



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Gayrimenkul

3 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2022REV960 / 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 Olimpa AVM’de konumlu olan **“3 Adet Bağımsız Bölüm”**ün pazar değerine yönelik **2022REV960** no.lu **13.01.2023** tarihinde hazırlanan ve **19.04.2023** tarihinde revize edilen değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 9.333,15 m² yüz ölçümüne sahip anataşınmaz üzerinde, B blokta bulunmakta olan 3 adet “Dükkan” niteliğindeki bağımsız bölümlerdir. Taşınmazın 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)	2.590.000.-TL İkimilyonbeşyüzdoksanbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.056.200.-TL Üçmilyonellaltıbinikiyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	8.500.-TL Sekizbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	10.030.-TL Onbinotuz.-TL

*** Değerleme konusu “Dükkan” nitelikli taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 525.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 590.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 1.445.000.-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 ve 21.03.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme 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	39
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile 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 B Blok Stand No:107 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak B Blok Stand No:108 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak B Blok Stand No:112 Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada 1 no.lu parsel, A Blok, Stand No: 107, 108, 112
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.609,34 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret KAKS: 2,00 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 120 Yapım yılı: 2014
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2 Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 271 araç Asansör Kapasitesi: 3 adet asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 29.431,23 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan 29.431,23 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	20 Yıl	
STAND BİRİM DEĞERİ	120.000.-TL/m ² (1. Bodrum katta)	102.000.-TL/m ² (2. katta)
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)	2.590.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.056.200.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde hazırlanmış 19.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV960 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 B Blok 107, 108 ve 112 no.lu bağımsız bölümlerin 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Bu değerlendirme 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 değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerlendirme 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 değerlendirme 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 ve 21.03.2023 tarihli ek protokole hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan B Blok 107, 108 ve 112 no.lu 13 adet bağımsız bölümünlerin 31.12.2022 tarihli 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 değerlendirme 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	2022A558	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.900.000

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.tskbgd.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

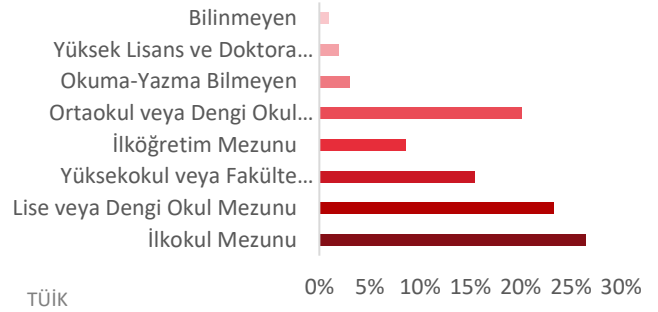
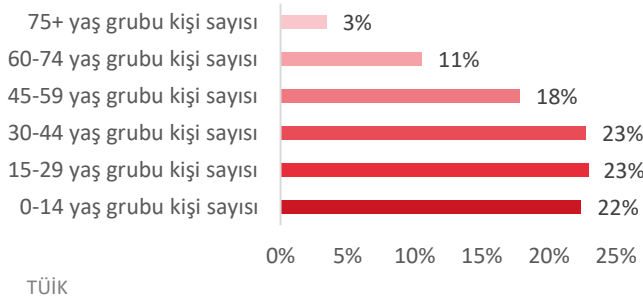
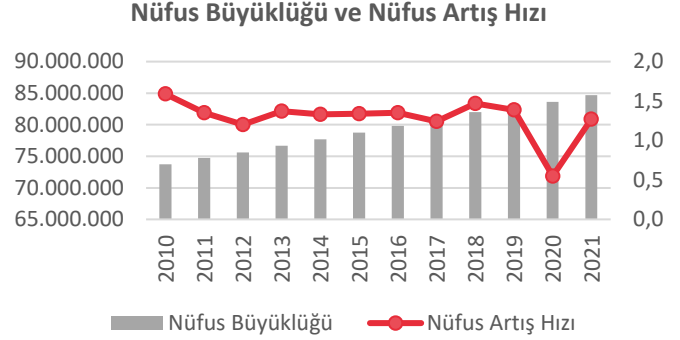
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

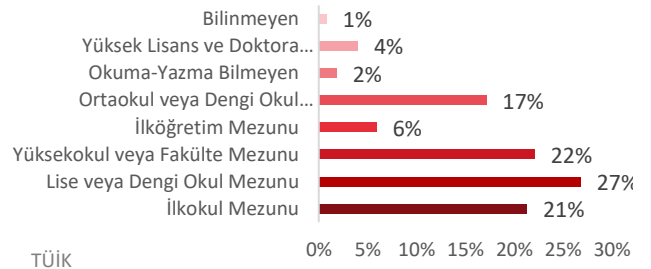
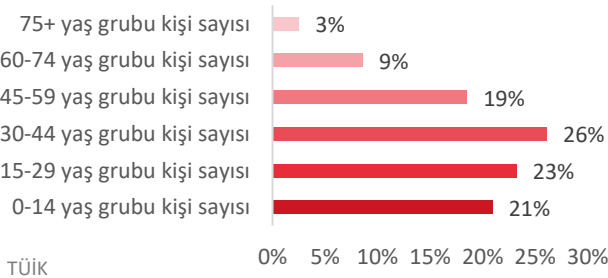
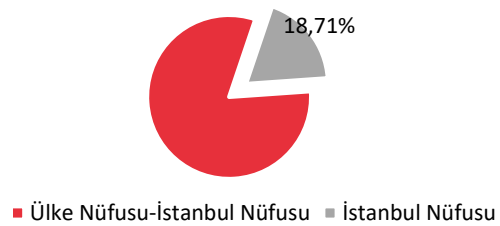
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

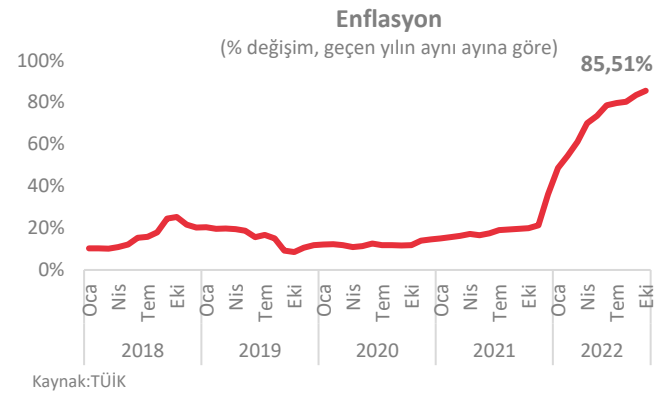
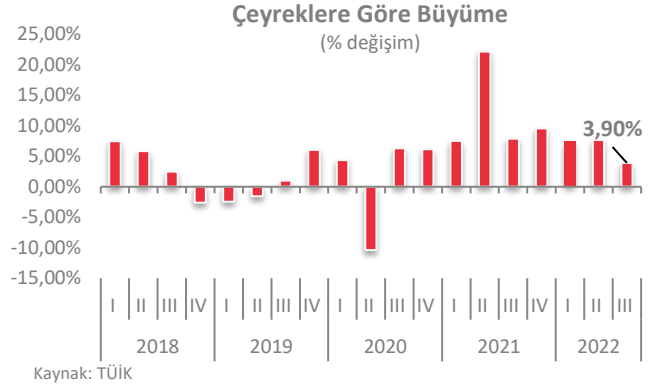
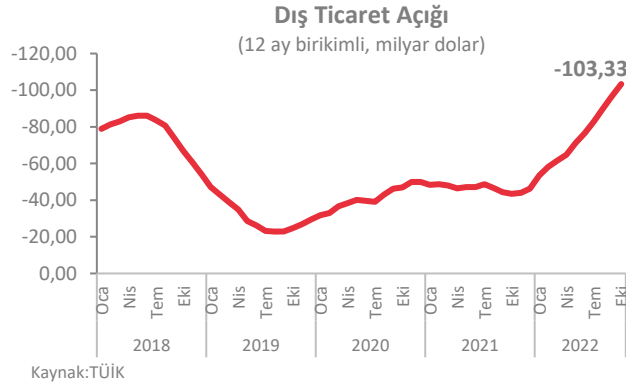
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, 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.



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	Başakşehir
Mahallesi	İkitelli-2
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	566
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	2 Bloklü Betonerme Bina ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.333,15 m ²
Malik / Hisse	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. / Tam

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
B	107	Dükkan	2. Kat	12/9333	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. / Tam
B	108	Dükkan	2. Kat	12/9333	
B	112	Dükkan	1. Bodrum	8/9333	

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, 10:41 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- KM'n 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 vardır. (12415 no.lu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.) (Lehtar: BEDAŞ) (02.06.2010 tarih, 5559 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

İstanbul ili, Başakşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

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 resmî 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 ayrık nizamlı konut alanları yer almaktadır. Ek olarak, bölgede eğitim tesisi, park ve kentsel hizmet alanları yer almaktadır.

Başakşehir Belediyesi'nin E-Belediye sisteminde 10.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 08.07.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme 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;

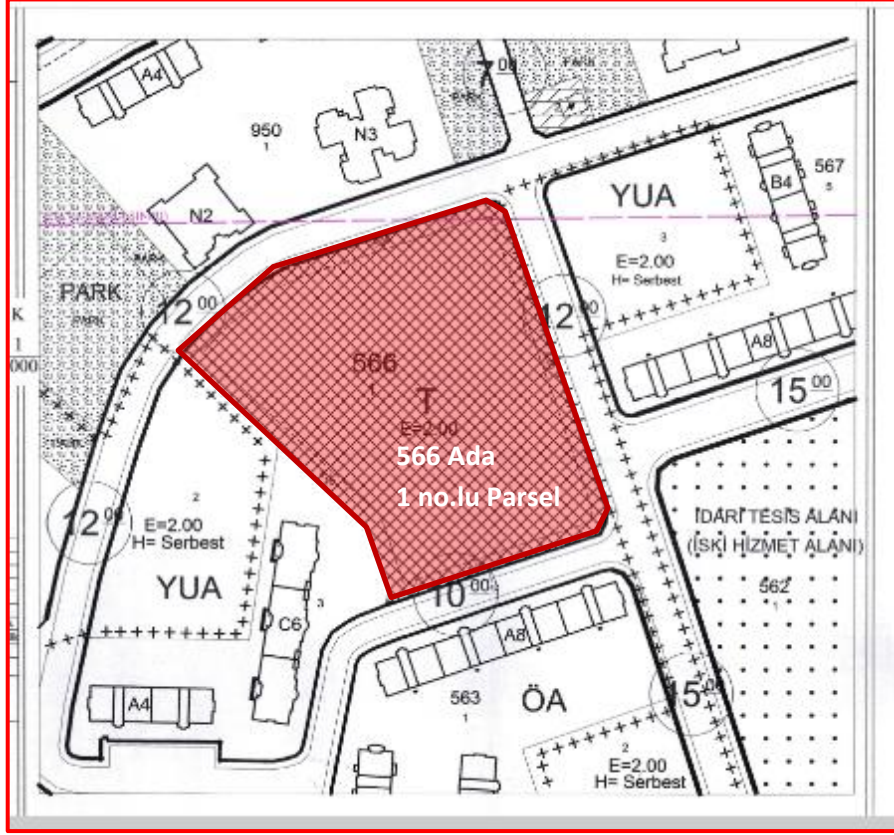
- Emsal: 2,00
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Serbest
- Çekme Mesafeleri: -

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.
- Emsal değeri verilen konut 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.
- Ticaret alanlarında ilgili bakanlık, kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak ve ilgili yasalar doğrultusunda plan yapımına ait esaslara dair yönetmelikte belirlenen gerekli hükümlere uymak ve

bulunduğu adanın yapılaşma şartlarını aşmamak kaydıyla ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre “Özel Eğitim Tesisleri”, “Özel Sağlık Tesisleri”, “Özel Katlı Otopark” ve “Özel Sosyal-Kültürel Tesisler” yapılabilir.

- Zemin kata açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- Çekme kat yapılamaz.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.



Onaylı İmar Durumu

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 kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup KAKS: 2,00, H_{max}: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Başakşehir E-Belediye sistemi 10.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	25.05.2012	.	39.435,70	Yeni Yapı	A ve B blok toplam inşaat alanı
Yapı Ruhsatı	02.03.2009	367	36.282	Yeni Yapı	Onaylı projelere göre irtifalı yerde 3 BK+Zemin Kat+12 Normal Katlı B.A.K. Ofis+Dükkan inşaatı ruhsatıdır.
Yapı Ruhsatı	07.06.2012	241	32.967,81	İlave+Tadilat	3 Bodrum kat+Zemin+3 normal kattan B.A.K. Dükkan inşaatı tadilat ruhsatıdır.
Yapı Kullanma İzni	27.09.2012	271	32.967,81	Tadilat	B Blok

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Yıldırım Beyazıt Cad. Zile Sk. No: 2/1 Bahçelievler/İstanbul adresinde faaliyet gösteren 3H 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 gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 25.05.2012 tarihli "Mimari Proje" ve 27.09.2012 tarih, 271 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak B Blok Stand No:107, 108, 112 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.

Taşınmazın 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 Rezidans bulunmakta olup Olimpa Park, Maveria 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 Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	3 km
TEM Otoyolu	7 km
Kuzey Marmara Otoyolu	5 km
E-5 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'nde 566 ada 1 no.lu parsel B Blok'ta konumlu olan Olimpa AVM'deki 107, 108, 112 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında da "Dükkân" olarak projelendirilmiş olup mülkiyeti "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi"ne aittir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 566 ada 1 no.lu parsel geometrik forma sahip olup çokgen şeklindedir. Ana taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumlu olup ana taşınmazın kuzeybatı cephesi Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne, kuzeydoğu cephesi Erdem Beyazıt Caddesi'ne cephelidir.

Onaylı mimari projesi ve tapu projesine göre konu bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 9.333,15 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmış olup aynı parsel üzerinde Olimpa Rezidans da yer almaktadır. A ve B bloklardan oluşan konu ana taşınmaz 39.435,70 m² toplam inşaat alanına sahip olup B blokta bulunan Olimpa AVM 29.431,23 m² toplam inşaat alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Olimpa AVM 2 bodrum kat+zemin kat+2 normal kat ve 120 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerindeki inşai faaliyetler tamamlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazlar kiracıdır.

