



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

Gayrimenkul

1 Adet Dükkan

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2022REV949 / Rapor Tarihi: 13.01.2023

Revize Rapor Tarihi: 19.04.2023

Değer Tarihi: 31.12.2022

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi

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

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan “**1 Adet Dükkan**”ın pazar değerine yönelik **2022REV949** no.lu 13.01.2023 tarihinde hazırlanan 19.04.2023 tarihinde revize edilen değerlendirme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmaz, 6.566,30 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 150 m² brüt, 143,25 m² net kapalı alandan oluşmaktadır. 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)	7.425.000.-TL	Yedimilyondörtüyüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.761.500.-TL	Sekizmilyonyediyüztümüşbirbinbeşyüz.-TL

***Taşınmazın 31.12.2019 tarihli pazar değeri 1.520.000 TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli pazar değeri 1.705.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli pazar değeri 4.140.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden,
Buse ÖZYURT

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	42
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	47

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Başakşehir Mahallesi Hürriyet Bulvarı No:121/A Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevkisi, 369 ada 1 no.lu parsel, C Blok, 6 No.lu Bağımsız Bölüm
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	6.566,30 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı KAKS: 3,00 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
	C Blok: Bağımsız bölüm sayısı: 31 Yapım yılı: 2013
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8 Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: 265 araç Asansör Kapasitesi: 2 adet şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 12.534,31 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı 6.816,33 m ²
	6 No.lu Bağımsız Bölüm Brüt Alanı: 150 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	22,22 Yıl

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	49.500.-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	175.-TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
RAPOR TARİHİ	13.01.2023
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	7.425.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	8.761.500.-TL

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde hazırlanmış ve 19.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV949 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevkisi, 369 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu C Blok, 6 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Buse ÖZYURT (Lisans No: 923952) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 19.04.2023 tarihinde raporu revize etmişlerdir. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri ile 01.09.2022 ve 21.03.2023 tarihli ek protokole bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ile 01.09.2022 ve 21.03.2022 tarihli ek protokol hükümleri kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevkisi, 369 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu C Blok, 6 no.lu bağımsız bölümün 13.01.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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 Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	15.08.2022	2022A498	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	6.675.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

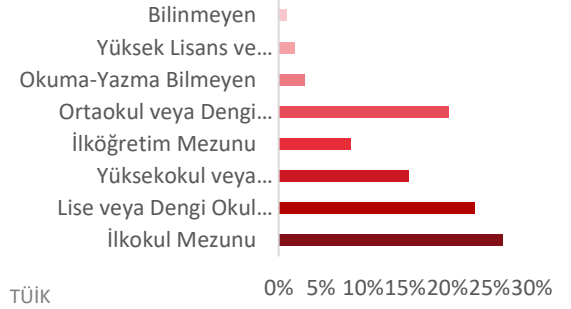
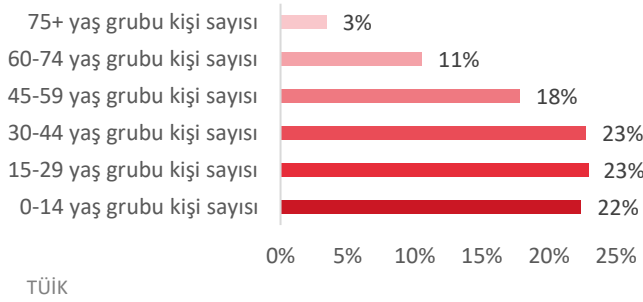
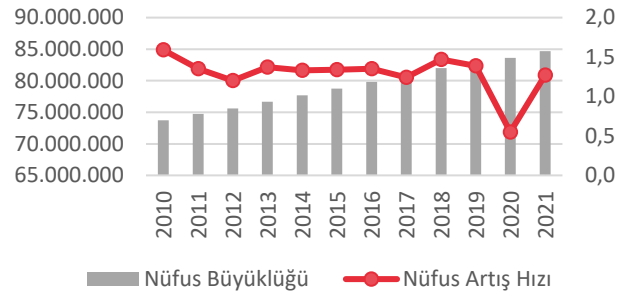
2.1 Demografik Veriler

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.

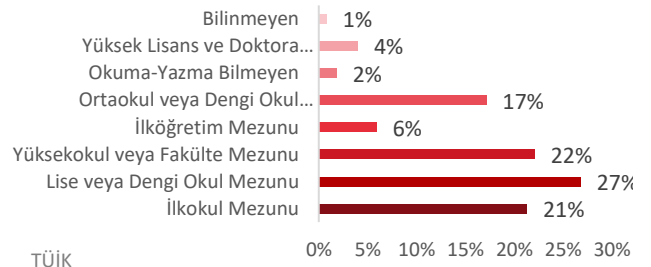
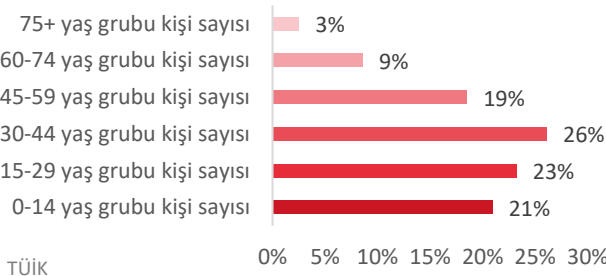
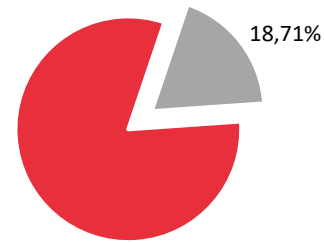
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



