



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Proje

Değerleme

Raporu

2 Adet Arsa Üzerinde Geliştirilmekte olan
Avrasya-2 ve Avrasya-3 Projeleri

Başakşehir / İstanbul

2022A957/ Rapor Tarihi: 31.12.2022

Revize Rapor Tarihi: 26.04.2023

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 Arsa Üzerinde Geliştirilen Avrasya-2 ve Avrasya-3 Projeleri”** nin toplam pazar değerine yönelik **2022A957** no.lu **31.12.2022** tarihinde hazırlanan ve **26.04.2023** tarihinde revize edilen değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, yüz ölçümü 25.028,91 m² olan 1426 ada 10 no.lu ve yüz ölçümü 20.301,01 m² olan 11 no.lu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Avrasya-2 ve Avrasya-3 projeleridir. 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	31.12.2022	
Revize Rapor Tarihi	26.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.308.055.000.-TL	Birmilyarüçyüzsekizmilyonellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.543.504.900.-TL	Birmilyarbeşyüzkırküşmilyonbeşyüzdörtbindokuzyüz.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.651.980.000.-TL	Üçmilyaraltıyüzellibirmilyondokuzyüzseksenbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.309.336.400.-TL	Dörtmilyarüçyüzdokuzmilyonüçyüzotuzaltıbindörtüç.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ve 21.03.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden

Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	42
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	47

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Proje Değerlemesi	
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	Ziya Gökalp Mah. 1426 Ada 10 ve 11 no.lu Parsel Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1426 Ada 10 ve 11 no.lu Parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10 no.lu parsel: 25.028,91 m2	11 no.lu parsel: 20.301,01 m2
İMAR DURUMU	Lejant: Konut	KAKS: 1,50 H _{maks} : 10 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	1426 Ada 10 no.lu Parsel:28.000.-TL	1426 Ada 11 no.lu Parsel:28.500.-TL
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	31.12.2022	
REVİZE RAPOR TARİHİ	26.04.2023	
DEĞER TARİHİ	31.12.2022	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.308.055.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.543.504.900.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde hazırlanmış ve 26.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022A957 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1426 ada, 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-2 ve 1426 ada 11 nolu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-3 projelerine ait 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı olması nedeni hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 15.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış olup 26.04.2023 tarihinde raporu revize etmişlerdir. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 21.03.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.09.2022 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-2 ve 1426 ada 11 nolu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-3 projelerine ait 31.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi özel varsayım bulunmamaktadır.

Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

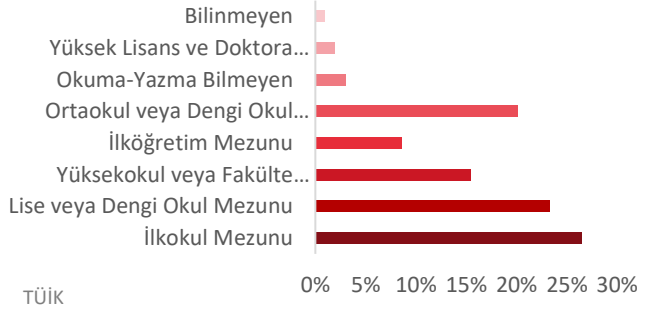
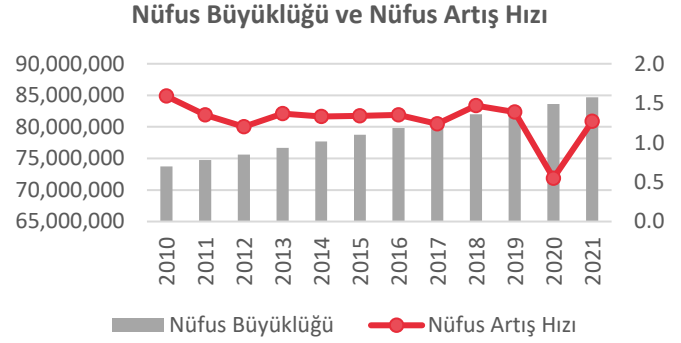
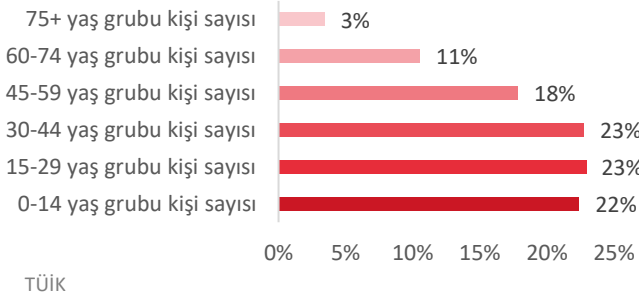
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

Türkiye

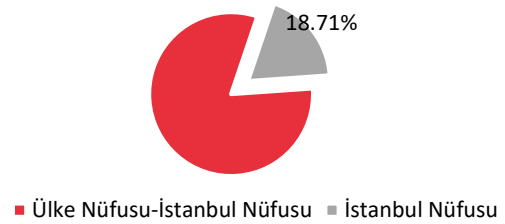
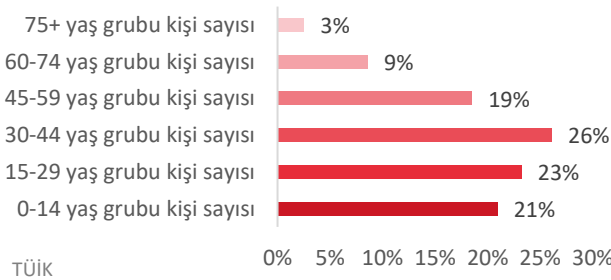
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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



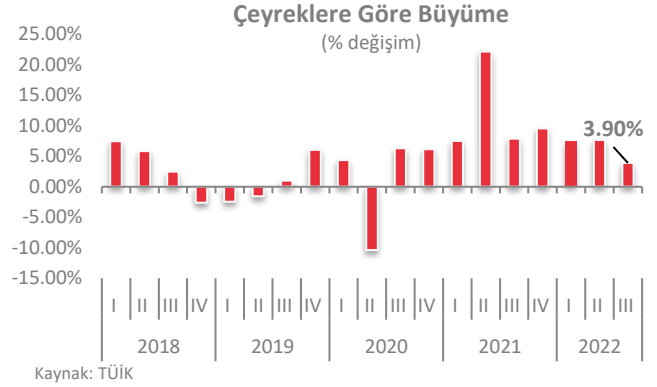
İstanbul

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.

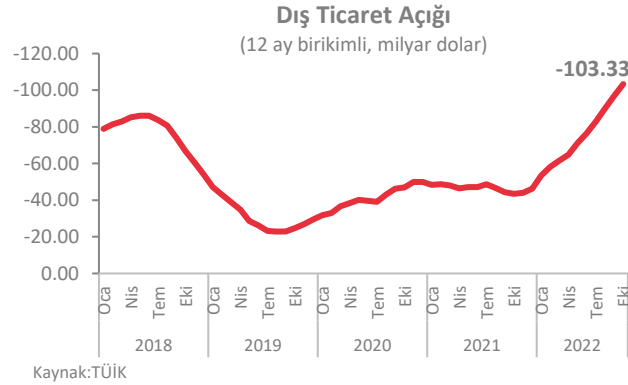
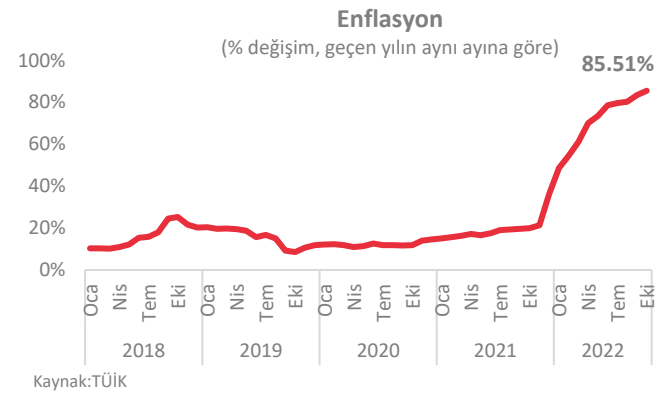


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	1426	
Parsel No	10	11
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa*	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	25.028,91 m ²	20.301,01 m ²
Malik / Hisse	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. / Tam	

*29.12.2022 tarihinden sonra yapılan araştırmalara göre 1426 ada 10 no'lu parselde konumlu projede kat irtifakı kurulmuş olup 410 adet bağımsız bölüm oluşturulmuştur.

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 (uygun olan yazılacak) 29.12.2022 tarih, saat 14:51-14:52 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmamaktadır olup taşınmazların 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 değerleme konusu taşınmazlar üzerinde satış işlemleri bulunmakta olup 1426 ada 4 no.lu parselden ifrazen oluşan 1426 ada 10 no.lu parselin 11.11.2022 tarihinde, 11 no.lu parselin 14.12.2022 tarihinde Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi'ne satışı gerçekleşmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede güncel durumda inşai faaliyetler yeni gerçekleşmekte olup konu taşınmazların yakın çevresinde 9-10 katlı blok nizamlı konut alanlarının inşaatı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde inşai faaliyetler başlamamıştır.

Başakşehir E-Belediye Sistemi üzerinden 10.08.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 24.07.2017

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

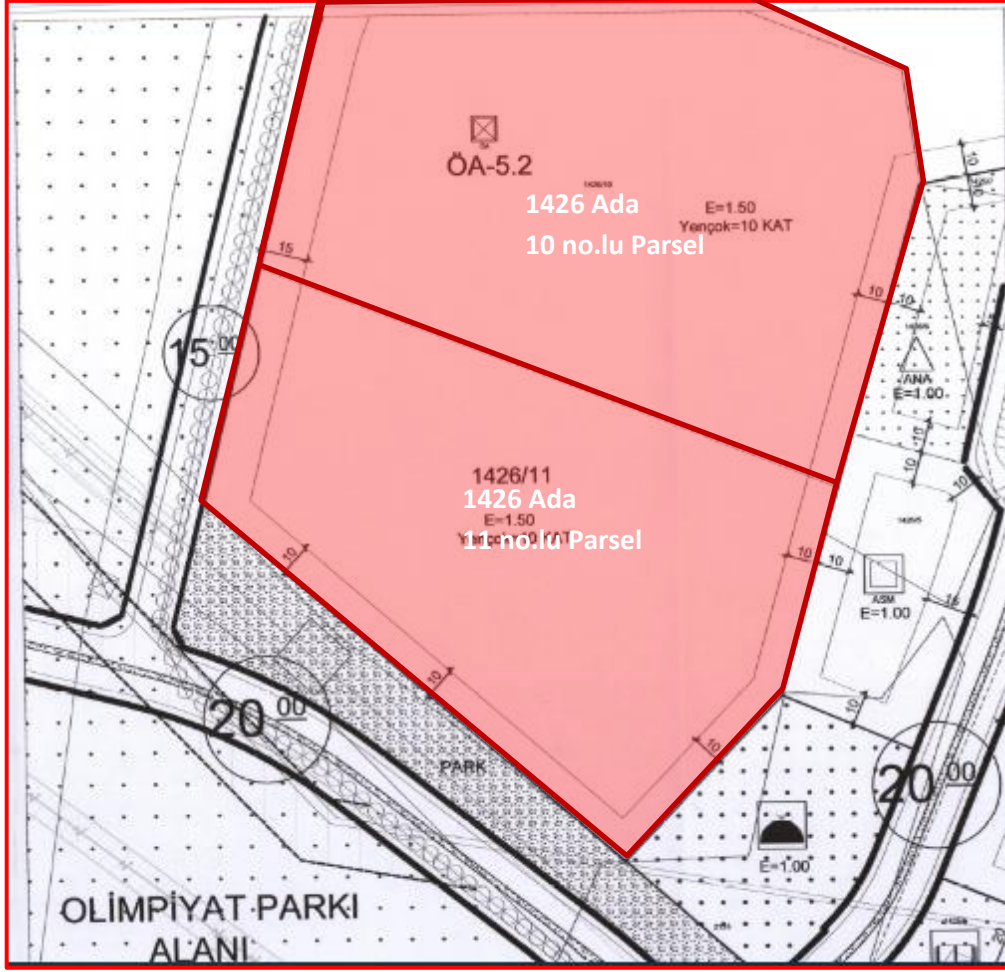
- Emsal: 1,50
- H_{maks} : 10 Kat
- Yapı Nizamı: Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 15 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Plan Notları

- Yapılacak her türlü binada “Binalarda enerji performans Yönetmeliği” hükümlerinin dikkate alınması esastır.
- Bina cepheleri veya çatılarda güneş enerjisinden yararlanılabilecektir.
- Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı; yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınması esastır.
- Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili mevzuat doğrultusunda engelliler için düzenlemeler yapılacaktır.
- Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup ayırık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapılacak uygulamalarda, yatay mimariyi teşvik etmek amacıyla maks. TAKS: 0,50 olmak koşuluyla yapı boyutları ve yapılar arası çekme mesafeleri serbest olup ilçe belediyesince onaylanacak vaziyet planına göre belirlenecektir.
- Planlama alanı içerisinde bütün yapılarda H_{maks} : 10 kattır.
- Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altı kapalı otopark yapılabilir.
- Doğal zemini yol kotu üstünde olan binaların ön bahçe setinin altında veya kısmen bina bodrumunda kapalı otopark/garaj yapılabilir ve bina bodrum katıyla irtibatlanabilir, ön bahçe mesafesine tabii değildir. Binaların bodrum veya zemin katında yan ve arka bahçelerde veya bir başka ada/parselde kapalı otopark yapılabilir.
- Planlama alanının bütününde uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

Özel Hükümler

- Gelişme konut alanlarında E: 1,50 olarak uygulama yapılacaktır.
- Konut adalarında emsal değerinin %10'unu geçmemek koşuluyla halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bağımsız ticari kullanımlar yapılabilir.



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, 24.07.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup KAKS: 1,50, 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 üzerinden 30.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1426 Ada 10 no.lu Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	-	-	15.712,74	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A1 Blok
Mimari Proje	-	-	9.612,89	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A2 Blok
Mimari Proje	-	-	9.663,05	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A3 Blok
Mimari Proje	-	-	10.245,19	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A4 Blok
Mimari Proje	-	-	9.436,1	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 B1 Blok
Mimari Proje	-	-	9.707,8	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 B2 Blok
Mimari Proje	-	-	2.008,17	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 C1 Blok
Mimari Proje	-	-	1.929,42	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 C2 Blok
Mimari Proje	-	-	2.865,35	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 D Blok
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1410	15.712,74	Yeni Yapı	A1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1411	9.612,89	Yeni Yapı	A2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1412	9.663,05	Yeni Yapı	A3 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1413	10.245,19	Yeni Yapı	A4 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1414	9.436,1	Yeni Yapı	B1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1415	9.707,8	Yeni Yapı	B2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1416	2.008,17	Yeni Yapı	C1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1417	1.929,42	Yeni Yapı	C2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1418	2.865,35	Yeni Yapı	D Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.

*** Değerleme konusu parselde ait yapı ruhsatları müşteri tarafından temin edilmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Marmara Mah. Karanfil Sk. İhlas Marmara Evleri Sitesi 1. Kısım A35 Blok No: 1T/15 Beylikdüzü/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Mekanik Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

1426 Ada 11 no.lu Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1529	8.787,6	Yeni Yapı	A1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1530	9.327,07	Yeni Yapı	A2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1531	10.335,31	Yeni Yapı	B1 Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1532	9.814,47	Yeni Yapı	B2 Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1533	8.659,76	Yeni Yapı	B3 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1534	14.811,84	Yeni Yapı	C Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1535	2.131,29	Yeni Yapı	D Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.

*** Değerleme konusu parsel için yapı ruhsatları müşteri tarafından temin edilmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Göztepe Mah. Hürem Sk. Göksu Evleri Sitesi B Blok No:7/2 Beykoz/İstanbul adresinde faaliyet gösteren SYD Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde inşası devam eden konu projeler bulunmakta olup şu ana kadar 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 taşınmazların üzerinde konumlanacak yapılara ilişkin; 10 parsel numaralı taşınmaza ait 19.12.2022 tarihli Yapı Ruhsatları ve bila tarihli "Mimari Proje", 11 parsel numaralı taşınmaza ait 30.12.2022 tarihli Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup mevcut durumda üzerinde bitmiş yapı bulunmamaktadır.

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

Yatırımcı firmadan, 1426 ada, 10 no.lu parsel üzerindeki proje için 2022 yılında 674.256.045,5 TL'lik satış yapıldığı ve parsel üzerindeki projenin %46,56'lık bölümünün satışının gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

Yatırımcı firmadan, 1426 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki proje için 2022 yılında 38.321.600 TL'lik satış yapıldığı ve parsel üzerindeki projenin %1,7'lik bölümünün satışının gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

Söz konusu satışlar satış vaadi sözleşmeleri ile yapıldığı müşteri tarafından iletilmiş olup bazı satış vaadi sözleşmeleri incelenebilmiştir.

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

Söz konusu projeler Avrasya-2 ve Avrasya-3 olarak isimlendirilen projelerdir. Raporu konu değer hesapları 19.12.2022 ve 30.12.2022 tarihinde alınan ruhsatlara esas takip eden mimari projeler dikkate alınarak yapılmıştır. Konu ruhsatların ve mimari projelerin değişmesi halinde değer değişeceği muhakkaktır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Ziya Gökalp Mah. 1426 Ada 10 ve 11 no.lu Parsel 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.

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 çevresinde konut yerleşimi yeni gelişmekte olup taşınmazların çevresinde Maveria Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşai faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde Nidapark Başakşehir Sitesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Atatürk Olimpiyat Stadyumu gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Olimpiyat Bulvarı'na yakın konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır. Ek olarak, M3 Metro hattına ait istasyonlardan olan Olimpiyat İstasyonu konu taşınmazlara yakın konumdadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	8 km
TEM Otoyolu	8 km
Kuzey Marmara Otoyolu	10 km
D-100 Karayolu	15 km
İstanbul Havalimanı	33 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde konumlu 1426 ada 10 ve 11 no.lu parsellerdir. Konu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Arsa" niteliğindedir.

Konu taşınmazlardan 10 no.lu parsel 25.028,91 m² yüz ölçümüne sahip olup çokgen forma sahiptir. 11 no.lu parsel 20.301,01 m² yüz ölçümüne sahip olup beşgen formuna sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım kadastral yoldan sağlanmakta olup taşınmazlar yol kotundan yaklaşık 5 m yüksekte düz bir arazi üzerinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasına rağmen ilgili belediyede bulunan imar dosyasında yapı ruhsatları yer almaktadır. Mevcut durumda konu taşınmazların yüzeylerinde mıcır bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların üzerinde Başakşehir Avrasya-2 ve Avrasya-3 projelerinin geliştirileceği bilgisi müşteri tarafından iletilmiş olup taşınmazlara ait geliştirilecek projeye istinaden yapı ruhsatları mevcuttur. Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarına göre 10 no.lu parsel üzerinde 9 bloklu, toplam 410 bağımsız bölümlü; 11 no.lu parsel üzerinde 7 bloklu, toplam 296 bağımsız bölümlü konut projesi geliştirilecektir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 taşınmazlardan 10 no.lu parsel için 19.12.2022 tarihinde, 11 no.lu taşınmaz için 30.12.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar arsa niteliğinde olup parsel üzerinde herhangi bir yapı 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

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsatı alınmış 2 adet proje bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.
- Taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.
- İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Konu taşınmazlar yapılaşma koşulları bakımından oldukça avantajlıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlara ulaşım kadastral yoldan sağlanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge konut projelerinin gelişim gösterdiği bölgelerden biridir.
- Taşınmazların bulunduğu bölge konut talebinin yüksek olduğu bir bölgedir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge yabancılar tarafından yoğun talep görmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.
- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda **“Gelişme Konut Alanı”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların satışa konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılarak değer takdir edilmemiştir.

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 gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Türkiye Emlak 0 (535) 400 33 44	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Konut+Ticaret	Satılık	3.060	140.000.000	45.752	* Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre küçüktür. * Brüt parsel olup yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * Müstakil parseldir. * Pazarlık payı yüksektir.
2	Mercan Invest Gayrimenkul 0 (532) 484 97 41	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut+Ticaret KAKS: 1,50	Satılık	3.000	117.000.000	39.000	* Başakşehir Metrokent'e yakın mesafede konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Brüt parsel olup yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * Hisseli parseldir. * Pazarlık payı yüksektir.
3	KW Fores 0 (536) 664 07 01	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut+Ticaret KAKS: 0,75	Satılık	10.628	187.000.000	17.595	* Seyranşehir Sitesi'ne yakın mesafededir. (2018/1) * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre küçüktür. * Brüt parsel olup yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * Müstakil parseldir. * Pazarlık payı düşüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Başakşehir Belediye Başkanlığı	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı KAKS: 1,50	Satılmış	64.579	1.528.000.000	23.661	* Konu taşınmazlara yakın lokasyonda yer almaktadır. (1423/3) * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça büyüktür. * Brüt parsel olup yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Olimpiyat Bulvarı'na cephesi bulunmaktadır. * Müstakil parseldir. * "Arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı yöntemi" ile satışa çıkmış olup muammen bedel 1.528.000.000.-TL'dir. * Güncel durumda arsanın satışı gerçekleşmiş olup satış "Kapalı Teklif Usulü" ile yapıldığından satış değeri bilgisi edinilememiştir.
5	TOKİ	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	T2 Ticaret Alanı KAKS: 1,00	Satılmış/Yakın zaman önce	8.298	273.000.000	32.901	* Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde konumludur. (993/1) * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Brüt parsel olup yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlara göre oldukça avantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir. * Müstakil parseldir. * Muammen bedeli 145.209.050.-TL olup 273.000.000.-TL'ye satılmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumu, yüz ölçümleri, yola cephe durumu, lokasyonu gibi etkenler dikkate alınarak konu arsanın net birim satış değerinin 27.500.-30.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Muhammed Rasim ALEMDAR 0 (542) 363 55 62	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılmış/4 ay önce	160	5.500.000	34.375	* Avrasya Konutları'nda konumlanmaktadır. * Konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * 3+1 tiptedir. * Binanın ara katında yer almaktadır. * Şerefiye bakımından konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
2	KW Cadde 0 (542) 424 77 78	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	174	6.950.000	39.943	* Avrasya Konutlarında konumlanmaktadır. * Yeni binadır. * 3+1 tiptedir. * 12 katlı binanın 2. katında konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Tektaş İnşaat Gayrimenkul 0 (533) 433 36 93	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	165	6.300.000	38.182	* Başaktepe Evleri'nde konumlanmaktadır. * Yeni binadır. * 4+1 tiptedir. * 10 katlı yapının 5. katında yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Anka Gayrimenkul 0 (533) 199 29 04	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	154	6.100.000	39.610	* Maveria Comfort Evleri'nde konumlanmaktadır. * Yeni binadır. * 3,5+1 tiptedir. * 9 katlı yapının 5. katında yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Acil satılıktır.
5	Mavera Projeleri 0 (537) 263 87 25	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	90	4.160.000	46.222	* Maveria Residence'ta konumlanmaktadır. * Yeni binadır. * 2+1 tiptedir. * 9 katlı yapının 3. katında yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile benzer özelliğe sahip konutların lokasyonu, brüt alan büyüklüğü, bulunduğu kat gibi etkenlere göre birim değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların satışa esas brüt alanları üzerinden birim satış değerinin 45.000-50.000.-TL/m² aralığında olabileceği belirlenmiştir.

The map displays the Basakşehir district with various streets and landmarks. The subject property for valuation is marked with a red dot and labeled 'Değerleme Konusu Taşınmazların Yaklaşık Konumu'. Other labeled areas include 'Satılık Arsa 1', 'Satılık Arsa 2', 'Satılık Arsa 3', 'Satılık Arsa 4', 'Satılık Arsa 5', 'Satılık Konut 1, 2', 'Satılık Konut 3', 'Satılık Konut 4', and 'Satılık Konut - 5'. The map also shows 'Sazlıdere Baraj Gölü' (Sazlıdere Dam Lake) and 'Yandex' logo.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA SATIŞ)						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	45.752	39.000	17.595	23.661	32.901
	Pazarlık Payı	-18%	-12%	-3%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	10%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	5%	5%	5%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-10%	25%	0%	-5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	30%	0%	-7%
	Yüz Ölçümü	-20%	-20%	-5%	15%	-6%
	Fiziksel Özellikleri	5%	5%	5%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		28.137	28.314	27.777	28.571	28.328

* Karşılaştırma tablosu 1426 ada 10 parsel numaralı taşınmaz referans alınarak hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT SATIŞ)						
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	34.375	39.943	38.182	39.610	46.222
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-4%	-7%	-4%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	15%	15%	15%	15%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	3%	3%	3%	3%	3%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	14%	16%	12%	12%	-8%
	Konfor Koşulları	8%	0%	8%	8%	8%
Düzeltilmiş Değer		49.500	49.746	49.740	49.989	50.009

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1426 ada 10 parsel	25.028,91	28.000	700.810.000
1426 ada 11 parsel	20.301,01	28.500	578.580.000
TOPLAM DEĞERİ			1.279.390.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1426/10	25.028,91	28.000,00	700.809.480
1426/11	20.301,01	28.500,00	578.578.785
TOPLAM DEĞERİ			1.279.390.000

BİNA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet* (TL/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Bina Değeri (TL)
1426/10	Konut Alanı	71.180,71	10.868,03	2%	15.471.886	773.594.309
1426/11	Konut Alanı	63.867,34	10.330,40	2%	13.195.499	659.774.933
TOPLAM DEĞERİ					28.667.385	1.433.369.241
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					28.665.000	1.433.370.000

*İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.279.390.000 TL
Bina Değeri	28.665.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.308.055.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	1.308.055.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.279.390.000 TL
Bina Değeri	1.433.370.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.712.760.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	2.712.760.000 TL

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- **Konu proje değerlemesi, geçerli yapı ruhsatı alanları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.**
- **Konut alanı büyüklüğü bağımsız bölümlerin satış brütü büyüklüğü olarak varsayılmış olup konut birim satış değeri, bu alan büyüklüğü dikkate alınarak, 31.12.2022-31.12.2023 aralığı için 49.750.- TL/m²/ay olarak belirlenmiştir. Söz konusu alansal içerik ve birim değer, proje emsalleri ve konu projenin önemli bir bölümünün satışının gerçekleşmiş olması da dikkate alarak oluşturulmuştur.**
- **Piyasada yapılan araştırmalarda mimari proje üzerindeki bağımsız bölüm alanlarının dışında ortak alanlardan da pay eklenerek satışların gerçekleştiği ve net alan/satış brüt alanı farkının %40-%50 mertebelerinde olduğu görülmüştür. Müşteriden alınan satışa esas bağımsız bölüm listelerindeki satış alanları incelenmiş ve nakit akış projeksiyonuna satışa esas brüt alanlar üzerinden hesap yapılmıştır.**
- Çalışma kapsamında, 1426 ada, 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilen proje için 49.322,00 m², 11 no.lu parsel üzerinde geliştirilen proje için ise 40.782 m² baz alınmış olup söz konusu alanlar, müşteriden temin edilen satış brütleri toplamıdır.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışma kapsamında, inşaat maliyetleri hesaplanırken güncel 2022 yılı son dönemindeki maliyetler alınmıştır. Ancak inşaat sürecinin 2 yıl olması dikkate alındığında ikinci inşaat yılı için %30 artış olacağı varsayılmıştır.
- Yıllara sair satış fiyatı artış oranları beklenti enflasyon oranı ile benzer oranlarda olacağı varsayılmış olup ilk yıl için %35, ikinci yıl için %20.50, üçüncü yıl için %16.50, dördüncü yıl için %12.75 olarak artacağı varsayılmıştır.

- Müşteriden, konu projeye ait, değer tarihine kadar gerçekleşen satış verileri aşağıdaki gibi temin edilmiş olup söz konusu satış gelirleri, nakit akış tablosunun ilk yılına yansıtılmıştır.

AVRASYA 2 ETAP	m²	TOPLAM SATIŞ CİROSU
TOPLAM SATILABİLİR m ²	49.322 M ²	
SATILAN m ²	22.967 M ²	₺674.256.045,50
SATIŞ ORANI		46,56%
SATIŞ M2	26.355 M ²	
SATIŞ M2 BİRİM FİYAT		
HASILAT RAKAMI		₺674.256.045,50

AVRASYA 3 ETAP	m²	TOPLAM SATIŞ CİROSU
TOPLAM SATILABİLİR m ²	40.782 M ²	
SATILAN m ²	702 M ²	₺38.321.600,00
SATIŞ ORANI		1,72%
SATIŞ M2		
SATIŞ M2 BİRİM FİYAT		
Kalan Stok m ²		₺38.321.600,00

- Çalışma kapsamında, aşağıdaki emsaller dikkate alınarak, konu projenin inşaat maliyetinin, inşaat alanı üzerinden 10.000 – 11.000 TL/m² aralığında olabileceği sonucuna varılmıştır.

Proje Bilgisi	Toplam Maliyet	Toplam İnşaat Alanı (m2)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m2)
Başakşehir'de yer alan benzer nitelikli projenin beklenen inşaat maliyet bilgileri	974.217.802,50	91.475,85	10.650,00
Başakşehir'de yer alan benzer nitelikli projenin beklenen inşaat maliyet bilgileri	1.225.580.700,00	115.078,00	10.650,00

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

1426 Ada 10 no.lu Parsel

Ada/Parsel No	1426/11
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	25.028,91

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	71.180,71
Konut Alanı (m ²)	41.601,47
Ortak Alan (m ²)	29.579,24

İnşaat Maliyetleri*			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	41.601,47	12.000	499.217.640
Sosyal Tesis Alanı	1.266,31	6.000	7.597.860
Otopark	26.714,93	4.000	106.859.720
Sığınak Alanı	1.598,00	6.000	9.588.000
Toplam	71.180,71		623.263.220

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	623.263.220
Altyapı Maliyeti	62.326.322
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	37.395.793
Proje Genel Giderleri	50.608.973
Toplam (TL)	773.594.309
Tamamlanma Oranı (%)	2%
Toplam Harcanmış Maliyet (TL)	15.471.886
Toplam Harcanacak Maliyet (TL)	758.122.422
İnşaat Alanı Üzerinden Birim Maliyeti (TL/m²)	10.868,03

**İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.*

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Oran	0%	50%	50%	0%
Maliyet (TL)	0	379.061.211	492.779.575	0

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	49.750,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00
Satış Oranı (%)	46,56%	20,00%	30,00%	3,44%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	22.964	9.864,40	14.796,60	1.696,68	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		49.750,00	67.162,50	80.930,81	94.284,40
Toplam Konut Gelirleri	674.256.046	490.753.900	993.776.648	137.313.432	0
Proje Toplam Gelirleri	674.256.046	490.753.900	993.776.648	137.313.432	0
İnşaat Maliyeti	15.471.886	379.061.211	492.779.575	0	0
Pazarlama Gideri	0	4.907.539	9.937.766	1.373.134	0
Net Nakit Akışları	658.784.159	106.785.150	491.059.306	135.940.298	0

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,30%	17,30%	17,30%
Risk Primi	3,20%	3,70%	4,20%
İndirgeme Oranı	20,50%	21,00%	21,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.163.073.338	1.158.956.037	1.154.891.914
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.163.070.000	1.158.960.000	1.154.890.000

1426 Ada 11 no.lu Parsel

Ada/Parsel No	1426/11
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	20.301,01

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	33.037,73	12.000	396.452.760
Otopark	15.120,00	4.000	60.480.000
Ortak Alan	15.709,61	6.000	94.257.660
Toplam	63.867,34		551.190.420

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	551.190.420
Altyapı Maliyeti	44.095.234
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	33.071.425
Proje Genel Giderleri	31.417.854
Toplam (TL)	659.774.933
Tamamlanma Oranı (%)	2%
Toplam Harcanmış Maliyet (TL)	13.195.499
Toplam Harcanacak Maliyet (TL)	646.579.434
İnşaat Alanı Üzerinden Birim Maliyeti (TL/m ²)	10.330,40

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Oran	0%	50%	50%	0%
Maliyet (TL)	0	323.289.717	420.276.632	0

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	49.750,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00
Satış Oranı (%)	1,72%	30,00%	45,00%	23,28%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	702	12.234,60	18.351,90	9.494,05	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		49.750,00	67.162,50	80.930,81	94.284,40
Toplam Konut Gelirleri	38.321.600	608.671.350	1.232.559.484	768.361.148	0
Proje Toplam Gelirleri	38.321.600	608.671.350	1.232.559.484	768.361.148	0

İnşaat Maliyeti	13.195.499	323.289.717	420.276.632	0	0
Pazarlama Gideri	0	6.086.714	12.325.595	7.683.611	0
Net Nakit Akışları	25.126.101	279.294.919	799.957.257	760.677.537	0

Değerleme Tablosu					
Risksiz Getiri Oranı		17,30%	17,30%	17,30%	
Risk Primi		3,20%	3,70%	4,20%	
İndirgeme Oranı		20,50%	21,00%	21,50%	
Toplam Bugünkü Değer (TL)		1.242.077.786	1.231.203.100	1.220.480.456	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		1.242.080.000	1.231.200.000	1.220.480.000	

PROJELERİN TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞERİ	
Ada/Parsel	DEĞER (TL)
1426/10	1.158.960.000
1426/11	1.231.200.000
TOPLAM	2.390.160.000
TOPLAM YAKLAŞIK	2.390.160.000

PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

Çalışma kapsamında, konu projelerin tamamlanmış oldukları kabul edilmiş ve nakit akış tablosundan inşaat maliyetleri çıkartılarak sadece toplam satış hasılatının toplam bugünkü değerine ulaşılmıştır.

1426 ada, 10 Parsel

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00
Satış Oranı (%)	46,56%	20,00%	30,00%	3,44%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	22.964	9.864,40	14.796,60	1.696,68	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		49.750,00	67.162,50	80.930,81	94.284,40
Toplam Konut Gelirleri	674.256.046	490.753.900	993.776.648	137.313.432	0
Proje Toplam Gelirleri	674.256.046	490.753.900	993.776.648	137.313.432	0

1426 ada, 11 Parsel

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00
Satış Oranı (%)	1,72%	30,00%	45,00%	23,28%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	702	12.234,60	18.351,90	9.494,05	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		49.750,00	67.162,50	80.930,81	94.284,40
Toplam Konut Gelirleri	38.321.600	608.671.350	1.232.559.484	768.361.148	0
Proje Toplam Gelirleri	38.321.600	608.671.350	1.232.559.484	768.361.148	0

PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	
Ada/Parsel	DEĞER (TL)
1426/10	1.835.715.597
1426/11	1.816.264.331
TOPLAM	3.651.979.928
TOPLAM YAKLAŞIK	3.651.980.000

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Ruhsata esas projeleri bulunan taşınmazların boş arsa değeri 10 no.lu parsel için 700.810.000.-TL, 11 no.lu parsel 578.580.000.-TL, parseller üzerinde geliştirilen projenin bugünkü toplam değeri ise 2.390.160.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

7.6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Proje değeri analizinde gelir yaklaşımına göre harcanması muhtemel maliyet değeri toplam gelirlerden çıkartılmış ve oluşan net kara göre proje değerinin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

7.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“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 %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 Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 – 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%

Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

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

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

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM 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 taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 24.07.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup kon parsel “Arsa” niteliğindedir.

- **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 “**Arsa**” olup taşınmazlar üzerinde “**Proje**” geliştirilmektedir. Konu taşınmazların tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ruhsat geçerlilik süresi içinde kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlayacaktır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir 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 taşınmazlar üzerinde taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlayıcı bir takyidat kaydı 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 “arsa” niteliğinde olup üzerinde “proje” geliştirilmiştir. Taşınmazlar için alımış yapı ruhsatı bulunmakta olup ruhsat geçerlilik süresi devam etmektedir. Ancak taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

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 değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	1.308.055.000
Gelir Yaklaşımı	2.390.160.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise değerlemeye konu parsellerin mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda üzerinde geliştirilebilecek projenin alansal kullanım ve fonksiyon bilgilerinden yararlanılarak proje geliştirilmiştir ve arsa değerine ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet 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	31.12.2022	
Revize Rapor Tarihi	26.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.308.055.000.-TL	Birmilyarüçyüzsekizmilyonellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.543.504.900.-TL	Birmilyarbeşyüzkırkükümmilyonbeşyüzdörtbindokuzyüz.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.651.980.000.-TL	Üçmilyaraltıyüzellibirmilyondokuzyüzseksenbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.309.336.400.-TL	Dörtmilyarüçyüzdokuzmilyonüçyüzotuzaltıbindörtü.-TL

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

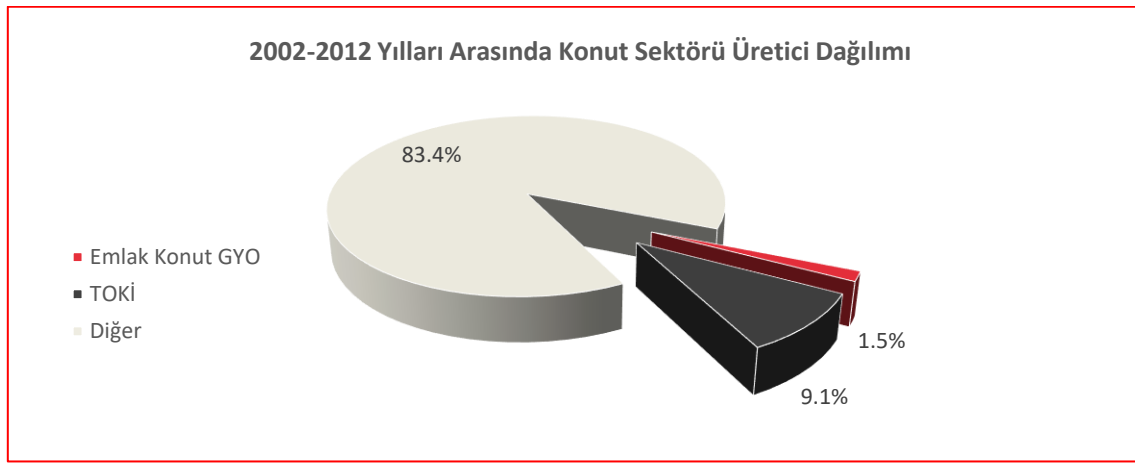
1	Sektör Analizi
2	Tapu Belgeleri
3	Takyidat Belgeleri
4	Onaylı İmar Durumu
5	Vaziyet Planı
6	Yapı Ruhsatları
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Sektör Analizi

Konut Sektörü

Türkiye’de inşaat yatırımlarının en önemli üretim enstrümanı olarak görülen konut sektörü, özellikle 2000’li yılların başında itibaren markalı projelerin ortaya çıkması ile gelişim göstermiştir. “Markalı” ve “karma” olarak adlandırılan, bünyesinde konut, ofis, AVM, otel ve ticari ünite gibi fonksiyonlardan birkaçını barındıran yapılar konut sektörünü işlevsel ve katma değeri yüksek hale getirmiştir.

Türkiye, inşaat sektörü ve buna bağlı olarak da konut sektöründe yaklaşık son 15 yıldır büyük bir atılım göstermiş olup bu konudaki gelişimini halen devam ettirmektedir. Şehirlerde özel teşebbüslerin projelerine ilave olarak kamunun inşaat sektöründeki büyük yatırımları, ortaklıkları ve teşvikleri de önemli yer tutmaktadır. Konut üretiminin zirve dönemini yaşadığı 2002 – 2012 yılları arasında üretilen konutların üretici dağılımı aşağıdaki tabloda ifade edilmiştir.



TÜİK konut satış verilerine göre, 2022 Kasım ayına kadar ülke genelinde 1.227.659 adet, İstanbul’da 276.223 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Birçok sektörde olduğu gibi konut sektöründe de ülkenin lokomotifi durumunda olan İstanbul’un nüfusu her geçen yıl artmaktadır. Bu artış konut sektöründeki arz-talep dengesini canlı tumaya devam etse de global ve ulusal bazda yaşanması muhtemel ekonomik soğuma ve bunun gayrimenkul sektörü üzerindeki etkisinin, konut sektöründeki büyümeyi, tüm ülkede olacağı gibi İstanbul’da da olumsuz etkileyebileceği düşünülmektedir.

TÜİK 2017-2020 verilerine bakıldığında toplam konut satışlarının Türkiye genelinde 2017 ve 2019 yılları arasında düşüş gösterdiği, İstanbul’da ise 2018 yılında düşüş yaşandığı, 2019 yılında 2018 yılına nazaran daha yüksek satış rakamlarına ulaşıldığı ancak 2020 yılında daha yüksek oranda bir artış yaşandığı görülmektedir. 2020 yılında toplam konut satışlarına bakıldığında Türkiye genelinde günde yaklaşık 4.107 konut satışı gerçekleşirken İstanbul’da bu sayı yaklaşık 778’dir. 2022 yılı son çeyrekteki rakamlar ise bir önceki yıla göre %1 artış olduğunu göstermektedir. Bu artışın az olmasının ana sebebi ise kur bazında döviz artışı ve inşaat maliyetlerinin artmasından kaynaklanmaktadır.

Geçmiş dört yıla ait satış rakamları aşağıdaki tabloda ülke ve İstanbul bazında yer verilmiştir.

Türkiye ve İstanbul Genelinde Yıl Bazında Konut Satışları		
	Türkiye	İstanbul
2019	1.348.729	237.675
2020	1.499.316	265.098
2021	1.491.856	276.223
2022	1.485.622	259.654

Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri 2022

Türkiye’de geçtiğimiz dönemlerde yaşanan ve günümüzde de devam eden kur yükselişleri, inşaat maliyetlerini de etkilemiş olup söz konusu maliyet artışları inşaat sektörü aktörlerinin birçoğunun planlarını revize etmek zorunda bırakmıştır. 2017-2019 yılları arasında satış grafiklerinde düşüş görülen sektörde 2020 yılı pandemi etkisine rağmen önceki yıllara kıyasla ülke bazında gerçekleşmiş satışlarda artış yaşanmıştır. 2020 yılında ülke bazında bir önceki yıla kıyasla satılan konut sayısı %11,2 oranında artış göstermiş olup bu artıştaki temel etkenlerden birinin konut kredi faizlerindeki düşüş olduğu düşünülmektedir.

2021 yılında toplam 1.491.856 adet ülke bazında konut satışı gerçekleştirilmiş olup 2022 yılında ise ülke bazında 1.485.622 adet konut satışı gerçekleşmiş olup 2021 yılına göre %0,42 düşüş yaşanmıştır. 2022-2019 yılları Aralık ayında toplam konut satışlarının değişim yüzdeleri aşağıdaki tabloda incelenmiştir.

Toplam Konut Satışları Değişim Yüzdeleri (%)	2022	2021	2020	2019
Türkiye	-0,42%	-0,50%	11,20%	-1,94%
İstanbul	-6,00%	4,20%	11,50%	1,55%

Kaynak: TÜİK

Ülke ve İstanbul genelinde yıllara göre birinci ve ikinci el konut satışlarına bakıldığında ise ikinci el konut satışlarının sayısının birinci el konut satışlarına göre daha yüksek olduğu görülmekte olup ilk el satışlarının Türkiye ve İstanbul genelinde 2018 yılında başlayıp 2019 daha da büyüyen bir düşüş eğilimi göstermiş ancak 2020 ve 2021 yıllarında bir önceki yıla göre düşüş oranlarında azalma olduğunu söylemek mümkündür. Bu düşüşler, 2017 yılından itibaren yeni konut sayısındaki azalma ile birlikte değerlendirilmelidir.

Türkiye ve İstanbul Genelinde Yıl Bazında Konut Satışları ve Önceki Yıla Göre Değişim Oranları					
	Yıl	Türkiye		İstanbul	
		Satış Sayısı	Satış Oranı Değişimi	Satış Sayısı	Satış Oranı Değişimi
1. (İlk Satış)	2013	529.129	-	103.853	-
	2014	541.554	2,35%	102.936	-0,88%
	2015	598.667	10,55%	112.491	9,28%
	2016	631.686	5,52%	110.324	-1,93%
	2017	659.698	4,43%	114.732	4,00%
	2018	651.572	-1,23%	111.230	-3,05%
	2019	511.682	-21,47%	92.381	-16,95%
	2020	469.740	-8,20%	77.785	-15,80%
	2021	461.523	-1,75%	85.275	9,00%
	2022	460.079	-0,31%	71.052	-5,00%
2. (İkinci El Satış)	2013	628.061	-	130.936	-
	2014	623.827	-0,67%	122.518	-6,43%
	2015	690.653	10,71%	127.276	3,88%
	2016	709.767	2,77%	122.104	-4,06%
	2017	749.616	5,61%	123.651	1,27%
	2018	723.826	-3,44%	122.825	-0,67%
	2019	837.047	15,64%	145.294	18,29%
	2020	1.029.576	23,00%	187.313	28,92%
	2021	1.030.333	0,07%	205.491	9,70%
	2022	1.025.543	-0,46%	188.602	-6,00%

Kaynak: TÜİK

Aşağıdaki tabloda 4. çeyrek verilerine göre 2021 ve 2022 yılı karşılaştırıldığında hem ilk el hem de ikinci el konut satış rakamlarında artış görülmektedir.

Türkiye Genelinde Dördüncü Çeyrek Bazında Konut Satışları ve Önceki Yıl Aynı Döneme Göre Değişim Oranları

Ekim-Aralık			
	Yıl	Satış Sayısı	Satış Oranı Değişimi
1. (İlk Satış)	2021	174.367	-15,14%
	2022	147.961	
2. (İkinci El Satış)	2021	368.351	-23,86%
	2022	280.468	

Kaynak: TÜİK

2019-2021 yılı itibarıyla küresel gündem konusu olan COVID-19 salgını, küresel ölçekte ekonomik ve sosyal değişimlere sebebiyet vermiş olup söz konusu salgından hemen hemen her sektör çeşitli ölçeklerde etkilenmiştir. İş yapış biçimini yeniden şekillendiren konu süreç, aynı zamanda her sektörün karar alma ve yönetsel süreçlerinin de yeniden yorumlanmasını zorunlu kılmıştır. Bu bağlamda her sektörde olduğu gibi konut sektörü de pandemi sürecinden özellikle talep açısından etkilenmiştir.

Küresel ölçekte pandemi ilan edilen COVID-19 salgınının konut sektöründeki etkisini anlayabilmek üzere aşağıda öncelikli olarak 2021 yılı Aralık ayı ve 2022 yılı Aralık ayı konut satışlarına yer verilmiştir.

Konut satışları Ocak-Aralık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,4 oranında düşüş göstermiştir.

Konut satış sayısı, Aralık 2022						
	Aralık			Ocak - Aralık		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	207 963	226 503	-8,2	1 485 622	1 491 856	-0,4
İpotekli satış	21 796	45 260	-51,8	280 320	294 530	-4,8
Diğer satış	186 167	181 243	2,7	1 205 302	1 197 326	0,7
Satış durumuna göre toplam satış	207 963	226 503	-8,2	1 485 622	1 491 856	-0,4
İlk el satış	77 889	76 747	1,5	460 079	461 523	-0,3
İkinci el satış	130 074	149 756	-13,1	1 025 543	1 030 333	-0,5

Kaynak: TÜİK

Aşağıdaki tabloda Aralık 2022 TÜİK verilerine göre satış durumuna göre konut satış adetleri görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

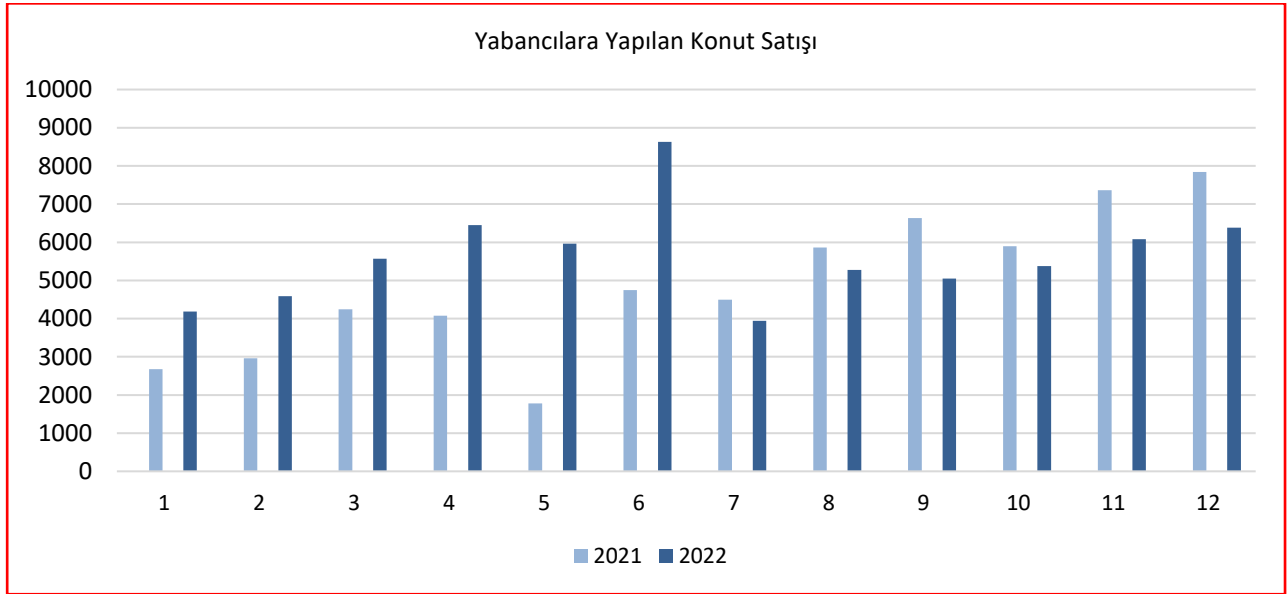
İlk el satış oranlarında yaşanan artış mevcut projelerdeki konut stokunda da düşüşe sebep olmaktadır. Bu bağlamda aşağıda ülke genelinde alınan ruhsat ve izinlere göre yıl bazında konut stoku ile gerçekleşen satışlara göre stokun değişimini ifade eden tabloya yer verilmiştir. Tabloda yıl bazında ve ülke genelindeki ilk

el konut satışlarının düştüğü, iskân belgesi alınan konut sayısına göre ise stokun arttığı görülmektedir. İlk el konut satışlarının düşmesi ve konut stokundaki artışın, talebin uzunca bir süredir fazla olan arzı yetişmesini engellediği ve bu nedenle arz-talep dengesinin tam olarak yakalanamamış olmasına neden olduğu söylenebilir.

Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından hazırlanan “İnşaat Sektörü Analizi Temmuz 2022 Raporu”na göre; arz talep dengesizliği inşaat sektöründe meydana gelen daralmanın en önemli sonuçlarından biridir. 2022 yılının son çeyreğinde Türkiye geneli konut satışları artış göstermiştir. 2022 Aralık ayında konut satışları ülke genelinde yıllık %8,19 oranında azalış göstermiş olup toplam 207.963 adet konutun satışı gerçekleşmiştir.

Ülke genelinde 1. El konut satışı sayısı, Aralık ayında %1,5 artmış olmasına rağmen 1. El konut satış miktarı toplam satışlar içinde düşük bir paya sahip olmaktadır. 2022 yılı içinde 1. El satışlar toplam satışlar içinde %31,00 olup bu oran 2021 yılına göre herhangi bir değişim göstermeyip sabit kalmıştır.

Aşağıda Türkiye’de yıllara göre yabancı kişilere konut satışındaki değişim grafiğine yer verilmiştir.



Kaynak: TÜİK

Grafikte, Türkiye ve İstanbul genelinde yabancı kişilere yapılan satışların benzer oranlarda olduğu ve özellikle son 3 yıldır satışların 2015’ten bu yana en yüksek satışlara ulaştığı görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışlarında bir önceki yıl Kasım ayına göre %17,4 oranında azalma yaşanmıştır. Söz konusu azalmanın özellikle bir önceki aydaki artışın yabancılar konut satışının azalmasında etkilenmesinden kaynaklı olduğu düşünülmektedir.

Aşağıdaki tabloda ise, yabancıya yapılan satışlar 2021 yılı ile 2022 yılı kapsamında belirtilmiştir. Yabancıya konut satından geçen yıla göre artışın devam ettiği görülmektedir. Bu durumun; ülkedeki ekonomik dalgalanmalar sebebi ile kur seviyesindeki artıştan kaynaklanığı görülmektedir.

Türkiye Genelinde Yabancıya Konut Satışları ve Önceki Yıl Aynı Döneme Göre Değişim Oranları		
Kasım		
Yıl	Satış Sayısı	Satış Oranı Değişimi
2021	58.576	15,22%
2022	67.490	

2022 yılının ilk 12 aylık verilerine bakıldığında Türkiye genelinde yabancıya konut satış sayısı 67.490 adet, İstanbul genelinde ise 24.953 adettir. 2022 yılındaki yabancılar yapılan toplam satış 2021 yılının toplam yıl bazlı satış rakamlarına göre yaklaşık %15,2 oranında artışla gerçekleşmiştir.

Başakşehir Konut Sektörü

Başakşehir ilçesi, İstanbul'un nüfus artışıyla birlikte artan konut talebinin çözülmesinde önemli pay sahibi olan toplu konut projelerini ile gelişmeye başlamış, şehir merkezinden uzak ihtiyaçların bölge içinde karşılanabildiği bir yerleşim yeri iken son yıllarda Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'nin bölgede hizmet vermeye başlaması, ulaşım bağlantılarının kuvvetlenmesi birlikte önemli bir merkez haline gelmiştir.

İlçe içinde, Emlak Konut ve TOKİ tarafından yapılan toplu konut projeleri dışında nitelikli konut projeleri, konut+ticari nitelikli karma projeler de gelişim göstermiştir. Bölge genel olarak orta ve üst gelir grubu aileler tarafından tercih edilmekle birlikte son dönemlerde yabancılar tarafından da oldukça fazla talep görmektedir.

Bölgede inşa faaliyetleri tamamlanmış konut projeleri bölgenin genelinde yüksek katlı, içinde sosyal imkanların sağlandığı kapalı siteler olup buna ek olarak, zemin kat alanında ticari ünitelerin yer aldığı rezidans konseptli projeler de mevcuttur.

Günümüzde ilçe içerisinde inşai faaliyetler devam etmekte olup değerlemeye konu projenin konumlu olduğu Ziya Gökalp Mahallesi Başakşehir ilçesinin yeni gelişmekte olan bölgesidir. Bu bölgede inşası tamamlanmış, inşası devam etmekte olan nitelikli konut projeleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu proje alanında gerçekleştirilmesi planlanan projede sahip olması beklenen genel fiyat aralığı veya konsepti ile benzeşen ve nitelik olarak söz konusu projeye yakın olan konut projeleri incelenmiştir. Projenin yer alacağı bölge genel olarak orta-üst gelir grubuna hitap eden konut projeleri blunumakta olup bölgede genel olarak oturum amaçlı kullanılan farklı büyüklükteki daireler yer almaktadır.

Proje Alanı ve Çevresi Konut Sektörü Hakkında Genel Değerlendirme:

Ana arterlere yakınlığı, yeni gelişim bölgesinde olması ve kolay ulaşım imkanları nedeniyle İstanbul'un öne çıkan ilçelerinden biri olan Başakşehir ilçesinde her kitleye hitap eden konut stoğunun yer aldığını söylemek mümkündür.

Proje alanının konumlu olduğu bölge ve yakın çevresindeki projelerden birkaçı incelenmiştir. Genel olarak, nitelikli konutlarda genel yoğunluk 2+1, 3+1 ve 4+1 tip konutlarda olup daire alanları ortalama 100-250 m² aralığında değişmektedir. Ek olarak olarak, bazı projelerde tek veya iki kişilik ailelere hitap eden 1+1 ve büyük ailelere hitap eden 5+1 tipte daireler mevcuttur. Projelerde konut fonksiyonunun yanı sıra ticari üniteler de mevcuttur. Ek olarak projelerde site içi peyzaj ve sosyal tesis alanları site içindeki yaşam ve mekan kalitesini arttıran bir unsur olarak projelere katma değer sağladığı gözlemlenmiştir.

Proje Adı	Mevkii	Proje Sahibi	İnşaat Başlangıcı	Tamamlanma Tarihi	Toplam Arsa Alanı (m ²)	Toplam Birim Sayısı
Nidapark Başakşehir	Ziya Gökalp	Tahincioğlu	Temmuz, 2015	Ekim, 2017	24.000	374 Konut, 48 Ticari Ünite
Mavera Comfort*	Ziya Gökalp	Makro İnşaat&Akyapı	2020, 2.Çeyrek	2023, 2.Çeyrek	65.000	710 Konut
Seyran Şehir	Kayabaşı	Makro İnşaat&Akyapı&Emlak Konut	Mart, 2014	Mart, 2016	23.170	220 Konut, 64 Ticari Ünite
Bulvar İstanbul	Ziya Gökalp	Özülke&Özkar&Emlak Konut	2013, 4.Çeyrek	Ağustos, 2017	110.000	1.720 Konut
Meydan Başakşehir*	Başak	Som Plus&İntek Konut&Emlak Konut	Haziran, 2021	Aralık, 2023	63.474	375 Konut, 134 Ticari Ünite

Konut fiyatları analiz edildiğinde proje alanı ve yakın çevresinde yapılan araştırmalarda inşai faaliyetleri tamamlanmış nitelikli konut projelerinde birim satış fiyatı yaklaşık 30.000-40.000.-TL/m² aralığında değişmekte yeni projelerde birim satış fiyatlarının daha üst fiyatlarda seyrettiği bilgisi edinilmiştir.

Proje Adı	Konut Büyüklükleri (m ²)	Ortalama Konut Satış Birim Değer (TL/m ²)
Nidapark Başakşehir	58-314	35.000-40.000
Mavera Comfort*	99-202	60.000-65.000
Seyran Şehir	105-186	32.000-36.000
Bulvar İstanbul	82-277	30.000-35.000
Meydan Başakşehir*	96-277	60.000-65.000

* 2023 liste satış fiyatlarıdır.

Bölgedeki benzer projelerde yer alan konut birim satış fiyatlarının 30.000-40.000.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Bu geniş değer aralığı bölge içindeki toplu konut ve nitelikli konut projelerinin çeşitliliğinden kaynaklanmakta olup birim satış fiyatlarına taşınmazın konumlu olduğu proje, bina yaşı, iç mekan kalitesi, taşınmazın konumlu olduğu kat, konfor koşulları ve site içi imkanlar gibi değişkenler etki etmektedir.

Ek 2: Tapu Belgeleri

Avrasya-2 Projesi'ne ait tapu belgesi sayısı fazla olduğundan ayrıca iletilmiştir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2
	Mevki:	TABYALAR
	Ada:	1426
	Parsel:	11
	Yüz Ölçümü:	20.301,01 m2
	Cilt/Sayfa No:	167 - 16479
	Niteliği:	ARSA

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	20.301,01

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	106289600	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	.
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilne Uygundur
		07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi: 07/04/2023 Tescil Etti Müh. Tescil Müdür Yardımcısı

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

Ek 3: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-12-2022-14:51

webtapu
Tapunun Kısasıyla

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1426/10
Taşınmaz Kimlik No:	106289599	AT Yüzölçümü(m2):	25028.91
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2 Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TABYALAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	167/16478	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
706993313	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25028.91	25028.91	Satış 11-11-2022 45915	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **kOqK1-KwTwG** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 29-12-2022-14:52



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1426/11
Taşınmaz Kimlik No:	106289600	AT Yüzölçümü(m2):	20301.01
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2 Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	TABYALAR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	167/16479	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
715771528	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20301.01	20301.01	Satış 14-12-2022 50818	-

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

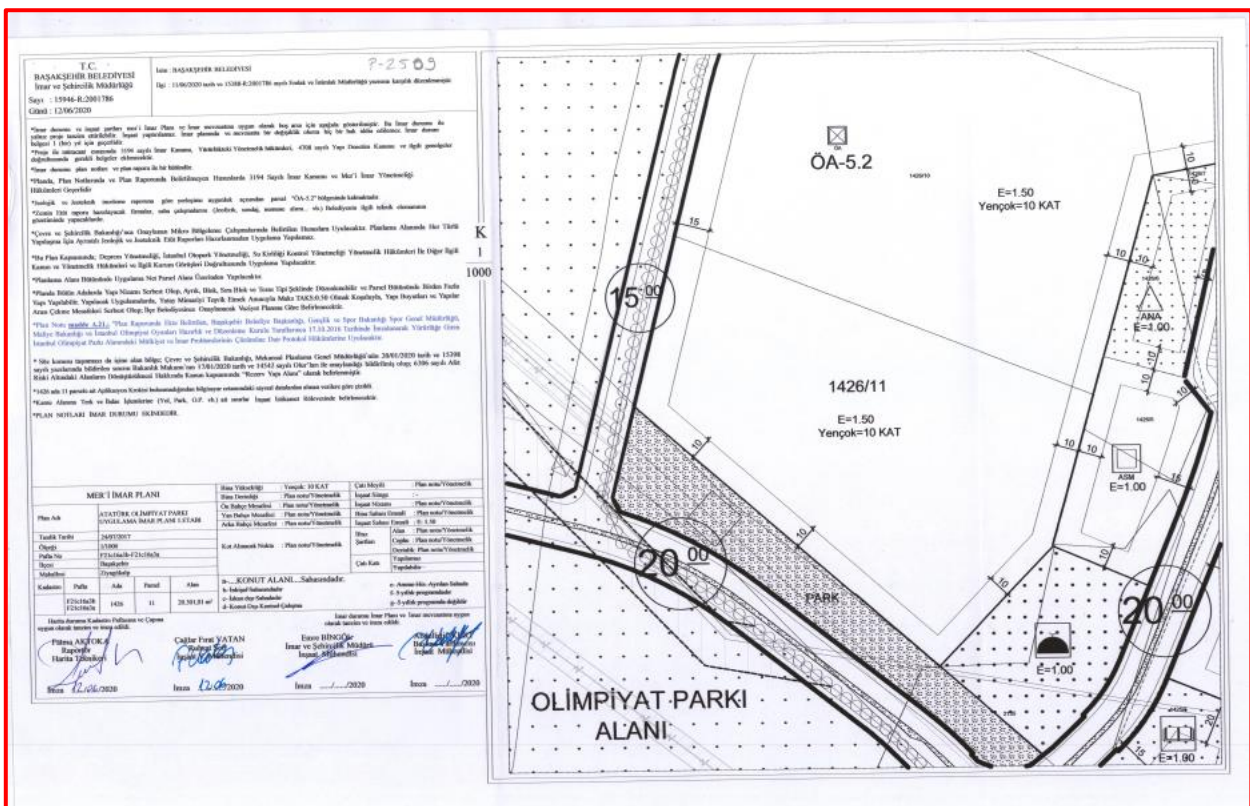
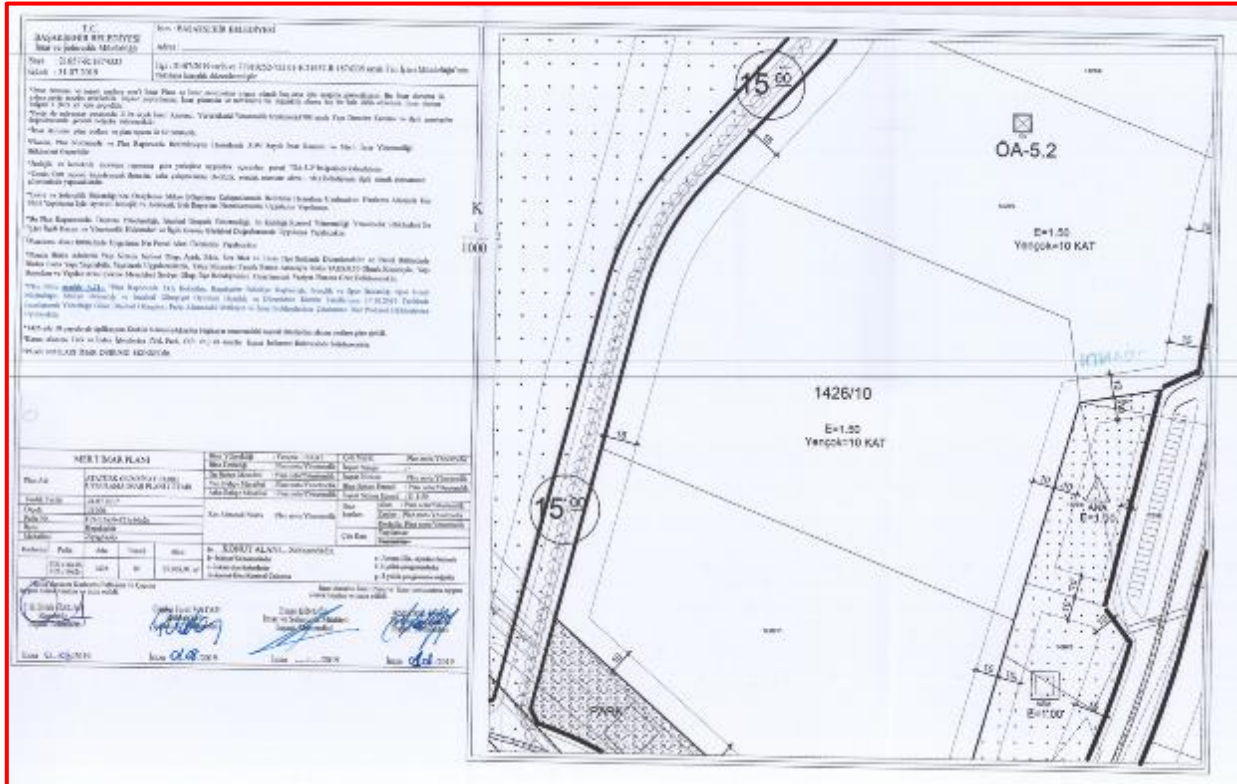
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PW1Wp2U1IWo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2



2 / 2

Ek 4: Onaylı İmar Durumu



61

62

63

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Karesid:	
1. Ruhsat Verme Kurumu: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ										147774160	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İl: İSTANBUL İlçe: BAŞAKŞEHİR										9. Ruhsatın veriliş tarihi: 1. Yeri yapı 10. Ruhsatın onay tarihi: 19.12.2022	
Köy: Mahalle/Mezit: ZİYA GÖKALP MAH. Mahalle tanımlama kodu: 33										11. Ruhsat no: -1414-	
Cadde/Sokak/Bulvar/Veyahut başka adı: ÇEHİT ERER BÜLGÜLÜ										12. İl ruhsat tarihi: 26.11.2022	
Cadde/Sokak/Bulvar/Veyahut başka tanımlama kodu: 66057 Dış Kapı No: 41										13. İlçe ruhsat tarihi: 26.11.2022	
Sıra adı: -										14. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
3. Pella No: F21C15A2C- F21C15A7B 4. Aste No: 1428 5. Parçesi No: 10 6. Blok No: 01 BLOK 7. Bina No: 436035528 8. Yıkılma No: 436035528										15. İlçe ruhsat bel. tarihi: 26.11.2022	
9. Ruhsatın veriliş tarihi: 19.12.2022										16. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
10. Ruhsatın onay tarihi: 19.12.2022										17. Zemin etabı onay tarihi: 26.11.2022	
11. Ruhsat no: -1414-										18. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
12. İl ruhsat tarihi: 26.11.2022										19. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
13. İlçe ruhsat tarihi: 26.11.2022										20. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
14. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										21. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
15. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										22. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
16. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										23. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
17. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										24. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
18. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										25. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
19. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										26. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
20. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										27. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
21. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										28. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
22. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										29. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
23. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										30. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
24. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										31. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
25. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										32. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
26. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										33. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
27. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										34. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
28. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										35. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
29. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										36. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
30. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										37. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
31. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										38. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
32. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										39. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
33. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										40. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
34. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										41. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
35. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										42. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
36. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										43. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
37. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										44. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
38. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										45. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
39. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										46. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
40. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										47. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
41. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										48. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
42. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										49. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
43. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										50. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
44. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										51. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
45. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										52. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
46. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										53. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
47. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										54. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
48. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										55. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
49. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										56. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
50. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										57. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
51. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										58. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
52. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										59. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
53. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										60. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
54. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										61. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
55. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										62. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
56. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										63. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
57. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										64. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
58. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										65. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
59. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										66. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
60. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										67. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
61. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										68. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
62. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										69. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
63. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										70. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
64. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										71. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
65. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										72. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
66. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										73. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
67. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										74. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
68. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										75. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
69. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										76. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
70. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										77. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
71. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										78. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
72. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										79. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
73. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										80. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
74. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										81. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
75. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										82. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
76. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										83. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
77. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										84. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
78. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										85. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
79. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										86. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
80. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										87. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
81. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										88. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
82. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										89. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
83. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										90. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
84. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										91. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
85. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										92. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
86. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										93. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
87. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										94. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
88. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										95. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
89. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										96. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
90. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										97. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
91. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										98. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
92. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										99. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	
93. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022										100. İlçe ruhsat onay tarihi: 26.11.2022	

65

66

67

68

YAPI RUHSATI Building Licence										Başvuru / Karar Tarihi	
110306974											
1. Ruhsat Verilen Kurum: BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ					2. Ruhsatın veriliş amacı:					3. Ruhsat no: 110306974	
1. Ruhsat veriliş yapının adresi:					4. Ruhsatın veriliş tarihi:					5. Ruhsatın veriliş yeri:	
İSTANBUL					24.07.2017					11.09.2022	
İçerik: BAŞAKŞEHİR					16. Ruhsatın veriliş yeri:					17. Ruhsatın veriliş yeri:	
Araştırma No: 2194 GÖKALP MAH. Mühürle tarihi kodu: 33					18. Ruhsatın veriliş yeri:					19. Ruhsatın veriliş yeri:	
20. Ruhsatın veriliş yeri:					21. Ruhsatın veriliş yeri:					22. Ruhsatın veriliş yeri:	
23. Ruhsatın veriliş yeri:					24. Ruhsatın veriliş yeri:					25. Ruhsatın veriliş yeri:	
26. Ruhsatın veriliş yeri:					27. Ruhsatın veriliş yeri:					28. Ruhsatın veriliş yeri:	
29. Ruhsatın veriliş yeri:					30. Ruhsatın veriliş yeri:					31. Ruhsatın veriliş yeri:	
32. Ruhsatın veriliş yeri:					33. Ruhsatın veriliş yeri:					34. Ruhsatın veriliş yeri:	
35. Ruhsatın veriliş yeri:					36. Ruhsatın veriliş yeri:					37. Ruhsatın veriliş yeri:	
38. Ruhsatın veriliş yeri:					39. Ruhsatın veriliş yeri:					40. Ruhsatın veriliş yeri:	
41. Ruhsatın veriliş yeri:					42. Ruhsatın veriliş yeri:					43. Ruhsatın veriliş yeri:	
44. Ruhsatın veriliş yeri:					45. Ruhsatın veriliş yeri:					46. Ruhsatın veriliş yeri:	
47. Ruhsatın veriliş yeri:					48. Ruhsatın veriliş yeri:					49. Ruhsatın veriliş yeri:	
50. Ruhsatın veriliş yeri:					51. Ruhsatın veriliş yeri:					52. Ruhsatın veriliş yeri:	
53. Ruhsatın veriliş yeri:					54. Ruhsatın veriliş yeri:					55. Ruhsatın veriliş yeri:	
56. Ruhsatın veriliş yeri:					57. Ruhsatın veriliş yeri:					58. Ruhsatın veriliş yeri:	
59. Ruhsatın veriliş yeri:					60. Ruhsatın veriliş yeri:					61. Ruhsatın veriliş yeri:	
62. Ruhsatın veriliş yeri:					63. Ruhsatın veriliş yeri:					64. Ruhsatın veriliş yeri:	
65. Ruhsatın veriliş yeri:					66. Ruhsatın veriliş yeri:					67. Ruhsatın veriliş yeri:	
68. Ruhsatın veriliş yeri:					69. Ruhsatın veriliş yeri:					70. Ruhsatın veriliş yeri:	
71. Ruhsatın veriliş yeri:					72. Ruhsatın veriliş yeri:					73. Ruhsatın veriliş yeri:	
74. Ruhsatın veriliş yeri:					75. Ruhsatın veriliş yeri:					76. Ruhsatın veriliş yeri:	
77. Ruhsatın veriliş yeri:					78. Ruhsatın veriliş yeri:					79. Ruhsatın veriliş yeri:	
80. Ruhsatın veriliş yeri:					81. Ruhsatın veriliş yeri:					82. Ruhsatın veriliş yeri:	
83. Ruhsatın veriliş yeri:					84. Ruhsatın veriliş yeri:					85. Ruhsatın veriliş yeri:	
86. Ruhsatın veriliş yeri:					87. Ruhsatın veriliş yeri:					88. Ruhsatın veriliş yeri:	
89. Ruhsatın veriliş yeri:					90. Ruhsatın veriliş yeri:					91. Ruhsatın veriliş yeri:	
92. Ruhsatın veriliş yeri:					93. Ruhsatın veriliş yeri:					94. Ruhsatın veriliş yeri:	
95. Ruhsatın veriliş yeri:					96. Ruhsatın veriliş yeri:					97. Ruhsatın veriliş yeri:	
98. Ruhsatın veriliş yeri:					99. Ruhsatın veriliş yeri:					100. Ruhsatın veriliş yeri:	

Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhhidinin				Şantiye Şefinin			
1. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				2. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				3. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			
BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL				BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL				BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL			
4. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				5. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				6. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no			
BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL				BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL				BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL			

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
1. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	2. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	3. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	4. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	5. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	6. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	7. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	8. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no
BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL

Yapının Teknik Özellikleri			
1. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	2. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	3. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	4. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no
BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL

Yapı Projeleri			
1. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	2. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	3. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no	4. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no
BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR MAH. ÇIKAT ZARFIOĞLU CAD. ÇOLPAK REZİDANS BLOK NO: 5 İÇ KAPİ NO: 1 BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL

70

71

72

73

74

75

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

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

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

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21980782084 - 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