Onaylı mimari projesine ve tapu projesine göre 107 ve 108 no.lu bağımsız bölümler alışveriş merkezinin 2. Katında, 112 no.lu bağımsız bölüm alışveriş merkezinin 1. Bodrum katında yer almaktadır. Konu taşınmazlar buldukların katların kat bahçesi olarak ayrılmış kısımda yer almakta olup mevcut durumda taşınmazlar için ayrılmış alanlar kiracılı veya aktif kullanımda değildir. 107 no.lu taşınmazın bulunduğu alanda Fuzul Ev'e ait tanıtım standı mevcuttur. 108 no.lu taşınmazın bulunduğu alan üzerinde çocuk eğlence parkına ait aletler yer almaktadır. 112 no.lu stand büyük bir mağazanın önünde bulunmakta olup mevcut durumda bu alan üzerinde hiçbir stand bulunmamaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Karma
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	29.431,23 m ²
Yaşı	8
Dış Cephe	Metal plaka ve cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 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 Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

***Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu alanlar üzerinde taşınmazlara ait herhangi bir yapı bulunmamaktadır.**

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu alanlar üzerinde taşınmazlara ait herhangi bir yapı bulunmamakta olup mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ve mevcut durum arasında herhangi bir aykırılık tespit edilmemiştir.

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 mimari projesine göre herhangi bir aykırılığı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum söz konusu değildir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul bölge içinde oldukça merkezi bir lokasyonda konumludur.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlar için ayrılan alanların görünürlüğü oldukça yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yeri mimari projede belirlenmiş olup mevcut durumda taşınmazlara ayrılan alanlar içinde stand, dekor, v.b. gibi herhangi bir şey bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul bölgede yaşayanlar tarafından oldukça tercih edilmektedir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinler ve yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.

✘ TEHDİTLER

- 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 karşılaştırılmalı 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 esası ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek 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 yansıtması 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 yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün "Dükkân" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın 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

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

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
2	CBEFES 3 Bizim Mahalle 0 (552) 612 55 80	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Satılık	38	1.970.000	51.842	* Konu taşınmazlarla aynı AVM içinde yer almaktadır. * AVM'nin 1. bodrum katında konumludur. * 112 no.lu bağımsız bölümle aynı katta bulunmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Altın Emlak Kayaşehir 0 (555) 188 98 86	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Satılık	50	3.000.000	60.000	* Konu taşınmazlarla aynı AVM içinde yer almaktadır. * AVM'nin zemin katında konumludur. * Aylık 8.500.-TL kira getirisi bulunmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Hasan ALTUN 0 (530) 341 82 57	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Satılık	60	3.190.000	53.167	* Konu taşınmazlarla aynı AVM içinde yer almaktadır. * AVM'nin 1. bodrum katında konumludur. * Aylık 7.650.-TL kira getirisi bulunmaktadır. * 112 no.lu bağımsız bölümle aynı katta bulunmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu AVM içinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile benzer özelliğe sahip dükkanların kullanım alanı büyüklüğüne göre birim değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerinin 100.000.-120.000.-TL aralığında olabileceği belirlenmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Safe İstanbul Gayrimenkul 0 (535) 676 36 00	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Kiralık	15	3.500	233	* Konu taşınmazlarla aynı AVM içinde yer almaktadır. * AVM'nin 1. bodrum katında konumlu stand alanıdır. * 112 no.lu bağımsız bölümle aynı katta bulunmaktadır. * Devren kiralık olup devir bedeli 250.000.-TL'dir. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Altın Emlak Kayaşehir 0 (555) 188 98 86	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Kiralık	37	7.500	203	* Konu taşınmazlarla aynı AVM içinde yer almaktadır. * AVM'nin 2. katında konumludur. * 107 ve 108 no.lu bağımsız bölümlerle aynı katta bulunmaktadır. * Devren kiralık olup devir bedeli 500.000.-TL'dir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3								AVM Yönetimi ile yapılan görüşmede Olimpa AVM'de yer alan stand kiralılarının aylık yaklaşık 3.000.-4.000.-TL aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu AVM içinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile benzer özelliğe sahip dükkanların kullanım alanı büyüklüğüne göre birim değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin 350-380.-TL/m²/ay aralığında olabileceği belirlenmiştir.

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	Tapu Teknoloji ve Gayrimenkul 0 (530) 344 54 98	Başak Mahallesi'nde konumlandır.	Dükkan	Satılık	45	275.000	6.111	* Metronom Çarşı içinde konumlandır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Reklam ve görünürlük kabiliyeti konu taşınmazlara göre düşüktür. * AVM'nin 1. normal katında bulunmaktadır.
2	2019	Kontaş Gayrimenkul 0 (533) 244 63 90	Başak Mahallesi'nde konumlandır.	Dükkan	Satılık	75	320.000	4.267	* Metronom Çarşı içinde konumlandır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Reklam ve görünürlük kabiliyeti konu taşınmazlara göre düşüktür. * Acil satışa konudur.
3	2019	Turyap Başakşehir 4. Etap Temsilciliği 0 (533) 397 24 99	Başak Mahallesi'nde konumlandır.	Dükkan	Satılık	70	320.000	4.571	* Metronom Çarşı içinde konumlandır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Reklam ve görünürlük kabiliyeti konu taşınmazlara göre düşüktür. * AVM'nin 1. normal katında bulunmaktadır.
4	2020	DS Gayrimenkul 0 (533) 312 97 12	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlandır.	Dükkan	Satılık	98	750.000	7.653	* Kayabaşı AVM'de konumlandır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Reklam ve görünürlük kabiliyeti konu taşınmazlara göre düşüktür.
5	2020	Park İstanbul Gayrimenkul 0 (212) 648 34 34	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlandır.	Dükkan	Satılık	132	2.050.000	15.530	* Park Mavera'da yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Site içinde bulunan araç yoluna cephelidir. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti konu taşınmazlara göre yüksektir. * 70 m ² alanlı zemin kat ve 62 m ² alanlı bodrum kattan oluşmaktadır.