İstanbul

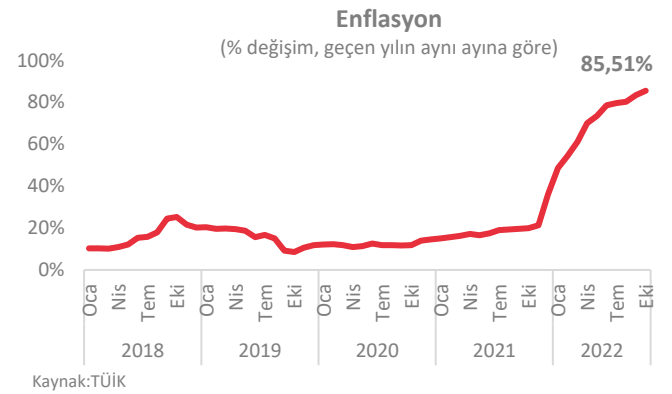
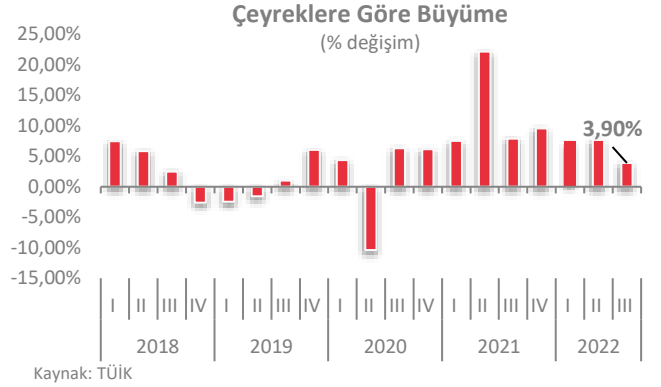
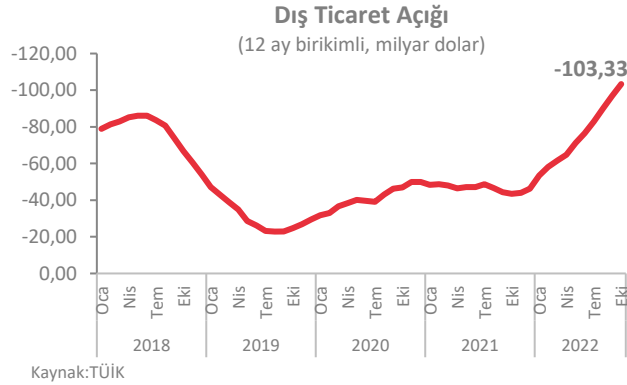
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, 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	Kartaltepe
Ada No	369
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üç Bloktan Oluşan Betonarme Mesken ve Dükkan ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	6.566,30 m ²
Bağımsız Bölüm Blok	C
Bağımsız Bölüm Kat	Zemin
Bağımsız Bölüm No	6
Bağımsız Bölüm Niteliği	Dükkan
Arsa Pay/Payda	172/21000
Malik / Hisse	Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 06.01.2023 tarih, saat 10:53 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- ...KM'ne çevrilmiştir. (19.09.2013 tarih ve 13965 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 10.12.2012 (10.12.2012 tarih ve 14348 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi) (27.04.2012 tarih ve 4616 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmaz üzerindeki kira şerhi, kurumun rutin uygulaması olup taşınmazın değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır. Kat mülkiyeti tesisi ve yönetim planı beyanlarının da taşınmazın değerine herhangi bir 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'nden 06.01.2023 tarih, saat 10:53 itibarıyla alınan TAKBİS üzerinde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Hürriyet Bulvarı üzerinde ilçenin güneyinde ve doğusunda sanayi ve ticaret alanları, kuzeyinde ve batısında ise Hmaks: Serbest Emsal: 1,50-1,75 konut alanları bulunmaktadır.

Başakşehir İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 22.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Başakşehir 1. Etap Toplu Konutları Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 19.02.1997

