahallesi Gökova Caddesi No: 5 Evila Sitesi Daire No: 10-13 34480 Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul, Başakşehir İkitelli-2 Mah., 796 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu; B1-10 Blok, 1 no.lu bb ile B1-13 Blok, 1 no.lu bb
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.684,30 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı KAKS: 1,25 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 145	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 225 araç	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Ticaret	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	41.117,46 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	40.588,16 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	40.588,16 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%3,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~33,33 Yıl
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	42.000 TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	105 TL/ay/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	13.01.2023
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	31.465.560.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	37.129.361.-TL

Bu sayfa, bu değerleme 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, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde hazırlanmış ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV950 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 796 ada, 1 no.lu parsel üzerinde konumlu B1-10 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve B1-13 Blok 1 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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 değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 15.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 19.04.2023 tarihinde raporu revize etmişlerdir. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.09.2022 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.09.2022 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 796 ada, 1 no.lu parsel üzerinde konumlu B1-10 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve B1-13 Blok 1 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

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	15.08.2022	2022A492	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	29.967.200

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 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 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No:8 İç Kapı No:1 Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

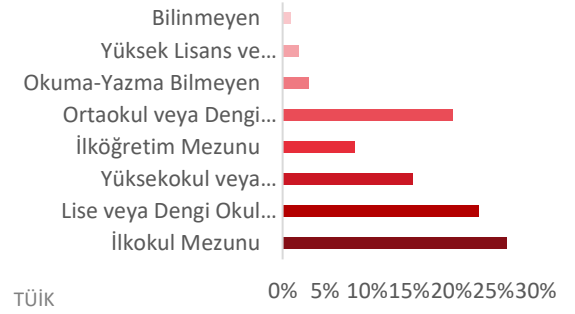
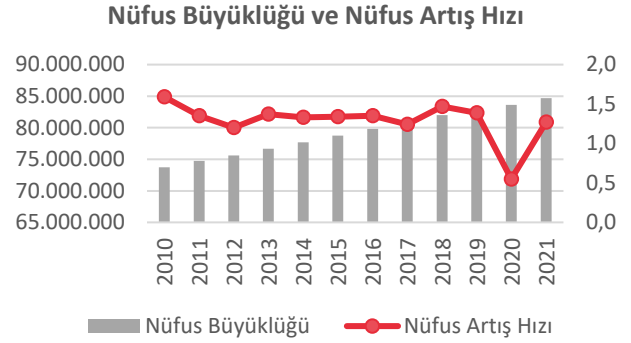
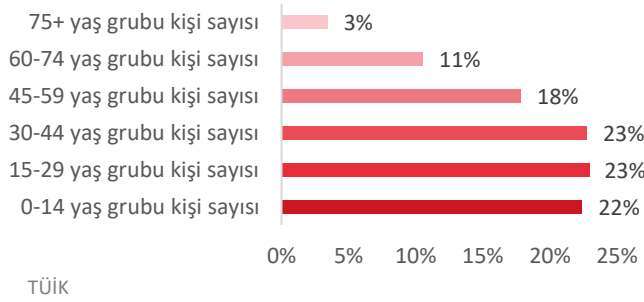
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

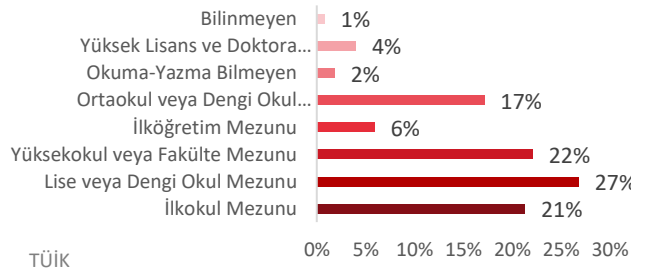
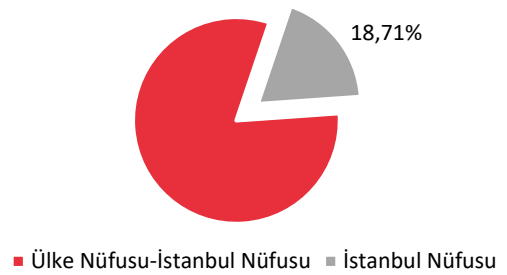
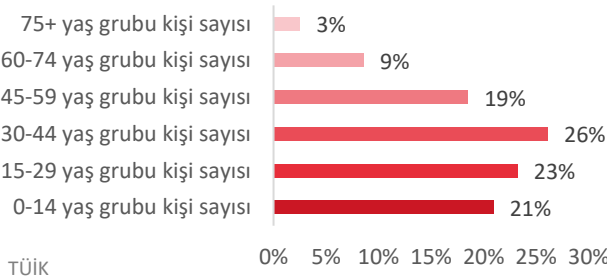
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



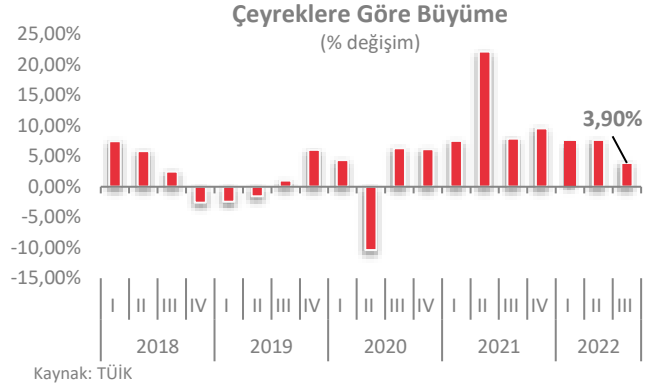
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

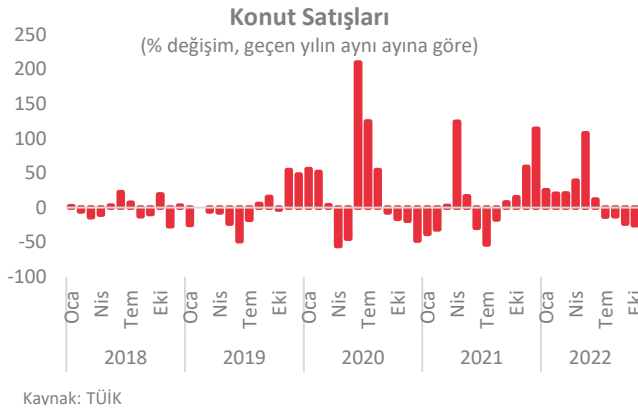
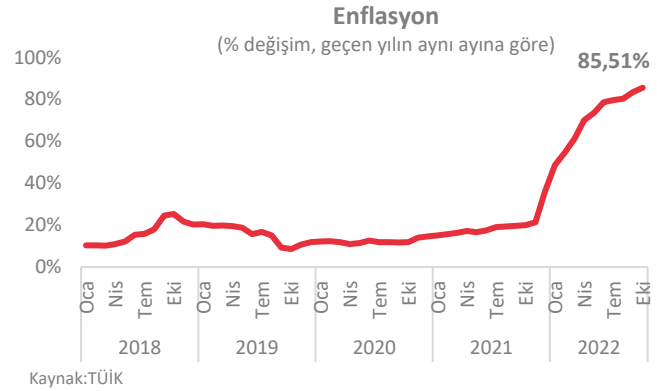


2.2 Ekonomik Veriler¹

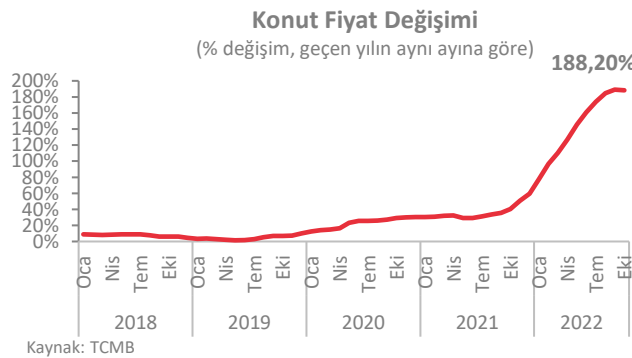
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Konut satışları Kasım ayında yıllık %34,1 gerileyerek 117.806 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz ay ipotekli satışlar %57,7 gerileyerek 16.655 adet olurken diğer satışlar %27,5 düşerek 101.151 adet olmuştur. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı ise bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37.380 olmuştur. Böylece toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 olmuştur. İkinci el konut satışlarındaki yıllık azalış da %34,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Öte yandan yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6.083 olmuştur.



Türkiye genelinde konut fiyatları Ekim ayında yıllık %188,2 artış kaydetmiştir. Böylelikle sınırlı da olsa 1,5 yıldır yıllık konut fiyat artışında ilk kez yavaşlama izlenmiştir. Enflasyondan arındırılmış (reel) artış ise %56,3 oranında gerçekleşmiştir. Üç büyük il içinde en yüksek artış %204,6 ile İstanbul'da yaşanırken en düşük artış ise %186,4 ile İzmir'de kaydedilmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılarak aylık değişime bakıldığında konut fiyatlarının bir önceki aya göre %5,36 artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

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	Başakşehir			
Mahallesi	İkitelli-2			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	796			
Parsel No	1			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	3 Bloklı Betonarme Apartman ve 26 Adet Betonarme Villa ve Arsası			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.684,30 m²			
Malik / Hisse	Fuzul İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi / Tam			
Blok No	BB No	BB Niteliği	Kat No	Arsa Payı
B1-10 Blok	1	Villa	Bodrum, Zemin, 1. + 2. Kat	21309/1768430
B1-13 Blok	1	Villa	Bodrum, Zemin, 1. + 2. Kat	21309/1768430

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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 06.01.2023 tarih, saat 10:51 ve 10:52 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü) (11.10.2022 tarih ve 41061 yevmiye no. ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (11.06.2015 tarih ve 11215 yevmiye no. ile)
- Yönetim Planı: 04.04.2014 (20.05.2014 tarih ve 8233 yevmiye no. ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ lehine 47,87 m² trafo yeri için bedelsiz ve 49 yıl süre ile irtifak hakkı. (04.03.2014 tarih ve 3577 yevmiye no. ile)

B1-10 Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Eklenti Bilgileri;

- 15 no.lu depo (20.05.2014 tarih ve 8233 yevmiye no. ile)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 8.100.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 402 yevmiye no. ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %28 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 30.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih ve 31114 yevmiye no. ile)

B1-13 Blok 1 No.lu bb üzerinde;

Eklenti Bilgileri;

- 17 no.lu depo (20.05.2014 tarih ve 8233 yevmiye no. ile)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden %32 faizle, F.B.K. vadeli, 4.140.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (29.09.2015 tarih ve 18687 yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, B1-10 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 08.01.2019 tarih ve 402 yevmiye no. ile “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 8.100.000,00-TL tutarında” ve 01.08.2022 tarih ve 31114 yevmiye no. ile “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %28 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 30.000.000,00-TL tutarında” ipotek bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlardan B1-13 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ise 29.09.2015 tarih ve 18687 yevmiye no. ile “Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden %32 faizle, F.B.K. vadeli, 4.140.000,00-TL tutarında ipotek” bulunmaktadır.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 30.madde 1. ve 2.fıkrasına göre, tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin “Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.” olduğu görülmüş ve bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyetinin 14.10.2022 tarih ve 41767 yevmiye no ile tüzel kişilerin unvan değişikliği nedeniyle “Fuzul İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi” mülkiyetine geçtiği tespit 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.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle ayırık nizam 3-4 katlı konut alanları ve villa tipi konut siteleri bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi’nde 15.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Küçükçekmece İkitelli Köyü ve Çevresi 3.Etap Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 07.06.2007