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
6	2020	Pusula Gayrimenkul 0 (553) 733 13 33	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	33	1.150.000	34.848	<ul style="list-style-type: none"> * Medikule'de konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Cadde cepheli dükkanlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti konu taşınmazlara göre oldukça yüksektir. * Tek hacimli dükkanlıdır.
7	2021	Vizyoncity Başakşehir-Kayaşehir 0 (541) 449 75 78	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	45	770.000	17.111	<ul style="list-style-type: none"> * Maveria Başakşehir Evleri'nde yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Oldukça dar bir cepheye sahip olup görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * Brüt alanı konu taşınmazlar göre büyüktür. * Tek hacimli dükkanlıdır.
8	2021	Gold Invest Gayrimenkul 0 (507) 201 44 03	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	48	755.000	15.729	<ul style="list-style-type: none"> * Maveria Başakşehir Evleri'nde yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Dar cepheli olup olup görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * Brüt alanı konu taşınmazlar göre büyüktür. * Tek hacimli dükkanlıdır.
9	2021		Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	55	850.000	15.455	<ul style="list-style-type: none"> * Kayaşehir Cadde Dükkanları'nda yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti düşüktür. * Brüt alanı konu taşınmazlar göre oldukça büyüktür. * Tek hacimli dükkanlıdır.

Değerlendirme:

- Geçmişe dönük emsaller incelendiğinde, taşınmazların değerine etki eden faktörlerin 2022 yılındaki etkenler ile aynı olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 2019 yılında 20.5000-24.500.-TL/m², 2020 yılında 23.000-28.000.-TL/m² ve 2021 yılında 56.500-67.000.-TL/m² olabileceği tespit edilmiştir.
- **Bölgede yapılan incelemelerde, konu taşınmazlar ile benzer , AVM içinde stand verisine ulaşlamamış olup güncel dükkan satışları, taşınmazların değer tarihi itibarıyla elde ettikleri kira ve bölgenin, ticari gayrimenkul piyasasındaki değişimler dikkate alınmıştır.**

*** Geçmişe dönük dükkan emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda, "dükkan" niteliğindeki taşınmazların 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiştir.**

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATIŞ)					
		Karşılaştırılan Etmenler			
			1	2	3
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)		51.842	60.000	53.167
	Pazarlık Payı		-3%	-4%	0%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları		15%	15%	15%
	Piyasa Koşulları		0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum		0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi		0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara		-2%	-1%	-2%
	Kullanım Alanı		35%	35%	35%
	Konfor Koşulları		40%	20%	35%
Düzeltilmiş Değer			100.046	102.010	102.718

*Karşılaştırma tablosu 107 no.lu bağımsız dikkate alınarak hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN KİRALIK)				
		Karşılaştırılan Etmenler		
			1	2
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)		233	203
	Pazarlık Payı		-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu		0%	0%
	Satış Koşulları		0%	0%
	Yenileme Masrafları		15%	15%
	Piyasa Koşulları		0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum		0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi		0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara		-2%	0%
	Kullanım Alanı		35%	50%
	Konfor Koşulları		10%	18%
Düzeltilmiş Değer			345	352

*Karşılaştırma tablosu 107 no.lu bağımsız dikkate alınarak hazırlanmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL PAZAR DEĞERİ

Kat	Stand No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	112	8	120.000	960.000
2. Kat	108	8	102.000	816.000
2. Kat	107	8	102.000	816.000
TOPLAM DEĞERİ				2.592.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				2.590.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ 31.12.2019

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	112	8	24.375	195.000
2. Kat	108	8	20.625	165.000
2. Kat	107	8	20.625	165.000
TOPLAM DEĞERİ				330.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				330.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ 31.12.2020

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	112	8	27.500	220.000
2. Kat	108	8	23.125	185.000
2. Kat	107	8	23.125	185.000
TOPLAM DEĞERİ				590.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				590.000

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ 31.12.2021

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	112	8	66.875	535.000
2. Kat	108	8	56.875	455.000
2. Kat	107	8	56.875	455.000
TOPLAM DEĞERİ				1.445.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				1.445.000

Özet Tablo:
PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Kat	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)
1. Bodrum Kat	112	8	195.000	220.000	535.000	960.000
2. Kat	108	8	165.000	185.000	455.000	816.000
2. Kat	107	8	165.000	185.000	455.000	816.000
TOPLAM DEĞERİ			525.000	590.000	1.445.000	2.592.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			525.000	590.000	1.445.000	2.590.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın 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

- Olimpa AVM’de konumlu 60 m² alanlı dükkân, 3.490.000.-TL bedel ile satılık olup aylık kira değeri 7.650.-TL’dir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.650 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.490.000 \text{ TL} = 0,03$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 375-455.-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, pazarlık payları da dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %4,00 olarak kabul edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)						
Kat	Stand No	Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	112	8	380,0	3.040	4,00%	912.000
2. Kat	108	8	350,0	2.800	4,00%	840.000
2. Kat	107	8	350,0	2.800	4,00%	840.000
TOPLAM DEĞERİ						2.592.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						2.590.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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 “**Ticari**” amaçlı kullanımudur.

