



## Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

**Gayrimenkul**

**2 Adet Bağımsız Bölüm**

**Değerleme**

**Başakşehir / İstanbul**

**Raporu**

**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 değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 9.333,15 m<sup>2</sup> 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 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 .....	41
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43
Ekler .....	46

**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 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 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret KAKS: 2,00 Hmaks: 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 m <sup>2</sup>
	Toplam Satılabilir Alan	10.004,47 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	10.004,47 m <sup>2</sup>
	Konut Satılabilir Alanı	131 m <sup>2</sup>

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	38.000.-39.000.-TL/m <sup>2</sup>
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 değerlendirme 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 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.

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, Sorumlu 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 14.12.2022 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 21.03.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme 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 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)
<b>Rapor 1</b>	15.08.2022	2022A591	Doğuşcan İĞDIR 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.tskbgd.com.tr](http://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

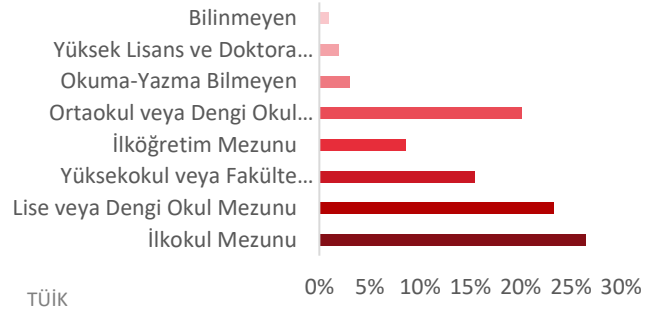
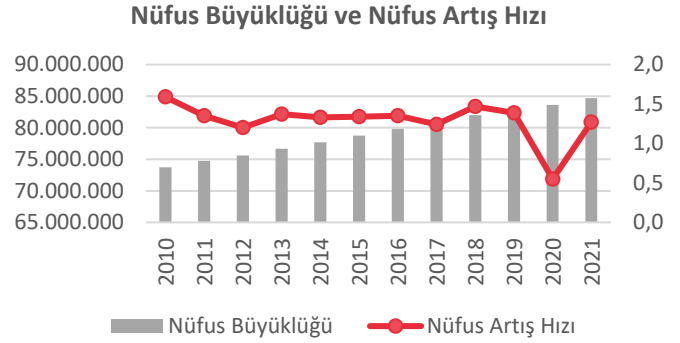
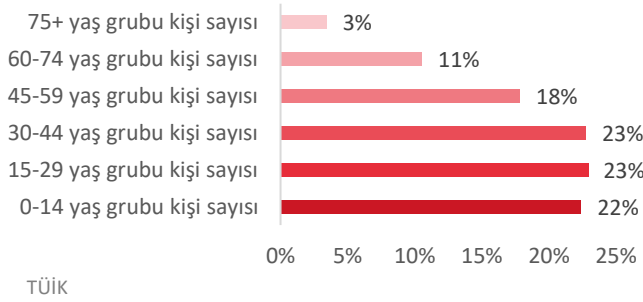
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

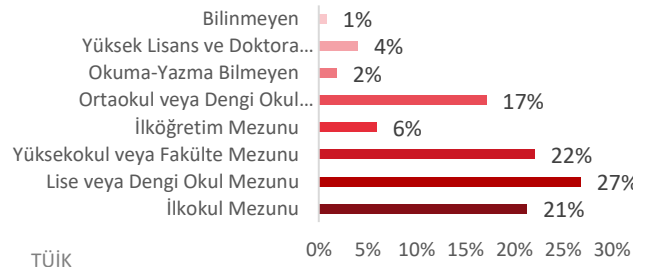
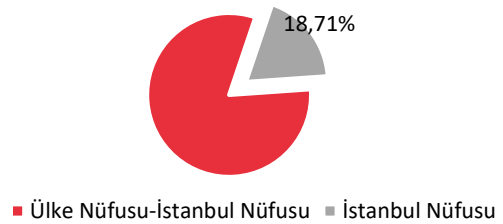
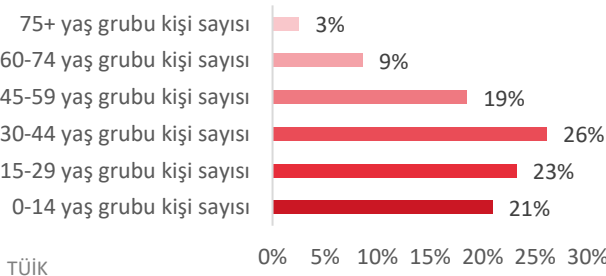
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

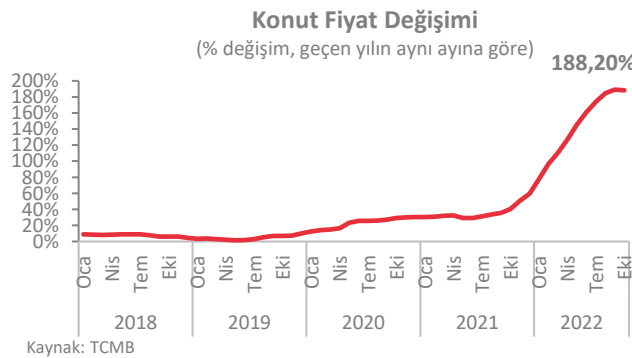
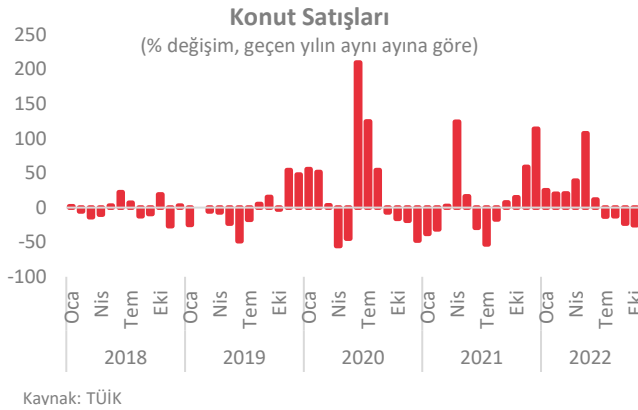
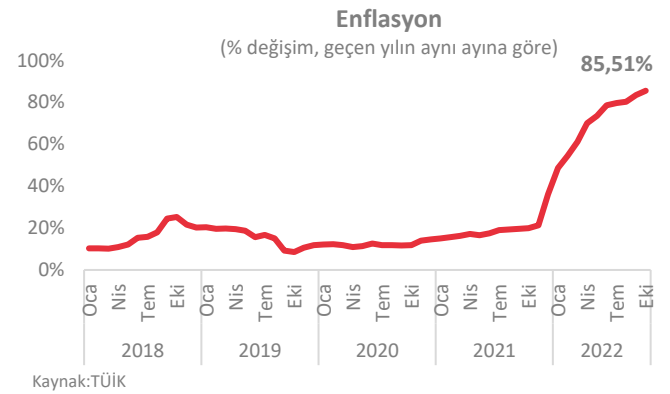
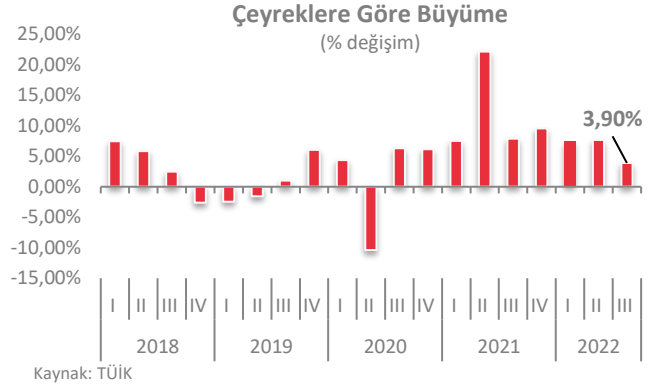
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> 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 Bloklü Betonarme Bina Ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.333,15 m <sup>2</sup>

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 ayrıklı 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 değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 03.06.2011

**Lejandı:** Ticaret Alanı

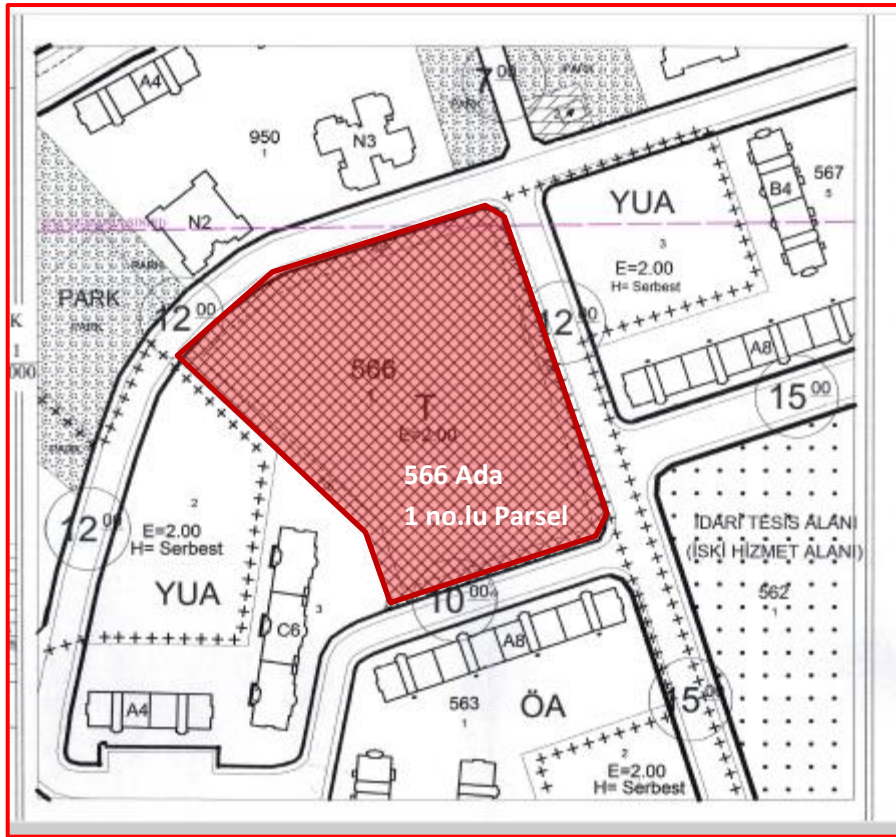
#### **Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 2,00
- H<sub>maks</sub>: 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 H<sub>max</sub> yüksekliklerinin yapıların çatı, baca, anten v.b. tüm müstemilat 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 çıkımlar 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 <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
<b>Onaylı Mimari Proje</b>	25.05.2012	2012/3 36691	39.435,70	Yeni Yapı	A ve B blok toplam inşaat alanı
<b>Yapı Ruhsatı</b>	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.
<b>Yapı Ruhsatı</b>	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.
<b>Yapı Ruhsatı</b>	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.
<b>Yapı Kullanma İzni</b>	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 Merkezlere 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 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup aynı parsel üzerinde Olimpa AVM de yer almaktadır. A ve B bloklarından oluşan proje toplam 39.435,70 m<sup>2</sup> 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 kiracıdır.

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 m<sup>2</sup> 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 + zemin kat + 10 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	39.435,70 m <sup>2</sup>
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 değerlendirme 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 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 esaslı ve değerlemede 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 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 <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vadiyaka Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</li> <li>* <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u></li> <li>* <u>A Blok'ta konumludur.</u></li> <li>* Bahçe kullanım alanına sahiptir.</li> <li>* <u>İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlar ile benzer avantaja sahiptir.</u></li> <li>* 4+1 tiptedir.</li> </ul>
2	Bulvar Gayrimenkul 0 (534) 936 50 13	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	140	4.570.000	32.643	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Olimpa Rezidans'ta konumludur.</li> <li>* 12 katlı binanın 5. katında yer almaktadır.</li> <li>* Bina yaşı 5-10 arasındadır.</li> <li>* 3+1 tiptedir.</li> <li>* <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</u></li> <li>* Otopark imkanı bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı düşüktür.</li> </ul>
3	Alavista Gayrimenkul 0 (507) 817 92 34	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	182	6.500.000	35.714	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Park Mavera 1'de konumludur.</li> <li>* <u>Konu taşınmazlar gibi, bulunduğu bölge içinde merkezi konumda olduğundan konu taşınmazlarla lokasyon bakımından benzer avantaja sahiptir.</u></li> <li>* <u>29 katlı binanın 23. katında konumludur.</u></li> <li>* Bina yaşı 4'tür.</li> <li>* 3+1 tiptedir.</li> <li>* <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u></li> <li>* Otopark imkanı bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı düşüktür.</li> </ul>

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

#### 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/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Konut Emsalleri / Kira**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	Metro Yapı Gayrimenkul Metin DiK 0 (538) 657 61 51	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralanmış/Yaklaşık 3-4 ay önce	150	16.500	110	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Site içerisinde konumludur.</li> <li>* Konu taşınmaza göre lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* <u>Konumlu olduğu 12 katlı binanın 11. katında bulunmaktadır.</u></li> <li>* İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> <li>* 3+1 tiptedir.</li> <li>* Bina yaşı 0'dır.</li> <li>* Otopark imkanı bulunmaktadır.</li> </ul>
2	Diamond First Line 0 (534) 730 22 73	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Kiralık	149	20.000	134	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vadiyaka Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</li> <li>* <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u></li> <li>* İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* Balkon kullanım alanına sahiptir.</li> <li>* 3+1 tiptedir.</li> <li>* Eşyasız olarak kiralanmaktadır.</li> <li>* Otopark imkanı bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı yüksektir.</li> </ul>
3	Finans Emlak Danışmanlık 0 (542) 235 69 86	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	190	26.000	137	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Maveria Sitesi 2. Etap'ta konumludur.</li> <li>* <u>Konu taşınmazlar gibi, bulunduğu bölge içinde merkezi konumda olduğundan konu taşınmazlarla lokasyon bakımından benzer avantaja sahiptir.</u></li> <li>* <u>13 katlı binanın 3. katında konumludur.</u></li> <li>* Bina yaşı 5-10 arasındır.</li> <li>* 3+1 tiptedir.</li> <li>* <u>İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</u></li> <li>* Balkon alanı mevcuttur.</li> <li>* Eşyasız olarak kiralanmaktadır.</li> <li>* Otopark imkanı bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
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 m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



**Geçmiş Yıllara Ait Dükkan Emsalleri / Satış\***

No	Yıl	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın lokasyonda konumludur.</li> <li>* Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer vanatja sahiptir.</li> <li>* Dört yıllık binada bulunmaktadır.</li> <li>* Binanın 9. katındadır.</li> <li>* 4+1 olarak projelendirilmiştir.</li> <li>* İç mekanı tadilatlı olup iç mekan kalitesi konu taşınmazlara göre yüksektir.</li> </ul>
2	2019	Şehir Emlak & İnşaat 0 (533) 418 30 94	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	57	295.000	5.175	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Kayaşehir Başakşehir Evleri'nde konumludur.</li> <li>* Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</li> <li>* 3 yıllık binada bulunmaktadır.</li> <li>* Binanın 2. katındadır.</li> <li>* 1+1 olarak projelendirilmiştir.</li> <li>* İç mekan kalitesi taşınmazlarla benzerdir.</li> </ul>
3	2019	Mentor Gayrimenkul 0 (552) 242 42 74	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	160	710.000	4.438	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Ayazma Konutları'nde konumludur.</li> <li>* Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Yeni binadır.</li> <li>* Binanın 2. katındadır.</li> <li>* 3+1 olarak projelendirilmiştir.</li> <li>* İç mekna kalitesi konu taşınmazlarla benzerdir.</li> <li>* Acil satışa konudur.</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vaditepe 3. Bölge'de konumludur.</li> <li>* Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</li> <li>* Daire kullanım alanı 180 m<sup>2</sup> olup satış brütü 202 m<sup>2</sup>'dir.</li> <li>* 4+1 olarak projelendirilmiştir.</li> <li>* İç mekanı özel dekorasyonlu bir dairedir.</li> <li>* Güneybatı cepheli bir daire olarak göl manzarasına sahiptir.</li> <li>* 18. normal katta yer almaktadır.</li> </ul>