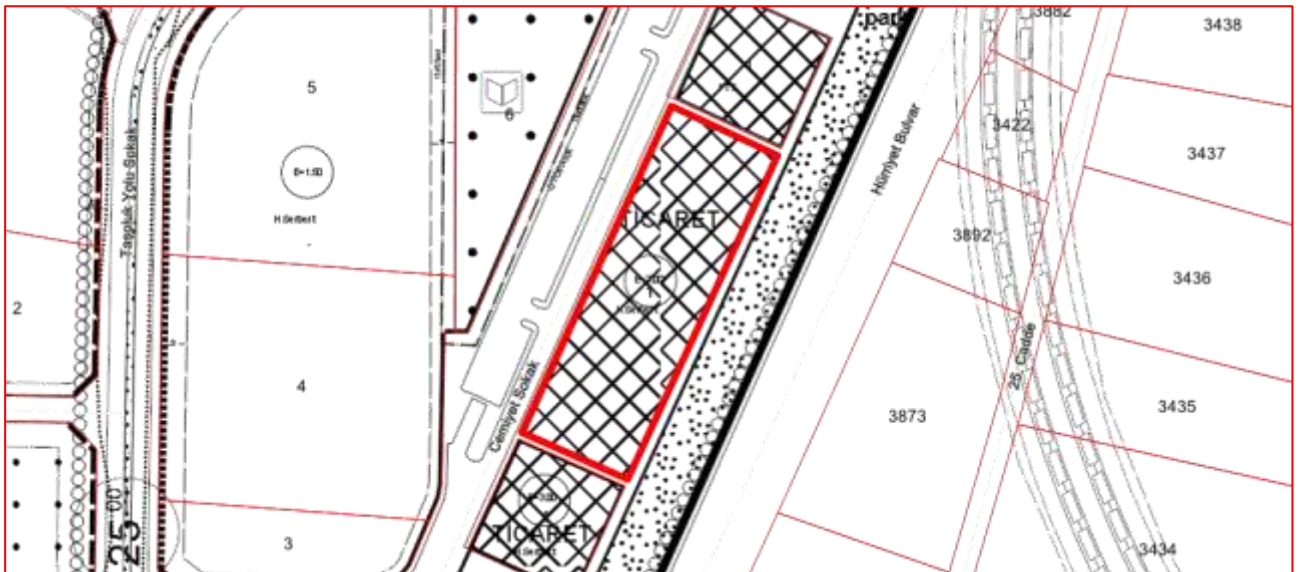
Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 3,00
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

Plan Notları

- Ticaret Alanları'nda; uygulama İ.B.Ş.B.'ce onaylanan avan projeye göre yapılacaktır.
- Ticaret alanlarında yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyevi depolar, üretimsel amaçlı işyerleri, küçük imalat ve v.b. gibi çevreye koku, kirlilik ve gürültü yayan işlevler ve depolar yer alamaz. Zemin katlar ve üst katlarda mağazalar, çok katlı alışveriş merkezleri vb. yapılabilir. Üst katlarda avukat, mimar, mühendis vb. büroları gibi ticari işlevler yer alabilir.



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 taşınmazın konumlu olduğu parsel, 19.02.1997 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Başakşehir 1. Etap Toplu Konutları Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup E: 3,00 ve Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına sahip olup son üç yıllık dönemde taşınmazın konumlu olduğu parselin hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Başakşehir Belediyesi’nde 22.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

369 ada 1 no.lu parsel / C Blok

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	19.10.2010	6587	12.699,84	Yeni Yapı	Mesken: 3.786,63 m ² , Dükkan: 2.150,57 m ² Ortak Mahal: 6.810,64 m ²
Onaylı Mimari Proje	24.06.2011	Bila	12.589,65	Tadilat	Mesken: 3.786,63 m ² , Dükkan: 2.150,57 m ² Ortak Mahal: 6.652,45 m ²
Onaylı Mimari Proje	26.09.2012	451690	12.534,31	Tadilat	Mesken: 3.786,83 m ² , Dükkan: 2.095,23 m ² Ortak Mahal: 6.652,45 m ²
Yapı Ruhsatı	28.10.2010	2010/339	12.699,84	Yeni Yapı	Mesken: 3.786,63 m ² , Dükkan: 2.150,57 m ² Ortak Mahal: 6.810,64 m ²
Yapı Ruhsatı	20.12.2011	2011/489	12.589,65	Tadilat	Mesken: 3.786,63 m ² , Dükkan: 2.150,57 m ² Ortak Mahal: 6.652,45 m ²
Yapı Ruhsatı	09.11.2012	2012/587	12.534,31	Tadilat	Mesken: 3.786,83 m ² , Dükkan: 2.095,23 m ² Ortak Mahal: 6.652,45 m ²
Yapı Kullanma İzni	30.07.2013	26	12.534,31	Tadilat	Mesken: 3.786,83 m ² , Dükkan: 2.095,23 m ² Ortak Mahal: 6.652,45 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Tantavi Mah. Şair Nedim Cad. No:11 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Prizma 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; 26.09.2012 tarihli ve 451690 no.lu “Onaylı Mimari Proje” 09.11.2012 tarih ve 2012/587 no.lu “Yapı Ruhsatı” ile 30.07.2013 tarih, 26 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 07.10.2012 tarih ve S348D2BS8709C sayılı C sınıfı enerji performansına sahip enerji 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

Değerleme çalışması bir projenin değerlendirilmesi için yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi Hürriyet Bulvarı No:121/A Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Başakşehir ilçesi, Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. İlçe, 2021 ADNKS'ye göre 503.243 kişilik nüfusa sahip olup nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden oluşmaktadır.

Konu taşınmazın konumlandığı İkitelli Mahallesi, ilçenin en yoğun sanayi ve ticari bölgesi konumundadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmış olup bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu karma projeler mevcuttur.