Lejandi: Konut Alanı

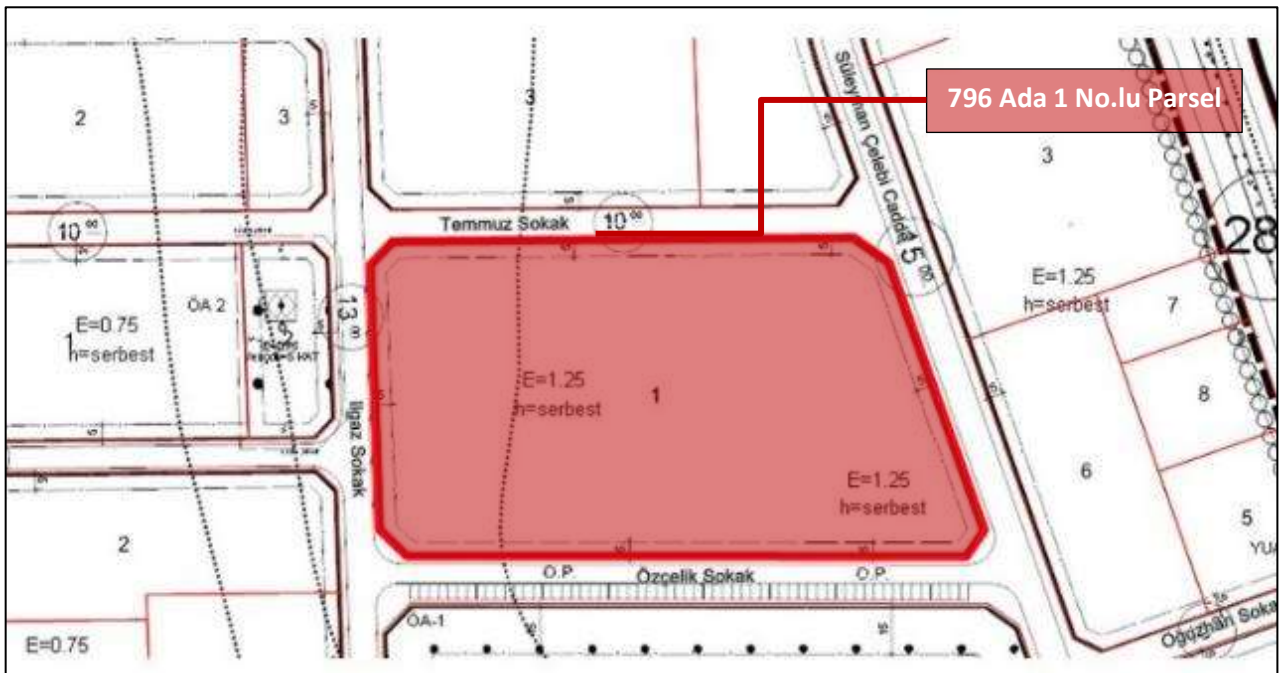
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,25
- H_{maks}: Serbest

- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Yan bahçe mesafesi: 4 m, arka bahçe mesafesi: 5 m'dir.

Plan Notları

- Yeni yapılacak ifrazlarda;
 - Min. parsel cephesi: 20 m
 - Min. parsel derinliği: 25 m
 - Min. ifraz alanı 1.000 m²'dir.
- Bu alanlarda maks. Taks: 0,40 ve Hmaks: serbesttir. Yan bahçe mesafesi min. 4 m, arka bahçe mesafesi min 5 m'dir. Jeolojik ve jeoteknik etütler ve hava mania limitleri doğrultusunda belirlenecek irtifaya göre hazırlanacak mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 07.06.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Küçükçekmece İkitelli Köyü ve Çevresi 3. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup ilgili plan kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Söz konusu parselin son üç yıllık hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Başakşehir Belediyesi'nde 15.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

796 ada 1 parsel / B-10 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	38.912,24	-	149 adet bağımsız bölümden oluşan konut sitesi için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	16.04.2012	2130	40.576,02	-	A1-1, A1-2 ve A1-3 Blok Daireler- Ticaret Rezidans Bloğu ve Sıra Evler (A1-1), B1 Blok Villalar için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	03.02.2014	2014/ 1095732	41.117,46	Tadilat	A1-1, A1-2 ve A1-3 Blok Daireler- Ticaret Rezidans Bloğu ve Sıra Evler (A1-1), B1 Blok Villalar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	-	-	9.198,02	-	26 adet villa için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	03.02.2014	00040	374,59	Tadilat	B1-10 Blok 1 no.lu bb için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	02.03.2015	00033	374,59	Tadilat	B1-10 Blok 1 no.lu bb için düzenlenmiştir.

796 ada 1 parsel / B-13 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	-	-	38.912,24	-	149 adet bağımsız bölümden oluşan konut sitesi için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	16.04.2012	2130	40.576,02	-	A1-1, A1-2 ve A1-3 Blok Daireler- Ticaret Rezidans Bloğu ve Sıra Evler (A1-1), B1 Blok Villalar için düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	03.02.2014	2014/ 1095732	41.117,46	Tadilat	A1-1, A1-2 ve A1-3 Blok Daireler- Ticaret Rezidans Bloğu ve Sıra Evler (A1-1), B1 Blok Villalar için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	-	-	9.198,02	-	26 adet villa için düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	03.02.2014	00043	374,59	Tadilat	B1-13 Blok 1 no.lu bb için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzni	02.03.2015	00036	374,59	Tadilat	B1-13 Blok 1 no.lu bb için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Gümüşsuyu Mahallesi İnönü Caddesi No:2 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller 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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 03.02.2014 tarihli "Mimari Proje" ve 02.03.2015 tarih, 00033 ve 00036 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, değerleme konusu B1-10 Blok 1 no.lu bb için S34E8201C0C3F numaralı ve B1-13 Blok 1 no.lu bb için S347470474DD0 numaralı 2014 yılı itibarıyla 10 yıl geçerlilik süresi olan enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere 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 değerleme çalışması, proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