No	Yıl	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup>, 2020 yılında 8.700-9.000.-TL/m<sup>2</sup> ve 2021 yılında 21.000-22.000.-TL/m<sup>2</sup> 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



<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT SATIŞ)</b>						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>38.109</b>	<b>37.680</b>	<b>38.107</b>	<b>38.160</b>	<b>38.030</b>

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

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT KİRA)</b>						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	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%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>147</b>	<b>148</b>	<b>145</b>	<b>145</b>	<b>148</b>

\* 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
9	35	131,00	38.000	4.978.000
10	38	131,00	39.000	5.109.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>10.087.000</b>

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

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

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

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

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

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

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

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	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
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>2.065.000</b>	<b>2.315.000</b>	<b>5.625.000</b>	<b>10.087.000</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>2.065.000</b>	<b>2.315.000</b>	<b>5.625.000</b>	<b>10.085.000</b>

**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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
9	35	131	147,0	19.257	5,00%	<b>4.621.680</b>
10	38	131	150,0	19.650	5,00%	<b>4.716.000</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>9.337.680</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>						<b>9.340.000</b>

## 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 getiriye 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%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>	
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısmı İçin	18%

Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		<b>8%</b>
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		<b>18%</b>
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği 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” lejanında 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

<b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b>	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
	Ada:	566	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	9.333,15 m <sup>2</sup>		
Niteliği:	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI			
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM</b>	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m <sup>2</sup> :	
	KONUT	47/9333		
<b>MALİK BİLGİLERİ</b>	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
<b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	78318431	Tüzel Kişiliklerin Üvan Değişikliği		
	Kat Mülkiyeti			
<b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		14/10/2022 - 41767		

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





## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

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

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

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

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

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî 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

**weblapu**  
TAPUNUN KISAYELİ

**Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU**

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

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	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 BINA 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 yıllığı 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) 9Lxc1oq0GGQ7 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:40

**Kayı 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:	78318434	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:	
Mevki:	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 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

					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 İNŞAAT VE TİCARET 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;

