



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Bağımsız Bölüm

Başakşehir / İstanbul

2022REV962/ Rapor Tarihi: 13.01.2023

Revize Rapor Tarihi: 19.04.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

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

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan “**2 Adet Bağımsız Bölüm**”ün toplam pazar değerine yönelik **2022REV962** no.lu **13.01.2023** tarihinde hazırlanan ve **19.04.2023** tarihinde revize edilen değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 9.333,15 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde, A blokta bulunan 2 adet yasal durumda “Konut” nitelikli bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.087.000.-TL	Onmilyonseksenyedibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.187.870.-TL	Onmilyonyüzseksenyedibinsekizyüzyetmiş.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	39.000.-TL	Otuzdokuzmilyon.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	46.020.-TL	Kırkaltıbinyirmi.-TL

*** Değerleme konusu taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 2.065.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 2.315.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 5.625.000.-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 sözleşme ve 21.03.2023 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.

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	41
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler	46

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 olmadığını 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 Resmî 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 hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak A Blok No:35 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak A Blok No:38 Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada 1 no.lu parsel, A Blok 35, 38 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	9.333,15 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	KAKS: 2,00Hmaks: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 41	Yapım yılı: 2014
	Yol kotu üstü kat sayısı: 11	Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: 80 araç	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	10.004,47 m²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	10.004,47 m²
	Konut Satılabilir Alanı	131 m²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	38.000.-39.000.-TL/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)	10.087.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	10.187.870.-TL

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 A.Ş. için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde hazırlanmış 19.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV962 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan A blok 35 ve 38 no.lu bağımsız bölümlerin 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 Resmî 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 hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 14.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 19.04.2023 tarihinde 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 A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi 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 21.03.2023 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan A blok 35 ve 38 no.lu bağımsız bölümlerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi özel varsayım bulunmamaktadır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında 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	2022A591	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	10.087.000

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 A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

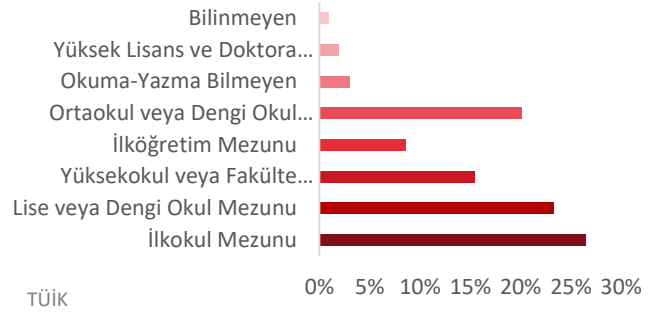
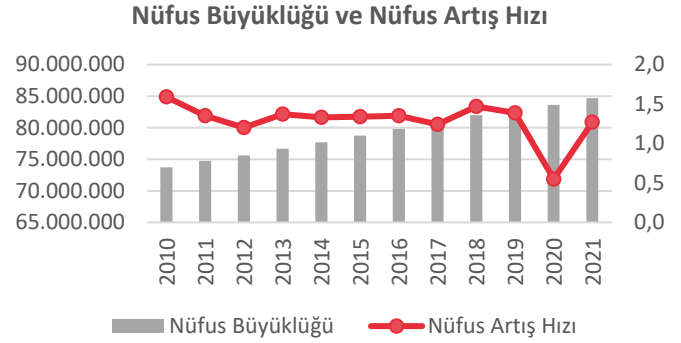
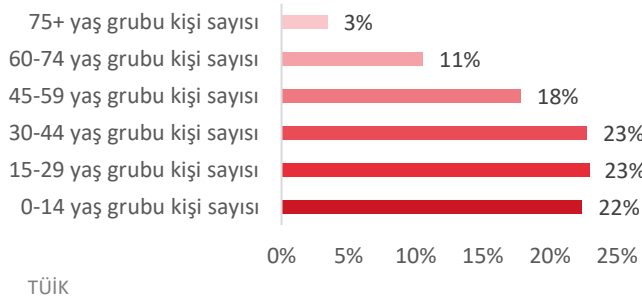
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

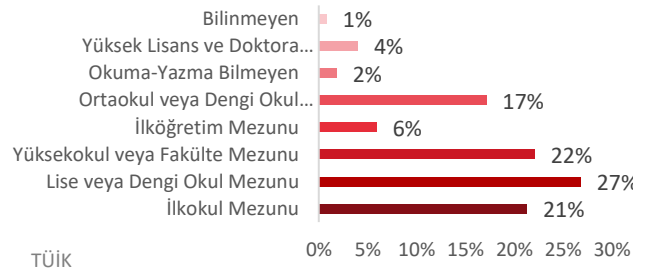
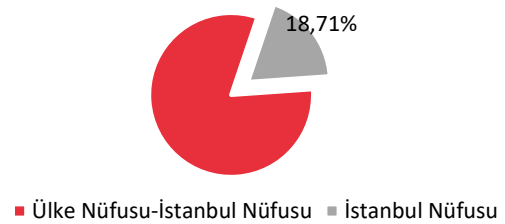
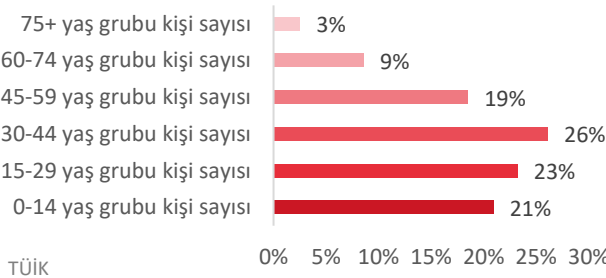
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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



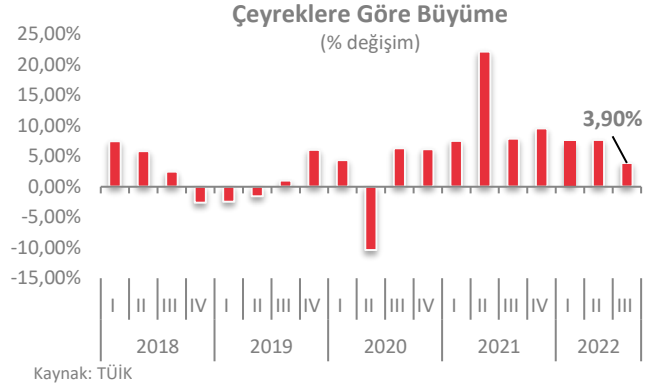
İstanbul

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.

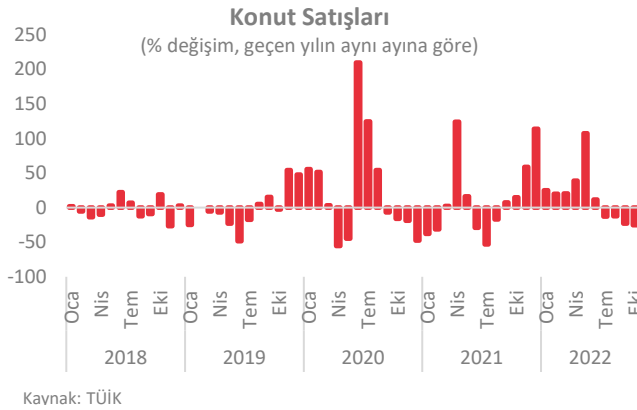
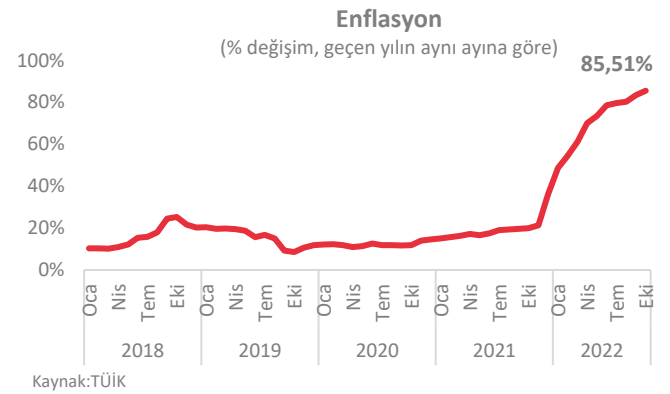


2.2 Ekonomik Veriler¹

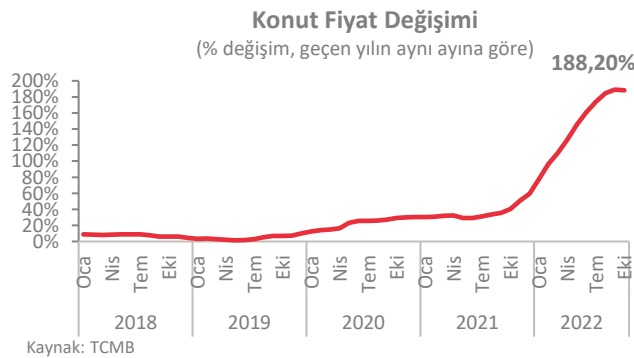
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış 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	Kartaltepe
Ada No	566
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	2 Bloklı Betonarme Bina Ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.333,15 m ²

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
A	35	Konut	9	47/9333	Fuzul İnşaat ve Ticaret
A	38	Konut	10	47/9333	A.Ş. / 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 06.01.2023 tarih, saat 10:40 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken:

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer. (Konusu: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü). (11.10.2022 tarih, 41061 yevmiye no ile)
- KM'ne çevrilmiştir. (16.06.2015 tarih, 11560 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 17.07.2012 (18.07.2012 tarih, 8116 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi) (Lehtar: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.) (02.06.2010 tarih, 5559 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların tamamının üzerinde BEDAŞ lehine olan kira sözleşmesi şerhi bulunmakta olup bu madde rutin bir uygulama olduğundan, 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 değerleme konusu taşınmazların 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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge Başakşehir Mahallesi'nin merkezi niteliğinde olup konu taşınmazların yakın çevresinde konut+ticaret fonksiyonları mevcut olup taşınmazlarla aynı parsel üzerinde 1 adet alışveriş merkezi yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle 4-5 katlı blok ve ayırık nizamlı konut alanları yer almaktadır. Ek olarak, bölgede eğitim tesisi, park ve kentsel hizmet alanları yer almaktadır.

Başakşehir Belediyesi'nin E-Belediye sisteminde 15.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 08.07.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekondü Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 03.06.2011

Lejandı: Ticaret Alanı

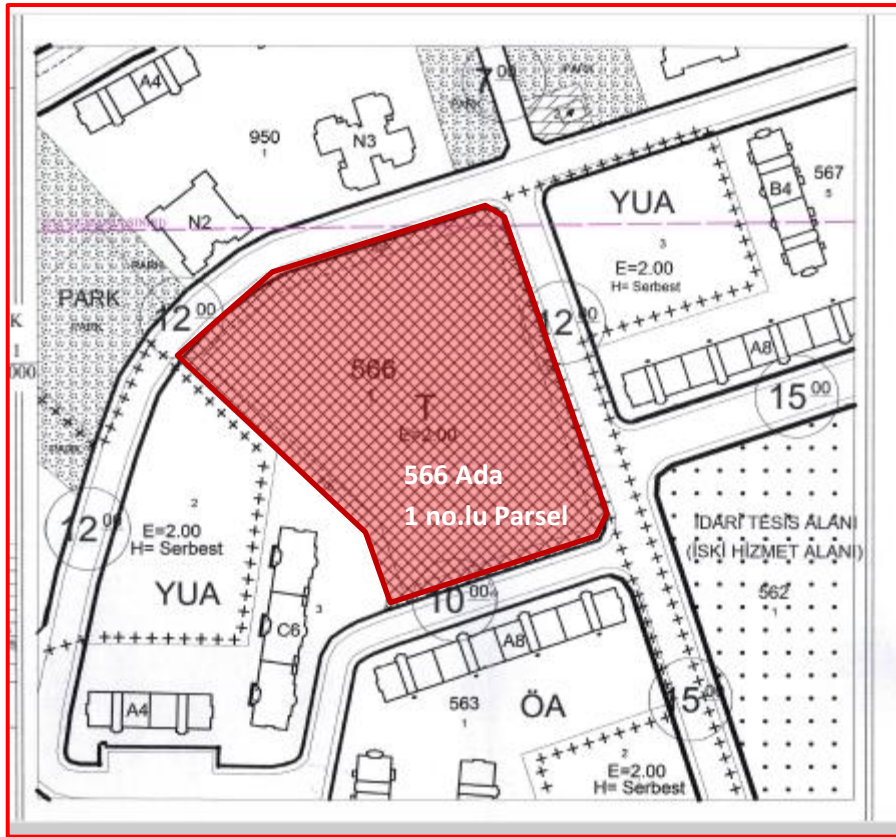
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Serbest
- Çekme Mesafeleri: -

Plan Notları

- Planlama alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri, uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak olan sondaja dayalı jeolojik/jeoteknik etütler doğrultusunda belirlenecektir.
- T ve K+T sembolü ile gösterilen ticaret alanlarında uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2012 tarih ve B.11.1.SG.0.10.01.05.2549-14211 sayılı Genelgesinde belirtilen esasların dikkate alınması gerekmektedir.
 - **Madde 3:** Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınmalıdır.
 - **Madde 5:** Havaalanı Mania Planları üzerinde belirtilen yükseklik değerleri deniz seviyesine göre belirlenmiş olup Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerindeki Hmax yüksekliklerinin yapıların çatı, baca, anten v.b. tüm müştemilat dahil en üst noktası dikkate alınarak belirlenmelidir.

- Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 1. bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde açığa çıkan bodrum kat ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.
- Zemin kata açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- Çekme kat yapılamaz.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Ticaret alanlarında; iş merkezi, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.



Onaylı İmar Planı

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, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup H_{max} : Serbest, KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Son üç yıllık dönemde parselin 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 E-Belediye sistemi üzerinden 15.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	25.05.2012	2012/3 36691	39.435,70	Yeni Yapı	A ve B blok toplam inşaat alanı
Yapı Ruhsatı	02.03.2009	367	36.282	Yeni Yapı	Toplam 28 adet içkapı için verilmiştir. 3 bodrum kat+zemin kat+12 normal katlı ofis+dükkan inşaatı ruhsatıdır.
Yapı Ruhsatı	25.05.2014	245	6.467,89	İsim Değişikliği	Toplam 28 adet içkapı için verilmiştir. 3 bodrum kat+zemin kat+10 normal katlı konut+dükkan inşaatı ruhsatı, yapı denetim firmesi isim değişikliği için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	07.06.2012	240	6.467,89	İlave+Tadilat	Toplam 28 adet içkapı için verilmiştir. 3 bodrum kat+zemin kat+10 normal katlı konut+dükkan inşaatı ruhsatıdır.
Yapı Kullanma İzni	23.10.2014	120	6.467,89	İsim Değişikliği	A blok; konut, dükkan ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Etiler Bıyıklı Mehmet Paşa Sk. No:10/12 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Hisar Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. ve Merkezefendi Mah. Mevlâna Cad. No:93/31 Zeytinburnu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren İlkim Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. 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; 25.05.2012 tarihli "Mimari Proje" ve 23.10.2014 tarih, 120 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş geçerlilik süresi 24.03.2012-24.03.2022 tarihleri arasında olan enerji verimlilik sertifikası bulunmakta olup güncel durumda, taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikasının süresi dolmuştur.

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

Konu çalışma bir projeye yönelik hazırlanmamış olup 5 adet bağımsız bölüme yönelik çalışma yapılmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak A Blok No:35, 38 Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 503.243 kişilik nüfusa sahip olup nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden ve yabancı uyruklu vatandaşlardan oluşmaktadır.

Konu taşınmazlar Başakşehir Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir Mahallesi, ilçe için planlanan uydukentin ilk etabının başladığı bölgedir.

Taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, İstanbul'un en önemli akslarından olan TEM Otoyolu'na oldukça yakın bir konumda olup ilçeye ulaşım bu aks üzerinden sağlanmaktadır. Aynı zamanda bir diğer önemli aks olan D-100 Karayolu'na ise Kuzey Marmara Otoyolu'ndan ve Basın Ekspres Yolu'ndan bağlantılar sağlanarak ilçeye ulaşım sağlanmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Olimpa Rezidans, Cahit Zarifoğlu Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazlarla aynı parsel üzerinde Olimpa AVM bulunmakta olup Olimpa Park, Mavera Evleri, Nurettin Topçu İlköğretim Okulu, Onurkent Parkı, Başakşehir Halk Eğitim Merkezi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Mimar Kemalettin Bulvarı üzerinde konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	3 km
TEM Otoyolu	7 km
Kuzey Marmara Otoyolu	5 km
D-100 Karayolu	15 km
İstanbul Havalimanı	28 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, Başakşehir Mahallesi, 566 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu Olimpa Rezidans'ın 9 ve 10. katlarında yer alan 35 ve 38 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar mimari projesinde ve tapu kaydında "Konut" vasfında olup mülkiyeti "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi"ne aittir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 566 ada 1 no.lu parsel geometrik formu açısından çokgen şeklindedir. Ana taşınmaz topografik yapısı açısından az eğimli bir parsel olup ana taşınmazın kuzeybatı cephesi Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne, kuzeydoğu cephesi Erdem Beyazıt Caddesi'ne cephelidir. Konu ana taşınmazın Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne yaklaşık 105 m, Erdem Beyazıt Caddesi'ne yaklaşık 110 m cephesi bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesi ve tapu projesine göre konu bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 9.333,15 m² yüz ölçümüne sahip olup aynı parsel üzerinde Olimpa AVM de yer almaktadır. A ve B bloklarından oluşan proje toplam 39.435,70 m² inşaat alanına sahip olup 3 bodrum kat+zemin kat+10 normal kat ve toplam 41 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerindeki inşai faaliyetler tamamlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazlar kiracılıdır.

Bina içinde katlar arasında erişim 2 adet asansör ile sağlanmakta olup kat holünde yangın giriş holü, yangın merdiveni bulunmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazın mimari ve tapu projeleri birbiri ile uyumlu olup değerlendirme konusu taşınmazların tamamı 3+1 tipli dairelerdir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 38 no.lu bağımsız bölüm binanın 10. katında konumlu olup taşınmazın kuzey ve batı yönlerine bakan 2 adet cephesi bulunmaktadır. 35 no.lu bağımsız bölüm bloğun 9. Katında konumlu olup kuzey ve doğu yönlerine bakan 2 adet cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre yasal durumda ve mevcut durumda 131 m² kat brüt alanına sahip olup salon, mutfak, oturma odası, yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo, tesisat odası ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Karma
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 bodrum kat + zemim kat + 10 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	39.435,70 m ²
Yaşı	8
Dış Cephe	Metal plaka ve cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Asansör	2 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Su deposu, sığınak, ortak depo

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekân 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

Dış mekândan yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmalarda onaylı mimari projesine göre herhangi bir aykırılığa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumda herhangi bir aykırılıkları bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule, otobüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul ticari potansiyeli yüksek olan Erdem Beyazıt Caddesi üzerinde konumludur.
- Konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz oldukça merkezi bir lokasyonda konumludur.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar konumu itibarıyla eğitim tesislerine, parklara ve ticari alanlara kolaylıkla erişilebilir mesafededir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yeni konut projeleri yer aldığından müşteri talebi düşüktür.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konumlanmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinler ve yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.

✗ 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.
- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar 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 değerlemede 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 yansıtmayı 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 yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Konut”** 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 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

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mansour Turk 0 (544) 433 32 04	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılmış/ 1 hafta önce	186	6.100.000	32.852	* Vadiyaka Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u> * <u>A Blok'ta konumludur.</u> * Bahçe kullanım alanına sahiptir. * <u>İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlar ile benzer avantaja sahiptir.</u> * 4+1 tiptedir.
2	Bulvar Gayrimenkul 0 (534) 936 50 13	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	140	4.570.000	32.643	* Olimpa Rezidans'ta konumludur. * <u>12 katlı binanın 5. katında yer almaktadır.</u> * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 3+1 tiptedir. * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı düşüktür.
3	Alavista Gayrimenkul 0 (507) 817 92 34	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	182	6.500.000	35.714	* Park Mavera 1'de konumludur. * <u>Konu taşınmazlar gibi, bulunduğu bölge içinde merkezi konumda olduğundan konu taşınmazlarla lokasyon bakımından benzer avantaja sahiptir.</u> * <u>29 katlı binanın 23. katında konumludur.</u> * Bina yaşı 4'tür. * 3+1 tiptedir. * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı düşüktür.

4	Mansour Turk 0 (544) 433 32 04	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	144	5.300.000	36.806	* Başakcity'de konumludur. * <u>Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u> * <u>16 katlı binanın 4. katında konumludur.</u> * Bina yaşı 3'tür. * 3+1 tiptedir. * <u>İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Altın Emlak Metrokent 5. Etap 0 (541) 842 57 75	Başak Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	143	5.350.000	37.413	* Metrokent Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * 22 katlı binanın 19. katında konumludur. * Bina yaşı 11-15 arasındır. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazlarla benzer avantajlıdır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmaz ile aynı sitede yer alan ve taşınmazın yakın çevresinden emsaller bulunmuş olup lokasyon, daire brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, bahçe kullanım imkânı, iç mekan kalitesi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerinin 35.000-40.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Metro Yapı Gayrimenkul Metin DİK 0 (538) 657 61 51	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralanmış/Yaklaşık 3-4 ay önce	150	16.500	110	* Site içerisinde konumludur. * Konu taşınmaza göre lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * <u>Konumlu olduğu 12 katlı binanın 11. katında bulunmaktadır.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 3+1 tiptedir. * Bina yaşı 0'dır. * Otopark imkanı bulunmaktadır.
2	Diamond First Line 0 (534) 730 22 73	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Kiralık	149	20.000	134	* Vadiyaka Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon kullanım alanına sahiptir. * 3+1 tiptedir. * Eşyasız olarak kiralanmaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı yüksektir.
3	Finans Emlak Danışmanlık 0 (542) 235 69 86	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	190	26.000	137	* Maveria Sitesi 2. Etap'ta konumludur. * <u>Konu taşınmazlar gibi, bulunduğu bölge içinde merkezi konumda olduğundan konu taşınmazlarla lokasyon bakımından benzer avantaja sahiptir.</u> * <u>13 katlı binanın 3. katında konumludur.</u> * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 3+1 tiptedir. * <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u> * Balkon alanı mevcuttur. * Eşyasız olarak kiralanmaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Bulvar Gayrimenkul 0 (539) 547 71 96	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	75	13.000	173	* Olimpa Park Plus'ta konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * 12 katlı binanın 3. katında konumludur. * Bina yaşı 5-10 arasındadır. * 1+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Balkon alanı mevcuttur. * Eşyalı olarak kiralanmaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Emlak Center 24 0 (533) 269 09 70	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	109	15.500	142	* Başakcity'de konumludur. * <u>Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u> * <u>16 katlı binanın 6. katında konumludur.</u> * Bulunduğu kat bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * 3 yıllık binada konumludur. * <u>2+1 tiptedir.</u> * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * <u>Eşyalı olarak kiralanmaktadır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * <u>Pazarlık payı düşüktür.</u>