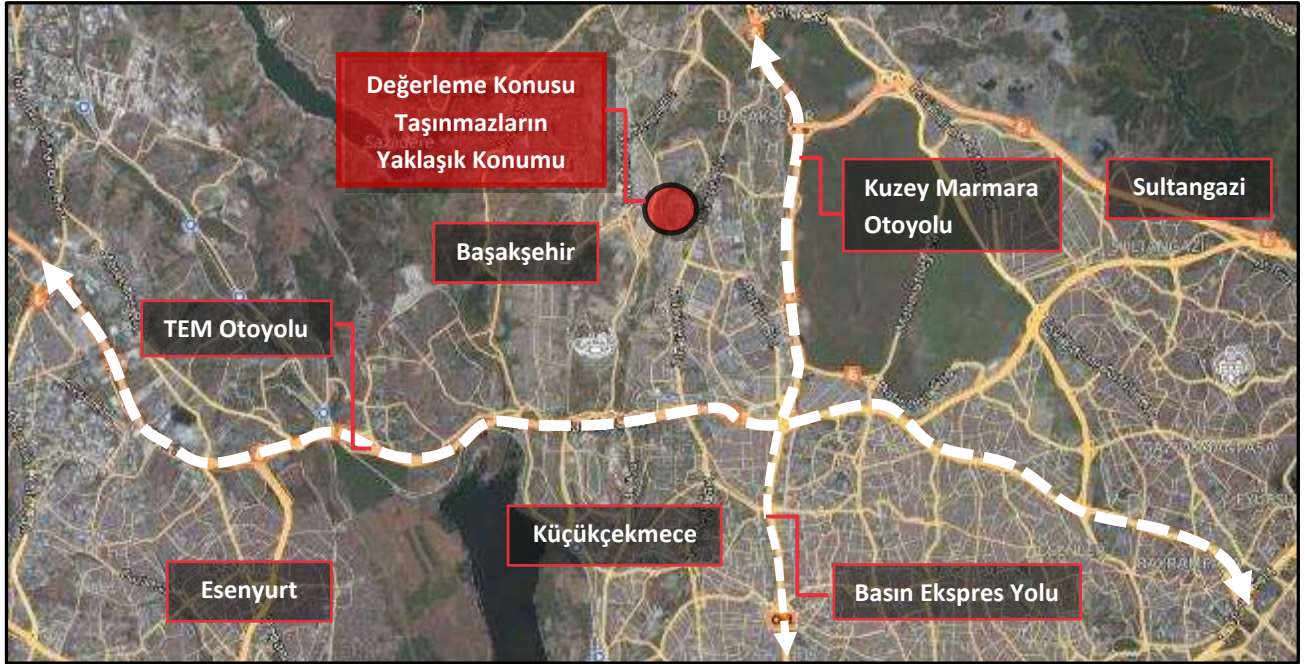
Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi Gökova Caddesi No: 5 Evila Sitesi Daire No: 10-13 34480 Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi sanayi, konut, ticaret gibi farklı fonksiyonların bir arada yer aldığı bir ilçe olma özelliğindedir. İlçe son yıllarda artan konut projeleri ve konut stoğunun genişliğinden kaynaklı göç almakta olup nüfusunun büyük bir bölümünü yabancı uyruklu vatandaşlar oluşturmaktadır.

Bölgede çok sayıda konut sitesi yer almakta olup değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Evila Sitesi bölgenin nitelikli konut sitelerindendir.

Konu taşınmazların konumlandığı İkitelli-2 Mahallesi ilçenin kuzeye doğru gelişme gösteren konut alanlarının yer aldığı bir mahalledir. Değerleme konusu taşınmazlar ilçe sınırları içerisindeki sanayi alanlarının kuzeyinde konumlanmakta olup hem TEM Otoyolu'na hem de Kuzey Marmara Otoyolu'ne oldukça yakın olup güçlü ulaşım bağlantılarına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlara özel araç ile ulaşım oldukça kolay olup toplu ulaşım alternatifleri yalnızca otobüs ve minibüslerle sağlanabilmektedir.



Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Başakşehir Konakları, Anterium Villası, Başak Konutları, Oyakkent gibi nitelikli konut sitelerine ek olarak Olimpa AVM, Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi gibi bilinirliği yüksek yapılar konumlanmaktadır.

Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin doğu yönünde Süleyman Çelebi Caddesi'ne yaklaşık 100 m, batı yönünde Gökova Caddesi'ne yaklaşık 80 m cepheleri bulunmakta olup taşınmazların yer aldığı Evila Sitesi'ne bu iki caddeyi kuzey ve güney yönünden birbirine bağlayan caddelerden giriş yapılabilir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
TEM Otoyolu	10 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9 km
Başakşehir Devlet Hastanesi	5 km
E-5 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	28,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

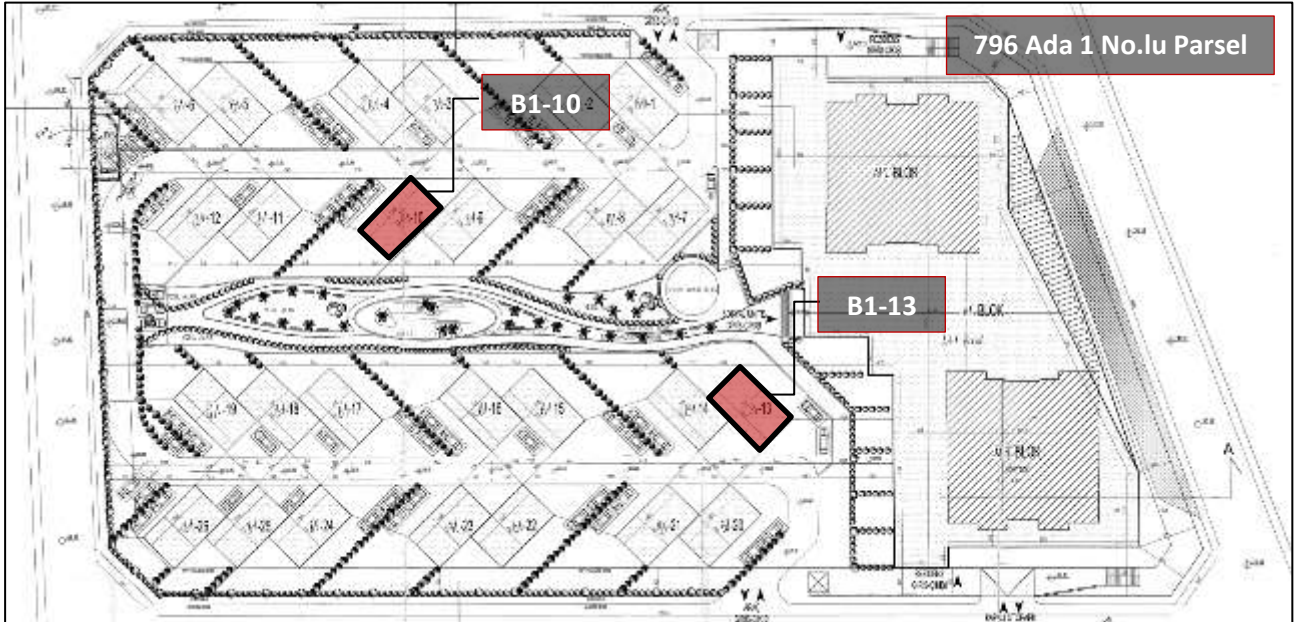
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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 taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 796 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu Evila Sitesi'nde yer alan B1-10 Blok 1 no.lu ve B1-13 Blok 1 no.lu bağımsız bölümler olan iki adet villadır. Söz konusu bağımsız bölümler onaylı mimari projesinde ve tapu kayıtlarında "Villa" niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Evila Sitesi içerisinde toplam 26 adet villa ve 3 adet konut, ticaret ve rezidans bloklarından oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmazların site içerisindeki konumları aşağıdaki vaziyet planında sunulmuştur.