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 üzerinden, Basın Ekspres Yolu ve Kuzey Marmara Bağlantı Yolu vasıtasıyla ilçeye ulaşım sağlanmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Kent Neriva Sitesi, Hürriyet Bulvarı'na cepheli olup İkitelli Organize Sanayi Bölgesi karşısında konumlanmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde Prestij Park Başakşehir, Starpark Evleri, Mostar Life Sitesi, Başak Vadi Konutları gibi konut siteleri, Cahit Zarifoğlu İlkokulu, Mehmet Emin Saraç Anadolu İmam Hatip Lisesi, Hayrettin Atmaca Cami ve Başakşehir Şehir Hastanesi gibi kamusal yapılar bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmaz Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Hürriyet Bulvarı üzerinde konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup taşınmaza özel araçlarla erişim oldukça kolaydır. Ayrıca Başak Konutları metro durağı söz konusu taşınmaza 400 m uzaklıkta konumlandırılmıştır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	5 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9 km
TEM Otoyolu	10 km
D-100 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	28,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

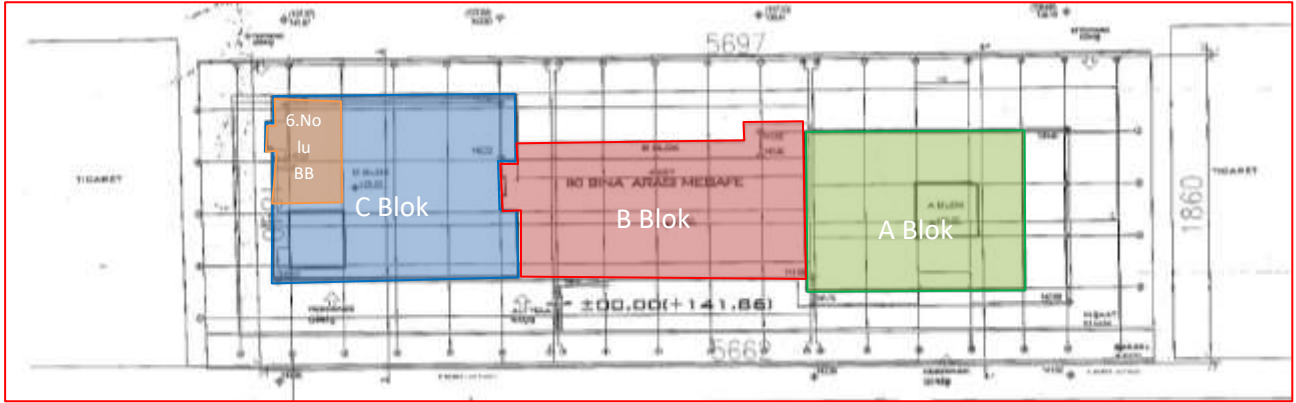
Bölüm 5

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, İkitelli-2 Mahallesi'nde konumlu Kent Neriva Projesi'nin zemin katında, C Blok'ta yer alan 6 no.lu bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında "Dükkan" niteliğindedir.

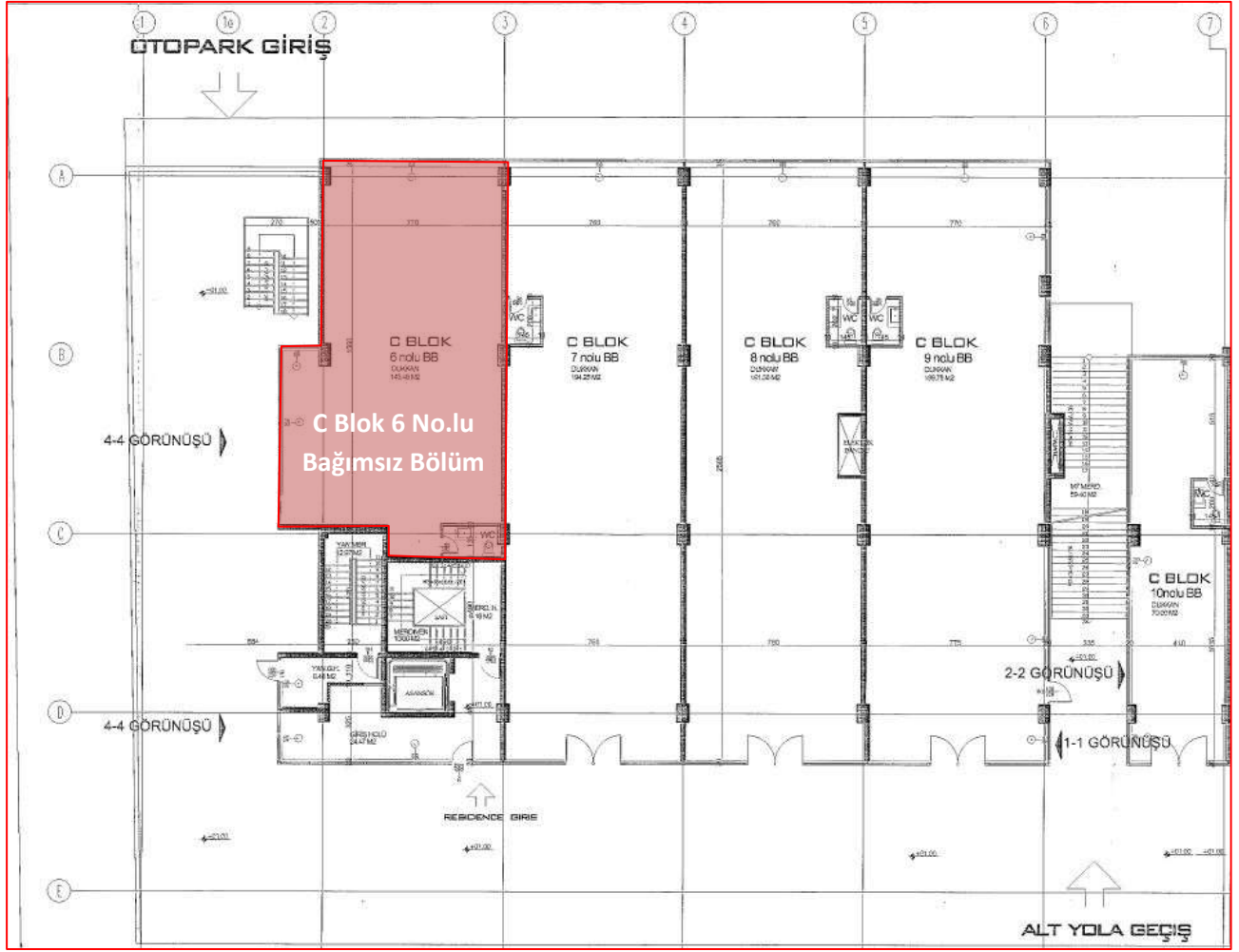
Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümün konumlandığı ana taşınmaz, 6.566,30 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmış olup tapu kaydına göre "Üç Bloktan Oluşan Betonarme Mesken ve Dükkan ve Arsası" niteliğindedir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde A, B ve C Blok olmak üzere toplam 3 adet blok bulunmakta olup A Blok, 4 bodrum + zemin + 16 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 22 kattan, B Blok, 3 bodrum + zemin olmak üzere toplam 4 kattan, değerlendirme konusu taşınmazın da üzerinde konumlu olduğu C Blok ise 3 bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır.



Kent Neriva Projesi dahilinde toplam 112 bağımsız bölüm bulunmakta olup bu bağımsız bölümlerden 29 adedi dükkan nitelikli, 83 adedi ise konut niteliklidir. A Blok'ta 1. bodrum + zemin katlarda toplam 9 adet dükkan bulunmakta olup 1. normal kattan 16. normal kata kadar toplam 62 adet konut bulunmaktadır. B Blok'ta bodrum ve zemin katlarda 10 adet dükkan bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın da konumlu olduğu C Blok'ta ise bodrum ve zemin katlarda 10 adet dükkan bulunmak olup 1. kattan 7. normal kata kadar toplam 21 adet konut bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın 2., 3. ve 4. bodrum katlarında toplam 265 araçlık kapalı otopark bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Hürriyet Bulvarı, ticari kullanımın yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Ancak değerlendirme konusu 6 no.lu bağımsız bölüm direkt olarak Hürriyet Bulvarı'na cepheli olmayıp yan parselde konumlu binaya cepheli olduğundan ticari kabiliyeti kısıtlıdır.

Değerleme konusu taşınmaz dükkan vasıflı olup net 143,48 m², brüt 150 m² kapalı alana sahiptir. Konu taşınmaz mevcut durumda natamam durumda olup bu şekilde pazarlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4,95 m tavan yüksekliğine sahiptir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Bina Adı	C Blok
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	12.534,31 m ²
Yaşı	~ 9
Dış Cephe	Sıva üstü dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Güvenlik

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

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	150 m ² (brüt alan)
Zemin	Beton
Duvar	Sıva
Tavan	Brüt beton
Aydınlatma	-

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

Mahalinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 6 no.lu bağımsız bölümün kat, kattaki konum ve brüt alanı itibarıyla onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda herhangi bir aykırılığı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı binanın ticari potansiyeli yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz konumu itibari ile TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz yan parselde konumlu binaya cepheli olduğundan dolayı reklam kabiliyeti ve görünürlüğü Hürriyet Bulvarı cepheli dükkanlara göre kısmen daha düşüktür.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz karma projeler ve yeni konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içerisinde konulanmaktadır.

* 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.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer 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 değerlendirme 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 “Dükkan” 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 mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL/m ²)	
1	Altın Emlak 0 (531) 793 27 00	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	160	8.050.000	50.313	<ul style="list-style-type: none"> * Vadişehir Sitesi içerisinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha az yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 4 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Shell & core olarak satışıdır. * 80 m² zemin kat, 80 m² bodrum kat ile 20 m² ön kullanım alanından oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	İstanbul Emlak Ajansı 0 (552) 786 86 92	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	350	18.500.000	52.857	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Bulvar İstanbul projesinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin yoğun olmadığı bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 4 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * 150 m² zemin kat, 120 m² asma kat ile 80 m² bodrum kattan oluşmaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Marla Gayrimenkul 0 (212) 433 32 32	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	200	11.250.000	56.250	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Newista Başakşehir projesinin bitişiğinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin kısmen daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 4 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
					(TL)	(TL/m ²)	
4	Realty World 0 (212) 485 98 00	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	80	5.000.000	62.500	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Başakşehir Arterium projesinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazla göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 5-6 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Zemin katta konumlu tek hacimden meydana gelmektedir. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Altın Emlak 0 (533) 480 73 65	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	200	13.000.000	65.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Mostarlife projesinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazla göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 4 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * 150 m² zemin kat ile 50 m² bodrum kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki dükkanların satış bedellerinin konumuna, bulunduğu projenin niteliğine, bina yaşına, yola cephelerine, reklam kabiliyetine, dekorasyonlu olup olmamasına, kapalı alan kullanımı ve açık alan kullanımı gibi özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın Hürriyet Bulvarı'na cephesinin bulunmaması durumu da göz önünde bulundurularak, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir dükkanın birim satış değerinin 49.000-50.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış – 31.12.2019

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Sahibinden 0 (544) 871 02 48	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	130	1.300.000	10.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha az yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * 105 m² zemin kat, 25 m² asma kat kullanım alanından oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Pırlanta Gayrimenkul 0 (212) 597 71 72	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	105	1.100.000	10.476	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kayaşehir projesinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin yoğun olmadığı bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 3 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Elva Gayrimenkul 0 (212) 471 08 84	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	60	650.000	10.833	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kayaşehir projesinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin kısmen daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 4 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Pazarlık payı mevcuttur.

Dükkan Emsalleri / Satış – 31.12.2020

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	İstanbul Emlak Ajansı 0 (552) 786 86 92	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	260	2.500.000	9.615	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin yoğun olmadığı bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 5 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * 140 m² zemin kat, 120 m² asma kattan oluşmaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Erginsoy Emlak 0 (535) 688 61 53	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	70	800.000	11.429	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha az yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Altun Emlak 0 (530) 746 17 21	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	130	1.600.000	12.308	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Dükkan Emsalleri / Satış – 31.12.2021

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Sultan Emlak 0 (533) 473 37 20	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	75	2.000.000	26.667	<ul style="list-style-type: none"> * İstoç Sitesi içerisinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Şenay Emlak: 0 (542) 603 99 71	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	110	3.000.000	27.273	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Başakşehir Arterium projesinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazla göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 5-6 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Altın Emlak 0 (532) 769 89 85	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	75	2.100.000	28.000	<ul style="list-style-type: none"> * İstoç Sitesi içerisinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 5-10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki dükkanların satış bedellerinin konumuna, bulunduğu projenin niteliğine, bina yaşına, yola cephelerine, reklam kabiliyetine, dekorasyonlu olup olmamasına, kapalı alan kullanımı ve açık alan kullanımı gibi özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın Hürriyet Bulvarı'na cephesinin bulunmaması durumu da göz önünde bulundurularak, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir dükkanın 2019 yılı için birim satış değerinin 10.000-10.500.-TL/m² aralığında; 2020 yılı için birim satış değerinin 11.000-11.500.-TL/m² aralığında; 2021 yılı için birim satış değerinin 27.000-28.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

*Geçmişe dönük arsa emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiş olup aşağıdaki tabloda yıllar bazında hesaplanan pazar değerleri belirtilmiştir.

31.12.2019 Tarihli Pazar Değeri	1.520.000 TL
31.12.2020 Tarihli Pazar Değeri	1.705.000 TL
31.12.2021 Tarihli Pazar Değeri	4.140.000 TL

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Turyap Bulvar İstanbul 0 (546) 764 14 54	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Kiralık	180	30.000	167	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Bulvar İstanbul projesinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin yoğun olmadığı bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 4 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Trendplus Emlak 0 (532) 347 42 35	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Kiralık	40	8.000	200	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Miss İstanbul Çarşı'da konumludur. * Değerleme konusu taşınmaz ile yaya trafiğinin benzer olduğu lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Abid Emlak 0 (212) 485 44 29	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Kiralık	60	12.500	208	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Gökova Caddesi'nde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya trafiğinin daha az yoğun olduğu lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Trendx Gayrimenkul: 0212 801 53 33	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Kiralanmış/Yaklaşık 4 ay önce	84	14.000	167	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Nidapark Başakşehir projesinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya ve araç trafiğinin benzer olduğu bir lokasyonda konumludur. * Söz konusu taşınmaz Olimpiyat Stadı Yolu üzerinde konumludur. * 30 m ² ön kullanım hakkı mevcuttur. * Asma kat yapımına uygundur. * Yaklaşık 5 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Shell&core olarak kiralanmıştır. * Zemin katta konumlu tek hacimden meydana gelmektedir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki dükkanların kira bedellerinin, taşınmazın konumuna, bulunduğu projenin niteliğine, bina yaşına, yola cephelerine, reklam kabiliyetine, dekorasyonlu olup olmasına, kapalı alan kullanımı ve açık alan kullanımı gibi özelliklere bağlı olarak değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın Hürriyet Bulvarı'na cephesi bulunmaması durumu da göz önünde bulundurularak, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir dükkanın aylık birim kira değerinin 174-176.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	50.313	52.857	56.250	62.500	65.000
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	4%	-5%	-5%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-2%	-2%	-5%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	2%	10%	5%	-9%	5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		50.187	50.616	48.227	45.689	52.796

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	167	200	208	167
	Pazarlık Payı	-5%	0%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	-5%	0%	0%	-5%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	12%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	0%	10%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-2%	5%	0%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	2%	-12%	-11%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		165,46	186,00	185,63	159,60

✓ **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 TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
C	6	Zemin	150,00	49.500	7.425.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)					7.425.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 350 m² alanlı dükkan, pazarlık bedeli düşüldüğünde 16.000.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 55.000 TL bedel ile kiralanabileceği belirtilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 55.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 16.000.000 \text{ TL} = 0,041$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 174-176 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ							
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
C	6	Zemin	150	175	26.250	4,50%	7.000.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)							7.000.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Dükkan**” amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan 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 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 Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 19.02.1997 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Başakşehir 1. Etap Toplu Konutları Uygulama İmar Planı” kapsamında” Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 26.09.2012 tarihli ve 451690 no.lu “Onaylı Mimari Proje” 09.11.2012 tarih ve 2012/587 no.lu “Yapı Ruhsatı” ile 30.07.2013 tarih, 26 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 “**dükkan**” olup 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 “**dükkan**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait takyidat kayıtlarında taşınmazın kat mülkiyetine çevrildiği ve yönetim planına ilişkin beyanlar bulunmakta olup söz konusu beyan taşınmazın yasal süreçlerini tamamladığını belirtir kayıtlar olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir herhangi bir sınırlama oluşturmamaktadır. Ayrıca TEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta olup bu şerh kurumun rutin uygulaması olduğundan taşınmazın devrine ve değerine herhangi bir etkisi 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 taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kayıtlarında, 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 “dükkan” nitelikli bağımsız bölüm olup arsa niteliğinde değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	7.425.000
Gelir Yaklaşımı	7.000.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak 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	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	7.425.000.-TL	Yedimilyondörtüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	8.761.500.-TL	Sekizmilyonyediyüzaltmışbirbinbeşyüz.-TL

**Taşınmazın 31.12.2019 tarihli pazar değeri 1.520.000 TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli pazar değeri 1.705.000 TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli pazar değeri 4.140.000 TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.*

Değerlemeye Yardım Eden
Buse ÖZYURT

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	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

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl:	İSTANBUL		
İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
Mahalle/Köy:	İKİTELLİ-2		
Ada:	369	Parsel:	1
Yüz Ölçümü:	6.566,30 m ²		
Niteliği:	ÜÇ BLOKTAN OLUŞAN BETONARME MESKEN VE DÜKKAN VE ARSASI		

BAĞIMSIZ BÖLÜM					
Niteliği:	DÜKKAN	Arsa Payı:	172/21000	Proje m ² :	
Blok/Giriş/Kat No:	C/- / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No:	6	Çizim/Sayfa No:	397 - 39261

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

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER					
Taşınmaz Tipi/No:	79507154	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:	Sicilime uygundur
Konum Bilgisi:		Tescil Tarihi/Yevmiye No:	07/04/2023 - 13191	Veriliş Tarihi:	12/04/2023
				İrsat:	ERÜMIT
				Yetkili Müdür Yardımcısı:	

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve beyirnameir için tapu sicilüne müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 6-1-2023-10:53

webtapu
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Kayı Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175823000502	20230105-1753-F00944	50

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mulkiyeti	Ada/Parsel:	369/1
Taşınmaz Kimlik No:	79507154	AT Yüzölçümü(m2):	6566.30
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//6
Cilt/Sayfa No:	397/39261	Arsa Pay/Payda:	172/21000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BLOKTAN OLUŞAN BETONARME MESKEN VE DÜKKAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin

1 / 3

Beyan	Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Başakşehir - 19-09-2013 16:22 - 13965	-
....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Başakşehir - 19-09-2013 16:22 - 13965	-
Yönetim Planı : 10/12/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Başakşehir - 10-12-2012 15:25 - 14348	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
227426406	(SN:5731739) FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesisi 10-12-2012 14348	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 27-04-2012 12:24 - 4616	

2 / 3

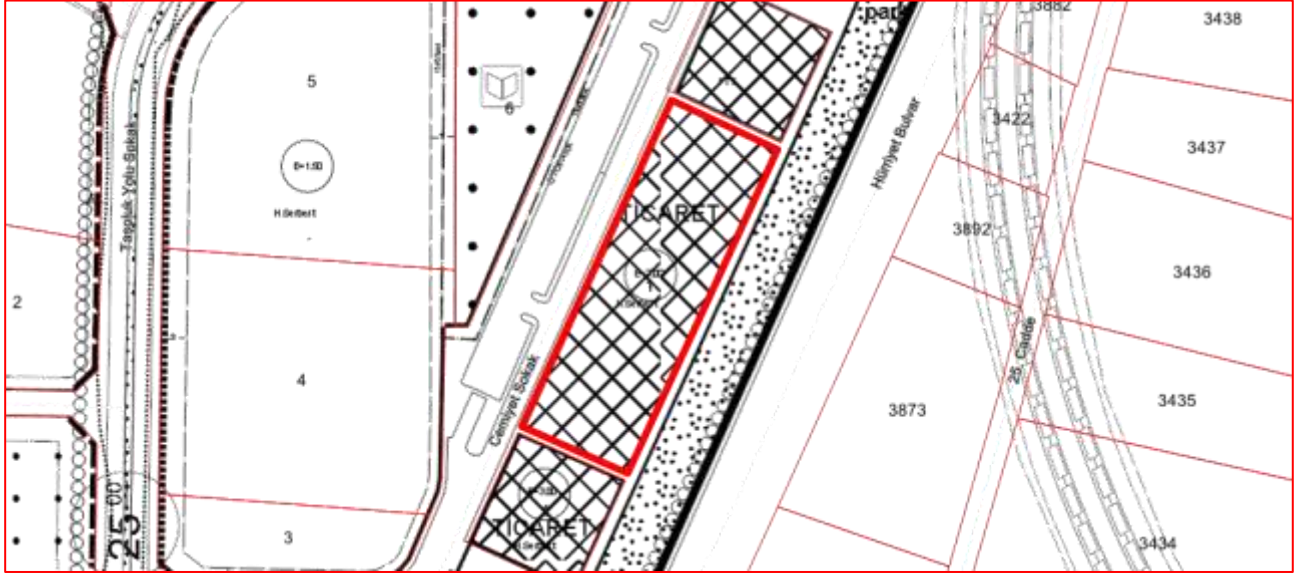
		ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ)	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Başakşehir - 27-04-2012 12:24 - 4616	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) utfITdfb03cv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

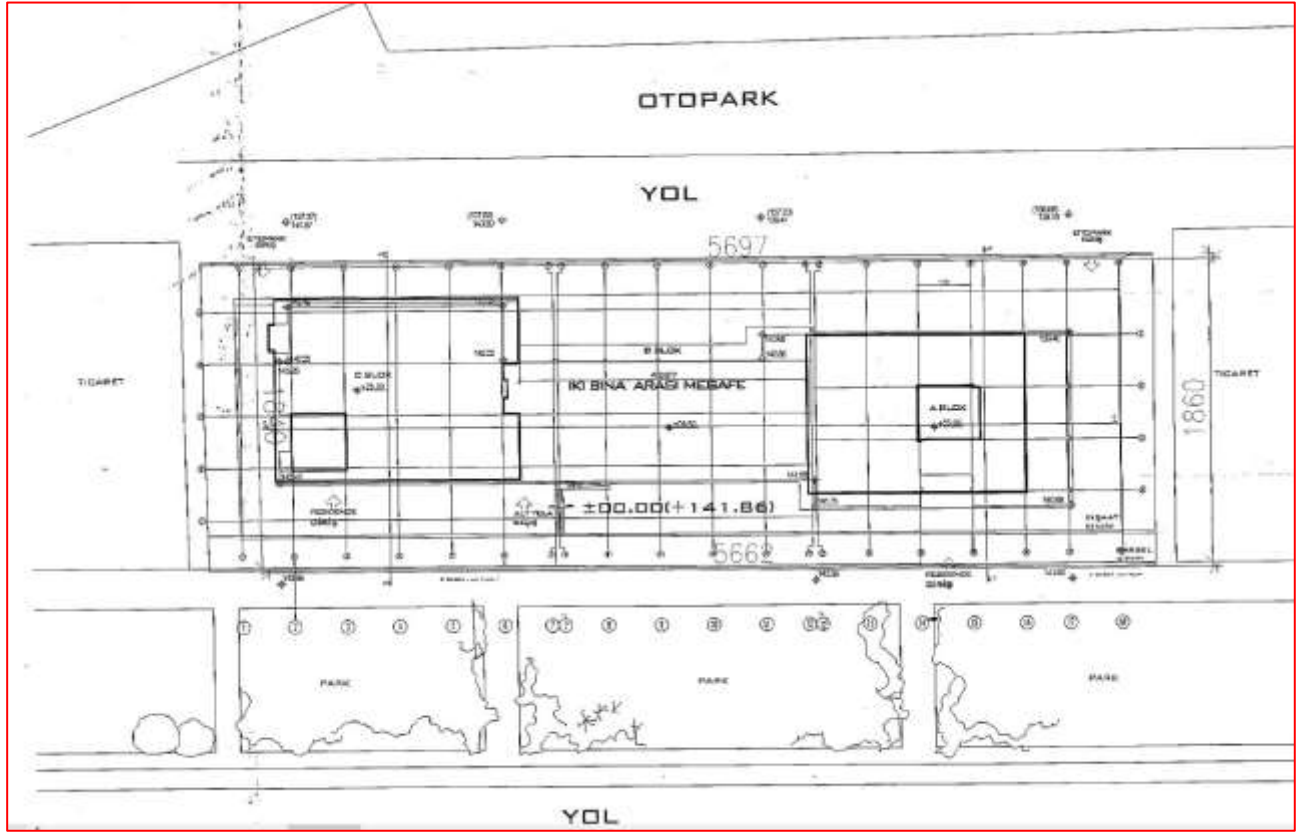


BİLGİ AMAÇLI DİR

Ek 3: İmar Durumu



Ek 4: Vaziyet Planı



Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
Eğitim Durumu	<p>Yüksek Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015)</p> <p>Lisans</p> <p>Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009)</p> <p>Erasmus Programı</p> <p>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)</p>		
İş Tecrübesi	Ocak 2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici
	Ocak 2016- Aralık 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Yönetici Yardımcısı
	Ocak 2014- Aralık 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	Ocak 2011- Aralık 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. /Özel Projeler Departmanı	Değerleme Uzmanı
	Eylül 2010- Ocak 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş	Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 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.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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



Tarih : 20.01.2015

No : 403562

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

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

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