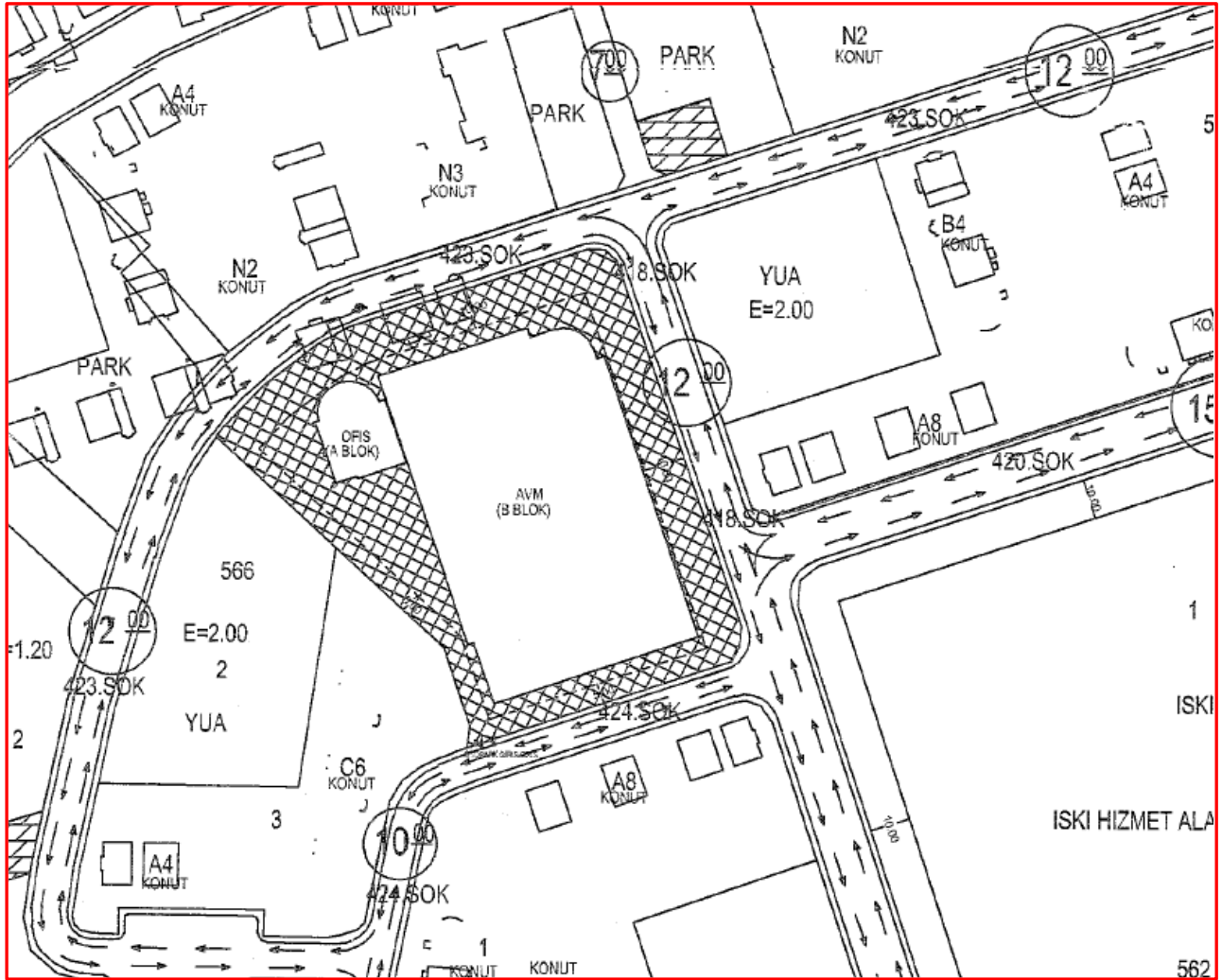
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UJKIqanP7XtK kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



## Ek 4: Vaziyet Planı



## Ek 5: Yapı Ruhsatı

YAPI RUHSATI									
1. Başvuru Bilgileri		2. Başvuru Tarihi		3. Başvuru No		4. Başvuru Durumu		5. Başvuru Tarihi	
3. Başvuru Bilgileri		4. Başvuru Tarihi		5. Başvuru No		6. Başvuru Durumu		7. Başvuru Tarihi	
8. Başvuru Bilgileri		9. Başvuru Tarihi		10. Başvuru No		11. Başvuru Durumu		12. Başvuru Tarihi	
13. Başvuru Bilgileri		14. Başvuru Tarihi		15. Başvuru No		16. Başvuru Durumu		17. Başvuru Tarihi	
18. Başvuru Bilgileri		19. Başvuru Tarihi		20. Başvuru No		21. Başvuru Durumu		22. Başvuru Tarihi	
23. Başvuru Bilgileri		24. Başvuru Tarihi		25. Başvuru No		26. Başvuru Durumu		27. Başvuru Tarihi	
28. Başvuru Bilgileri		29. Başvuru Tarihi		30. Başvuru No		31. Başvuru Durumu		32. Başvuru Tarihi	
33. Başvuru Bilgileri		34. Başvuru Tarihi		35. Başvuru No		36. Başvuru Durumu		37. Başvuru Tarihi	
38. Başvuru Bilgileri		39. Başvuru Tarihi		40. Başvuru No		41. Başvuru Durumu		42. Başvuru Tarihi	
43. Başvuru Bilgileri		44. Başvuru Tarihi		45. Başvuru No		46. Başvuru Durumu		47. Başvuru Tarihi	
48. Başvuru Bilgileri		49. Başvuru Tarihi		50. Başvuru No		51. Başvuru Durumu		52. Başvuru Tarihi	
53. Başvuru Bilgileri		54. Başvuru Tarihi		55. Başvuru No		56. Başvuru Durumu		57. Başvuru Tarihi	
58. Başvuru Bilgileri		59. Başvuru Tarihi		60. Başvuru No		61. Başvuru Durumu		62. Başvuru Tarihi	
63. Başvuru Bilgileri		64. Başvuru Tarihi		65. Başvuru No		66. Başvuru Durumu		67. Başvuru Tarihi	
68. Başvuru Bilgileri		69. Başvuru Tarihi		70. Başvuru No		71. Başvuru Durumu		72. Başvuru Tarihi	
73. Başvuru Bilgileri		74. Başvuru Tarihi		75. Başvuru No		76. Başvuru Durumu		77. Başvuru Tarihi	
78. Başvuru Bilgileri		79. Başvuru Tarihi		80. Başvuru No		81. Başvuru Durumu		82. Başvuru Tarihi	
83. Başvuru Bilgileri		84. Başvuru Tarihi		85. Başvuru No		86. Başvuru Durumu		87. Başvuru Tarihi	
88. Başvuru Bilgileri		89. Başvuru Tarihi		90. Başvuru No		91. Başvuru Durumu		92. Başvuru Tarihi	
93. Başvuru Bilgileri		94. Başvuru Tarihi		95. Başvuru No		96. Başvuru Durumu		97. Başvuru Tarihi	
98. Başvuru Bilgileri		99. Başvuru Tarihi		100. Başvuru No		101. Başvuru Durumu		102. Başvuru Tarihi	
103. Başvuru Bilgileri		104. Başvuru Tarihi		105. Başvuru No		106. Başvuru Durumu		107. Başvuru Tarihi	
108. Başvuru Bilgileri		109. Başvuru Tarihi		110. Başvuru No		111. Başvuru Durumu		112. Başvuru Tarihi	
113. Başvuru Bilgileri		114. Başvuru Tarihi		115. Başvuru No		116. Başvuru Durumu		117. Başvuru Tarihi	
118. Başvuru Bilgileri		119. Başvuru Tarihi		120. Başvuru No		121. Başvuru Durumu		122. Başvuru Tarihi	
123. Başvuru Bilgileri		124. Başvuru Tarihi		125. Başvuru No		126. Başvuru Durumu		127. Başvuru Tarihi	
128. Başvuru Bilgileri		129. Başvuru Tarihi		130. Başvuru No		131. Başvuru Durumu		132. Başvuru Tarihi	
133. Başvuru Bilgileri		134. Başvuru Tarihi		135. Başvuru No		136. Başvuru Durumu		137. Başvuru Tarihi	
138. Başvuru Bilgileri		139. Başvuru Tarihi		140. Başvuru No		141. Başvuru Durumu		142. Başvuru Tarihi	
143. Başvuru Bilgileri		144. Başvuru Tarihi		145. Başvuru No		146. Başvuru Durumu		147. Başvuru Tarihi	
148. Başvuru Bilgileri		149. Başvuru Tarihi		150. Başvuru No		151. Başvuru Durumu		152. Başvuru Tarihi	
153. Başvuru Bilgileri		154. Başvuru Tarihi		155. Başvuru No		156. Başvuru Durumu		157. Başvuru Tarihi	
158. Başvuru Bilgileri		159. Başvuru Tarihi		160. Başvuru No		161. Başvuru Durumu		162. Başvuru Tarihi	
163. Başvuru Bilgileri		164. Başvuru Tarihi		165. Başvuru No		166. Başvuru Durumu		167. Başvuru Tarihi	
168. Başvuru Bilgileri		169. Başvuru Tarihi		170. Başvuru No		171. Başvuru Durumu		172. Başvuru Tarihi	
173. Başvuru Bilgileri		174. Başvuru Tarihi		175. Başvuru No		176. Başvuru Durumu		177. Başvuru Tarihi	
178. Başvuru Bilgileri		179. Başvuru Tarihi		180. Başvuru No		181. Başvuru Durumu		182. Başvuru Tarihi	
183. Başvuru Bilgileri		184. Başvuru Tarihi		185. Başvuru No		186. Başvuru Durumu		187. Başvuru Tarihi	
188. Başvuru Bilgileri		189. Başvuru Tarihi		190. Başvuru No		191. Başvuru Durumu		192. Başvuru Tarihi	
193. Başvuru Bilgileri		194. Başvuru Tarihi		195. Başvuru No		196. Başvuru Durumu		197. Başvuru Tarihi	
198. Başvuru Bilgileri		199. Başvuru Tarihi		200. Başvuru No		201. Başvuru Durumu		202. Başvuru Tarihi	
203. Başvuru Bilgileri		204. Başvuru Tarihi		205. Başvuru No		206. Başvuru Durumu		207. Başvuru Tarihi	
208. Başvuru Bilgileri		209. Başvuru Tarihi		210. Başvuru No		211. Başvuru Durumu		212. Başvuru Tarihi	
213. Başvuru Bilgileri		214. Başvuru Tarihi		215. Başvuru No		216. Başvuru Durumu		217. Başvuru Tarihi	
218. Başvuru Bilgileri		219. Başvuru Tarihi		220. Başvuru No		221. Başvuru Durumu		222. Başvuru Tarihi	
223. Başvuru Bilgileri		224. Başvuru Tarihi		225. Başvuru No		226. Başvuru Durumu		227. Başvuru Tarihi	
228. Başvuru Bilgileri		229. Başvuru Tarihi		230. Başvuru No		231. Başvuru Durumu		232. Başvuru Tarihi	
233. Başvuru Bilgileri		234. Başvuru Tarihi		235. Başvuru No		236. Başvuru Durumu		237. Başvuru Tarihi	
238. Başvuru Bilgileri		239. Başvuru Tarihi		240. Başvuru No		241. Başvuru Durumu		242. Başvuru Tarihi	
243. Başvuru Bilgileri		244. Başvuru Tarihi		245. Başvuru No		246. Başvuru Durumu		247. Başvuru Tarihi	
248. Başvuru Bilgileri		249. Başvuru Tarihi		250. Başvuru No		251. Başvuru Durumu		252. Başvuru Tarihi	
253. Başvuru Bilgileri		254. Başvuru Tarihi		255. Başvuru No		256. Başvuru Durumu		257. Başvuru Tarihi	
258. Başvuru Bilgileri		259. Başvuru Tarihi		260. Başvuru No		261. Başvuru Durumu		262. Başvuru Tarihi	
263. Başvuru Bilgileri		264. Başvuru Tarihi		265. Başvuru No		266. Başvuru Durumu		267. Başvuru Tarihi	
268. Başvuru Bilgileri		269. Başvuru Tarihi		270. Başvuru No		271. Başvuru Durumu		272. Başvuru Tarihi	
273. Başvuru Bilgileri		274. Başvuru Tarihi		275. Başvuru No		276. Başvuru Durumu		277. Başvuru Tarihi	
278. Başvuru Bilgileri		279. Başvuru Tarihi		280. Başvuru No		281. Başvuru Durumu		282. Başvuru Tarihi	
283. Başvuru Bilgileri		284. Başvuru Tarihi		285. Başvuru No		286. Başvuru Durumu		287. Başvuru Tarihi	
288. Başvuru Bilgileri		289. Başvuru Tarihi		290. Başvuru No		291. Başvuru Durumu		292. Başvuru Tarihi	
293. Başvuru Bilgileri		294. Başvuru Tarihi		295. Başvuru No		296. Başvuru Durumu		297. Başvuru Tarihi	
298. Başvuru Bilgileri		299. Başvuru Tarihi		300. Başvuru No		299. Başvuru Durumu		300. Başvuru Tarihi	









## Ek 7: Fotoğraflar



## Ek 8: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Doğuşcan İGDIR		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 27.11.1987		
<b>Mesleği</b>	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<p><b>Lise</b> Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p><b>Lisans</b> 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><b>Yüksek Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
<b>İş Tecrübesi</b>	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
<b>Üyelikler</b>	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
<b>Sertifikalar</b>	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		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce İspanyolca		

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