Değerleme konusu taşınmazlar aynı tipte olup brüt kullanım alanları da eşittir. Söz konusu taşınmazlar onaylı mimari projesine göre bahçe katı, zemin kat, 1. normal kat, 2. normal kat ve çatı katı olmak üzere toplamda 5 kattan oluşmakta olup brüt kullanım alanları 374,59 m²'dir.

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Dışarıdan gözlemlenebildiği kadarıyla onaylı mimari projeye kıyasla kat sayıları ve kat alanları arasında herhangi bir farklılık olmadığı tespit edilmiş olup taşınmazların kapalı alanları onaylı mimari projeleri ile uyumlu kabul edilmiştir.

Kat mülkiyetine esas onaylı mimari projelerine göre taşınmazların bahçe katında salon, 1 adet oda, çamaşır odası ve WC hacimleri yer almakta olup bu hacimlere ek olarak açık mutfak alanı ve hol alanı bulunmaktadır. Söz konusu katta her bir bağımsız bölüm için tahsis edildiği anlaşılan depo alanları da yer almaktadır. B1-10 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm için 15, B1-13 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm için ise 17 no.lu depo alanı eklenti olarak tahsis edilmiştir. Taşınmazların zemin katında salon, yemek odası, WC ve mutfak hacimleriyle birlikte galeri boşluğu alanı yer almaktadır. Taşınmazların 1. normal katında 3 adet oda, 2 adet WC ve balkon hacimleri yer almaktadır. Taşınmazların 2. normal katı ebeveyn katı olarak dekore edilmiş olup ebeveyn odası hacmine ek olarak WC hacmi ve teras alanı yer almaktadır. Taşınmazların çatı katında ise çatı çıkışı alanı ve asansör kulesi alanı yer almaktadır.

B1-10 Blok 1 No.lu BB;



B1-13 Blok 1 No.lu BB;



Değerleme konusu taşınmazlar nitelikli işçilik ile inşa edilmiş ve yüksek inşai kalitede yapılardır. Dış cephe kaplamaları oldukça nitelikli ve bakımlı olan taşınmazların iç mekan özelliklerinin de çevredeki diğer villa yapılarına kıyasla avantajlı durumda olduğu öğrenilmiştir.

Konu taşınmazların her birisi için zemin kat giriş alanının bitişiğinde 2 araçlık açık otopark alanı ayrılmış olup site içerisindeki diğer açık alanlar da otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Taşınmazların katları ve kattaki konumları müşteri ile saha ziyareti esnasında teyit edilmiş olup taşınmazların kapalı alanları onaylı mimari projeleri ile uyumlu kabul edilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	374,59 m ² (Her bir bağımsız bölüm için)
Yaşı	~7
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık Otopark
Diğer	-

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

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma, taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

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

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma, taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Dışarıdan gözlemlenebildiği kadarıyla onaylı mimari projeye kıyasla kat sayıları ve kat alanları arasında herhangi bir farklılık olmadığı tespit edilmiş olup taşınmazların kapalı alanları onaylı mimari projeleri ile uyumlu kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller mevcut durumda onaylı mimari projeleri ile uyumlu kabul edilmiş olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar bulunduğu bölge içinde merkezi lokasyonda konumlanmaktadır.
- İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazları yer aldığı bölgeye toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konulanmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinler ve yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.
- Bölgede toplu ulaşım imkanını geliştirmeye yönelik proje çalışmaları yürütülmektedir.

✖ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

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 belirlemede 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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Villa” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Mim Real Estate 0533 794 75 24	Başakşehir Konakları Sitesi'nde konumlu,	Satılık	400	18.750.000	46.875	* Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumludur. * Brüt kullanım alanı taşınmazlara kıyasla daha büyüktür. * İnşai kalitesi taşınmazlar ile benzerdir. * Zemin+1.normal+çatı katı olmak üzere toplam 3 katlıdır. * 4+2 tiptedir. * Yaklaşık 300 m² bahçe alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Piramit Emlak 0554 958 80 80	Başakşehir Konakları Sitesi'nde konumlu,	Satılık	340	14.000.000	41.176	* Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumludur. * Brüt kullanım alanı taşınmazlara kıyasla daha küçüktür. * İnşai kalitesi taşınmazlar ile benzerdir. * Zemin+1.normal+çatı katı olmak üzere toplam 3 katlıdır. * 4+2 tiptedir. * Yaklaşık 100 m² bahçe alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Abid Emlak 0532 711 34 75	Başakşehir Life Park Sitesi'nde konumlu,	Satılık	211	9.000.000	42.654	* Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumludur. * Brüt kullanım alanı taşınmazlara kıyasla daha küçüktür. * İnşai kalitesi taşınmazlara kıyasla nispeten daha kötüdür. * Zemin+1.normal kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. * 4+1 tiptedir. * Yaklaşık 30 m² bahçe alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Başakşehir Doğa Emlak 0505 926 28 67	Başakşehir 4.Etap Evleri'nde konumlu,	Satılık	360	15.400.000	42.778	* Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumludur. * Brüt kullanım alanı taşınmazlara kıyasla kısmen daha küçüktür. * İnşai kalitesi taşınmazlar ile benzerdir. * Zemin+1.normal+2.normal+çatı katı olmak üzere toplam 4 katlıdır. * 7+2 tiptedir. * Yaklaşık 450 m² bahçe alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Evila Sitesi ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda villa niteliğindeki bağımsız bölümlerin yer aldığı sitelerdeki villaların satış bedellerinin konum, brüt kullanım alanı, inşai kalite, bahçe kullanımı, oda sayısı gibi etkenlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, konu taşınmazlara benzer nitelikteki villaların birim satış değerinin 41.000.- 43.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Premar Toprak Gayrimenkul 0532 434 91 77	Başakşehir Konakları Sitesi'nde konumlu,	Kiralanmış /Yaklaşık 4 ay önce	350	27.000	77	* Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumludur. * Brüt kullanım alanı taşınmazlar ile benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmazlara kıyasla dezavantajlıdır. * Zemin+1.normal+çatı katı olmak üzere toplam 3 katlıdır. * 4+2 tiptedir. * Yaklaşık 100 m² bahçe alanı bulunmaktadır.
2	Altın Emlak 0530 154 46 46	1.Etap Evleri'nde konumlu,	Kiralık	300	27.000	90	* Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer konumludur. * Brüt kullanım alanı taşınmazlara kıyasla kısmen daha küçüktür. * İnşai kalitesi taşınmazlara kıyasla dezavantajlıdır. * Zemin+1.normal+çatı katı olmak üzere toplam 3 katlıdır. * 4+2 tiptedir. * Yaklaşık 250 m² bahçe alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Hedef Emlak 0546 661 71 07	Kayaşehir Evleri'nde konumlu,	Kiralık	194	20.000	103	* Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla kısmen avantajlı konumdur. * Brüt kullanım alanı taşınmazlara kıyasla daha küçüktür. * İnşai kalitesi taşınmazlar ile benzerdir. * Zemin+1.normal+çatı katı olmak üzere toplam 3 katlıdır. * 4+1 tiptedir. * Yaklaşık 50 m² bahçe alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Auto House 0532 575 50 96	Bahçeşehir Toros Evleri'nde konumlu,	Kiralık	380	44.000	116	* Değerleme konusu taşınmazlara kıyasla avantajlı konumdur. * Brüt kullanım alanı taşınmazlar ile benzerdir. * İnşai kalitesi taşınmazlar ile benzerdir. * Zemin+1.normal+2.normal+çatı katı olmak üzere toplam 4 katlıdır. * 5+2 tiptedir. * Yaklaşık 150 m² bahçe alanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Evila Sitesi ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda villa niteliğindeki bağımsız bölümlerin yer aldığı sitelerdeki villaların kira bedellerinin konum, brüt kullanım alanı, inşai kalite, bahçe kullanımı, oda sayısı gibi etkenlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, konu taşınmazlara benzer nitelikteki villaların aylık birim kira değerinin 100-110.- TL/ay/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	46.875	41.176	42.654	42.778
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	12%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	8%	8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	-10%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Değer		44.531	39.118	44.476	39.826

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (USD/m ²)	77	90	103	116
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	25%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	-2%	-2%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	15%	15%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	-10%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		111	98	101	108

✓ **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.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ				
Blok	Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
B1-10	1	374,59	42.000	15.732.780
B1-13	1	374,59	42.000	15.732.780
TOPLAM DEĞERİ				31.465.560

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sitede yer alan 330 m² alanlı villa, 14.950.000 TL fiyat ile satılıktır. İlgili emlakçısından kiralama işleminin 35.000 TL/ay bedel ile gerçekleşebileceği öğrenilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 13.455.000 \text{ TL} = 0,031$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 340 m² alanlı villa, 14.000.000 TL fiyat ile satılıktır. İlgili emlakçısından kiralama işleminin 35.000 TL/ay bedel ile gerçekleşebileceği öğrenilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 12.600.000 \text{ TL} = 0,033$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 100-110 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %3,00 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değer aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ						
Blok	Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
B1-10	1	374,59	105	39.331,95	3,00%	15.732.780
B1-13	1	374,59	105	39.331,95	3,00%	15.732.780
TOPLAM DEĞERİ						31.465.560

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 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.

** 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.

*** 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 gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, B1-10 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 08.01.2019 tarih ve 402 yevmiye no. ile “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 8.100.000,00-TL tutarında” ve 01.08.2022 tarih ve 31114 yevmiye no. ile “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %28 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 30.000.000,00-TL tutarında” ipotek bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlardan B1-13 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 29.09.2015 tarih ve 18687 yevmiye no. ile “Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden %32 faizle, F.B.K. vadeli, 4.140.000,00-TL tutarında ipotek” bulunmaktadır.

- “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 30.madde 1. ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. olduğu görülmüş, bu nedenler taşınmazların GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 07.06.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Köyü ve Çevresi 3. Etap Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Söz konusu taşınmazlara ilişkin 03.02.2014 tarihli “Mimari Proje” ve 02.03.2015 tarih, 00033 ve 00036 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir. Dışarıdan gözlemlenebildiği kadarıyla onaylı mimari projeye kıyasla kat sayıları ve kat alanları arasında herhangi bir farklılık olmadığı tespit edilmiş olup taşınmazların kapalı alanları onaylı mimari projeleri ile uyumlu kabul edilmiştir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “Villa” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “konut” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 30.madde 1. ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. olduğu görülmüş, bu nedenle taşınmazların GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

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 husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, B1-10 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 08.01.2019 tarih ve 402 yevmiye no. ile “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %38 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 8.100.000,00-TL tutarında” ve 01.08.2022 tarih ve 31114 yevmiye no. ile “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden, %28 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 30.000.000,00-TL tutarında” ipotek bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlardan B1-13 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 29.09.2015 tarih ve 18687 yevmiye no. ile “Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden %32 faizle, F.B.K. vadeli, 4.140.000,00-TL tutarında ipotek” bulunmaktadır.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 30.madde 1. ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipotegin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu ve ipotek malikinin “Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş.” olduğu görülmüş, bu nedenle taşınmazların GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

Gayrimenkuller üzerinde yer alan diğer takyidatların taşınmazın değerine ve devrine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

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 taşınmazların devredilebilmesine ilişkin yukarıda belirtilen ipotek kayıtları dışında başkaca bir sınırlama 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 taşınmazlar kat mülkiyeti tapusuna sahip bağımsız bölümler olup arsa veya arazi vasıflı değildir.

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 taşınmazlar 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 pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	31.465.560
Gelir Yaklaşımı	31.465.560

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	31.465.560.-TL	Otuzbirmilyondörtüyüzaltmışbeşbinbeşyüzaltmış-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	37.129.361.-TL	Otuzyedimilyonyüzyirmidokuzbinüçyüzaltmışbir-TL
Pazar Kirası	78.664.-TL	Yetmişsekizbinaltıyüzaltmışdört-TL

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL			Fotoğraf		
	İlçesi	BAŞAKŞEHİR					
	Mahallesi	İKİTELLİ-2					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
221C11C4C	196	1	3 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE 26 ADET BETONARME VİLLA VE ARSASI		ha	m ²	
					17.684,30	m ²	
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 85216859 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
KAT MÜLKİYETİ		☒		KAT İRTİFAKI		☐	
DEVRE MÜLK		☐					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	2.000.000,00	VİLLA		21309/1768430	B1-106	BODRUM ZEMİN	1
	Edinme Sebebi Tamamı EYÜP AKBAL : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması ileminde. EKLENTİ : 15 NOLU DEPO YÖN.PLANI : Yönetim Planı : 04/04/2014						
	Sahibi	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	31779	429	42481		24/12/2018	Cilt No.	
Sahife No.	 Siciline Uygundur ESH/ONBAŞI Yetkilidir, Yandameisi					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkün gerçekteki hissiyle satış için tapu kütüğüne müdahale edilmiştir. ** Tebliği Kanuna Rastgeleli olarak 2018/10/10 Tarihli Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından.							
D.M.O Basım İş. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN		İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
		İlçesi	BAŞAKŞEHİR					
		Mahallesi	İKİTELLİ-2					
		Köyü						
		Sokağı						
		Mevkii						
		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
						ha	m ²	dm ²
		E21C11C4C	796	1	3 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE 26 ADET BETONARME VİLLA VE ARSASI	17.684,30 m ²		
		Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 85216862						
		KAT MÜLKİYETİ ☐		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐		
		Satış Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
		691.569,00	VİLLA		21309/1768430	B1-134	BODRUM	1
		1/2 pay NECAT İNŞAAT VE DİŞ TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden. EKLENİ : 17 NOLU DEPO YON.PLANI :Yönetim Planı : 04/04/2014						
		Edinme Sebebi						
		Sahibi	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ 1/2					
		Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		Cilt No.	18687	429	42484		29/09/2015	Cilt No.
		Sahife No.	Siline uygundur.					Sahife No.
		Sıra No.	Sıra No.					Sıra No.
		Tarih	Tarih					Tarih
		NOT : * Mülkünün devriyle ilgili olarak tapu siciline kaydedilmiştir. * Tapu Kanunu Madde 21 gereğince tapu siciline kaydedilmiştir.						



D.M.O Baasım İgi. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 6-1-2023-10:51

webtapu
MÜHÜRÜZÜM

Kayıdı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
175823007089	20230105-1753-F08553	708

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	796/1
Taşınmaz Kimlik No:	85216859	AT Yüzölçümü(m2):	17684.30
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	VİLLA
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KITELİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B1-10/BODRUM ZEMİN 1.+2./1
Ölçü/Sayfa No:	429/42481	Ana Pay/Payda:	21309/1768430
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE 26 ADET BETONARME VİLLA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: (SN:7774449)	Başakşehir -	-	-

1 / 5

	78256(Şablon: Diğer)	İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	11-10-2022 09:19 - 41061	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 11-05-2015 09:07 - 11215	
Beyan	Yönetim Planı : 04/04/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Başakşehir - 20-05-2014 10:15 - 8233	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 47,87 m2 trafo yeri için bedelsiz ve 49 yıl süre ile İrtifak hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 04-03-2014 14:00 - 3577	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3344739	Depo	15 NOLU DEPO	Başakşehir - 20-05-2014 10:15 - 8233

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisce) Sistem No	Malik	B Birliği No	Hisce Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798939	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerden Önceki Değişikliği 14-10-2022	-

2 / 5

						41767	
--	--	--	--	--	--	-------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müpterek M/?	Borç	Falt	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	8100000.00 TL	938 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 08-01-2019 14:28 - 402
İpoteklin Konulduğu Hisses Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Terklin Sebebi	Tarih Yev
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 796 Ada - 1 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	8100000.00 TL	Başakşehir - 08-01-2019 14:28 - 402	-	

4 / 5

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	30000000.00 TL	%28 değişken	2/0	F.B.K.	Başakşehir - 01-08-2022 14:46 - 31114
İpoteklin Konulduğu Hissesinin Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tarikin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKTELLİ-2 - (Aktif) - 796 Ada - 1 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Başakşehir - 01-08-2022 14:46 - 31114		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **XkgeRn7m7HN1** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:52



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823007089	20230106-1753-F03553	708

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	796/1
Taşınmaz Kimliği No:	85216862	AT Yüzölçümü(m2):	17684.30
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Niteliği:	VİLLA
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Oran/BBNo:	B1-13/BODRUM ZEMİN 1.+2./1
Gift/Sayfa No:	429/42484	Arsa Pay/Payda:	21309/1768430
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Taşınmaz Niteliği:	3 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE 26 ADET BETONARME VİLLA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/R/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı:	(SN:7774449)	Başakşehir -	-

1 / 4

	78256(Şablon: Diğer)	İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789	11-10-2022 09:19 - 41061	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 11-05-2015 09:07 - 11215	
Beyan	Yönetim Planı : 04/04/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Başakşehir - 20-05-2014 10:15 - 8233	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : 47,87 m2 trafo yeri için bedelsiz ve 49 yıl süre ile İrtifak hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 04-03-2014 14:00 - 3577	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
3344742	Depo	17 NOLU DEPO	Başakşehir - 20-05-2014 10:15 - 8233

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
598798940	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerin Ömür Değişikliği 14-10-2022	-

2 / 4

						41767	
--	--	--	--	--	--	-------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

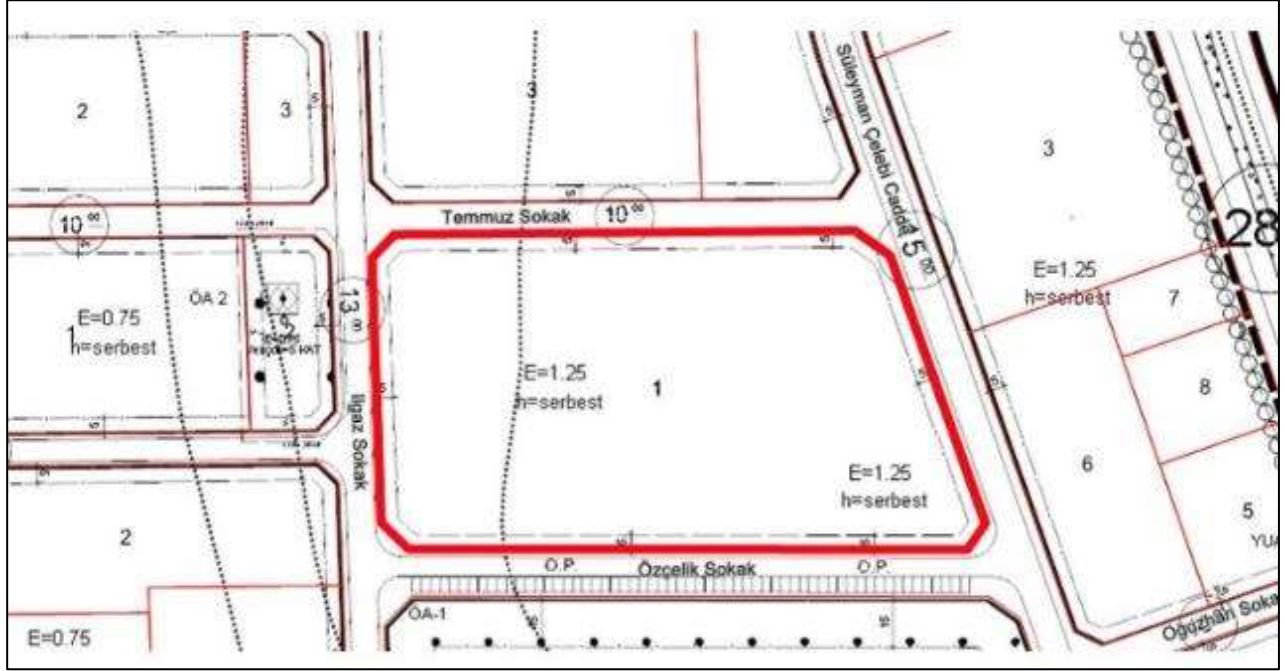
İpotek						
Alacaklı	Müsterik MİT	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Hayır	4140000.00 TL	%32	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 29-09-2015 16:29 - 18687
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi	Tarih Yev
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 796 Ada - 1 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	4140000.00 TL	Başakşehir - 29-09-2015 16:29 - 18687	-	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bT9unWcjZ8iH kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

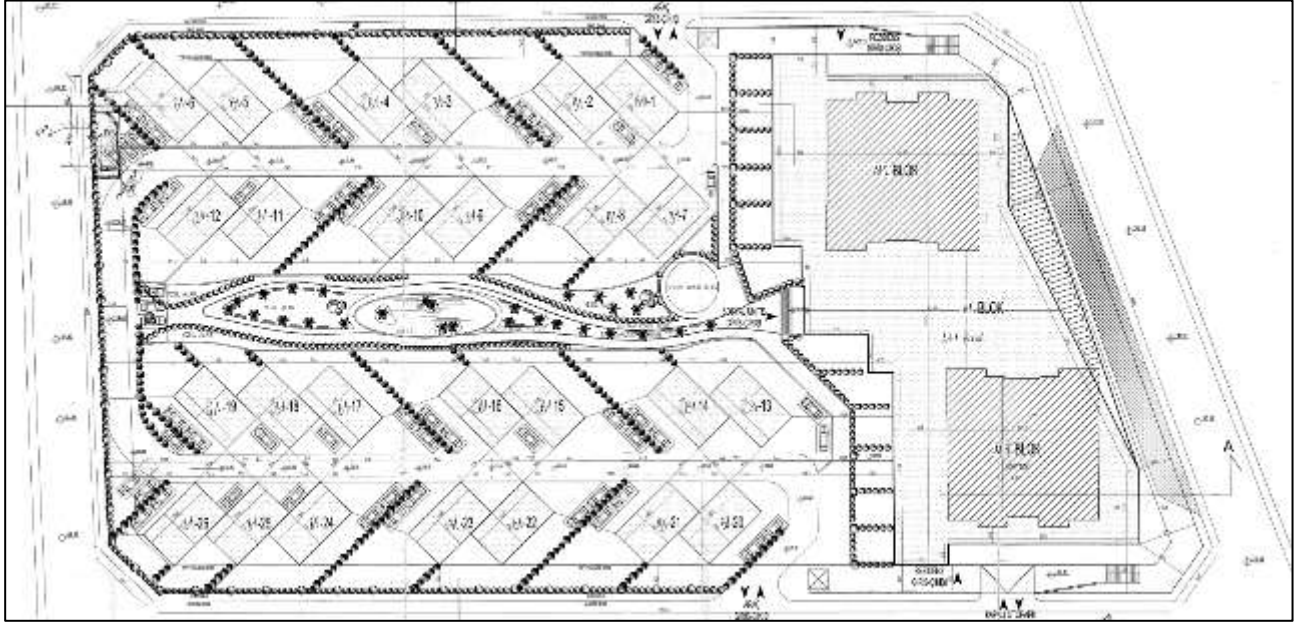


4 / 4

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



56

[illegible]

58

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	Ocak 2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011 - Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010 - Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
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
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 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

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 KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

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 **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan