



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Bahçe

Beykoz / İstanbul

2022REV958 / 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 Beykoz'da konumlu olan **"1 Adet Bahçe"**nin pazar değerine yönelik **2022REV958** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 5.691,10 m² yüz ölçümüne sahip bahçedir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.790.000.-TL	Onaltımilyonyediyüzdoksanbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.135.000.-TL	Onsekizmilyonyüzotuzbeşbin.-TL

***Taşınmazın 31.12.2020 tarihli pazar değeri 4.840.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli pazar değeri 8.250.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

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 ve 21.03.2023 tarihli ek protokollere 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Macide EREN

Ece KADIOĞLU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	19
SWOT Analizi.....	21
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	23
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

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 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ 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.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni ile
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Mahmut Şevket Paşa Mahallesi 134 ada 1 no.lu parsel Beykoz/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi, 134 ada 1 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.691,10 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Orman Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Orman
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)	16.790.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	18.135.000.-TL

***Taşınmazın 31.12.2020 tarihli pazar değeri 4.840.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli pazar değeri 8.250.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

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 2022REV958 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi, 134 ada, 1 no.lu parselin 31.12.2022 tarihli 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 bir gayrimenkul olması 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. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Macide EREN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 21.12.2022 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 ve 21.03.2023 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, Beykoz ilçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi, 134 ada, 1 no.lu parselin 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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	2022A505	Ozan KOLCUOĞLU Ece KADIOĞLU	15.940.000

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

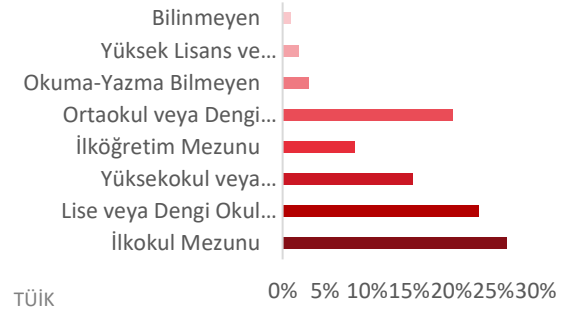
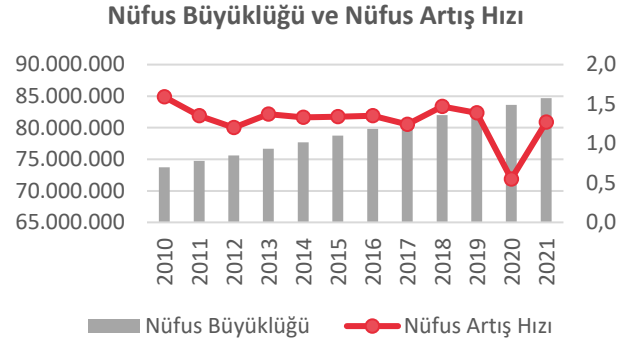
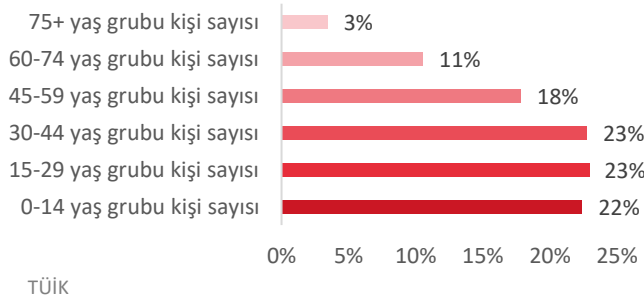
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

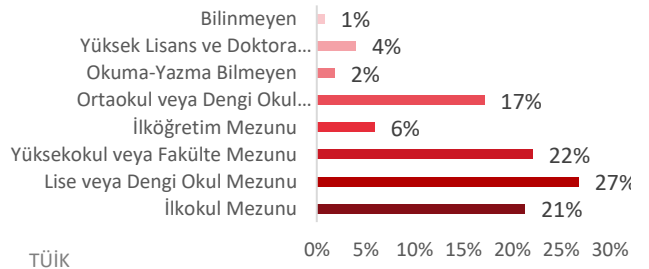
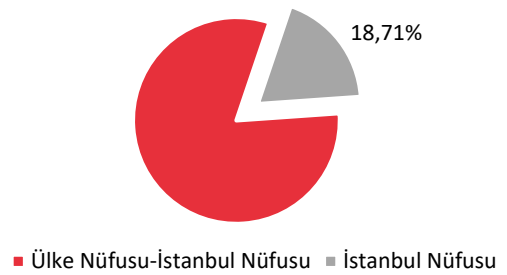
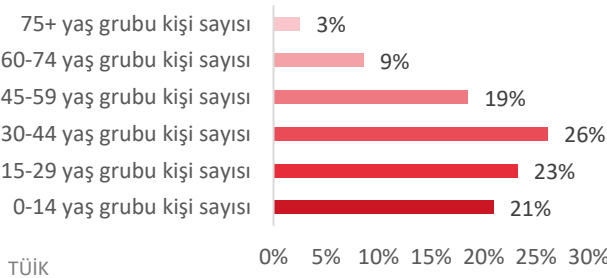
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) 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.



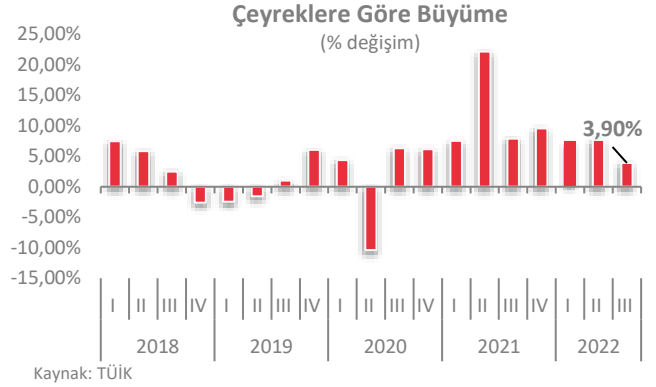
İstanbul

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.

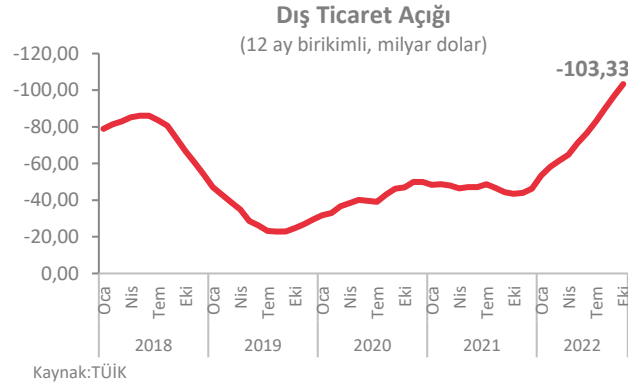
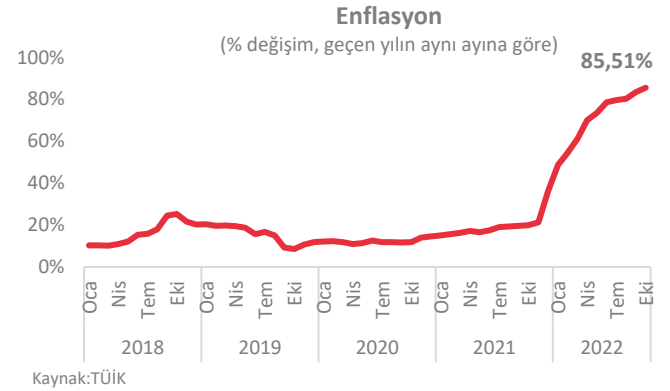


2.2 Ekonomik Veriler¹

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.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

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	Beykoz
Mahallesi	Mahmutşevket Paşa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	134
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçe
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.691,10 m ²
Malik / Hisse	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama 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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 02.01.2023 tarih, saat 11:47 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma) (15.09.2022 tarih ve 14767 yevmiye no. ile)
- Diğer: (Konusu: Kaya Turgut'un veraset ilişkisi kesilmiştir.) (16.09.2020 tarih ve 8680 yevmiye no. ile)

Muhdesat Bilgileri Hanesinde;

- Diğer: İş bu taşınmaz fındıklık olarak 12 yıldan beri Salim evladı Kaya Turgut'un fiili kullanımındadır. (Bila tarih ve yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın 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 taşınmazın 29.09.2022 tarih ve 15566 yevmiye no ile tüzel kişilerin unvan değişikliği nedeniyle "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama 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.

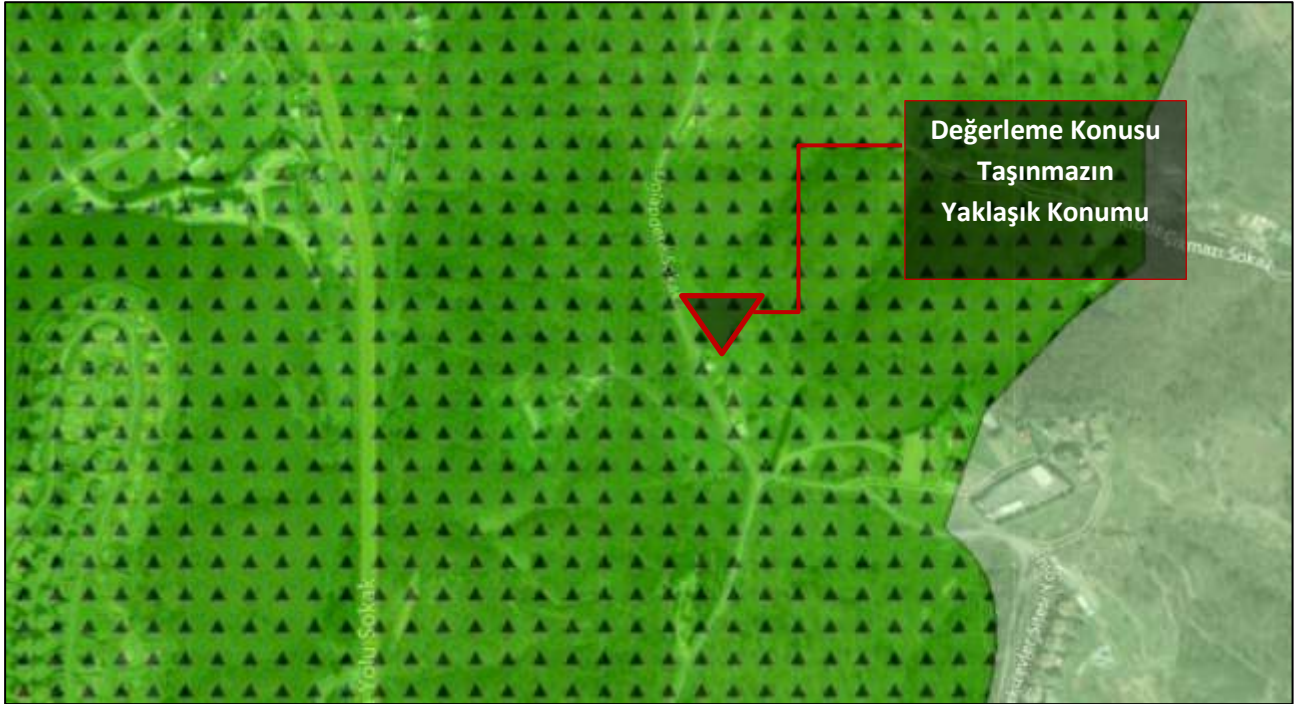
Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle bahçe nitelikli ve “Orman Alanı” lejandında kalan boş arsalar bulunmaktadır.

Beykoz Belediyesi’nde 21.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/100.000 ölçekli “İstanbul İl Çevre Düzeni Planı”

Plan Onay Tarihi: 15.06.2009, 07.03.2020, 11.02.2021, 27.05.2022

Lejandi: Orman Alanı



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 konumlu olduğu parsel, 15.06.2009 onay ve 07.03.2020, 11.02.2021, 27.05.2022 tadil tarihli, 1/100.000 ölçekli “İstanbul İl Çevre Düzeni Planı” kapsamında kalmakta olup plan kapsamında yapılan tadilatlar, taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana getirmemiştir.

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

Beykoz Belediyesi’nde 21.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme çalışması kapsamında, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından riskli yapı tespiti yapılmamış olup herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı da bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması kapsamında 134 ada 1 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edildiğinden mevcut kullanımı için alınması gereken herhangi bir izin veya belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme çalışması kapsamında 134 ada 1 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edildiğinden konu taşınmaz 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 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: Mahmutşevket Paşa Mahallesi 134 ada 1 no.lu parsel Beykoz/İstanbul

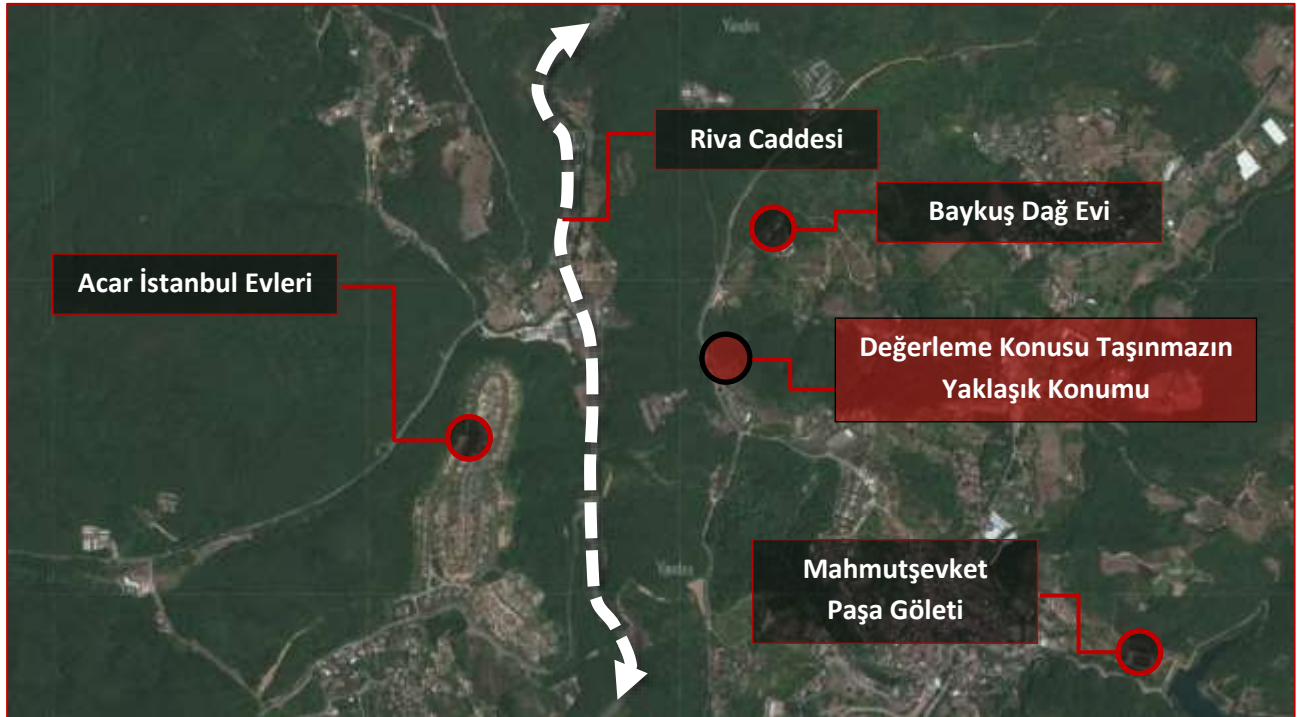
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul Anadolu Yakası'nın kuzeyinde orman alanlarının baskın olduğu Beykoz ilçesinde konumlandır. Beykoz ilçesi kıyıda Boğaziçi'ne sınırı bulunan ve yeşil alan oranının yerleşim bölgelerine kıyasla oldukça yüksek olduğu bir ilçedir. Yerleşim bölgelerinin devamı niteliğinde gelişen yeni konut alanlarının hedef kitlesi ise genellikle üst gelir grubudur.

Taşınmaz ilçenin merkezinde konumlu Mahmutşevket Paşa Mahallesi'nde yer almakta olup söz konusu mahalle düşük yoğunluklu yerleşim alanları ve yeşil alanlarıyla ön plana çıkmaktadır.

Söz konusu taşınmaza özel araçla kolaylıkla ulaşılabilmekte olup direkt olarak taşınmaza ulaşan bir toplu taşıma aracı bulunmamaktadır. Taşınmaza en yakın toplu ulaşım alternatifi yaklaşık 1,8 km mesafede yer alan Şirindere Sapağı otobüs durağından geçen İETT hatları ile sağlanabilmektedir.



Taşınmazın yakın çevresinde konumlu bilinirliği yüksek alanlar Acar İstanbul Evleri, Mahmutşevket Paşa Gölü, Beykoz Atıcılar Poligonu, Hermes Country Club, Baykuş Dağ Evi, Mahmutşevket Paşa Köyü Mezarlığı ve Kulindağ Dağ Evi olarak sıralanabilir.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Kuzey Marmara Otoyolu	3,50 km
Beykoz Sahili	7,40 km
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	7,60 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	30 km
İstanbul Havalimanı	38 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 taşınmaz İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi 134 ada 1 no.lu parseldir. Taşınmaz tapu kayıtlarına göre “Bahçe” niteliğindedir.

Söz konusu parsel 5.691,10 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın yamuğa benzer bir geometrik formu bulunmakta olup eğimli topoğrafik yapıya sahiptir.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel doğal bitki örtüsüyle kaplıdır. Parsel sınırları içerisinde birkaç ağaç bulunmakta olup taşınmazın doğu ve batı yönünde sınırlayıcı olarak tel çitler yer almaktadır. Diğer yönlerden parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazın batı yönde Dolapdere Sokak’a yaklaşık 90 m cephesi bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 taşınmaz bahçe vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Kuzey Marmara Otoyolu'na oldukça yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaza trafik yoğunluğunun oldukça düşük olduğu alternatif rotalar üzerinden erişilebilmektedir.
- Taşınmazın batı yönünde Dolapdere Sokak'a yaklaşık 90 m cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Orman Alanı" lejandında yer almakta olup ilgili plan kapsamında taşınmaz üzerine herhangi bir inşaat izni verilmemektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında "Doğal Sit" beyanı yer almakta olup taşınmaz için herhangi bir inşaat izni verilmemektedir.
- Söz konusu taşınmaz eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

✓ FIRSATLAR

- İstanbul kentsel gelişiminin kuzey yönüne kayması, değerleme konusu taşınmaz için avantaj teşkil etmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki belirsizlik ve 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 taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” ile değer takdir yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın “Orman Alanı” lejanında kalıyor olmasından dolayı taşınmaz üzerine yapı yapılmasına izin verilmemesi ve bölgede benzer nitelikli taşınmazların kiralama piyasasının oluşmaması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

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.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Gümüşsuyu İnşaat & Emlak 0530 645 14 34	Beykoz/Mahmutşevket Paşa Mahallesi	Bahçe	Satılık	5.240	14.000.000	2.672	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmamakta olup yola yakındır. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Acıbadem Gayrimenkul 0537 209 35 37	Beykoz/Mahmutşevket Paşa Mahallesi	Bahçe	Satılık	2.200	5.750.000	2.614	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Merkez Emlak 0534 930 75 32	Beykoz/Mahmutşevket Paşa Mahallesi	Bahçe	Satılık	2.000	5.000.000	2.500	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmamakta olup yola yakındır. * Müstakil tapuludur. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Remax Yıldız 0532 434 83 62	Beykoz/Mahmutşevket Paşa Mahallesi	Bahçe	Satılık	10.753	38.000.000	3.534	* Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha büyüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmaktadır. * Müstakil tapuludur. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

*Beykoz Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre taşınmazın 2022 yılı rayiç bedelinin 128.-TL/m² olduğu öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Beykoz ilçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi'nde yapılan emsal araştırmaları sonucu bölgede çoğunlukla 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, plan sınırları içerisinde "orman alanı" lejandına sahip parsellerin satışta olduğu öğrenilmiştir. Benzer imar lejandına sahip taşınmazların satış bedellerinin yola cephe, yüz ölçümleri, ana ulaşım akslarına yakınlıkları, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip taşınmazlar için birim satış değerinin 2.800-3.100.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Geçmişe Dönük Tarla Emsalleri / Satış*

No	Emsal Tarihi	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	2020	Lüks Properties 0212 345 01 91	Beykoz, Polonezköy Mahallesi'nde konumlu,	Bahçe	Satılık	67.000	72.500.000	1.082	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha büyüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmamakta olup yola yakındır. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	2020	Riva Plus Emlak 0216 319 15 80	Beykoz, Alibahadır Mahallesi'nde konumlu,	Bahçe	Satılık	6.200	6.300.000	1.016	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla avantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha büyüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmaktadır. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	2020	Max Worth Gayrimenkul 0216 505 10 70	Beykoz, Kılıçlı Mahallesi'nde konumlu,	Bahçe	Satılık	1.150	875.000	761	* Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	2020	Mesken Gayrimenkul Danışmanlığı 0216 912 01 37	Beykoz, Mahmut Şevket Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Bahçe	Satılık	2.200	1.650.000	750	* Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Emsal Tarihi	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	2021	Gümüşsuyu İnşaat & Emlak 0530 645 14 33	Beykoz, Mahmut Şevket Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Bahçe	Satılmış / Aralık 2021'de	2.200	3.000.000	1.364	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmamakta olup yola yakındır. * Brüt parsel alanıdır.
6	2021	Riva Adress 0533 432 96 88	Beykoz, Riva Mahallesi'nde konumlu,	Bahçe	Satılık	769	1.250.000	1.625	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla oldukça küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmaktadır. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
7	2021	Remax Sonuç 0212 359 90 90	Beykoz, Öğümce Mahallesi'nde konumlu,	Bahçe	Satılık	3.160	4.000.000	1.266	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmaktadır. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
8	2021	Tekant Gayrimenkul 0216 319 12 92	Beykoz, Polonezköy Mahallesi'nde konumlu,	Bahçe	Satılık	2.073	2.500.000	1.206	* Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

*Beykoz Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre taşınmazların 2020 yılı rayiç bedelinin 82,17.-TL/m2 olduğu öğrenilmiştir.

*Beykoz Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre taşınmazların 2021 yılı rayiç bedelinin 85,91.-TL/m2 olduğu öğrenilmiştir.

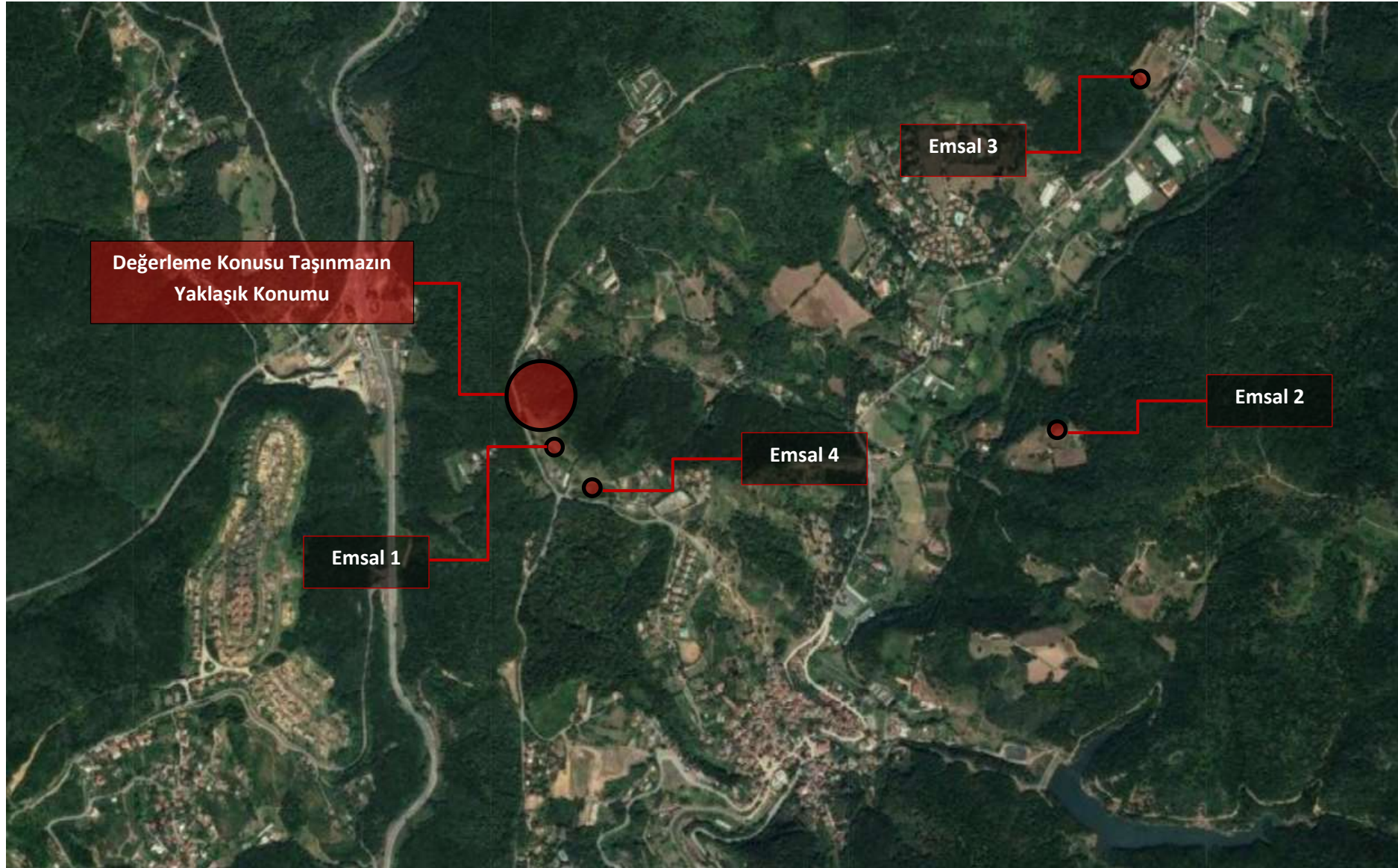
Değerlendirme:

- Geçmişe dönük emsaller incelendiğinde, taşınmazın değerine etki eden faktörlerin 2022 yılındaki etkenler ile aynı olduğu tespit edilmiş olup taşınmazın birim satış değerinin 2020 yılında 800-900.-TL/m² aralığında; 2021 yılında ise 1.300-1.500.-TL/m² aralığında değişebileceği tespit edilmiştir.

***Geçmişe dönük arsa emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiş olup aşağıdaki tabloda yıl bazında hesaplanan pazar değerleri belirtilmiştir.**

31.12.2020 tarihli pazar değeri (KDV Hariç)	4.840.000 TL
31.12.2021 tarihli pazar değeri (KDV Hariç)	8.250.000 TL

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	2.672	2.614	2.500	3.534
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	15%	15%
Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü		-3%	-5%	-5%	5%
Fiziksel Özellikleri		15%	15%	15%	-10%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.843	3.104	2.969	3.021

✓ **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.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
134 ada 1 no.lu parsel	5.691,10	2.950	16.788.745
TOPLAM DEĞERİ			16.788.745
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			16.790.000

ARSA DEĞERİ 2020*			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
134 ada 1 no.lu parsel	5.691,10	850	4.837.435
TOPLAM DEĞERİ			4.837.435
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			4.840.000

ARSA DEĞERİ 2021*			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
134 ada 1 no.lu parsel	5.691,10	1.450	8.252.095
TOPLAM DEĞERİ			8.252.095
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			8.250.000

***Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli değerleri de takdir edilmiş olup taşınmazın 31.12.2020 tarihli pazar değeri 4.840.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli pazar değeri 8.250.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

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, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Bahçe**” 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 taşınmaz için %8 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	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		1.000 TL ve üzeri
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1.000 TL'ye kadar ise
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		1.000-2.000 TL ise
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		2.000 TL üzeri

* 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 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 taşınmazların konumlu olduğu parsel, 15.06.2009 onay ile 07.03.2020, 11.02.2021, 27.05.2022 tadil tarihli, 1/100.000 ölçekli “İstanbul İl Çevre Düzeni Planı” kapsamında kalmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından ve taşınmazın yapılaşma hakkı olmadığından mevcut durumda alınması gerekli herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

- **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 gayrimenkulün tapudaki vasfı “**bahçe**” 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 fonu portföyüne “**arazi**” 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 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 gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın takyidat kayıtlarında muhtesat bilgileri hanesinde bila tarih ve yevmiye no ile “Diğer: İş bu taşınmaz fındıklık olarak 12 yıldan beri Salim evladı Kaya Turgut’un fiili kullanımındadır.” kaydı ile 16.09.2020 tarih ve 8680 yevmiye no ile “Diğer: (Konusu: Kaya Turgut’un veraset ilişkisi kesilmiştir.)” şeklinde beyan bulunmaktadır. Söz konusu veraset ilişkisinin kesilmesi ve taşınmazın mülkiyetinin 05.11.2020 tarihinde “Fuzul Gayrimenkul Yatırım A.Ş.” sonrasında 29.09.2022 tarihinde “Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.” üzerine geçmesi ile birlikte ilgili takyidat kayıtlarının taşınmazın devrine veya değerine herhangi 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 taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin takyidat ya da 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 “bahçe” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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 pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmış olup benzer nitelikteki gayrimenkuller için kiralama piyasasının oluşmadığı gözlemlendiğinden gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	16.790.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	16.790.000.-TL	Onaltımilyonyediyüzdoksanbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.135.000.-TL	Onsekizmilyonyüzotuzbeşbin.-TL

***Taşınmazın 31.12.2020 tarihli pazar değeri 4.840.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli pazar değeri 8.250.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Değerlemeye Yardım Eden
Macide EREN

Ece KADIOĞLU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi*

İli	İSTANBUL	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf							
İlçesi	BEYKOZ										
Mahallesi	MAHMUTŞEVKET PAŞA										
Köyü											
Sokağı											
Mevkil											
Satış Bedeli	2.000.000,00	Pafta No.	F22-d-09-c-4-b	Ada No.	134	Parsel No.	1	Yüzölçümü	ha	m ²	dm ²
								5.691,10 m2			
Niteliği	BAHÇE										
Sınırı	Planındadır										
	Zemin Sistem No : 53700115 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.										
Edinme Sebebi	Tanınan Elbirliğiyle GÜLBİN ÇİĞDEM TURGUT : KAYA Kızı , GÜLDAL TURGUT : KAYA Kızı , MEHMET TUNÇ TURGUT : KAYA Oğlu adına kayıtlı iken FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.										
Sahibi	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Tam										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	1185	11	1040		05/11/2020	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
Sicilne Uygundur. Atıl TAY Yetkilil Müdür Yardımcısı											
NOT : - Harayenli Tapu Senedi olarak iletilen bir tapu kâğıdına müzamelat edilmelidir. - Tapu Kanunu hükümlerine göre adrese deşifreliği için Tapu Sicil Mikatı'na sığınmalıdır.											

***Güncel tapu belgesi müşteriden beklenmektedir.**

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 2-1-2023-11:47

webtapu
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	134/1
Tasınmaz Kimlik No:	53700115	AT Yüzölçümü(m2):	5691,10
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEYKOZ	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MAHMUTŞEVKET PAŞA M	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1040	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	BAHÇE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: DOĞAL SİT NİTELİKLİ DOĞAL KORUM) Tarih: 05/05/2022 Sayı: 4919262(Şablon: Diğer)	(SN:7749555) İSTANBUL KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ BEYKOZ KADASTRO MÜHENDİSLİĞİ VKN:1	Beşiktaş - 15-09-2022 10:30 - 14767	-

1 / 3

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
1295583	Diğer	İŞ BU TAŞINMAZ FİNDIKLIK OLARAK 12 YILDAN BERİ SALIM EVLADI KAYA TURGUTUN FİİLİ KULLANIMINDADIR.	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
692853985	(SN:7929817) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5691,10	5691,10	Tüzel Kişiliklerin Ömrün Değişikliği 29-09-2022 15566	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kırdır Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KAYA TURGUT UN VERASET İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8281533) HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000	Beşiktaş - 16-09-2020 11:43 - 8580	-

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p3ngK_avA0h1 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: 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 6: 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 Tebliğ'i 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