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu katsayısı, bina yaşı, iç mekan kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın birim kira değerinin 140-150.-TL m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Geçmiş Yıllara Ait Dükkan Emsalleri / Satış*

No	Yıl	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	2019	Elva Gayrimenkul 0 (530) 471 08 84	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	215	1.620.000	7.535	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın lokasyonda konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer vanatja sahiptir. * Dört yıllık binada bulunmaktadır. * Binanın 9. katındadır. * 4+1 olarak projelendirilmiştir. * İç mekanı tadilatlı olup iç mekan kalitesi konu taşınmazlara göre yüksektir.
2	2019	Şehir Emlak & İnşaat 0 (533) 418 30 94	Kayaşah Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	57	295.000	5.175	* Kayaşah Başakşehir Evleri'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * 3 yıllık binada bulunmaktadır. * Binanın 2. katındadır. * 1+1 olarak projelendirilmiştir. * İç mekan kalitesi taşınmazlarla benzerdir.
3	2019	Mentor Gayrimenkul 0 (552) 242 42 74	Ziya Gökalep Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	160	710.000	4.438	* Ayazma Konutları'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Yeni binadır. * Binanın 2. katındadır. * 3+1 olarak projelendirilmiştir. * İç mekna kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir. * Acil satışa konudur.
4	2020	Beylikdüzü Yapı Gayrimenkul 0532 396 68 03	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi'nde konumludur.	Daire	Satılmış / Mayıs 2020'de	180	950.000	5.278	* Vaditepe 3. Bölge'de konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Daire kullanım alanı 180 m² olup satış brütü 202 m²'dir. * 4+1 olarak projelendirilmiştir. * İç mekanı özel dekorasyonlu bir dairedir. * Güneybatı cephele bir daire olarak göl manzarasına sahiptir. * 18. normal katta yer almaktadır.

No	Yıl	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	2020	Abonesepeti Emlak 0 (552) 594 19 03	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	218	1.400.000	6.422	* Nidapark Yakut projesinde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Yeni binadır. * 4+1 olarak projelendirilmiştir. * Binanın 1. katında bulunmaktadır. * İç mekan kalitesi konu taşınmaza göre oldukça yüksektir.
6	2020	Abid Emlak 0 (532) 711 34 75	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	152	1.340.000	8.816	* Başaktepe Evleri'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Yeni binadır. * 3+1 olarak projelendirilmiştir. * Binanın 4. katında bulunmaktadır. * İç mekan kalitesi konu taşınmaza göre yüksektir.
7	2021	Empreal Gayrimenkul Danışmanlık	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	167	2.175.000	13.024	* 3. İstanbul Moda Evleri'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Yeni binadır. * 3+1 olarak projelendirilmiştir. * Binanın 8. katındadır. * İç mekan kalitesi konu taşınmazlara göre yüksektir.
8	2021	Dünyan Gayrimenkul 0 (535) 387 23 77	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	154	2.050.000	13.312	* Bahçetepe'de konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * 2 yıllık binada bulunmaktadır. * 3+1 olarak projelendirilmiştir. * Binanın 10. katındadır. * İç mekan kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir.
9	2021	Gold Invest Gayrimenkul 0 (507) 201 44 04	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	165	2.065.000	12.515	* 3. İstanbul Hasbahçe Evleri'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Yeni binadır. * 3+1 olarak projelendirilmiştir. * Binanın 8. katındadır. * İç mekan kalitesi konu taşınmazlara göre yüksektir.

Değerlendirme:

- Geçmişe dönük emsaller incelendiğinde, taşınmazların değerine etki eden faktörlerin 2022 yılındaki etkenler ile aynı olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 2019 yılında 7.700-8.000.-TL/m², 2020 yılında 8.700-9.000.-TL/m² ve 2021 yılında 21.000-22.000.-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.

*** Geçmişe dönük satılık konut emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazların 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiştir.**

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT SATIŞ)						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	32.852	32.643	35.714	36.806	37.413
	Pazarlık Payı	0%	-3%	-3%	-4%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	0%	2%	2%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	-3%	-3%	8%
	Bulunduğu Kat/Manzara	4%	2%	-4%	2%	-3%
	Kullanım Alanı	12%	7%	15%	7%	7%
	Konfor Koşulları	-5%	10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		38.109	37.680	38.107	38.160	38.030

* Karşılaştırma tabloları hazırlanırken 35 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT KİRA)						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	110	134	137	173	142
	Pazarlık Payı	0%	-6%	-11%	-18%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	25%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	2%	5%	2%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	0%	-3%	0%	-3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-1%	4%	2%	2%	1%
	Kullanım Alanı	8%	8%	18%	-10%	-5%
	Konfor Koşulları	5%	0%	0%	5%	12%
Düzeltilmiş Değer		147	148	145	145	148

* Karşılaştırma tabloları hazırlanırken 35 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

✓ 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL PAZAR DEĞERİ

Kat	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
9	35	131,00	38.000	4.978.000
10	38	131,00	39.000	5.109.000
TOPLAM DEĞERİ				10.087.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM) 31.12.2019

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
9	35	131,00	7.786	1.020.000
10	38	131,00	7.977	1.045.000
TOPLAM DEĞERİ				2.065.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				2.065.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM) 31.12.2020

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
9	35	131,00	8.702	1.140.000
10	38	131,00	8.969	1.175.000
TOPLAM DEĞERİ				2.315.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				2.315.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM) 31.12.2021

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
9	35	131,00	21.183	2.775.000
10	38	131,00	21.756	2.850.000
TOPLAM DEĞERİ				5.625.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				5.625.000

Özet Tablo:**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)**

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	31.12.2019 Tarihli Değeri (TL)	31.12.2020 Tarihli Değeri (TL)	31.12.2021 Tarihli Değeri (TL)	31.12.2022 Tarihli Değeri (TL)
9	35	131,00	1.020.000	1.140.000	2.775.000	4.978.000
10	38	131,00	1.045.000	1.175.000	2.850.000	5.109.000
TOPLAM DEĞERİ			2.065.000	2.315.000	5.625.000	10.087.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			2.065.000	2.315.000	5.625.000	10.085.000

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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran 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

- Başakşehir’de, site içerisinde konumlu 11. katta yer alan 150 m² alanlı konut, aylık 16.500 TL fiyat ile kiralanmış olup 5.000.000.-TL’ye satılabilmektedir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 16.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.000.000 \text{ TL} = 0,04$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre konut kira değerlerinin; 140-150.-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, konut için kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL PAZAR DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
9	35	131	147,0	19.257	5,00%	4.621.680
10	38	131	150,0	19.650	5,00%	4.716.000
TOPLAM DEĞERİ						9.337.680
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						9.340.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut**” amaçlı kullanımıdır.

7.8 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 doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için % 1 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 Kısmı İçin	18%

Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *	8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 FONU 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 bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Gecekondü Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı Yapı Kullanma İzin Belgesi’ni almış, kat mülkiyetine geçmiş olduğundan yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **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 “**konut**” 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 “**konut**” 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

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiş olup değerlendirme konusu gayrimenkulün kullanım amacı ile iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine raporda yer verilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın 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 taşınmazlarda takyidat kaydı 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 devredilebilmelerine ilişkin 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 taşınmaz “konut” 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 ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	10.087.000
Gelir Yaklaşımı	9.340.000

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	10.087.000.-TL	Onmilyonseksenyedibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	10.187.870.-TL	Onmilyonyüzseksenyedibinsekizyüzyetmiş.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	39.000.-TL	Otuzdokuzmilyon.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	46.020.-TL	Kırkaltıbinyirmi.-TL

*** Değerleme konusu taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 2.065.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 2.315.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 5.625.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

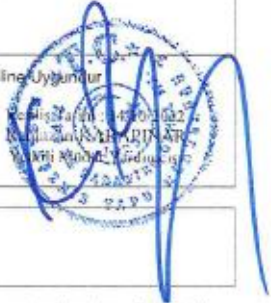
EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	Onaylı 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 Belgeleri

						
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ						
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL				
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR				
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2				
	Ada:	566	Parsel:	I		
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m2				
Niteligi:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSAI					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	KONUT	Arsa Payı:	47/9333	Proje m ² :	
	Blok/Giriş/Kat No:	A/- / 9	Bağımsız Bölüm No:	35	Gilt/Sayfa No:	384 - 38014
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:			
	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:			
	78318431	Tüzel Kişiliklerin Üryan Değişikliği				
	Kat Mülkiyeti					
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur			
		14/10/2022 - 41767				
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.						



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR	
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2	
	Ada:	566	
	Parsel:	1	
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m ²	
	Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	KONUT	Arsa Payı:	47/9333	Proje m ² :	
	Blok/Giriş/Kat No:	A/- / 10	Bağımsız Bölüm No:	38	Cilt/Sayfa No:	384 - 38017

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi:	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	78318434	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:	
	Kat Mülkiyeti					
	Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	14/10/2022 - 41767	Siciline Uygunluk:	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 6-1-2023-10:40

webtapu
Tapunun Kısasıyla

Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006564	20230105-1753-F03998	656

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318431	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/9//35
Cilt/Sayfa No:	384/38014	Arsa Pay/Payda:	47/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA 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: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-

1 / 3

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789		
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798950	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

2 / 3

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	Yevmiye
------	--	--	--	--------------------------------------	---------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
 veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9Lxc1oq0GGQ7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:40

**Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006564	20230105-1753-F03998	656

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318434	AT Yüzölçümü(m2):	9333.15
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/10//38
Cilt/Sayfa No:	384/38017	Arsa Pay/Payda:	47/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA 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: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-

1 / 3

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789		
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-
Beyan	Yönetim Planı : 17/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 18-07-2012 16:44 - 8116	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798951	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

2 / 3

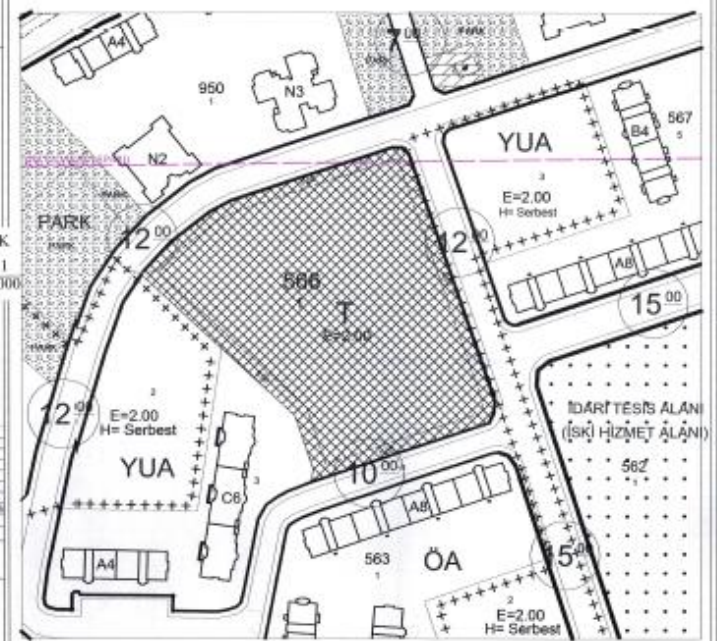
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllık 1 TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	Yevmiye
------	--	--	--	--	---------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

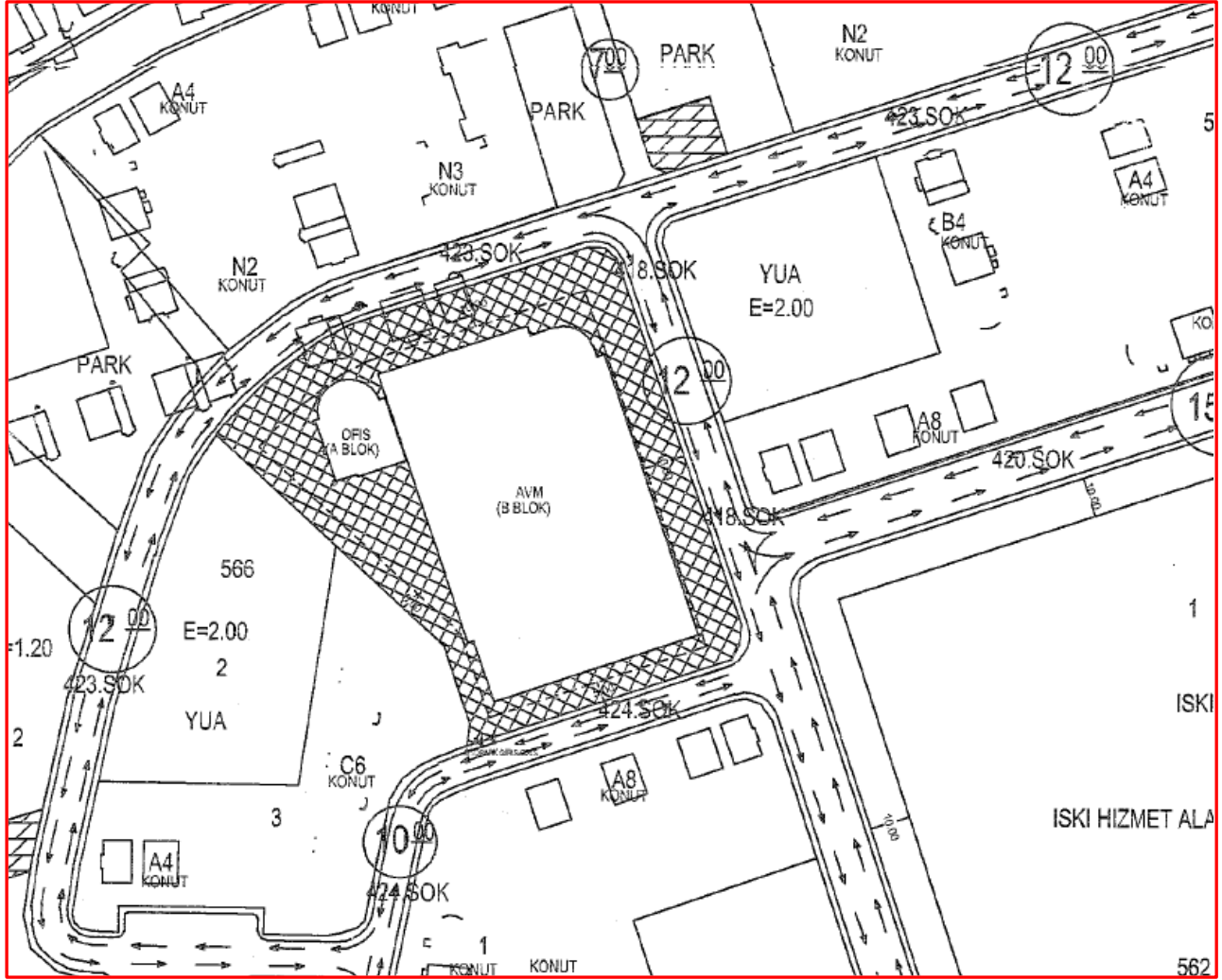
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UJKIqaNP7Xtk kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

[illegible]

Ek 4: Vaziyet Planı



55

YAPI RUHSATI																							
BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ Ruhsat edilen yapının adresi: İSTANBUL İl - BAŞAKŞEHİR İlçe Buzakı: BAŞAKŞEHİR Köyü: BAŞAKŞEHİR Belediyeye: BAŞAKŞEHİR Mahalle (tarafatı): BAŞAKŞEHİR Köyden, belde, nahiye, ilçe, il, ilçe adı: BAŞAKŞEHİR (Cadastral) BAŞAKŞEHİR Cadde/Sokak/Alan adı: BAŞAKŞEHİR Blok no: 5 Oda ad: BAŞAKŞEHİR						8. Planlar ve diğer teknik şartlar ☐ 1. Yineleme ☐ 10. Yeniden inşaat ☐ 2. Yineleme ☐ 11. Değişiklikler ☐ 3. Yineleme ☐ 12. Kuvvetlendirme ☐ 4. Yineleme ☐ 13. Fesatçılık ☐ 5. Yineleme ☐ 14. Kuvvetlendirme ☐ 6. Yineleme ☐ 15. Değişiklikler ☐ 7. Yineleme ☐ 16. Değişiklikler ☐ 8. Yineleme ☐ 17. Değişiklikler ☐ 9. Yineleme ☐ 18. Değişiklikler ☐ 10. Yineleme ☐ 19. Değişiklikler ☐ 11. Yineleme ☐ 20. Değişiklikler		9. Ruhsatın veriliş tarihi: 07/06/12 10. Ruhsatın iptal tarihi: 03.05.2011 11. Ruhsatın iptal tarihi: 27.07.2011 12. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010		13. Ruhsat no: 00240- 14. Ruhsatın iptal tarihi: 27.03.2009 15. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 16. Ruhsatın iptal tarihi: 12.03.2010		17. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 18. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 19. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 20. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010		21. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 22. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 23. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010 24. Ruhsatın iptal tarihi: 22.04.2010									
Yapı Sahibinin 27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FUZZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. Vn HISS. 28. Bağılı olduğu vergi dairesi adı: MARMARA KURUMLAR Y.D. 29. Vergi kimlik no: 3219012048 30. Adres: HASAN HALİFE MAHFEYULLAH EFENDİ SK. NO: 62 FATİH-İST.						Yapı Mülktaşının 31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: FUZZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. / MAHUT AKBAL - 3219012048 32. Oda sicil no: 285134 33. Bağılı olduğu vergi dairesi adı: MARMARA KURUMLAR 34. Vergi kimlik no: 3880064638 35. Adres: HASAN HALİFE MAHFEYULLAH EFENDİ SK. NO: 62 FATİH-İST.						Şantiye Şefinin 36. Adı soyadı, unvanı: MUSTAFA TOP-MİMAR 37. TC kimlik no: 62218219752 38. Oda sicil durum belgesi no: 34.14.2010.S.003511 / 29930 39. Adres: TÜRKALİ MAH. NÜHETİYE CD. NO: 44 C. BLD. 1 BEŞİKTAŞ-İST.											
Form Düzenlenen Kişinin İmza Özellikleri 41. Kullanılan araçların toplam değeri: 5,966.00 42. Mesken: 40 43. Dükkan: 1 44. Ortak mahal: 100.89 45. Toplam: 41 6,467.89												Form Düzenlenen Kişinin İmza Özellikleri 46. Bina türü: 41 47. Bina türü: 41 48. Bina türü: 41 49. Bina türü: 41 50. Bina türü: 41 51. Bina türü: 41 52. Bina türü: 41 53. Bina türü: 41 54. Bina türü: 41 55. Bina türü: 41 56. Bina türü: 41 57. Bina türü: 41 58. Bina türü: 41 59. Bina türü: 41 60. Bina türü: 41 61. Bina türü: 41 62. Bina türü: 41 63. Bina türü: 41 64. Bina türü: 41 65. Bina türü: 41 66. Bina türü: 41 67. Bina türü: 41 68. Bina türü: 41 69. Bina türü: 41 70. Bina türü: 41 71. Bina türü: 41 72. Bina türü: 41 73. Bina türü: 41 74. Bina türü: 41 75. Bina türü: 41 76. Bina türü: 41 77. Bina türü: 41 78. Bina türü: 41 79. Bina türü: 41 80. Bina türü: 41 81. Bina türü: 41 82. Bina türü: 41 83. Bina türü: 41 84. Bina türü: 41 85. Bina türü: 41 86. Bina türü: 41 87. Bina türü: 41 88. Bina türü: 41 89. Bina türü: 41 90. Bina türü: 41 91. Bina türü: 41 92. Bina türü: 41 93. Bina türü: 41 94. Bina türü: 41 95. Bina türü: 41 96. Bina türü: 41 97. Bina türü: 41 98. Bina türü: 41 99. Bina türü: 41 100. Bina türü: 41											
Yapının Teknik Özellikleri 91. Bina türü: 41 92. Bina türü: 41 93. Bina türü: 41 94. Bina türü: 41 95. Bina türü: 41 96. Bina türü: 41 97. Bina türü: 41 98. Bina türü: 41 99. Bina türü: 41 100. Bina türü: 41												Yapının Teknik Özellikleri 101. Bina türü: 41 102. Bina türü: 41 103. Bina türü: 41 104. Bina türü: 41 105. Bina türü: 41 106. Bina türü: 41 107. Bina türü: 41 108. Bina türü: 41 109. Bina türü: 41 110. Bina türü: 41											
Yapı Projeleri 111. Proje adı: HAKAN KARACA 112. Proje no: 25624432020 113. Proje no: 24891 114. Proje no: ÖRNEK MAH.İS. CD. GÜLGENİR İŞ MERKEZİ NO: 17 KAT 4 ÜSKÜDAR-İST. 115. Proje no: 29422653858 116. Proje no: 60558 117. Proje no: DOĞAN ARASLI CAD. NO: 132 /11 BÜYÜKÇEKİRMECE - İST. 118. Proje no: 45266352372 119. Proje no: 26267 120. Proje no: BARBAROS CD. NO: 262 BÜYÜKÇEKİRMECE - İST. 121. Proje no: 25704603378 122. Proje no: 24627 123. Proje no: BARBAROS CD. NO: 262 BÜYÜKÇEKİRMECE - İST. 124. Proje no: 54277700902 125. Proje no: 7893 126. Proje no: MAH. MUTBEY CD. SAKARYA SK. NO: 113 BÜYÜKÇEKİRMECE - İST.																							

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan İGDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)		
İş Tecrübesi	2023-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





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: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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