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 doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² 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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu 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 Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

- **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 “**dükkan**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**dükkan**” 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.

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 taşınmazlar üzerinde BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup devredilebilmesine 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 taşınmazlar “dükkan” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	2.590.000
Gelir Yaklaşımı	2.590.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla 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)	2.590.000.-TL	İkimilyonbeşyüzdoksanbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.056.200.-TL	Üçmilyonellialtıbinikiyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	8.500.-TL	Sekizbinbeşyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	10.030.-TL	Onbinotuz.-TL

*** Değerleme konusu "Dükkân" nitelikli taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 525.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 590.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 1.445.000.-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 Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	566	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m2		
Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	DÜKKAN	12/9333		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	B/- / 2	107	386 - 38139	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAM ŞİRKETİ			
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	78318560 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi: 12/04/2023 İrgat BRÜMİT Yetkil Müdür Yardımcısı		
<p>Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</p>				



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	566	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m2		
Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DÜKKAN	12/9333	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	B/- / 2	108	386 - 38140

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	78318561 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygunluk
		07/04/2023 - 13191	Veri Tarihi: 12/04/2023 İrşat ERÜMİT Yetkili Müdür Yardımcısı

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şart ve belitmeler 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 m2		
	Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DÜKKAN	8/9333	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	B/- / 1. BODRUM	112	384 - 38024

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	78318441 Kat Mülkiyeti	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Stiline Uygundur
		07/04/2023 - 13191	Verilis Tarihi: 12/04/2023 İrşat-ERÜMİT Yetkili Müdür Yardımcısı

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

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 6-1-2023-10:41

webtopu
tapunun kolay yolu

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:	78318560	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2//107
Cilt/Sayfa No:	386/38139	Arsa Pay/Payda:	12/9333
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-

1 / 3

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
217352680	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 18-07-2012 8116	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
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 serhi)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	

2 / 3

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JW7N5YNGTTxA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:41



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	566/1
Taşınmaz Kimlik No:	78318561	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2//108
Cilt/Sayfa No:	386/38140	Arsa Pay/Payda:	12/9333
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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-

1 / 3

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
217352683	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifaki Tesisi 18-07-2012 8116	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	

2 / 3

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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Euk1wWpBNA-f kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:41

**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:	78318441	AT Yüzölçüm(m2):	9333.15
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1. BODRUM//112
Cilt/Sayfa No:	384/38024	Arsa Pay/Payda:	8/9333
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	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 16-06-2015 13:14 - 11560	-

1 / 3

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
217352360	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 18-07-2012 8116	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
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 YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010 16:29 - 5559	

2 / 3

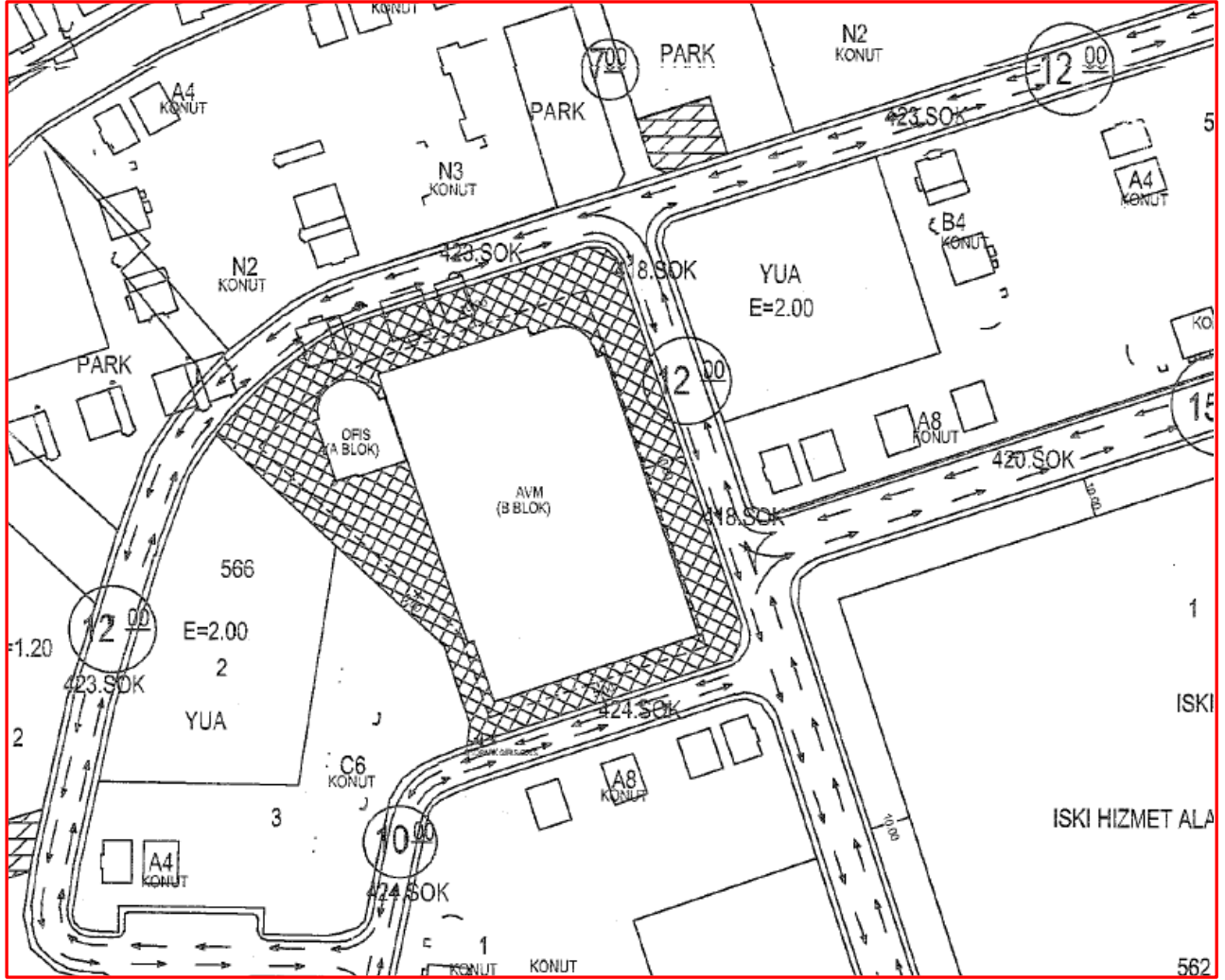
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4758287) BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:8330030866	Başakşehir - 02-06-2010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

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MO-qGBYJF6uV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Ek 4: Vaziyet Planı



YAPI RUHSATI												
Ruhsat veren kurum BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ		Ruhsat verilecek yapının adresi No: İSTANBUL İl: BAŞAKŞEHİR Cadde: _____ Etk: _____			8. Ruhsatın tahsis tarihi <input type="checkbox"/> Yıllık <input type="checkbox"/> 10 Yıllık <input type="checkbox"/> 20 Yıllık <input type="checkbox"/> 30 Yıllık <input type="checkbox"/> 40 Yıllık <input type="checkbox"/> 50 Yıllık <input type="checkbox"/> 60 Yıllık <input type="checkbox"/> 70 Yıllık <input type="checkbox"/> 80 Yıllık <input type="checkbox"/> 90 Yıllık <input type="checkbox"/> 100 Yıllık		9. Ruhsatın tahsis tarihi 07/06/12 00241-		10. Ruhsat no. 27.33.2009		11. Ruhsat türü 357	
Belediye: BAŞAKŞEHİR		Ruhsat türü: BAŞAKŞEHİR			12. Ruhsatın tahsis tarihi 03.06.2011		13. Ruhsatın tahsis tarihi 27.07.2011		14. Ruhsatın tahsis tarihi 22.1916		15. Ruhsatın tahsis tarihi 12.03.2010	
16. Ruhsatın tahsis tarihi 1		17. Ruhsatın tahsis tarihi TİCARET			18. Ruhsatın tahsis tarihi 9.333,15		19. Ruhsatın tahsis tarihi 12.04.2010		20. Ruhsatın tahsis tarihi 3863		21. Ruhsatın tahsis tarihi 1	
22. Ruhsatın tahsis tarihi 1		23. Ruhsatın tahsis tarihi 1			24. Ruhsatın tahsis tarihi 1		25. Ruhsatın tahsis tarihi 1		26. Ruhsatın tahsis tarihi 1		27. Ruhsatın tahsis tarihi 1	
28. Ruhsatın tahsis tarihi 1		29. Ruhsatın tahsis tarihi 1			30. Ruhsatın tahsis tarihi 1		31. Ruhsatın tahsis tarihi 1		32. Ruhsatın tahsis tarihi 1		33. Ruhsatın tahsis tarihi 1	
34. Ruhsatın tahsis tarihi 1		35. Ruhsatın tahsis tarihi 1			36. Ruhsatın tahsis tarihi 1		37. Ruhsatın tahsis tarihi 1		38. Ruhsatın tahsis tarihi 1		39. Ruhsatın tahsis tarihi 1	

Yapı Sahibinin			Yapı Müvahhidinin			Şantiye Şefinin		
37. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no. FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. VE HİS.S. <input type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kurum <input type="checkbox"/> Mülkiyet			32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no. FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. / MURİTTUL AKDAL - 3219812448			43. Adı soyadı, ünvanı MUSTAFA TOPNİMAR		
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MARMARA KURUMLAR VD.			33. Oda sicil no. 289134			44. TC kimlik no. 6218295752		
39. Vergi kimlik no. 3219812848			34. Oda sicil durumu belgesi no. 4377183912			45. Oda sicil durumu belgesi no - oda sicil no: 34.14.2018.3.000511 / 20830		
40. İmza HASAN HALİFE MAHFUZYULLAH EFENDİ SK.162 FATİH / İST.			35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MARMARA KURUMLAR			46. İşletme kimlik no. 3880064638		
41. İmza HASAN HALİFE MAHFUZYULLAH EFENDİ SK.162 FATİH / İST.			36. Sığdırma tarihi 01.10.2008			47. İşletme tarihi 22.06.2010		
42. İmza HASAN HALİFE MAHFUZYULLAH EFENDİ SK.162 FATİH / İST.			37. Sığdırma tarihi 30.06			48. İşletme tarihi 20100511		
49. İmza HASAN HALİFE MAHFUZYULLAH EFENDİ SK.162 FATİH / İST.			38. Sığdırma tarihi 01.10.2008			49. İşletme tarihi 22.06.2010		
50. İmza HASAN HALİFE MAHFUZYULLAH EFENDİ SK.162 FATİH / İST.			39. Sığdırma tarihi 01.10.2008			50. İşletme tarihi 22.06.2010		

Form Düzenlenen Kriterler ve Ölçümler			
51. Kullanan amaçlarına göre yapının başlıca sınıfları ile odun alanları DÜKKAN		52. Başlıca odun alanı sayısı 120	
Dükkan		19.021,00	
Ortak mahal		13.946,81	
Toplam		32.967,81	

Yapının Teknik Özellikleri			
54. Süreçli yapı alanı Sayısı 129		55. Farklı bölümler miktarı (Dört) Sayısı 6929,95	
56. Toplam yapı alanı Sayısı 1		57. Toplam yapı alanı (Dört) Sayısı 6929,95	
58. Yapının volümü 3		59. Yapının volümü 3	
60. Yapının volümü 11,70		61. Yapının volümü 15,20	
62. Yapının volümü 4		63. Yapının volümü A	

Yapının Teknik Özellikleri			
64. Süreçli yapı alanı Sayısı 129		65. Farklı bölümler miktarı (Dört) Sayısı 6929,95	
66. Toplam yapı alanı Sayısı 1		67. Toplam yapı alanı (Dört) Sayısı 6929,95	
68. Yapının volümü 3		69. Yapının volümü 3	
70. Yapının volümü 11,70		71. Yapının volümü 15,20	
72. Yapının volümü 4		73. Yapının volümü A	

Yapının Teknik Özellikleri			
74. Süreçli yapı alanı Sayısı 129		75. Farklı bölümler miktarı (Dört) Sayısı 6929,95	
76. Toplam yapı alanı Sayısı 1		77. Toplam yapı alanı (Dört) Sayısı 6929,95	
78. Yapının volümü 3		79. Yapının volümü 3	
80. Yapının volümü 11,70		81. Yapının volümü 15,20	
82. Yapının volümü 4		83. Yapının volümü A	

Yapı Projeleri												
84. Çizim tarihi HAKAN KARACA		85. Adı soyadı 29624432020		86. TC kimlik no. 24891		87. Oda sicil durumu belgesi no. ÖRNEK MAHALİSİ CD.ÖĞÜLDEMİR İYİMERKEZİ NO:17 KAT 4 DENİZDAR/İST.		88. İmza ÖRNEK MAHALİSİ CD.ÖĞÜLDEMİR İYİMERKEZİ NO:17 KAT 4 DENİZDAR/İST.		89. İmza ÖRNEK MAHALİSİ CD.ÖĞÜLDEMİR İYİMERKEZİ NO:17 KAT 4 DENİZDAR/İST.		
HÜSEYİN ALKAN		29422893858		60558		BOĞAN ARASI CD. NO: 132/11 BİDİRÇİMNEÇE - İST.		BOĞAN ARASI CD. NO: 132/11 BİDİRÇİMNEÇE - İST.		BOĞAN ARASI CD. NO: 132/11 BİDİRÇİMNEÇE - İST.		
ÖZCAN KOÇAMAN		45266352372		20357		BARBAROS CD. NO:150 BİYELEER/İST.		BARBAROS CD. NO:150 BİYELEER/İST.		BARBAROS CD. NO:150 BİYELEER/İST.		
SÜLEYMAN UKUŞ		26704603378		24527		BARBAROS CD. NO:150 BİYELEER/İST.		BARBAROS CD. NO:150 BİYELEER/İST.		BARBAROS CD. NO:150 BİYELEER/İST.		
AYTAÇ ZİLEK		54277700092		7683		MAHFUZYULLAH EFENDİ SK.162 FATİH / İST.		MAHFUZYULLAH EFENDİ SK.162 FATİH / İST.		MAHFUZYULLAH EFENDİ SK.162 FATİH / 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	<p>Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p>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)</p> <p>Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
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 Tebliğ'i uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR