



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Konut

Başakşehir / İstanbul

2022REV961 / Rapor Tarihi: 13.01.2023

Revize Rapor Tarihi: 19.04.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

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

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir, Vadiyaka Sitesi'nde konumlu olan **"1 Adet Konut"**un pazar değerine yönelik **2022REV961** no.lu değerleme çalışması hazırlanmış ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, 17.609,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde, B1 Bloкта yer alan 109 m² brüt kapalı alanlı bağımsız bölümdür. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.015.000.-TL	Beşmilyononbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.916.520.-TL	Beşmilyondokuzyüzonaltıbinbeşyüzyirmi.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	16.000.-TL	Onaltıbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	19.036.-TL	Ondokuzbinotuzaltı.-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 sözleşmeye ve 01.09.2022 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	39
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka B1 Blok No.26 Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada 1 parsel, B1 Blok 26 no.lu bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.609,34 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut	KAKS: 2,00 Hmaks: Serbest m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 417 (Tüm Bloklar)	Yapım yılı: 2017
	Yol kotu üstü kat sayısı: 14	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 358 araç	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	79.197,96 m²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	65.156,65 m²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	79.197,96 m²
	Konut Satılabilir Alanı	55.741,23 m²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	25 Yıl
KONUT BİRİM DEĞERİ	42.000.-TL/m ²
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	13.01.2023
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5.015.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	5.916.520.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde, 2022REV961 rapor numarası ile tanzim edilmiş olup 19.04.2023 tarihinde revize edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada, 1 parsel, B1 blok 26 bağımsız bölüm numaralı konutun 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni 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 13.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 19.04.2023 tarihinde revize etmişlerdir. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.09.2022 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, 1416 ada, 1 parsel, B1 blok, 26 bağımsız bölüm numaralı konutun 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi özel varsayım bulunmamaktadır.

Bununla birlikte 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 bulunmaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	15.08.2022	2022A590	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	4.578.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

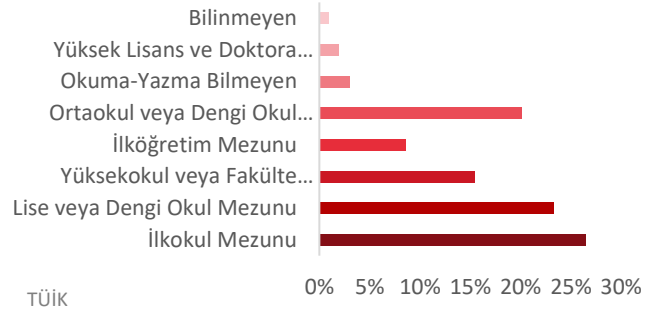
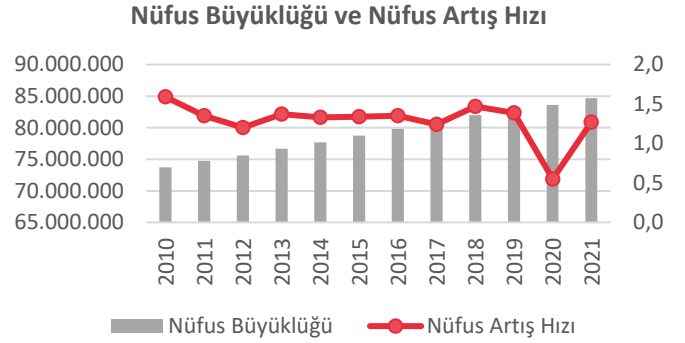
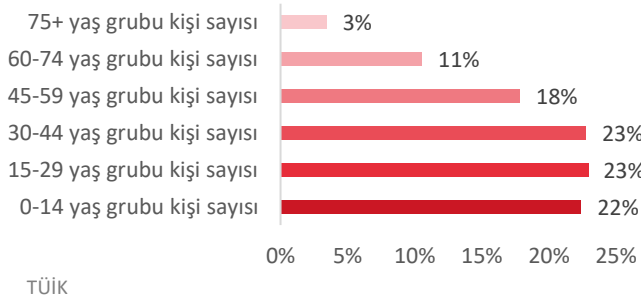
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

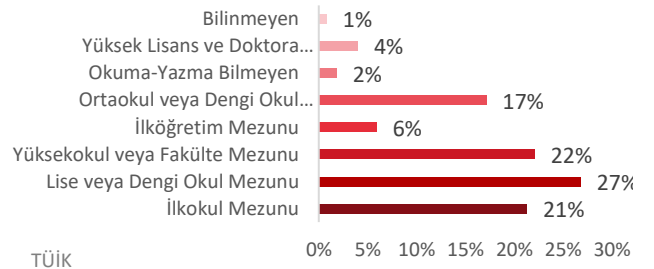
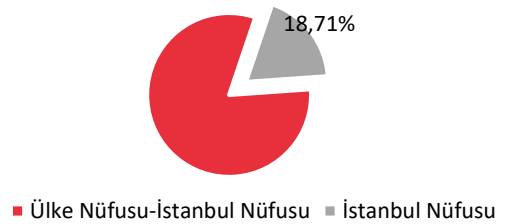
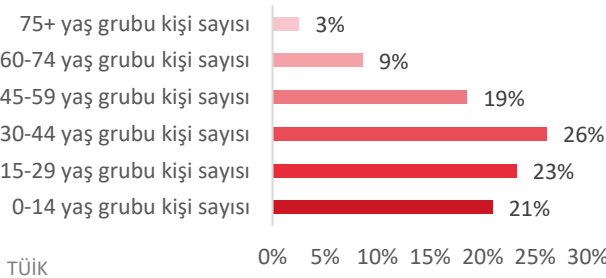
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



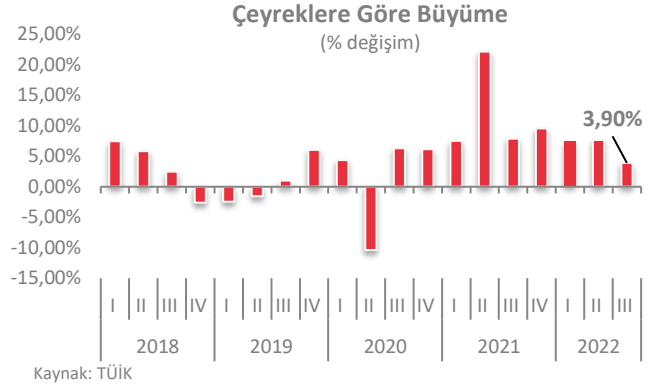
İstanbul

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

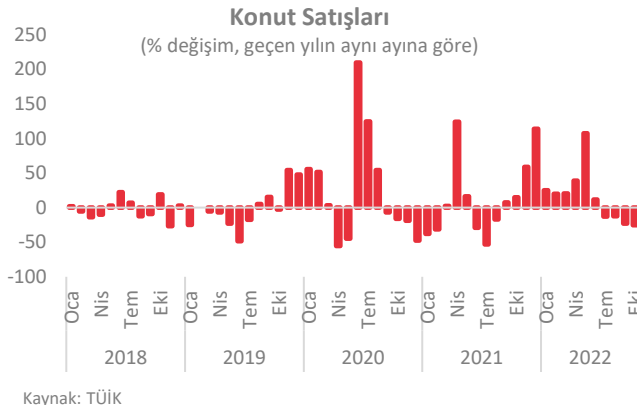
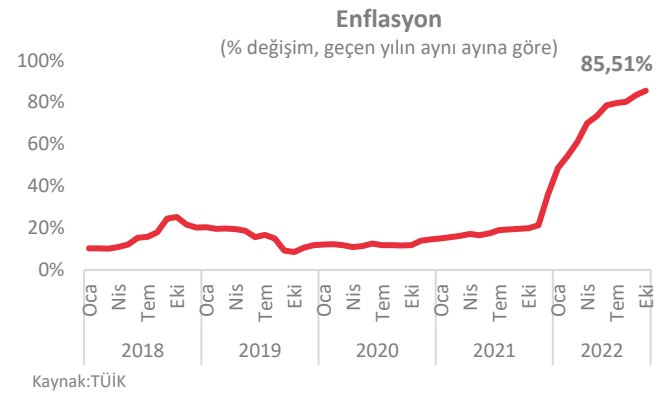


2.2 Ekonomik Veriler¹

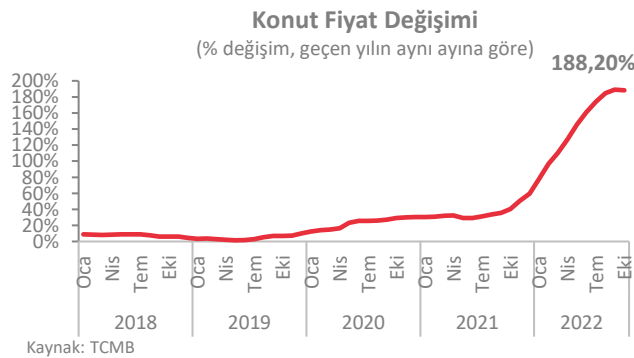
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Konut satışları Kasım ayında yıllık %34,1 gerileyerek 117.806 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz ay ipotekli satışlar %57,7 gerileyerek 16.655 adet olurken diğer satışlar %27,5 düşerek 101.151 adet olmuştur. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı ise bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37.380 olmuştur. Böylece toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 olmuştur. İkinci el konut satışlarındaki yıllık azalış da %34,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Öte yandan yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6.083 olmuştur.



Türkiye genelinde konut fiyatları Ekim ayında yıllık %188,2 artış kaydetmiştir. Böylelikle sınırlı da olsa 1,5 yıldır yıllık konut fiyat artışında ilk kez yavaşlama izlenmiştir. Enflasyondan arındırılmış (reel) artış ise %56,3 oranında gerçekleşmiştir. Üç büyük il içinde en yüksek artış %204,6 ile İstanbul'da yaşanırken en düşük artış ise %186,4 ile İzmir'de kaydedilmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılarak aylık değişime bakıldığında konut fiyatlarının bir önceki aya göre %5,36 artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Başakşehir
Mahallesi	İkitelli-2
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kartaltepe
Ada No	1416
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A, B1, B2, B3, B4, C, D, E ve otoparktan oluşan apartman ve arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.609,34 m ²

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
B1	26	Daire	4. Normal Kat	51/35218	Fuzul İnşaat ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 06.01.2023 tarih, saat 10:42 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü). (11.10.2022 tarih, 41061 yevmiye no ile)
- Taşınmaz KM'ye çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM'ye çevrilmiştir.) (27.02.2018 tarih ve 4536 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 19.02.2018 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (23.02.2018 tarih ve 4424 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 12.08.2015 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (17.08.2015 tarih ve 16014 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası lehine 1. dereceden, 100.000.000.-TL tutarında, %36 değişken faizli ipotek bulunmaktadır. (14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ipotek bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

B1 Blok 26 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı aşağıda sunulmuştur.



BİRİM : İktisadi Ticari Şube
SAYI :
KONU : FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. İPOTEK TABLOSU

TARİH 17/11/2022
İşaretimiz:EB

Sermaye Piyasası Kurulu'na

Konu: Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi ("Fuzul Yapı") ile ilgili teminat niteliğinde alınan ipotekler hakkında.

Bankamız Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ile Şirketiniz Fuzul Yapı arasında imzalanan [15.06.2022] tarihli genel kredi sözleşmesi tahtında, Fuzul Yapı'ya kullandırılan kredi ve Fuzul Yapı lehine düzenlenen teminat mektubunun teminatını oluşturmak üzere aşağıda yer alan tabloda bilgileri bulunan Fuzul Yapı'nın portföyünde bulunan 41 (kırk bir) adet bağımsız bölüm üzerinde ipotek tesis edilmiştir.

Söz konusu ipotekler, toplam 113.210.000.00 TL ekspertiz değerindedir. İpotek tutarları 1.derece 192.245.000 TL 2.derece 390.000.000 TL'dir.

SIRA	Ada	Parsel	Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm No	İpotek Tutarı [1.DERECE]	Tarih	YDD	MDD
1	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	A	5	100.000.000	27.05.2022	2.800.000	2.800.000
2	1416	1	DAİRE	A	14	100.000.000	27.05.2022	2.900.000	2.900.000
3	1416	1	DAİRE	B1	26	100.000.000	27.05.2022	2.200.000	2.200.000
4	1416	1	DAİRE	B1	38	100.000.000	27.05.2022	3.100.000	3.100.000
5	1416	1	DAİRE	B2	32	100.000.000	27.05.2022	2.200.000	2.200.000
6	1416	1	DAİRE	B2	68	100.000.000	27.05.2022	3.100.000	3.100.000
7	1416	1	DAİRE	B3	31	100.000.000	27.05.2022	2.800.000	2.800.000
8	1416	1	DAİRE	B3	37	100.000.000	27.05.2022	3.000.000	3.000.000
9	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	E	7	100.000.000	27.05.2022	1.000.000	1.000.000
10	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	E	8	100.000.000	27.05.2022	2.000.000	2.000.000
11	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	E	9	100.000.000	27.05.2022	1.600.000	1.600.000
12	1416	1	DAİRE	E	11	100.000.000	27.05.2022	3.000.000	3.000.000

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazın 14.10.2022 tarih ve 41767 yevmiye no ile tüzel kişilerin unvan değişikliği nedeniyle Fuzul İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Mimar Kemalettin Bulvarı boyunca blok nizamlı 6-7 katlı konut alanları mevcut olup Ariva ve Vadiyaka sitelerinin Bulvara bakan cephelerinde “Konut+Dükkân” niteliğinde karma kullanım mevcuttur. Ek olarak, konu taşınmazların yakın çevresinde eğitim ve dini tesis alanları da bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi’nin E-Belediye sisteminde 10.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 08.07.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 03.06.2011

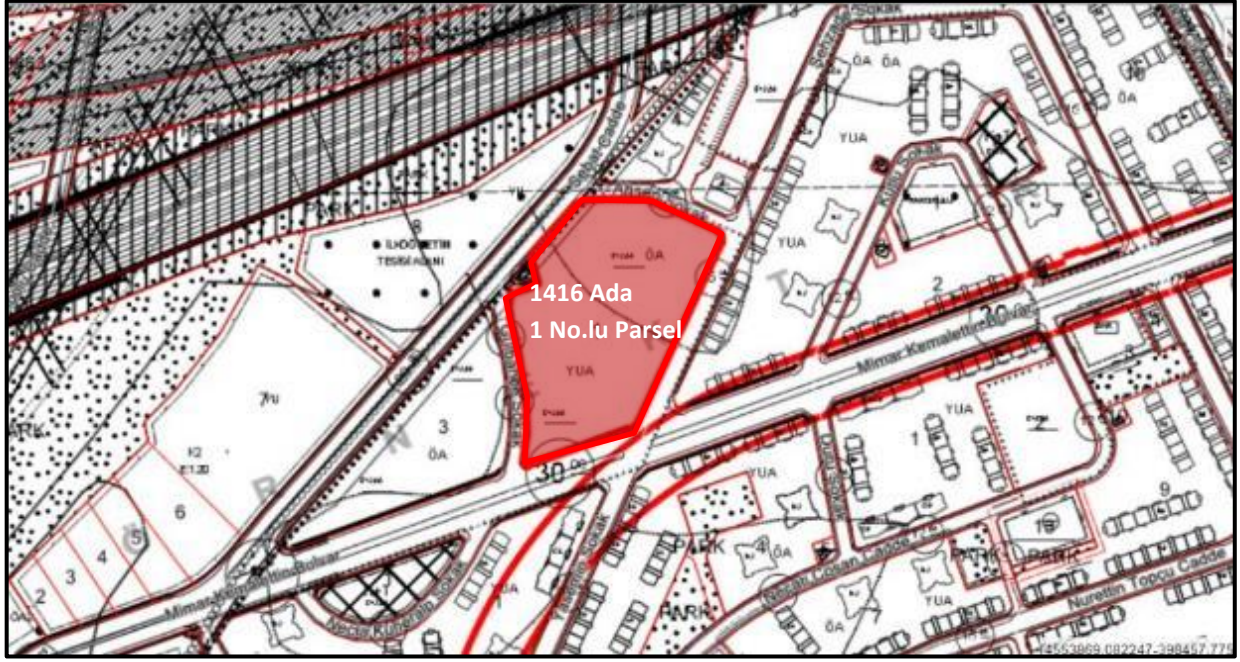
Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

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

Plan Notları

- Planlama alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri, uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak olan sondaja dayalı jeolojik/jeoteknik etütler doğrultusunda belirlenecektir.
- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Planda irtifa değeri serbest olarak belirlenmiş olan konut alanlarında, istanbul havalimanı mania planı limitlerini aşmamak şartıyla ve çevre teşekkülü dikkate alınmak suretiyle y_{ençok}: 10 kat’tır.
- Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 1. bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde açığa çıkan bodrum kat ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.



Onaylı İmar Planı

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 03.06.2011 tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Gecekondü Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı” sınırları içinde kalmakta olup konu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

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

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	22.06.2015	.	12.883,43	Yeni Yapı	B1 Blok, Konut Alanı: 9.403,93 m ² ; Ticaret Alanı: 1.083,11 m ² .
Yapı Ruhsatı	25.06.2015	477	10.487	Yeni Yapı	B1 Blok; Mesken, 66 adet bb: 6.779,11 m ² ; ofis ve işyeri 6 adet bb: 860,49 m ² , ortak alan: 2.847,4 m ²
Yapı Kullanma İzni	11.12.2017	503	10.487	Yeni Yapı	B1 Blok; Mesken, 66 adet bb: 6.779,11 m ² ; ofis ve işyeri 6 adet bb: 860,49 m ² , ortak alan: 2.847,4 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi Güneşli Mah. Kirazlı Cad. No.22 İç Kapı No. 1 Bağcılar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Güvenist Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 22.06.2015 tarihli “Mimari Proje” ve 11.12.2017 tarih, 505 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji 05.06.2015 tarihinden itibaren 10 yıl geçerlilik süresine sahip verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamış olup konu taşınmaz, kat mülkiyetine sahip bağımsız bölümdür.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka Sitesi Başakşehir/İstanbul

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

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

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



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Vadiyaka Sitesi Mimar Kemalettin Bulvarı'na cephelidir. Konu taşınmazın çevresinde Kent Arıva Sitesi, Onurkent, İBB Onurkent Parkı, Bizim Mimarlar Sitesi bulunmakta olup yakın çevresinde Olimpa Rezidans, Olimpa AVM, Maveria Evleri, gibi bölge içinde bilinirliği yüksek lokasyonlar yer almaktadır.

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



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
TEM Otoyolu	10 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9 km
Başakşehir Devlet Hastanesi	5 km
E-5 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	28,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir Mahallesi'nde konumlu Vadiyaka Sitesi B1 Blok 26 no.lu bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde konut olarak projelendirilmiş olup tapu kaydında "Konut" vafındadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı 1416 ada 1 no.lu parsel çokgene benzer bir geometrik forma sahip olup eğimli topografya üzerinde konumlanmaktadır. Konu parselin kuzey ve güneyde yer alan cepheleri arasında eğimden kaynaklı kot farkı bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümün konumlandığı blok 17.609,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. Site toplam 8 adet blok ve 417 adet konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge konut yerleşiminin yoğun olduğu bir bölge olup taşınmazın güneyinde bulunan Mimar Kemalettin Bulvarı üzerinde ticari kullanım alanları mevcuttur.

B1 Blok 26 no.lu bağımsız bölüm, 2 bodrum kat+zemin kat+13 normal kat+çatı katından oluşan binanın 4. katında bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, onaylı mmari projesinde solun, mutfak, ebeveyn odası ve banyosu, banyo ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Mimari projede yer alan balkon hacimleri kapalı alan kullanımına dahil edilmiştir. Konu taşınmaz 3+1 tipte olup 109 m² kapalı alan büyüklüğüne sahiptir.

*** Kiracılı olma durumu ve müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın içine girilememiştir.**

B1 Blok		
26 no.lu bb	4. normal kat	109 m ²
Konut 3+1		

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat+zemin kat+13 normal kat+çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	10.487,04 m ²
Yaşı	5
Dış Cephe	Sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın tesisatı, su deposu, bekçi kulübesi, yüzme havuzu, ortak defter

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

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

**** Kiracılı olma durumu ve müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın içine girilememiştir.***

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

Yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ve tapu projesi birbiriyle uyumlu olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum söz konusu değildir.

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 gayrimenkulde herhangi bir aykırılık bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmaz TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu bölge içinde merkezi lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazın yer aldığı Başakşehir Vadiyaka, bölgenin ana ulaşım akslarından olan Mimar Kemalettin Bulvarı'na cephelidir.
- İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Metro istasyonuna yakın lokasyonda bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgeye toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır.
- Çevresinde yeni konut projeleri yer aldığından müşteri talebi düşüktür.

✓ FIRSATLAR

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

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.
- 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 yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Konut”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mansour Turk 0 (544) 433 32 04	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılmış/ 1 hafta önce	186	6.100.000	32.852	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u> * <u>A Blok'ta konumludur.</u> * Bahçe kullanım alanına sahiptir. * <u>İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir.</u> * 4+1 tiptedir.
2	Mak Gayrimenkul Lütfi GÜNAYDIN	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılık	145	4.625.000	31.897	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u> * E blokta bulunmaktadır. * Bahçe kullanım alanına sahiptir. * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * 3+1 tiptedir. * Pazarlık payı bulunmamaktadır.
3	Akik Group 0 (533) 390 96 40	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılık	142	4.500.000	31.690	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 14. katında bulunmaktadır.</u> * <u>A Blok'ta konumludur.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon alanı mevcut değildir. * 3+1 tiptedir. * Pazarlık payı düşüktür.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Ömer ASLAN 0 (541) 863 85 07	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılık	149	4.800.000	32.215	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * Konumlu olduğu binanın 7. katında bulunmaktadır. * Bulunduğu kat itibarıyla konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon alanı mevcut değildir. * 3+1 tiptedir. * Pazarlık payı düşüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmaz ile aynı sitede yer alan ve taşınmazın yakın çevresinden emsaller bulunmuş olup lokasyon, daire brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, bahçe kullanım imkanı, iç mekan kalitesi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazın birim satış değerinin 45.000.-50.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Metro Yapı Gayrimenkul Metin DİK 0 (538) 657 61 51	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralanmış/Yaklaşık 3-4 ay önce	150	16.500	110	* Site içerisinde konumludur. * Konu taşınmaza göre lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * <u>Konumlu olduğu 12 katlı binanın 11. katında bulunmaktadır.</u> * <u>Konu taşınmaza göre bulunduğu kat bakımından avantajlıdır.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 3+1 tiptedir. * Bina yaşı 0'dır.
2	Diamond First Line 0 (534) 730 22 73	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Kiralık	149	20.000	134	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u> * <u>Konu taşınmaza göre bulunduğu kat bakımından dezavantajlıdır.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon kullanım alanına sahiptir. * 3+1 tiptedir. * <u>Eşyasız olarak kiralanmaktadır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı yüksektir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Bahçekent Avrupark Turyap 0 (542) 361 68 55	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Kiralık	149	26.000	174	* Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 8. katında bulunmaktadır.</u> * <u>Konu taşınmaza göre bulunduğu kat bakımından avantajlıdır.</u> * İç mekanı iyi durumda olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon kullanım alanı bulunmamaktadır. * 3+1 tiptedir. * <u>Eşyalı olarak kiralanmaktadır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı yüksektir.
4	Premar Toprak Gayrimenkul 0 (532) 434 91 77	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	265	45.000	170	* Onurkent'te konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * <u>12 katlı binanın 10. katında bulunmaktadır.</u> * <u>Bulunduğu kat bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır.</u> * Yaklaşık 10 yıllık binada konumludur. * 4+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmaza göre oldukça avantajlıdır. * <u>Eşyalı olarak kiralanmaktadır.</u> * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı yüksektir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Emlak Center 24 0 (533) 269 09 70	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	109	15.500	142	* Başakcity'de konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * <u>16 katlı binanın 6. katında konumludur.</u> * Bulunduğu kat bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * 3 yıllık binada konumludur. * <u>Balkon kullanım alanı mevcuttur.</u> * <u>2+1 tiptedir.</u> * <u>İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir.</u> * Eşyalı olarak kiralanmaktadır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı düşüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu katsayısı, bina yaşı, iç mekan kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın birim kira değerinin 145-150.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT SATIŞ)					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	32.852	31.897	31.690	32.215
	Pazarlık Payı	0%	0%	-3%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	3%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	-2%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	2%	2%	-4%	-2%
	Kullanım Alanı	25%	18%	18%	20%
	Konfor Koşulları	10%	24%	35%	35%
Düzeltilmiş Değer		46.358	45.931	45.802	46.212

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT KİRA)						
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	110	134	174	170	142
	Pazarlık Payı	0%	-12%	-15%	-17%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	6%	0%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-2%	0%	0%	-3%
Bina Yaşı/Kalitesi		-5%	0%	0%	0%	-3%
Bulunduğu Kat/Manzara		-3%	2%	-2%	4%	-1%
Kullanım Alanı		20%	20%	20%	23%	0%
Konfor Koşulları		17%	3%	-18%	-20%	16%
Düzeltilmiş Değer		148	148	148	147	148

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
B1	26	109,00	46.000	5.014.000
TOPLAM DEĞERİ				5.014.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				5.015.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet geliri bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

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

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

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre konut kira değerlerinin; 146-150.- TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, konut için kapitalizasyon oranı %4,00 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
B1	26	109,00	148,0	16.132	4,00%	4.839.600
TOPLAM DEĞERİ						4.839.600
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						4.840.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek 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.

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 22.06.2015 tarihli “Mimari Proje” ve 11.12.2017 tarih, 505 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı “**daire**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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

Müşteriden, ipotek ile ilgili açıklama yazısı beklenmektedir. Portföy görüşü, ilgili yazı sonrasında netleşecektir.

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 taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

B1 Blok 26 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı rapor içinde sunulmuştur.

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 taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "konut" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	5.015.000
Gelir Yaklaşımı	4.840.000

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.015.000.-TL	Beşmilyononbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.916.520.-TL	Beşmilyondokuzyüzonaltıbinbeşyüzyirmi.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	16.000.-TL	Onaltıbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	19.036.-TL	Ondokuzbinotuzaltı.-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	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Vaziyet Planı
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR	
	Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2	
	Ada:	1416	
	Parsel:	1	
	Yüz Ölçümü:	17,609,34 m2	
Niteliği:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DAİRE	51/35218	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
B1/- / 4.NORMAL	26	469 - 46430	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90021118	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği	
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	
	14/10/2022 - 41767		
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şart ve belirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-1-2023-10:42



Kaydı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823006584	20230105-1753-F03968	658

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021118	AT Yüzölçüm(m2):	17609.34
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B1/4.NORMAL//26
Cilt/Sayfa No:	469/46430	Arsa Pay/Payda:	51/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ) Tarih: - Sayı: 78256(Şablon: Diğer)	(SN:7774449) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ	Başakşehir - 11-10-2022 09:19 - 41061	-

1 / 3

		MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3960588789		
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	-
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
698798928	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 14-10-2022 41767	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	100000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 1416 Ada - 1 Parsel - 26 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8408098) FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942	-	

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

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



T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 6013-R-1556455
Günd : 24.05.2017

İsim : FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. VE HİS.
Adres : Başakşehir Mah. Cahit Zarıfğlu Cad. No:8 Kat:1 BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

İlgi : 24/05/2017 tarih ve 6013-R-1556455 sayılı Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. adına yetkili Mahmut AKBALI vekili Güven İLGÜN'ün dilekçesine karşılık düzenlenmiştir.

*İmar durumu ve inşaat şartları mer'i İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boy arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnız proje tanımı gerçekleştirilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa bu bir hata değildir. İmar durum belgesi 1 (bir) yıl için geçerlidir.

*Proje ile müdahale edilmesi 3194 sayılı İmar Kanunu, Yürütmeliği Yönetmelik hükümleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda gerekli belgeler alınacaktır.

*23. maddede hükümlerine tabidir.

*İmar durumu plan notları ve plan raporu ile bir bittir.

*Jeolojik ve Jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk açısından parsel "ÖA ve YUA" bölgelerinde kalmaktadır.

- YUA (YERLEŞİM UYGUN ALANLAR)
- ÖA (ÖNEMLİ ALANLAR)

*Zemin Etüt raporu hazırlayacak firmalar, saha çalışmaları (Jeofizik, sondaj, numune alımı... vb.) Belediye'nin ilgili teknik elemanının gözetiminde yapılacaktır.

*Planlama alanında ilgili kurum (TEAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İĞDAŞ, VB) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

*Ülustrasyon Dairesiyle ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2012 tarih ve B.11.1.SHG.0.10.01.05.2549-1421 sayılı Gecekondu belirlenim esvabının dikkate alınması gerekmektedir.

Madde 3: Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için aşırı yükseklik sınırı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nde izin alınması.

Madde 5: Havasızlı Mana Planları üzerinde belirlenen yükseklik değerleri deniz seviyesine göre belirlenmiş olup, Havasızlı Mana Planları'na uymaları zorunlu olarak, yapılacak olan imar planı düzenlemelerindeki İmar yüksekliklerinin yapıların çatı, baca, anten v.b. tüm öğeleri dahil en üst noktasından dikkate alınmalıdır.

*1416 ada 1 par. İmar Plan Hükümleri gereği 775 sayılı Gecekondu Önlleme Bölge Sınırı dışında kalmaktadır.

*Kamu Alanına Park ve İhdas İşlemlerine (Yol, Park, O.P. vb.) ait sınırlar İnşaat İhtikam Rölvelesinde belirlenecektir.

*Söz konusu parcel İstanbul Atatürk Havalimanı Mana Planı Kriterlerinden etkilenmektedir.

*01/06/2017 tarih ve "372" no.lu Aplikaşyon Kruksinden çizildi.

*03.06.2011 ONAY TARİHLİ Ü.L.P. PLAN NOTLARI HÜKÜMLERİNE TABİDİR.

*PLAN NOTLARI İMAR DURUMU EKİNDEDİR.

The site plan illustrates the layout of the Başıkeşehr 1416 Ada 1 Parcel. It features several building blocks labeled A, B1, B2, B3, B4, and D. The blocks are situated within a defined parcel boundary, with streets such as Gölbağçe Sokak, Şehzade Sokak, and Mimar Kemalettin Bulvarı surrounding the area. The plan includes a north arrow, a scale bar indicating 1:1000, and a title block with project details. The title block contains the following information:

BAŞİKEŞEHR 1416 ADA 1 PARSEL	
MİMAR KEMALİTTİN BULVARI	
TÜM BLOKLAR YOLA GÖRE KOTLANDIRILMIŞTIR.	
MÖL: 1/1000	

[illegible]

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



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 24.03.2015

No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Doğuşcan İĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan