



## Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

**Gayrimenkul**

5 adet arsa

**Değerleme**

Başakşehir / İstanbul

**Raporu**

2022REV953 / Rapor Tarihi: 13.01.2023

Revize Rapor Tarihi: 28.04.2023

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 “**5 adet arsa**”nın pazar değerine yönelik **2022REV953** no.lu hazırlanan değerlendirme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmazlar, 59.016,73 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 5 adet arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş PAYINA DÜŞEN HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |                 |  |
|---|-----------------|--|
| Değer Tarihi  | 30.12.2022      |  |
| Rapor Tarihi  | 13.01.2023      |  |
| Revize Rapor Tarihi   | 28.04.2023      |  |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)  | 360.620.000.-TL | Üçyüzaltmışmilyonaltıyüzyirmibin.-TL                   |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)  | 389.469.600.-TL | Üçyüzseksendokuzmilyondörtüzyaltmışdokuzbinaltıyüz.-TL |

**\* Değerleme konusu taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 73.890.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 82.775.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 201.005.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

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

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

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Doğuşcan İĞDIR, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404244

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

|  |    |
|--|----|
| Yönetici Özeti.....                                  | 4  |
| Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....              | 6  |
| Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri ..... | 12 |
| Gayrimenkulün Konum Analizi.....                     | 20 |
| Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....               | 24 |
| SWOT Analizi.....                                    | 27 |
| Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....   | 29 |
| Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....  | 50 |
| Ekler .....  | 53 |

**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 şartlarına 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                        | Hisseli   |
| DEĞERLEMENİN AMACI                     | Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.                                    |
| 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                                  | İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 816 ada 1, 812 ada 3, 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar |
| TAPU KAYDI                             | İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 816 ada 1, 812 ada 3 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar  |
| ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ                        | 59.016,73 m <sup>2</sup> (toplam yüz ölçümü)  |
| İMAR DURUMU                            | Raporun 3.3 bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.  |
| EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM          | Ticaret ve Konut  |
| FİNANSAL GÖSTERGELER                   |   |
| İNDİRGEME ORANI                        | %21,00  |
| ARSA BİRİM DEĞERİ                      | 27.000-30.500 TL/m <sup>2</sup>   |
| DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER         |   |
| KULLANILAN YAKLAŞIM                    | Pazar Yaklaşımı   |
| DEĞER TARİHİ                           | 31.12.2022  |
| RAPOR TARİHİ                           | 13.01.2023  |
| REVİZE RAPOR TARİHİ                    | 26.04.2023  |
| PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)               | 360.620.000.-TL   |
| PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)               | 389.469.600.-TL   |

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde hazırlanmış ve 2022REV953 rapor numarası ile tanzim edilmiş olup 26.04.2023 tarihinde revize edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 816 ada 1, 812 ada 3, 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazların 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 bir gayrimenkul olması nedeni hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No:404244) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 26.04.2023 tarihinde revize etmişlerdir. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ve 21.03.2023 ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 816 ada 1, 812 ada 3, 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazların 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

| Rapor          | Rapor Tarihi | Rapor Numarası | Raporu Hazırlayanlar             | KDV Hariç Toplam Değeri (TL) |
|----------------|--------------|----------------|----------------------------------|------------------------------|
| <b>Rapor 1</b> | 30.11.2022   | 2022A494       | Ozan KOLCUOĞLU<br>Doğuşcan İĞDIR | 322.172.000                  |

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

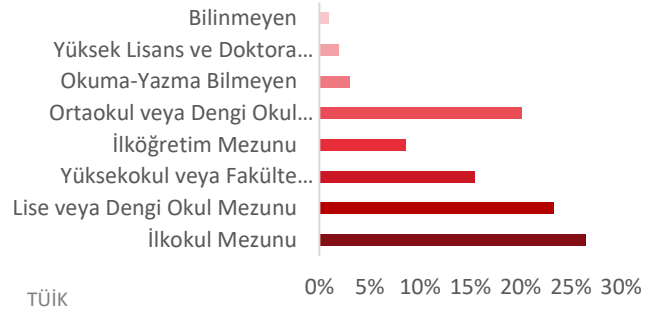
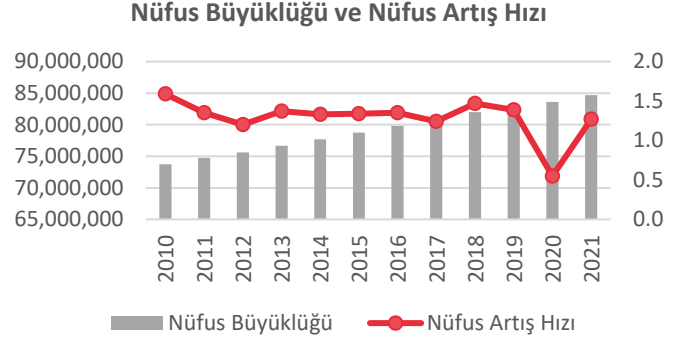
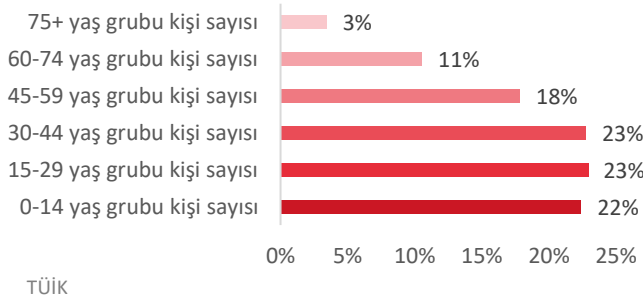
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

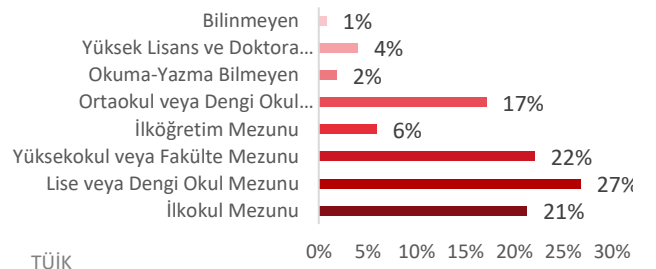
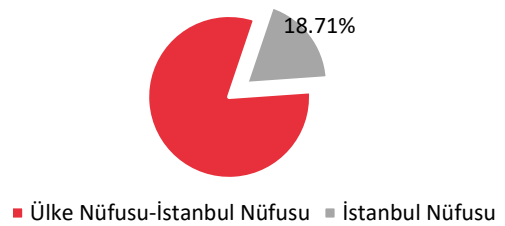
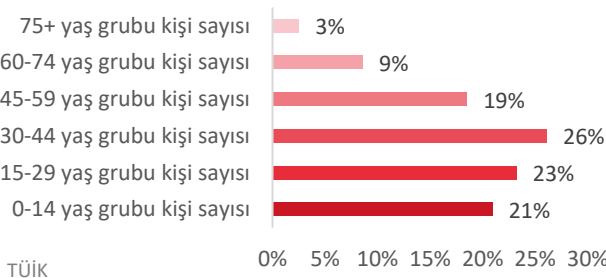
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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



##### İstanbul

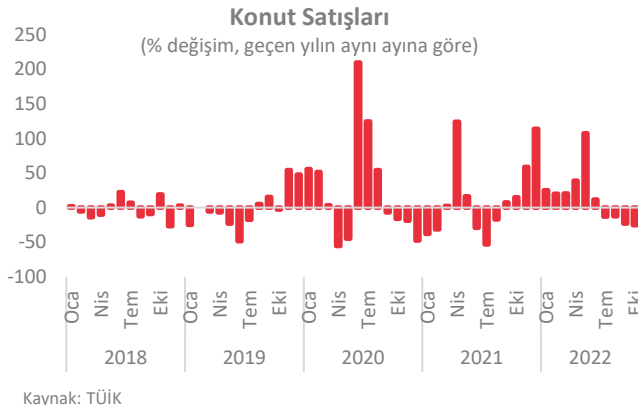
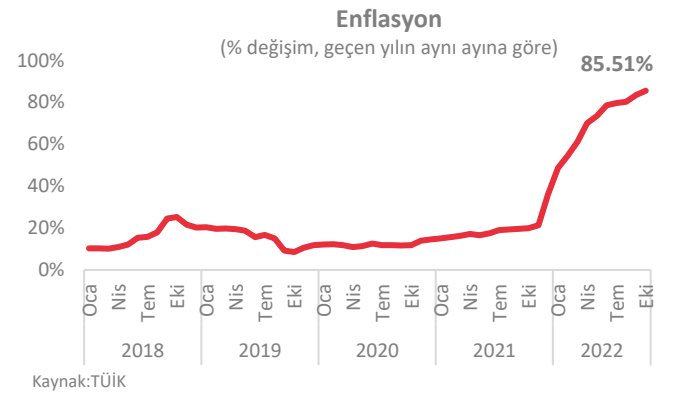
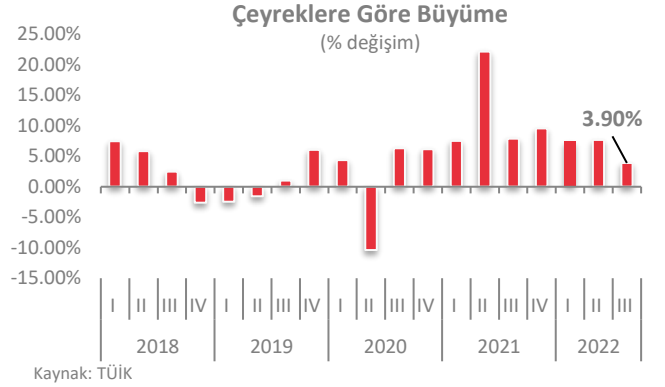
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



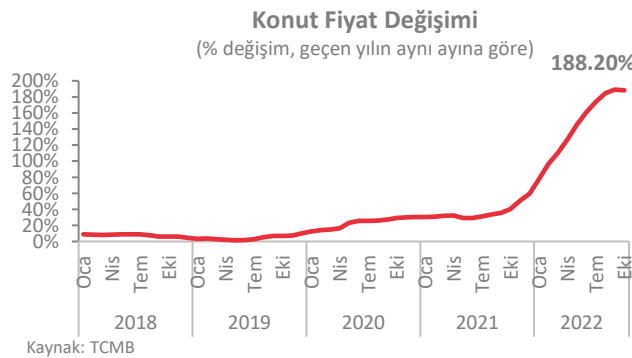
## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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

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



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



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

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

|                              |  |  |   |  |   |
|------------------------------|--|--|---|--|---|
| İli                          | İstanbul   |  |   |  |   |
| İlçesi                       | Başakşehir   |  |   |  |   |
| Mahallesi                    | İkitelli-2   |  |   |  |   |
| Köyü                         | -  |  |   |  |   |
| Sokağı                       | -  |  |   |  |   |
| Mevki                        | -  |  |   |  |   |
| Ada No                       | 814  | 816  | 812   | 816  | 803   |
| Parsel No                    | 1  | 1  | 3   | 2  | 1   |
| Ana Gayrimenkulün Niteliği   | Arsa   | Arsa   | Arsa  | Arsa   | Arsa  |
| Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü | 16.724,39 m <sup>2</sup>   | 3.981,20 m <sup>2</sup>  | 2.965,83 m <sup>2</sup>   | 4.198,21 m <sup>2</sup>                                  | 31.147,10   |
| Malik / Hisse                | Fuzul Yapı<br>İnşaat<br>Pazarlama<br>A.Ş.<br>(271/800)<br>(323/2400) | Fuzul Yapı<br>İnşaat<br>Pazarlama<br>A.Ş.<br>(83/600)<br>(14/75) | Fuzul Yapı<br>İnşaat<br>Pazarlama<br>A.Ş.<br>(323/2400)<br>(53/480) | Fuzul Yapı<br>İnşaat<br>Pazarlama<br>A.Ş.<br>(1663/3600) | Fuzul Yapı<br>İnşaat<br>Pazarlama<br>A.Ş.<br>(4091/2400<br>00)<br>(4051/1500<br>00) |

#### 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 02.01.2023 tarih, saat 11:35 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### **812 ada 3 parsel ve 816 ada 1 no'lu parsel üzerinde;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (05.05.2021 tarih ve 15748 yevmiye no)

##### **Şerhler Hanesinde;**

- KÜÇÜKÇEKMECE 1. (SULHHUKUKMAH.) SATIŞ MEMURLUĞU nin 22/12/2022 tarih 2022/17 ORT. GİD. sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir.\*

##### **Rehinler Hanesinde;**

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

\*Söz konusu davaya ilişkin firmanın açıklaması aşağıdaki gibidir.

"Bu taşınmaz ortaklığın giderilmesi davası sonucu Küçükçekmece 1. Sulh hukuk Mahkemesi satış memurluğunca satışa çıkarılmış olup hukuk ofisinin verdiği bilgi aşağıdaki gibidir.

"Tarafımızca takibi yapılan satış dosyasında satış müdürlüğünden satış günü alınmış olup ilk satış günü 26.07.2023 Tarihi olup 1. arttırma başlangıç günü 19.07.2023 Tarihidir. İkinci satış günü ise 18.08.2023 Tarihi olup 2. arttırma başlangıç günü 11.08.2023 Tarihi itibarıyla başlayacaktır.

Tüm satış işlemleri birinci ve ikinci arttırma belirtilen gün ve saatler aralığında açık artırma suretiyle Elektronik Satış Portalı (esatis.uyap.gov.tr) üzerinden yapılacaktır”.

**816 ada 1 no.lu parsel üzerinde**

**Şerhler Hanesinde;**

- Küçükçekmece 1. (Sulhukukmah.) Satış Memurluğu'nun 22/12/2022 tarih 2022/17 ORT. GİD. sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir. (22.12.2022 tarih ve 52486 yevmiye no ile)

**812 ada 3 no.lu parsel üzerinde**

**Beyanlar Hanesinde;**

- Diğer (Konusu: - ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (05.05.2021 tarih ve 15748 yevmiye no)
- Küçükçekmece 1.Sulh Hukuk Mahkemesinin 11/06/2015 Tarih 2011/120 ESAS Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı ile İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (Şablon: İzale-İ Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) Belirtmesi) (08.07.2015 tarih ve 13297 yevmiye no)

**Rehinler Hanesinde;**

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Şerhler Hanesinde;**

- Küçükçekmece 1.(Sulh Hukuk Mah.) Satış Memurluğu nin 26/10/2021 tarih 2021/11 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir. (26.10.2021 tarih ve 37508 yevmiye no)

**816 ada 2 no.lu parsel üzerinde Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş hissesi adına tescil edilmiş herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.**

**803 ada 1 parsel no.lu parsel üzerinde Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş hissesi adına tescil edilmiş aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır.**

**Beyanlar Hanesinde;**

- Diğer (Konusu: vergi ilişkisi kesme (HEDİYE DALGIÇ) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -( Şablon: Diğer) (bila tarih ve bila yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Namık Kemal Gündoğdu Vergi İlişkisi) Tarih: 10/09/2021 Sayı: 713165(Şablon: Diğer) (13.09.2021 tarih ve 30957 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: - ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (05.05.2021 tarih ve 15748 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: - ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (25.01.2021 tarih ve 2552 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -aynı sermaye) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (12.01.2021 tarih ve 989 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: VERGİ İLİŞİĞİ ) Tarih: 22/05/2020 Sayı: E.16200( Şablon: Diğer) (22.05.2020 tarih ve 12111 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: - ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (17.02.2020 tarih ve 5519 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: - ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (10.09.2018 tarih ve 20733 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: ibrahim deniz vergi ilişkisi ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (20.04.2018 tarih ve 9331 yevmiye no)

**Rehinler Hanesinde;**

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu 814 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 2 no'lu parsel ve 803 ada 1 no'lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

812 ada 3 no'lu parsel üzerinde İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli mahallesi 812/3 ada parsel arsa için 2011 yılında Küçükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesinde izale-i şuyu davası açılmıştır. Dava aşamasında yargılaması tamamlanan 2011/120 E sayılı dosyada son aşamada Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 2021/1496 Esas 2021/2814 Karar Ve 14.04.2021 Tarihli ilamında yapılan itirazların reddine karar vererek yerel mahkemenin kararını onamıştır. Kesinleşen dosya sonucu satış memurluğunda 2021/11 Esaslı ortaklığın giderilmesi satış dosyası oluşturulmuştur. Satış dosyasında keşfe gidilmiş ve 02.12.2021 tarihinde bilirkişi raporu alınmıştır. Dosya son aşamada bilirkişi raporunun tebliğ aşamasında olup satış aşamasında vefat eden taraflara ilişkin veraset ilamı alınarak mirasçılar satış dosyasına eklenmiştir. İşbu kişilere tebligat süreci devam etmekte olup söz konusu sürecin neredeyse sonuna gelinmiştir. Son kalan tebligatların tebliğ olması ve itiraz sürelerinin tamamlanmasından sonra satış talep edilecek olup dosya son aşamaya gelecektir.

### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu 814 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 2 no'lu parsel ve 803 ada 1 no'lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında yer alan beyanların taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

812 ada 3 no'lu parsel üzerinde İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli mahallesi 812/3 ada parsel arsa için 2011 yılında Küçükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesinde izale-i şuyu davası açılmıştır. Dava aşamasında yargılaması tamamlanan 2011/120 E sayılı dosyada son aşamada Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 2021/1496 Esas 2021/2814 Karar Ve 14.04.2021 Tarihli ilamında yapılan itirazların reddine karar vererek yerel mahkemenin kararını onamıştır. Kesinleşen dosya sonucu satış memurluğunda 2021/11 Esaslı ortaklığın giderilmesi satış dosyası oluşturulmuştur. Satış dosyasında keşfe gidilmiş ve 02.12.2021 tarihinde bilirkişi raporu alınmıştır. Dosya son aşamada bilirkişi raporunun tebliğ aşamasında olup satış aşamasında vefat eden taraflara ilişkin veraset ilamı alınarak mirasçılar satış dosyasına eklenmiştir. İşbu kişilere tebligat süreci devam etmekte olup söz konusu sürecin neredeyse sonuna gelinmiştir. Son kalan tebligatların tebliğ olması ve itiraz sürelerinin tamamlanmasından sonra satış talep edilecek olup dosya son aşamaya gelecektir.

Küçükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 08/12/2015 tarih ve 2012/703 Esas, 2015/1123 Karar sayılı ilamı ile satışına karar verilen İstanbul ili Başakşehir İlçesi 816 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın satış işlemlerinin gerçekleşmesi adına söz konusu Küçükçekmece 1. Satış Memurluğu 2022/17 E. Sayılı dosyası üzerinden işlemler gerçekleştirilmektedir. Taşınmaz üzerine konulan şerh işbu satış işlemleri ile ilgili olduğu bilgisi edinilmiştir.

*Söz konusu takyidat belgeleri 200'den fazla sayfadan oluşmakta olup boyutları nedeniyle raporun dosyasına eklenememiş, ayrı bir ek olarak sunulmuştur.*

### **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 yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 803 ada 1 no.lu parselin, 05.05.2016 tarih ve 31069 yevmiye no ile 4091/240000'lık hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir. 02.09.2022 tarih ve 35648 yevmiye no ile 4051/150000'lık hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parselin, 05.05.2016 tarih ve 9348 yevmiye no ile 323/2400'lık hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir. 09.03.2022 tarih ve 9288 yevmiye no ile 271/800'lık hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 816 ada 1 no.lu parselin, 22.02.2017 tarih ve 3567 yevmiye no ile 83/600'lık hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama



Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir. 09.03.2022 tarih ve 9288 yevmiye no ile 14/75'lik hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 812 ada 3 no.lu parselin, 05.05.2016 tarih ve 9348 yevmiye no ile 323/2400'lık hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir. 09.03.2022 tarih ve 9288 yevmiye no ile 53/480'lık hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 816 ada 2 no.lu parselin, 19.06.2020 tarih ve 14130 yevmiye no ile 1663/3600'lık hissesi Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle ayırık nizam 10 katlı konut alanları ve Cadde üzerinde ise 15 katlı konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 23.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

#### **814/1 parsel, 816/1 parsel 812/3 parsel ve 816/2 parseller**

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "İkitelli Köyiçi 3.Etap Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 07.06.2007

**Lejandı:** Konut Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 1,25
- H<sub>maks</sub>: 10 kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam







**803 ada 1 no.lu parcel**

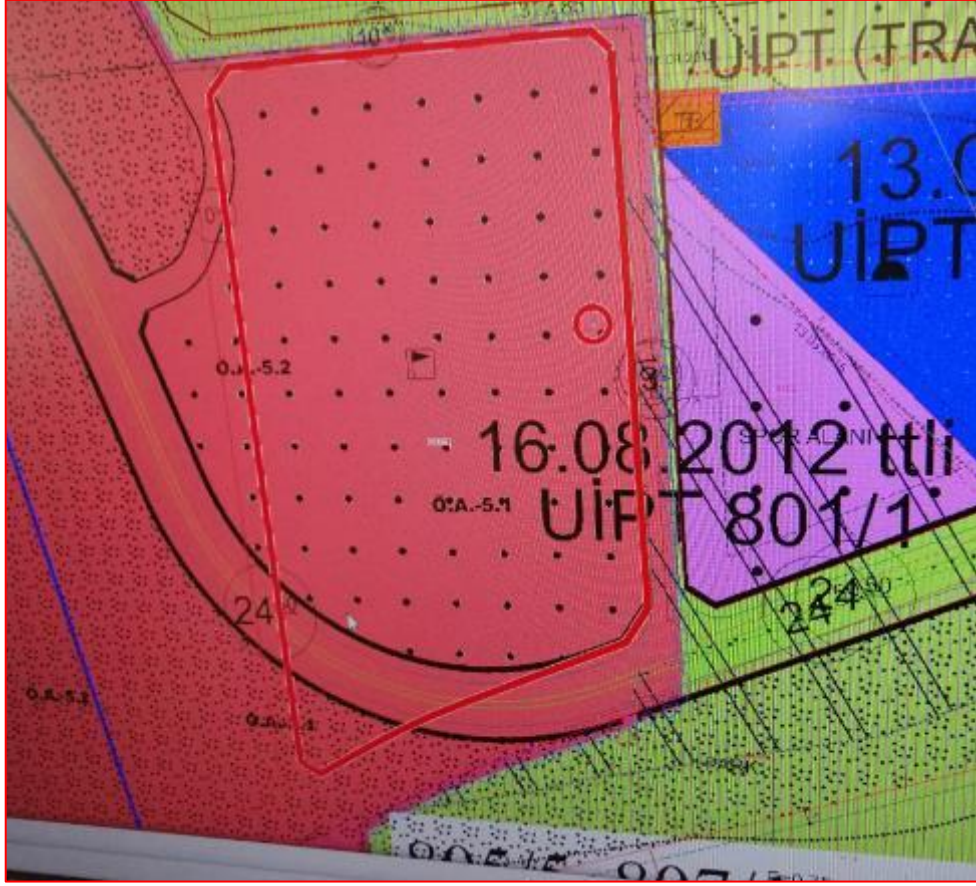
**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 04.11.2015

**Lejandı:** Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı,

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: -
- $H_{maks}$ : -
- İnşaat Nizamı: -



### **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 814 ada 1 parsel, 816 ada 1 parsel 812 ada 3 parsel ve 816 ada 2 parseller mevcut durumda, 07.06.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Köyiçi 3.Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejanında kalmakta olup Emsal:1,75 ve Hmaks: 10 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu 803 ada 1 no.lu parsel mevcut durumda, 04.11.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı," lejanında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşuluna sahip değildir.

Değerleme konusu 803 ada 1 no.lu parselin K.O.P parseli niteliğinde olduğu ilgili belediyeden yapılan imar durum araştırmalarında görülmüştür. Söz konusu belediye ile yapılan görüşmelerde bu tarz parseller için belediyenin kamulaştırma çalışmalarının olmadığı, söz konusu parsel için belirlenmiş bir kamulaştırma bedeli bulunmadığı öğrenilmiştir. Uygulama örneklerine de bakacak olursak benzer parsel kamulaştırmalarında mülk sahiplerinin güncel pazar değerleri üzerinden bedel talep ettikleri, gerekli durumlarda hukuksal yollara başvurularak bilirkişi raporu/değerleme raporu gibi kanıtlar ile piyasa güncel değerleri üzerinden anlaşma sağladıkları bilinmektedir.

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

Başakşehir Belediyesi'nde 27.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır.

#### **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapılacak bir inşaatta konu kanuna göre yapı denetim şirketi belirlenmesi zorunludur.

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

Değerleme konusu 816 ada 1 no.lu parsel üzerinde muhtelif şekillerde yaklaşık 100 m<sup>2</sup> kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların çiçek bahçesi olarak bir işletme için kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapı sökülür takılır perafabrik malzemeden yapıldığı tespit edilmiş ve ilgili belediye arşivinde ruhsat kaydı bulunmadığı için çalışmaya dahil edilmemiştir. Söz konusu parselde “Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.” hissesi dışında başka malikler de bulunmaktadır. Bu sebeple söz konusu yapılar ve diğer parsellerin kullanımları (tır garajı, otopark) konusunda herhangi bir anlaşma yapılmamış olup Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.’nin bir tasarrufu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 816 ada 1 no.lu parsel üzerinde muhtelif şekillerde yaklaşık 100 m<sup>2</sup> kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların çiçek bahçesi olarak bir işletme için kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapı sökülür takılır perafabrik malzemeden yapıldığı tespit edilmiş ve ilgili belediye arşivinde ruhsat kaydı bulunmadığı için çalışmaya dahil edilmemiştir. Söz konusu parselde “Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.” hissesi dışında başka malikler de bulunmaktadır. Bu sebeple söz konusu yapılar ve diğer parsellerin kullanımları (tır garajı, otopark) konusunda herhangi bir anlaşma yapılmamış olup Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.’nin bir tasarrufu bulunmamaktadır.

Söz konusu arsalar hisseli olup firmadan alınan beyan doğrultusunda diğer hissedarlardan hisse alımları yapılarak tamamının alınması durumunda üzerinde proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu arsalardan hiçbir şekilde gelir elde etmediği beyan etmektedir. 816 ada 1 nolu parsel üzerinde bulunan 100m<sup>2</sup> kapalı alanda mevcut alanın çiçek bahçesi olarak kullanılması, 812 ada 3 nolu parsel üzerinde mevcut olan alanın bir kısmının atık ve depolama sahası olarak kullanılması ve 816 ada 1 nolu parsel ile 2 nolu parsel üzerinde yer alan alanın tır sahası olarak kullanılması firma beyanına göre bilgileri dışında bulunmaktadır. Kullanıcılar işgalci konumdadır. Herhangi bir hukuki sözleşme ile firmanın bağı bulunmamaktadır. İlgili davanın neticesinde mülkiyetin bütünlüğünün sağlanması durumunda ilgili şahıslar tahliye edilecektir

### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu çalışması proje değerlendirme çalışması kapsamında olmayıp arsa değerlemesidir.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**



## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

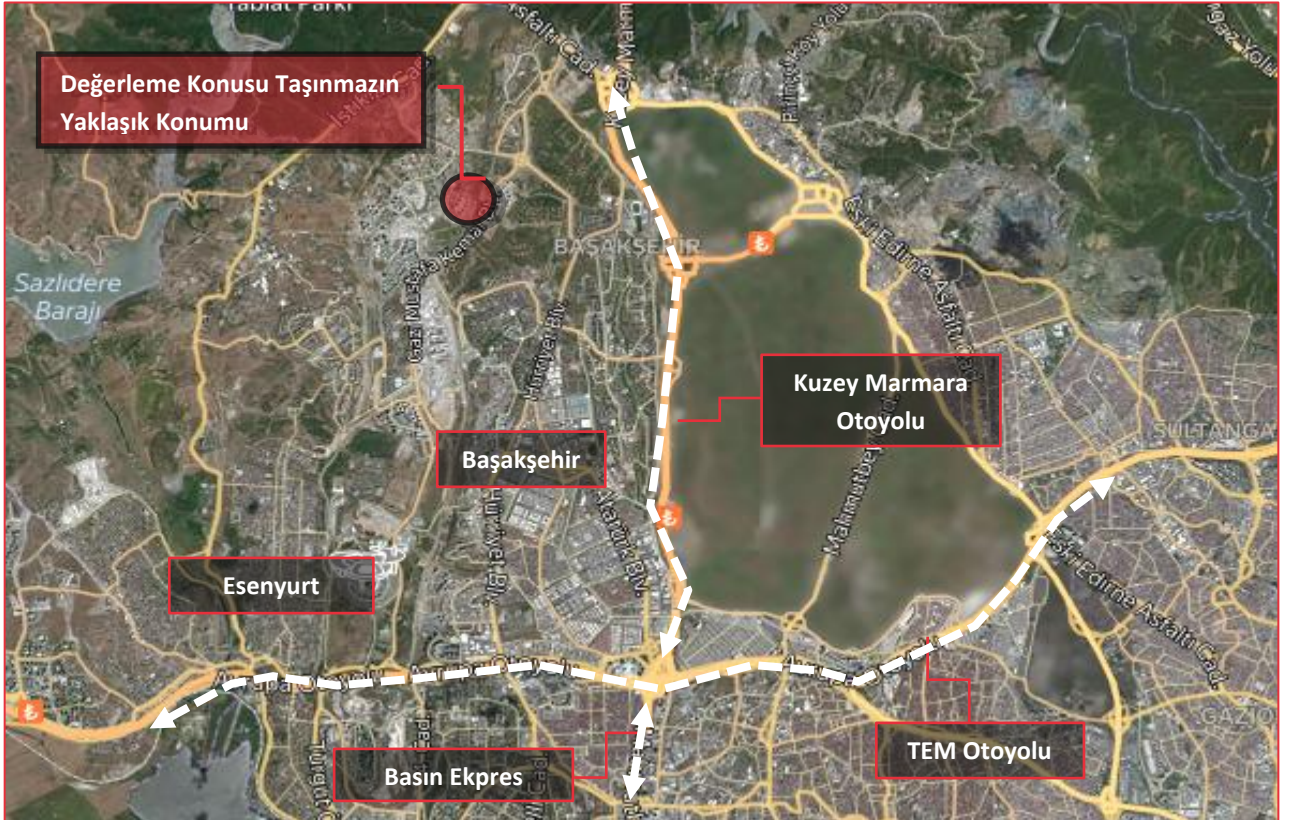
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 1907 ada 2 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazlar

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 503.243 kişilik nüfusu ile İstanbul'un Avrupa Yakası'nda konumlu olan Başakşehir, temelde üç ana bölgeden ve 10 mahalleden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmaz Başakşehir ilçesinin batısında yer alan ve Başakşehir'in üç ana bölgesinden biri olan Altınşehir-Kayabaşı bölgesinde konumlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar, bu bölge içerisinde yer alan Kayabaşı mahallesinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmıştır. Bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu gelişmeler yaşanmakta olup orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

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.



Taşınmazın yakın çevresinde Başakşehir Devlet Hastanesi, Olimpia Alışveriş Merkezi, Başakşehir Tıp Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar ile Emlak Konutları Başakşehir Evleri, Kuzey Yakası sitesi, Evvel İstanbul sitesi, Avrupa Konutları Başakşehir, Nidapark Kayaşehir gibi siteler yer almaktadır. Ayrıca taşınmazın konumlu olduğu bölgede çok sayıda nitelikli toplu konut inşaatları ve rezidans projeleri yer almaktadır.



Bölgedeki büyük çaplı, karma projelerde oturma tamamlanması ve İstanbul Havalimanı'nın daha aktif olarak kullanılması ile birlikte bölgenin çehresinin de değişeceği düşünülmektedir. Bunun yanında ulaşım açısından kolay erişilebilirlik bölgenin cazibesini arttırmaktadır.



| 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

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 816 ada 1, 812 ada 3 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlardır. Taşınmazların tamamı "arsa" niteliğindedir.

| ARSA BİLGİLERİ         |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Ada/Parsel             | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) |
| 803 ada 1 no.lu parsel | 31.147,10                    |
| 812 ada 3 no.lu parsel | 2.965,83                     |
| 814 ada 1 no.lu parsel | 16.724,39                    |
| 816 ada 1 no.lu Parsel | 3.981,20                     |
| 816 ada 2 no.lu Parsel | 4.198,21                     |
| <b>Toplam</b>          | <b>59.016,73</b>             |

816 ada 1 no.lu parsel üzerinde muhtelif şekillerde yaklaşık 100 m2 kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların çiçek bahçesi olarak bir işletme için kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın tamamı düze yakın bir topografyaya sahiptir. Konu parselin belli bir geometrik şekli bulunmamakla birlikte sınırlarını belirleyen herhangi bir sınırlayıcıya da rastlanmamıştır.

803 ada 1 no.lu parsel boş durumda ve kısmi eğimli bir parseldir. Konu parsel mevcut durumda boş durumdadır. Diktörgene yakın bir geometrik şekli bulunmaktadır.

812 ada 3 no.lu parsel erişim kolaydır. Konu parsel mevcut durumda atık ve depolama sahası olarak kullanılmaktadır. Seyrantepe Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaz eğimli bir topografyaya sahiptir.

816 ada 2 no.lu parsel erişim kolaydır. Konu parsel mevcut durumda tır parkı olarak kullanılmaktadır. Seyrantepe Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaz düz bir topografyaya sahiptir.

814 ada 1 no.lu parsel erişim kolaydır. Konu parsel mevcut durumda tır parkı olarak kullanılmaktadır. G-915.sokak'a cephelidir. Taşınmaz düz bir topografyaya sahiptir.





### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 816 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar hafif ve geri dönüştürebilir malzemeler ile yapılmış geçici yapılar olduğu için değerlendirme kapsamında dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 816 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar hafif ve geri dönüştürebilir malzemeler ile yapılmış geçici yapılar olduğu için değerlendirme kapsamında dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde devam eden herhangi bir proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "arsa" niteliğinde olup herhangi bir yeniden ruhsat alınmasını gerektirir durum bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsellerin üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 803 ada 1 no.lu parsel K.O.P parselidir.
- Değerleme konusu taşınmazların tamamı hisseli olup çok fazla hissedar bulunmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, Başakşehir'in gelişmekte olan bölgelerindedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, yabancıların yüksek talebinin olduğu bir bölgedir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- 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 yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

#### 7.2 Değer Tanımları

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

## **Pazar Değeri**

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

### **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün, geçerli bir uygulama imar planı kapsamında yapılaşma hakkına sahip bir parsel olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa niteliğinde değerlendirilmesi ve üzerinde yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlanmış olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların 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, taşınmazların 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.

**Arsa Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı                          | Konum                                       | Nitelik | İmar Durumu               | Satış Durumu/<br>Zamanı | Net Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı<br>(TL) | Birim Satış Fiyatı<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme  |
|----|--|---|---------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------|--|--|
| 1  | Ali Özdemir<br>0 (553) 108 77<br>23    | İkitelli<br>Mahalesi'ne<br>konumlu          | Arsa    | Konut Alanı<br>E: 1,50    | Satılık                 | 179                              | 5.000.000            | 27.933                                     | * Değerleme konusu taşınmazlardan 814 ada 1 no'lu parselde göre dezavantajlı konumdadır.<br>* Konu taşınmaza göre daha avantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir.<br>* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.   |
| 2  | Doruk<br>Gayrimenkul<br>0552 759 60 37 | İkitelli<br>Mahalesi'ne<br>konumlu          | Arsa    | Konut Alanı<br>E: 1,50    | Satılık                 | 2.350                            | 58.000.000           | 24.681                                     | * Değerleme konusu taşınmazlardan 814 ada 1 no'lu parselde göre dezavantajlı konumdadır<br>* Konu taşınmaza göre daha avantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir<br>* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.   |
| 3  | Başakşehir<br>Belediye<br>Başkanlığı   | Ziya Gökalp<br>Mahallesi'nde<br>konumludur. | Arsa    | Konut Alanı<br>KAKS: 1,50 | Satılmış                | 64.579                           | 1.528.000.000        | 23.661                                     | * Değerleme konusu taşınmazlardan 814 ada 1 no'lu parselde yakın lokasyonda yer almaktadır. (1423/3)<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça büyüktür.<br>* Brüt parsel olup yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.<br>* Olimpiyat Bulvarı'na cephesi bulunmaktadır.<br>* Müstakil parseldir.<br>* "Arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı yöntemi" ile satışa çıkmış olup muammen bedel 1.528.000.000.- TL'dir.<br>* Güncel durumda arsanın satışı gerçekleşmiş olup satış "Kapalı Teklif Usulü" ile yapıldığından satış değeri bilgisi edinilememiştir. |
| 4  | GMG Albayrak<br>0 (533) 482 50<br>03   | İkitelli<br>Mahalesi'nde<br>konumlu         | Arsa    | Konut Alanı<br>E: 1,00    | Satılık                 | 1.282                            | 33.000.000           | 25.741                                     | * Değerleme konusu taşınmazlardan 814 ada 1 no'lu parselde göre dezavantajlı konumdadır.<br>* Konu taşınmaza göre daha dezavantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir.<br>* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük   |



| No | Bilgi Kaynağı                               | Konum                         | Nitelik | İmar Durumu         | Satış Durumu/<br>Zamanı | Net Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı (TL) | Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme  |
|----|---|-------------------------------|---------|---------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------|---|--|
| 5  | Mercan Invest Gayrimenkul 0 (532) 484 97 41 | İkitelli Mahalesi'nde konumlu | Arsa    | Konut Alanı E: 1,50 | Satılık                 | 2.300                            | 69.000.000        | 30.000                                  | alanlıdır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur.<br>* Değerleme konusu taşınmazlardan 814 ada 1 no'lu parsele göre dezavantajlı konumdadır.<br>* Konu taşınmaza göre daha avantajlı yapılaşma şartlarına sahiptir<br>* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır.<br>* Pazarlık payı mevcuttur. |

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların yapılaşma şartları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, manzara durumu gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değerinin 27.000-30.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Emsal değerlendirme açıklamalarımız 814 ada 1 no'lu parsele baz alınarak yazılmıştır.

### Konut Emsalleri / Satış

| No | Bilgi Kaynağı                              | Konum                                | Kullanımı | Satış Durumu | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Satılık Fiyatı (TL/ay) | Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme  |
|----|--|--------------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------|------------------------|--|--|
| 1  | İstanbul Emlak Ajansı<br>0 (552) 786 86 92 | Başakşehir Mahallesi'nde konumludur. | Konut     | Satılık      | 158                         | 6.500.000              | 41.139                                     | * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.<br>* Yeni yapılmış nitelikli sitede yer almaktadır.<br>* 7.katta konumlu olup 3+1 tipindedir.<br>* Pazarlık payı vardır.         |
| 2  | Elva Gayrimenkul<br>0 (530) 671 08 84      | Başakşehir Mahallesi'nde konumludur. | Konut     | Satılık      | 86                          | 4.050.000              | 47.093                                     | * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.<br>* Yeni yapılmış sitede yer almaktadır.<br>* 15. katta konumlu olup 2+1 tipindedir.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır.          |
| 3  | Pyramid Emlak Ofisi<br>0 (532) 266 00 78   | Başakşehir Mahallesi'nde konumludur. | Konut     | Satılık      | 304                         | 16.000.000             | 52.632                                     | * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.<br>* Yeni yapılmış nitelikli sitede yer almaktadır.<br>* 3. katta konumlu olup 5+1 tipindedir.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |
| 4  | İstanbul Proje Maslak<br>0 (530) 896 01 50 | Başakşehir Mahallesi'nde konumludur. | Konut     | Satılık      | 219                         | 10.300.000             | 47.032                                     | * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.<br>* Yeni yapılmış nitelikli sitede yer almaktadır.<br>* 7. katta konumlu olup 4+1 tipindedir.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede yer alan konutların satış bedellerinin buldukları lokasyona, yer aldıkları projenin bilinirliğine, reklam kabiliyetlerine, buldukları kata, kullanım alanlarına, bina yaşına, inşai nitelikleri vb. özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede inşa edilecek yeni bir projede yer alacak konutların birim satış değerinin 45.000-48.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Dükkan Emsalleri / Satış**

| No | Bilgi Kaynağı  | Konum                            | Kullanımı | Satış Durumu | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Satılık Fiyatı (TL/ay) | Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme   |
|----|--|----------------------------------|-----------|--------------|-----------------------------|------------------------|--|---|
| 1  | Turyap Başakşehir Avrupa Konutları 0 (532) 605 08 30 | Başakşehir Mahallesi'nde konumlu | Dükkan    | Satılık      | 93                          | 6.100.000              | 65.591                                     | * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.<br>* Yeni yapılmış sitede yer almaktadır.<br>* Zemin katta konumludur.<br>* Söz konusu taşınmaz nitelikli bir binada konumludur.<br>* Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.  |
| 2  | Fadi İnşaat Gayrimenkul 0 (536) 055 53 52            | Başakşehir Mahallesi'nde konumlu | Dükkan    | Satılık      | 230                         | 14.000.000             | 60.870                                     | * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur.<br>* Yeni yapılmış sitede yer almaktadır.<br>* Zemin katta konumludur.<br>* Söz konusu taşınmaz nitelikli bir binada konumludur.<br>* Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.  |
| 3  | İvestate 0 (532) 280 80 48                           | Başakşehir Mahallesi'nde konumlu | Dükkan    | Satılık      | 300                         | 17.500.000             | 58.333                                     | * Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdadır.<br>* Yeni yapılmış bir binada yer almaktadır.<br>* Zemin katta konumludur.<br>* Söz konusu taşınmaz nitelikli bir binada konumludur.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır.    |
| 4  | Yavuz Selim Ertürk 0 (507) 646 58 29                 | Başakşehir Mahallesi'nde konumlu | Dükkan    | Satılık      | 70                          | 4.900.000              | 70.000                                     | * Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdadır.<br>* Zemin kattan oluşmaktadır.<br>* Yeni yapılmış bir binada yer almaktadır.<br>* Söz konusu taşınmaz nitelikli bir binada konumludur.<br>* Pazarlık payı bulunmaktadır. |

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede konumlu dükkanların satış bedellerinin buldukları lokasyona, reklam kabiliyetlerine, kat adetlerine, kapalı alanlarına, bulunduğu bina yaşına, inşai nitelikleri vb. özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede inşa edilecek yeni bir projede yer alacak ticari ünitelerin zemin kat birim satış değerinin 56.000-61.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

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

| No | Yıl  | Bilgi Kaynağı                  | Konum                                 | Nitelik | İmar Durumu           | Satış Durumu/ Zamanı | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı | Birim Satış Fiyatı   | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme   |
|----|------|--------------------------------|---------------------------------------|---------|-----------------------|----------------------|------------------------------|--------------|----------------------|---|
|    |      |                                |                                       |         |                       |                      |                              | (TL)         | (TL/m <sup>2</sup> ) |   |
| 1  | 2019 | TOKİ                           | Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.  | Arsa    | Konut Alanı E: 1,20   | Satılık              | 3.921                        | 7.254.387    | 1.850                | * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça dezavantajlıdır.<br>* 1409 ada 2 no.lu parseldir.<br>* Yüz ölçümü 812/3 no.lu parselde kıyasla büyüktür.<br>* Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlıdır. |
| 2  | 2019 | Özkan Yapı 0 (532) 151 79 81   | Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.  | Arsa    | Konut Alanı E: 1,20   | Satılık              | 3.881                        | 21.340.000   | 5.499                | * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.<br>* Yüz ölçümü 812/3 no.lu parselde kıyasla büyüktür.<br>* Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlıdır.                                     |
| 3  | 2019 | Resmi Gazete                   | Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.    | Arsa    | Konut Alanı E:1,35    | Satılık              | 39.031                       | 256.000.000  | 6.559                | * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.<br>* 993 ada 4 no.lu parseldir.<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla büyüktür.<br>* Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre kısmen benzer avantaja sahiptir.       |
| 4  | 2020 | Marla Emlak 0 (532) 311 00 51  | Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.    | Arsa    | Konut Alanı E: 1,00   | Satılık              | 8.800                        | 35.250.000   | 4.006                | * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre oldukça dezavantajlıdır.<br>* Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlıdır.<br>* Yüz ölçümü bakımından 803/1 ve 814/1 no.lu parsellere kıyasla küçüktür.            |
| 5  | 2020 | Güven TAŞ                      | Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur. | Arsa    | Ticaret Alanı E: 1,00 | Satılık              | 1.082                        | 8.500.000    | 7.856                | * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.<br>* 1498 ada 5 no.lu parseldir.<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla oldukça küçüktür.<br>* Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.                 |
| 6  | 2020 | Başakşehir Belediye Başkanlığı | Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur. | Arsa    | Konut Alanı E:1,50    | Satılık              | 90.084                       | 450.000.000  | 4.995                | * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.<br>* 1426 ada 8, 9, 10, 11 no.lu parsellerdir.<br>* Toplam yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla  |

| No | Yıl  | Bilgi Kaynağı                        | Konum                                | Nitelik | İmar Durumu            | Satış Durumu/ Zamanı       | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Satış Fiyatı (TL) | Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme  |
|----|------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------|------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------|---|--|
|    |      |                                      |                                      |         |                        |                            |                              |                   |   | oldukça büyüktür.<br>* Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.  |
| 7  | 2021 | Galaxy Emlak<br>0 (212) 690<br>35 10 | Başakşehir Mahallesi'nde konumludur. | Arsa    | Konut Alanı<br>E: 1,50 | Satılmış /<br>2021 yılında | 3.825                        | 32.000.000        | 8.366                                   | * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır.<br>* 1412 ada 1 no.lu parseldir.<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla oldukça büyüktür.<br>* Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.<br>* Hisseli parsel olup 3.825 m2'si satılmıştır. |
| 8  | 2021 | Alpha Emlak<br>0 (212) 533<br>78 44  | Başakşehir Mahallesi'nde konumludur. | Arsa    | Konut Alanı            | Satılık                    | 2.396                        | 31.150.000        | 13.001                                  | * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır.<br>* Eski ada parsel no 1439/1'dir.<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla küçüktür.<br>* Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlarla benzerdir.  |
| 9  | 2021 | Alpha Emlak<br>0 (212) 533<br>78 45  | Başakşehir Mahallesi'nde konumludur. | Arsa    | Ticaret Alanı          | Satılık                    | 2.428                        | 48.000.000        | 19.769                                  | * Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre kısmen dezavantajlıdır.<br>* Eski ada parsel no 1434/2'dir.<br>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara kıyasla küçüktür.<br>* Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.  |

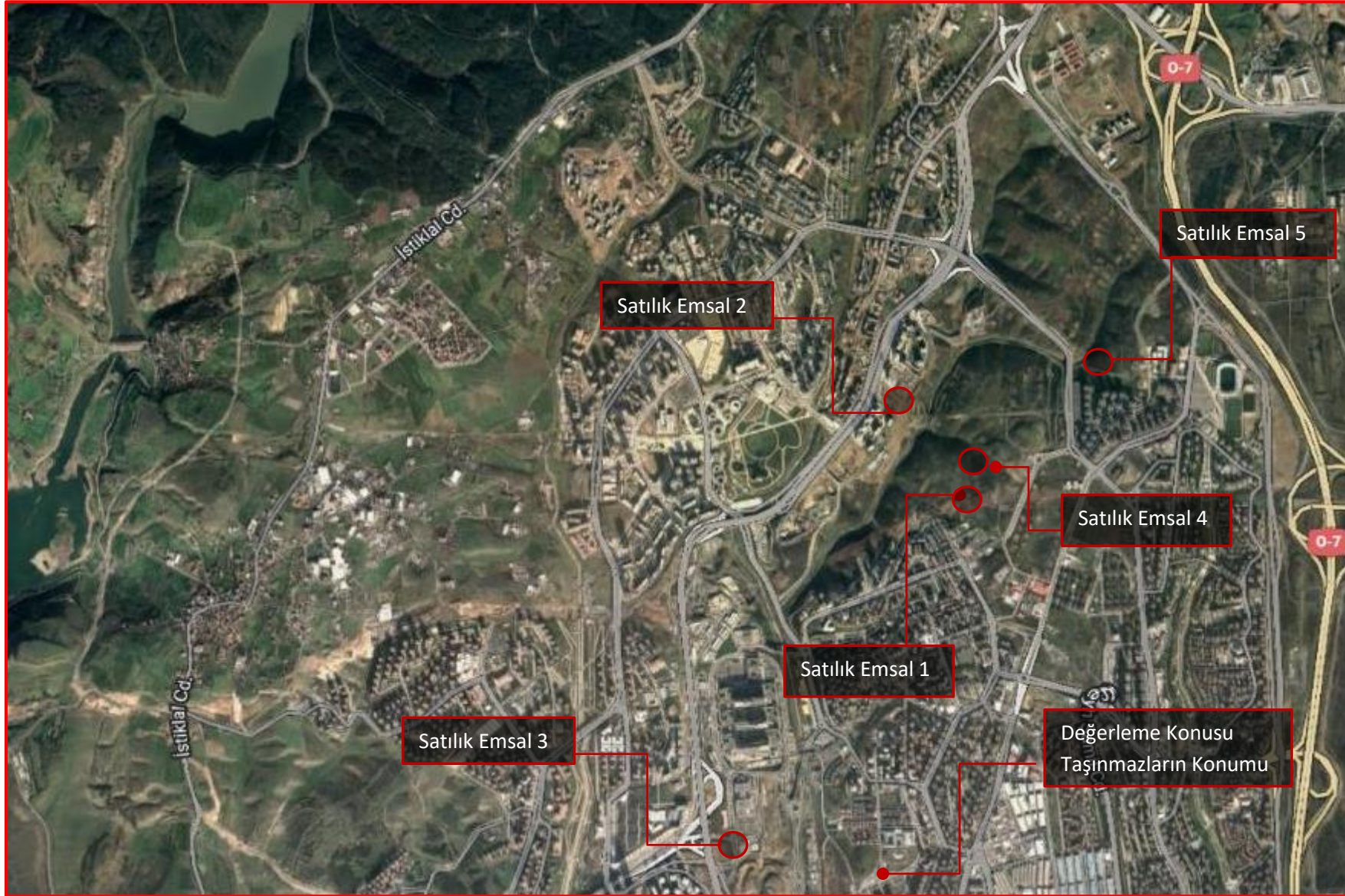
### Değerlendirme:

- Geçmişe dönük emsaller incelendiğinde, taşınmazların değerine etki eden faktörlerin 2022 yılındaki etkenler ile aynı olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 2019 yılında 3.500-6.500.-TL/m<sup>2</sup>, 2020 yılında 4.000-7.000.-TL/m<sup>2</sup> ve 2021 yılında 10.000-17.000.-TL/m<sup>2</sup> olabileceği tespit edilmiştir.

**\* Geçmişe dönük satılık arsa emsalleri, müşteri talebi doğrultusunda, taşınmazların 31.12.2019, 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihli değerlerinin hesaplanması amacıyla eklenmiştir.**

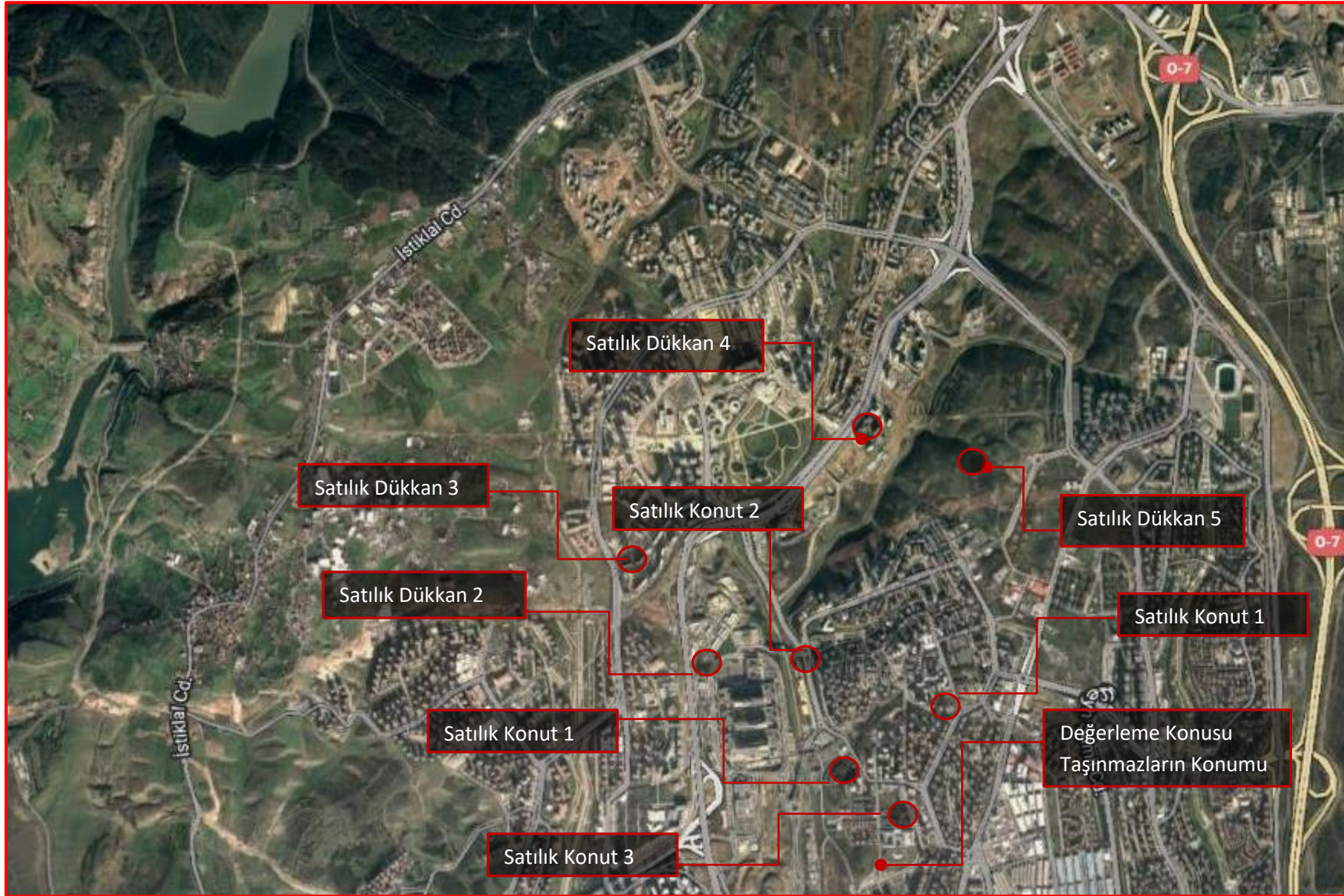


## Satılık Arsa Emsalleri





## Satılık Dükkan ve Konut Emsalleri



| <b>ARSA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU</b>       |                                   |                                    |               |               |               |               |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |               |               |               |               |
|   |                                   | 1                                  | 2             | 3             | 4             | 5             |
| Alım-Satıma<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 27.933                             | 24.681        | 23.661        | 25.741        | 30.000        |
|   | Pazarlık Payı                     | -5%                                | -5%           | 0%            | -10%          | -10%          |
|   | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Ruhsata Sahip Olma Durumu         | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Piyasa Koşulları                  | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 15%                                | 15%           | 0%            | 15%           | 5%            |
|   | Yapılaşma Hakkı                   | -5%                                | -5%           | -5%           | 5%            | -5%           |
|   | Yüz Ölçümü                        | -15%                               | -5%           | 20%           | -8%           | -5%           |
|   | Fiziksel Özellikleri              | 10%                                | 10%           | 2%            | 7%            | 7%            |
|   | Yasal Özellikleri                 | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| <b>Düzeltilmiş Değer</b>                |                                   | <b>27.863</b>                      | <b>26.964</b> | <b>27.684</b> | <b>27.569</b> | <b>27.540</b> |

\*814 ada 1 no.lu parsel üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Diğer taşınmazlar şerefiyelendirilmiştir.

| <b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN</b>     |                                   |                                    |               |               |               |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|   | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |               |               |               |
|   |                                   | 1                                  | 2             | 3             | 4             |
| Alım-Satıma<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 65.591                             | 60.870        | 58.333        | 70.000        |
|   | Pazarlık Payı                     | -15%                               | -10%          | -7%           | -20%          |
|   | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Yenileme Masrafları               | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Piyasa Koşulları                  | 10%                                | 10%           | 10%           | 10%           |
| Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler   | Konum                             | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Bina Yaşı/Kalitesi                | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Bulunduğu Kat/Manzara             | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Kullanım Alanı                    | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|   | Konfor Koşulları                  | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
| <b>Düzeltilmiş Değer</b>                |                                   | <b>61.328</b>                      | <b>60.261</b> | <b>59.675</b> | <b>61.600</b> |

\*Proje kapsamında yapılması plananan üniteler için yapılmıştır.

| <b>KONUT-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT</b> |                                   |                                    |               |               |               |
|--|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|  | Karşılaştırılan Etmenler          | Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller |               |               |               |
|  |                                   | 1                                  | 2             | 3             | 4             |
| Alım-Satıma<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler  | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 41.139                             | 47.093        | 52.632        | 47.032        |
|  | Pazarlık Payı                     | -5%                                | -12%          | -17%          | -13%          |
|  | Mülkiyet Durumu                   | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Satış Koşulları                   | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Yenileme Masrafları               | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Piyasa Koşulları                  | 15%                                | 15%           | 15%           | 15%           |
| Taşınmaza<br>Yönelik<br>Düzeltilmeler    | Konum                             | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Bina Yaşı/Kalitesi                | 5%                                 | 0%            | -5%           | 0%            |
|  | Bulunduğu Kat/Manzara             | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Kullanım Alanı                    | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
|  | Konfor Koşulları                  | 0%                                 | 0%            | 0%            | 0%            |
| <b>Düzeltilmiş Değer</b>                 |                                   | <b>47.192</b>                      | <b>47.658</b> | <b>47.725</b> | <b>47.055</b> |

\*Proje kapsamında yapılması plananan üniteler için yapılmıştır.



✓ **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.

| <b>ARSA DEĞERİ</b>            |                              |                    |                                  |                    |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| Ada/Parsel                    | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Fuzul Yapı Hissesi | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)   |
| 803 ada 1 no.lu parsel*       | 31.147,10                    | 0,044053           | 19.000                           | 26.070.050         |
| 812 ada 3 no.lu parsel        | 2.965,83                     | 0,245000           | 30.000                           | 21.799.000         |
| 814 ada 1 no.lu parsel        | 16.724,39                    | 0,473333           | 27.500                           | 217.696.000        |
| 816 ada 1 no.lu Parsel        | 3.981,20                     | 0,325000           | 28.500                           | 36.876.000         |
| 816 ada 2 no.lu Parsel        | 4.198,21                     | 0,461944           | 30.000                           | 58.179.000         |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>          |                              |                    |                                  | <b>360.620.050</b> |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b> |                              |                    |                                  | <b>360.620.000</b> |

\*Söz konusu parsel K.O.P. parselidir.

| <b>31.12.2019 TARİHLİ ARSA DEĞERİ</b> |                              |                    |                                  |                   |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------|
| Ada/Parsel                            | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Fuzul Yapı Hissesi | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)  |
| 803 ada 1 no.lu parsel                | 31.147,10                    | 0,044053           | 3.892                            | 5.340.000         |
| 812 ada 3 no.lu parsel                | 2.965,83                     | 0,245000           | 6.145                            | 4.465.000         |
| 814 ada 1 no.lu parsel                | 16.724,39                    | 0,473333           | 5.635                            | 44.610.000        |
| 816 ada 1 no.lu Parsel                | 3.981,20                     | 0,325000           | 5.839                            | 7.555.000         |
| 816 ada 2 no.lu Parsel                | 4.198,21                     | 0,461944           | 6.146                            | 11.920.000        |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>                  |                              |                    |                                  | <b>73.890.000</b> |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>         |                              |                    |                                  | <b>73.890.000</b> |

| <b>31.12.2020 TARİHLİ ARSA DEĞERİ</b> |                              |                    |                                  |                   |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|-------------------|
| Ada/Parsel                            | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Fuzul Yapı Hissesi | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)  |
| 803 ada 1 no.lu parsel                | 31.147,10                    | 0,044053           | 4.362                            | 5.985.000         |
| 812 ada 3 no.lu parsel                | 2.965,83                     | 0,245000           | 6.888                            | 5.005.000         |
| 814 ada 1 no.lu parsel                | 16.724,39                    | 0,473333           | 6.312                            | 49.965.000        |
| 816 ada 1 no.lu Parsel                | 3.981,20                     | 0,325000           | 6.542                            | 8.465.000         |
| 816 ada 2 no.lu Parsel                | 4.198,21                     | 0,461944           | 6.886                            | 13.355.000        |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>                  |                              |                    |                                  | <b>82.775.000</b> |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>         |                              |                    |                                  | <b>82.775.000</b> |

| <b>31.12.2021 TARİHLİ ARSA DEĞERİ</b> |                              |                    |                                  |                  |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------------|
| Ada/Parsel                            | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Fuzul Yapı Hissesi | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL) |
| 803 ada 1 no.lu parsel                | 31.147,10                    | 0,044053           | 10.590                           | 14.530.000       |
| 812 ada 3 no.lu parsel                | 2.965,83                     | 0,245000           | 16.721                           | 12.150.000       |
| 814 ada 1 no.lu parsel                | 16.724,39                    | 0,473333           | 15.328                           | 121.340.000      |
| 816 ada 1 no.lu Parsel                | 3.981,20                     | 0,325000           | 15.886                           | 20.555.000       |

|                               |          |          |        |                    |
|-------------------------------|----------|----------|--------|--------------------|
| 816 ada 2 no.lu Parsel        | 4.198,21 | 0,461944 | 16.722 | 32.430.000         |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>          |          |          |        | <b>201.005.000</b> |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b> |          |          |        | <b>201.005.000</b> |

**Özet Tablo:**

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |                              |                    |                                     |                                     |                                     |                                     |
|--|------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ada/Parsel   | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Fuzul Yapı Hissesi | 31.12.2019 Tarihli Arsa Değeri (TL) | 31.12.2020 Tarihli Arsa Değeri (TL) | 31.12.2021 Tarihli Arsa Değeri (TL) | 31.12.2022 Tarihli Arsa Değeri (TL) |
| 803 ada 1 no.lu parsel                                   | 31.147,10                    | 0,044053           | 5.340.000                           | 5.985.000                           | 14.530.000                          | 26.070.050                          |
| 812 ada 3 no.lu parsel                                   | 2.965,83                     | 0,245000           | 4.465.000                           | 5.005.000                           | 12.150.000                          | 21.799.000                          |
| 814 ada 1 no.lu parsel                                   | 16.724,39                    | 0,473333           | 44.610.000                          | 49.965.000                          | 121.340.000                         | 217.696.000                         |
| 816 ada 1 no.lu Parsel                                   | 3.981,20                     | 0,325000           | 7.555.000                           | 8.465.000                           | 20.555.000                          | 36.876.000                          |
| 816 ada 2 no.lu Parsel                                   | 4.198,21                     | 0,461944           | 11.920.000                          | 13.355.000                          | 32.430.000                          | 58.179.000                          |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>                                     |                              |                    | <b>73.890.000</b>                   | <b>82.775.000</b>                   | <b>201.005.000</b>                  | <b>360.620.050</b>                  |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>                            |                              |                    | <b>73.890.000</b>                   | <b>82.775.000</b>                   | <b>201.005.000</b>                  | <b>360.620.000</b>                  |

**Gelir Yaklaşımı**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, mevcut imar planı ve yapılaşma şartlarına uygun inşa edilebilecek proje dahilinde yer alacak konut ve dükkan nitelikli taşınmazların satış emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

**İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi**

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

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

Değerleme çalışması kapsamında söz konusu taşınmazların "Konut Alanı" lejandında kalan kısmı üzerinde imar planındaki yapılaşma koşulları dikkate alınarak proje geliştirilmiştir. İlgili yönetmelik hükümleri gereğince, konu parsel üzerinde konut ve ticaret fonksiyonlarından oluşan proje geliştirilmiştir.

Konut Alanı (E:1,25 Yençok:10 Kat) yapılaşma koşulları göz önüne alınarak, konu parsel üzerinde indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak proje geliştirilmiş olup hasılat paylaşımı modeliyle arsa değerine dönüş yapılmıştır.

**İndirgeme Oranı Hesaplaması**

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,

- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,18

Risk primi: %4,82

İndirgeme oranı: %22,00 olarak hesaplanmıştır.

### **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları**

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatтан arsa sahibi %37-42 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

### **Nakit Giriş ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalarda KDV hariç olarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Sığınak alanı konusunda ilgili yönetmeliklerde belirtilen hesaplar dikkate alınmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde konut ve ticari birimlerin yer alacağı proje geliştirilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında toplam inşaat alanının %10'luk kısmının ticaret alanı, %90'lık kısmının ise konut alanı olarak inşa edileceği varsayılmıştır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Söz konusu projede konut satışlarının 2023 yılında başlayacağı 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.

- Söz konusu projede dükkan satışlarının 2023 yılında başlayacağı, 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 46.000-TL/m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde yer alacak ticari alanların birim satış bedellerinin 60.000-TL/m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır.

|  |                 |
|--|-----------------|
| Ada/Parsel No                              | 814/1           |
| İmar Durumu                                | Ticaret + Konut |
| Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) | 16.724,39       |
| TAKS                                       | -               |
| Emsal / KAKS                               | 1,25            |
| Toplam Taban Alanı (m <sup>2</sup> )       | -               |
| Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )       | 20.905,49       |
| Emsal Harici Katsayısı                     | 30%             |
| Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )      | 27.177,13       |
| Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )      | 27.177,13       |
| Konut Alanı (m <sup>2</sup> )              | 24.459,42       |
| Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )            | 2.717,71        |

| İnşaat Maliyetleri |                             |  |                    |
|--------------------|-----------------------------|--|--------------------|
| Fonksiyon          | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> ) | Maliyet (TL)       |
| Konut Fonksiyonu   | 24.459,42                   | 12.000                                     | 293.513.045        |
| Ticaret Fonksiyonu | 2.717,71                    | 8.500                                      | 23.100.564         |
| Otopark            | 8.618,71                    | 4.500                                      | 38.784.183         |
| Ortak Alan         | 612,24                      | 4.000                                      | 2.448.952          |
| <b>Toplam</b>      | <b>36.408,08</b>            |  | <b>357.846.743</b> |

| Altyapı Maliyeti                        |      |              |  |
|---|------|--------------|--|
| Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL) | Oran | Maliyet (TL) |  |
| 357.846.743,27                          | 10%  | 35.784.674   |  |

| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri     |      |              |  |
|---|------|--------------|--|
| Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL) | Oran | Maliyet (TL) |  |
| 357.846.743,27                          | 7,0% | 25.049.272   |  |

| Toplam Maliyet (TL)              |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| İnşaat Maliyeti                  | 357.846.743,27        |
| Altyapı Maliyeti                 | 35.784.674,33         |
| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti | 25.049.272,03         |
| <b>Toplam (TL)</b>               | <b>418.680.689,62</b> |

| Proje Genel Giderleri |      |              |  |
|-----------------------|------|--------------|--|
| Toplam Maliyet (TL)   | Oran | Maliyet (TL) |  |
| 418.680.689,62        | 10%  | 41.868.069   |  |

| <b>Toplam Maliyet (TL)</b>       |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| İnşaat Maliyeti                  | 357.846.743        |
| Altyapı Maliyeti                 | 35.784.674         |
| Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti | 25.049.272         |
| Proje Genel Giderleri            | 41.868.069         |
| <b>Toplam (TL)</b>               | <b>460.548.759</b> |

| <b>Proje Nakit Akışı (TL)</b>             |            |                    |                    |                    |            |
|---|------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|
| Yıllar                                    | 30/12/2022 | 30/12/2023         | 30/12/2024         | 30/12/2025         | 30/12/2026 |
| <b>Konut Fonksiyonu</b>                   |            |                    |                    |                    |            |
| Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 24.459,42  | 24.459,42          | 24.459,42          | 24.459,42          | 24.459,42  |
| Satış Oranı (%)                           | 0,00%      | 45,00%             | 35,00%             | 20,00%             | 0,00%      |
| Satılan Alan (m <sup>2</sup> )            | -          | 11.006,74          | 8.560,80           | 4.891,88           | 0,00       |
| Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )   |            | 47.000,00          | 63.450,00          | 76.457,25          | 89.072,70  |
| <b>Toplam Ofis Gelirleri</b>              | <b>0</b>   | <b>517.316.741</b> | <b>543.182.578</b> | <b>374.020.004</b> | <b>0</b>   |
| <b>Ticaret Fonksiyonu</b>                 |            |                    |                    |                    |            |
| Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> ) | 2.717,71   | 2.717,71           | 2.717,71           | 2.717,71           | 2.717,71   |
| Satış Oranı (%)                           | 0,00%      | 0,00%              | 60,00%             | 40,00%             | 0,00%      |
| Satılan Alan (m <sup>2</sup> )            | -          | 0,00               | 1.630,63           | 1.087,09           | 0,00       |
| Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )   |            | 60.000,00          | 81.000,00          | 97.605,00          | 113.709,83 |
| <b>Toplam Ticari Ünite Gelirleri</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>           | <b>132.080.870</b> | <b>106.104.966</b> | <b>0</b>   |
| <b>Proje Toplam Gelirleri</b>             | <b>0</b>   | <b>517.316.741</b> | <b>675.263.448</b> | <b>480.124.969</b> | <b>0</b>   |
| <b>İnşaat Maliyeti</b>                    | <b>0</b>   | <b>265.276.085</b> | <b>359.228.032</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>   |
| <b>Pazarlama Gideri</b>                   | <b>0</b>   | <b>7.759.751</b>   | <b>10.128.952</b>  | <b>7.201.875</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Net Nakit Akışları</b>                 | <b>0</b>   | <b>244.280.905</b> | <b>305.906.465</b> | <b>472.923.095</b> | <b>0</b>   |
| <b>Arsa Sahibi Gelirleri</b>              | <b>0</b>   | <b>214.013.936</b> | <b>279.356.488</b> | <b>198.627.700</b> | <b>0</b>   |
| <b>Müteahhit Gelirleri</b>                | <b>0</b>   | <b>30.266.969</b>  | <b>26.549.976</b>  | <b>274.295.395</b> | <b>0</b>   |

| <b>Değerleme Tablosu-Proje</b>            |  |                    |                    |
|---|--|--------------------|--------------------|
| Risksiz Getiri Oranı                      |  | 17,18%             | 17,18%             |
| Risk Primi                                |  | 3,82%              | 5,82%              |
| İndirgeme Oranı                           |  | 21,00%             | 23,00%             |
| <b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>          |  | <b>677.527.567</b> | <b>654.683.616</b> |
| <b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b> |  | <b>677.530.000</b> | <b>654.680.000</b> |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Arsa Sahibi</b>                                   | 42%                |
| <b>Müteahhit</b>                                     | 58%                |
| Arsa Değeri (TL)                                     | <b>479.637.260</b> |
| Müteahhit Geliri (TL)                                | <b>197.890.307</b> |
| <b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>          | <b>28.679</b>      |
| <b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>28.700</b>      |

Söz konusu indirgenmiş nakit akımları yöntemi 814 ada 1 no'lu parsel için hesaplanmış olup 28.700 TL/m<sup>2</sup> birim arsa değeri hesaplanmıştır. Diğer parsellerin de söz konusu parselde göre şerefiyelerine bakılmış ve aşağıdaki tabloda hesaplamalar yapılmıştır.

| ARSA DEĞERİ                   |                              |                    |                                  |                    |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| Ada/Parsel                    | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Fuzul Yapı Hissesi | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)   |
| 803 ada 1 no.lu parsel        | 31.147,10                    | 0,032473           | 19.650                           | 19.875.300         |
| 812 ada 3 no.lu parsel        | 2.965,83                     | 0,245000           | 31.570                           | 22.940.000         |
| 814 ada 1 no.lu parsel        | 16.724,39                    | 0,473333           | 28.700                           | 227.195.000        |
| 816 ada 1 no.lu Parsel        | 3.981,20                     | 0,325000           | 29.848                           | 38.620.000         |
| 816 ada 2 no.lu Parsel        | 4.198,21                     | 0,461944           | 31.570                           | 61.224.000         |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>          |                              |                    |                                  | <b>369.854.300</b> |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b> |                              |                    |                                  | <b>369.854.000</b> |

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

Söz konusu parseller üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar yer almakta olup çalışma kapsamında yalnızca arsa değeri takdiri yapılmıştır.

### 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 kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Konut**" amaçlı kullanımudur.

### 7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

| ARSA DEĞERİ                   |                              |                    |                                  |                    |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| Ada/Parsel                    | Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Fuzul Yapı Hissesi | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Arsa Değeri (TL)   |
| 803 ada 1 no.lu parsel        | 31.147,10                    | 0,044053           | 19.000                           | 26.070.050         |
| 812 ada 3 no.lu parsel        | 2.965,83                     | 0,245000           | 30.000                           | 21.799.000         |
| 814 ada 1 no.lu parsel        | 16.724,39                    | 0,473333           | 27.500                           | 217.696.000        |
| 816 ada 1 no.lu Parsel        | 3.981,20                     | 0,325000           | 28.500                           | 36.876.000         |
| 816 ada 2 no.lu Parsel        | 4.198,21                     | 0,461944           | 30.000                           | 58.179.000         |
| <b>TOPLAM DEĞERİ</b>          |                              |                    |                                  | <b>360.620.050</b> |
| <b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b> |                              |                    |                                  | <b>360.620.000</b> |

## 7.8 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” vasıflı taşınmaz için %8 olarak hesaplanmıştır.

| KDV ORANLARI   |                       |     |
|--|-----------------------|-----|
| <b>İş Yeri Teslimlerinde</b>   |                       | 18% |
| <b>Arsa/Arazi Teslimlerinde</b>  |                       | 8%  |
| <b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b> |                       |     |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                 |                       |     |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin               |                       | 18% |
| Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *              |                       | 8%  |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>               |                       | 8%  |
| <b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>  |                       |     |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>                 |                       | 18% |
| <b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>            |                       |     |
| 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda               |                       | 1%  |
| 01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda      | 499 TL' ye kadar ise  | 1%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                       | 500 - 999 TL ise      | 8%  |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri          | 1.000 TL ve üzeri     | 18% |
| 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda            | 1.000 TL'ye kadar ise | 1%  |
| Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte                                       | 1.000-2.000 TL ise    | 8%  |
| Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri          | 2.000 TL üzeri        | 18% |

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

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

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



## BÖLÜM 8

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

## **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 814 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 2 no'lu parsel ve 803 ada 1 no'lu parsel ile ilişkili takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

812 ada 3 no'lu parsel üzerinde İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli mahallesi 812/3 ada parsel arsa için 2011 yılında Küçükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesinde izale-i şuyu davası açılmıştır. Dava aşamasında yargılaması tamamlanan 2011/120 E sayılı dosyada son aşamada Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 2021/1496 Esas 2021/2814 Karar Ve 14.04.2021 Tarihli ilamında yapılan itirazların reddine karar vererek yerel mahkemenin kararını onamıştır. Kesinleşen dosya sonucu satış memurluğunda 2021/11 Esaslı ortaklığın giderilmesi satış dosyası oluşturulmuştur. Satış dosyasında keşfe gidilmiş ve 02.12.2021 tarihinde bilirkişi raporu alınmıştır. Dosya son aşamada bilirkişi raporunun tebliğ aşamasında olup satış aşamasında vefat eden taraflara ilişkin veraset ilamı alınarak mirasçılar satış dosyasına eklenmiştir. İşbu kişilere tebligat süreci devam etmekte olup söz konusu sürecin neredeyse sonuna gelinmiştir. Son kalan tebligatların tebliğ olması ve itiraz süreçlerinin tamamlanmasından sonra satış talep edilecek olup dosya son aşamaya gelecektir.

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

Değerleme konusu 814 ada 1 parsel, 816 ada 1 parsel 812 ada 3 parsel ve 816 ada 2 parseller mevcut durumda, 07.06.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Köyü 3.Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup Emsal:1,75 ve Hmaks: 10 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu 803 ada 1 no.lu parsel mevcut durumda, 04.11.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı," lejandında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşuluna sahip değildir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 816 ada 1 no.lu parsel "Arsa" nitelikli olup mevcutta üzerinde hafif malzemeler ile yapılmış sera ve satış ofisi bulunmaktadır. Konu yapıların hafif ve kolayca ortadan kaldırılabilir yapılar olarak ruhsatsız inşa edildiği tespit edilmiştir. Konu taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parsel, 812 ada 3 no.lu parsel, 816 ada 2 parsel ve 803 ada 1 parseller ise "Arsa" nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **• Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları "Arsa" olup mevcuttaki kullanımları arsa nitelikli boş kullanımlardır.

### **• Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmalarında 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" niteliklidir.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu 814 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 2 no'lu parsel ve 803 ada 1 no'lu parsel ile ilişkili takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

812 ada 3 no'lu parsel üzerinde İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli mahallesi 812/3 ada parsel arsa için 2011 yılında Küçükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesinde izale-i şuyu davası açılmıştır. Dava aşamasında yargılaması tamamlanan 2011/120 E sayılı dosyada son aşamada Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 2021/1496 Esas 2021/2814 Karar Ve 14.04.2021 Tarihli ilamında yapılan itirazların reddine karar vererek yerel mahkemenin kararını onamıştır. Kesinleşen dosya sonucu satış memurluğunda 2021/11 Esaslı ortaklığın giderilmesi satış dosyası oluşturulmuştur. Satış dosyasında keşfe gidilmiş ve 02.12.2021 tarihinde bilirkişi raporu alınmıştır. Dosya son aşamada bilirkişi raporunun tebliğ aşamasında olup satış aşamasında vefat eden taraflara ilişkin veraset ilamı alınarak mirasçılar satış dosyasına eklenmiştir. İşbu kişilere tebligat süreci devam etmekte olup söz konusu sürecin neredeyse sonuna gelinmiştir. Son kalan tebligatların tebliğ olması ve itiraz sürelerinin tamamlanmasından sonra satış talep edilecek olup dosya son aşamaya gelecektir.

#### 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 814 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 2 no'lu parsel ve 803 ada 1 no'lu parsel** ile ilişkili takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

812 ada 3 no'lu parsel üzerinde İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli mahallesi 812/3 ada parsel arsa için 2011 yılında Küçükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesinde izale-i şuyu davası açılmıştır. Dava aşamasında yargılaması tamamlanan 2011/120 E sayılı dosyada son aşamada Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 2021/1496 Esas 2021/2814 Karar Ve 14.04.2021 Tarihli ilamında yapılan itirazların reddine karar vererek yerel mahkemenin kararını onamıştır. Kesinleşen dosya sonucu satış memurluğunda 2021/11 Esaslı ortaklığın giderilmesi satış dosyası oluşturulmuştur. Satış dosyasında keşfe gidilmiş ve 02.12.2021 tarihinde bilirkişi raporu alınmıştır. Dosya son aşamada bilirkişi raporunun tebliğ aşamasında olup satış aşamasında vefat eden taraflara ilişkin veraset ilamı alınarak mirasçılar satış dosyasına eklenmiştir. İşbu kişilere tebligat süreci devam etmekte olup söz konusu sürecin neredeyse sonuna gelinmiştir. Son kalan tebligatların tebliğ olması ve itiraz sürelerinin tamamlanmasından sonra satış talep edilecek olup dosya son aşamaya gelecektir.

Küçükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 08/12/2015 tarih ve 2012/703 Esas, 2015/1123 Karar sayılı ilamı ile satışına karar verilen İstanbul ili Başakşehir İlçesi 816 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın satış işlemlerinin gerçekleşmesi adına söz konusu Küçükçekmece 1. Satış Memurluğu 2022/17 E. Sayılı dosyası üzerinden işlemler gerçekleştirilmektedir. Taşınmaz üzerine konulan şerh işbu satış işlemleri ile ilgili olduğu bilgisi edinilmiştir.

### 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 taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parsel "arsa" niteliğinde olup taşınmazların 05.05.2016 tarihinde ve 816 ada 1 no.lu parsel 17.02.2017 tarihinde satış yoluyla edinilmesinden bu yana parsel üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı gelir yaklaşım alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

| Yaklaşım        | TL          |
|-----------------|-------------|
| Pazar Yaklaşımı | 360.620.000 |
| Gelir Yaklaşımı | 369.854.000 |

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

Konu taşınmazın üzerinde üzerine inşa edilebilecek proje ile gelir yaratma potansiyeli dikkate alınarak, pazarda yer alan konut emsalleri ve pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır. Gelir yaklaşımı, yalnızca 814 ada, 1 no.lu parsel için geliştirilmiş ve pazar yaklaşımında kullanılan şerefiyelendirme oranı ile diğer parsellere de değer takdir edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

| TAŞINMAZLARIN FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş PAYINA DÜŞEN HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ |                 |   |
|---|-----------------|---|
| Değer Tarihi  | 30.12.2022      |   |
| Rapor Tarihi  | 13.01.2023      |   |
| Revize Rapor Tarihi   | 28.04.2023      |   |
| Pazar Değeri (KDV Hariç)  | 360.620.000.-TL | Üçyüzaltmışmilyonaltıyüzyirmibin.-TL                    |
| Pazar Değeri (KDV Dahil)  | 389.469.600.-TL | Üçyüzseksendokuzmilyondörtüyükaltmışdokuzbinaltıyüz.-TL |

\* **Değerleme konusu taşınmazların 31.12.2019 tarihli toplam pazar değeri 73.890.000.-TL (KDV Hariç), 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 82.775.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 201.005.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Doğuşcan İĞDIR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

|   |   |
|---|---|
| 1 | Tapu Belgesi                                |
| 2 | İmar Durumu                                 |
| 3 | Fotoğraflar                                 |
| 4 | Özgeçmişler                                 |
| 5 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |
| 6 | Takyidat Belgesi                            |



## Ek 1: Tapu Belgesi



### TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İl:          | İSTANBUL                 |                |             |
|--------------------|--------------|--------------------------|----------------|-------------|
|                    | İlçe:        | BAŞAKŞEHİR               |                |             |
|                    | Mahalle/Köy: | İKİTELLİ-2               |                |             |
|                    | Mevki:       |                          |                |             |
|                    | Ada:         | 803                      | Parsel:        | 1           |
|                    | Yüz Ölçümü:  | 31.147,10 m <sup>2</sup> | Cilt/Sayfa No: | 142 - 13970 |
|                    | Niteği:      | arsa                     |                |             |

| MALİK BİLGİLERİ | Adı Soyadı/Baba Adı:                                  | Hissesi:     | Hisseye düşen m <sup>2</sup> : |
|-----------------|---|--------------|--------------------------------|
|                 | FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI<br>ANONİM ŞİRKETİ | 17621/400000 | 1.372,11                       |

| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER  | Taşınmaz No:              | Edinme Nedeni:  | İşlem Bedeli: |
|---|---------------------------|---|---------------|
|   | 27441963                  | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği  |               |
| Konum Bilgisi:  | Tescil Tarihi/Yevmiye No: |  <p>Stokaja Uygundur<br/>Veriliş Tarihi: 07/04/2023<br/>Yapı İşleri Bakanlığı<br/>Sancılı Mülkiyet Yardımcısı</p> |               |
|  | 07/04/2023 - 13191        |   |               |

*Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile perh ve belirlemeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.*



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İl:          | İSTANBUL    |                |             |
|--------------------|--------------|-------------|----------------|-------------|
|                    | İlçe:        | BAŞAKŞEHİR  |                |             |
|                    | Mahalle/Köy: | İKİTELLİ-2  |                |             |
|                    | Mevki:       |             |                |             |
|                    | Ada:         | 812         | Parsel:        | 3           |
|                    | Yüz Ölçümü:  | 2.965,83 m2 | Cilt/Sayfa No: | 142 - 13992 |
|                    | Niteliği:    | Arsa        |                |             |

| MALİK BİLGİLERİ | Adı Soyadı/Baba Adı:                               | Hissesi: | Hisseye düşen m <sup>2</sup> : |
|-----------------|--|----------|--------------------------------|
|                 | FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 49/200   | 726,63                         |

| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER  | Taşınmaz No:              | Edinme Nedeni:   | İşlem Bedeli: |
|---|---------------------------|--|---------------|
|   | 27441986                  | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği   |               |
| Konum Bilgisi:  | Tescil Tarihi/Yevmiye No: |  |               |
|  | 07/04/2023 - 13191        |  |               |

Mülkiyet; dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile çerh ve belirlenmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İl:          | İSTANBUL     |                |             |
|--------------------|--------------|--------------|----------------|-------------|
|                    | İlçe:        | BAŞAKŞEHİR   |                |             |
|                    | Mahalle/Köy: | İKİTELLİ-2   |                |             |
|                    | Mevki:       |              |                |             |
|                    | Ada:         | 814          | Parsel:        | 1           |
|                    | Yüz Ölçümü:  | 16.724,39 m2 | Cilt/Sayfa No: | 142 - 13995 |
|                    | Niteliği:    | ARSA         |                |             |

| MALİK BİLGİLERİ | Açılış Soyadı/Belge Adı:                           | Hissesi: | Hissese düşen m <sup>2</sup> : |
|-----------------|--|----------|--------------------------------|
|                 | FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 71/150   | 7.916,21                       |

| TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER | Taşınmaz No: | Edinme Nedeni:                       | İşlem Bedeli: |
|-------------------------|--------------|--------------------------------------|---------------|
|                         | 27441989     | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği |               |

| KONUM BİLGİSİ | Tescil Tarihi/Yevmiye No: | Sıra No/Ünvanı:   |
|---------------|---------------------------|---|
|               | 07/04/2023 - 13191        | Veriliş Tarihi: 10/04/2023<br>Bölge: ERZURUM<br>Yatılı Mülke: YATIRIMCI |

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





## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

|                    |              |             |                |             |
|--------------------|--------------|-------------|----------------|-------------|
| TAŞINMAZ BİLGİLERİ | İl:          | İSTANBUL    |                |             |
|                    | İlçe:        | BAŞAKŞEHİR  |                |             |
|                    | Mahalle/Köy: | İKİTELLİ-2  |                |             |
|                    | Mevki:       |             |                |             |
|                    | Ada:         | 816         | Parsel:        | 1           |
|                    | Yüz Ölçümü:  | 3.981,20 m2 | Cilt/Sayfa No: | 142 - 13999 |
|                    | Nispeti:     | ARSA        |                |             |

|                 |   |          |                                |
|-----------------|---|----------|--------------------------------|
| MALİK BİLGİLERİ | Adı Soyadı/Baba Adı:                                  | Hissesi: | Hissese düşen m <sup>2</sup> : |
|                 | FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI<br>ANONİM ŞİRKETİ | 13/40    | 1.293,89                       |

|   |                           |  |               |
|---|---------------------------|--|---------------|
| TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER  | Taşınmaz No:              | Edinme Nedeni:   | İşlem Bedeli: |
|   | 27441993                  | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği                                     |               |
| Konum Bilgisi:  | Tescil Tarihi/Yevmiye No: | Siciline Uygundur  |               |
|  | 07/04/2023 - 13191        | Veriliş Tarihi: 10/05/2023<br>İmza ERGEMİR<br>Yoktur Müddet Vardır mıdır |               |



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



## TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

|                           |              |                         |                |             |
|---------------------------|--------------|-------------------------|----------------|-------------|
| <b>TAŞINMAZ BİLGİLERİ</b> | İl:          | İSTANBUL                |                |             |
|                           | İlçe:        | BAŞAKŞEHİR              |                |             |
|                           | Mahalle/Köy: | İKİTELLİ-2              |                |             |
|                           | Mevki:       |                         |                |             |
|                           | Ada:         | 816                     | Parsel:        | 2           |
|                           | Yüz Ölçümü:  | 4.198,21 m <sup>2</sup> | Cilt/Sayfa No: | 142 - 14000 |
| Niteleşme:                | ARSA         |                         |                |             |

|                        |  |           |                                |
|------------------------|--|-----------|--------------------------------|
| <b>MALİK BİLGİLERİ</b> | Adı Soyadı/Bebe Adı:                               | Hissesi:  | Hissese düşen m <sup>2</sup> : |
|                        | FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 1003/3600 | 1.939,34                       |

|   |                            |  |               |
|---|----------------------------|--|---------------|
| <b>TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER</b>   | Taşınmaz No:               | Edinme Nedeni:   | İşlem Bedeli: |
|   | 27441994                   | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği                                 |               |
| Konum Bilgisi:  | Tescil Tanhisi/Yevmiye No: | Siciline Uygundur  |               |
|  | 07/04/2023 - 13191         | Veriliş Tarihi: 07/04/2023<br>Tescil ETTİMİLE<br>Yükümlüdür Çarşamba |               |

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



## Ek 2: İmar Durum Bilgileri

### 814/1 parsel, 816/1 parsel 812/3 parsel ve 816/2 parseller

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "İkitelli Köyiçi 3.Etap Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 07.06.2007

**Lejandı:** Konut Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 1,25
- H<sub>maks</sub>: 10 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam



816 ada 2 no.lu parsel



812 ada 3 no.lu parsel



814 ada 1 no.lu parsel



816 ada 1 no.lu parsel

### 803 ada 1 no.lu parsel

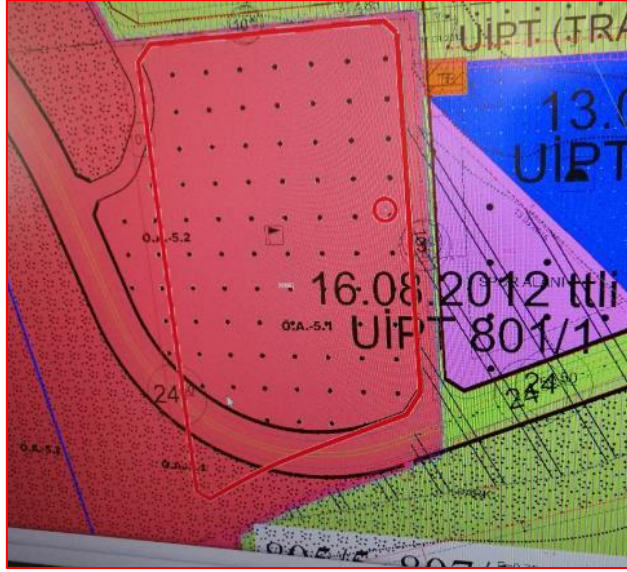
**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 04.11.2015

**Lejandı:** Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı,

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: -
- H<sub>maks</sub>: -
- İnşaat Nizamı: -



### Ek 3: Fotoğraflar





## Ek 4: Özgeçmişler

|                           |  |                                |  |
|---------------------------|--|--------------------------------|--|
| <b>Adı ve Soyadı</b>      | Doğuşcan IĞDIR   |                                |  |
| <b>Doğum Yeri, Tarihi</b> | İstanbul, 27.11.1987   |                                |  |
| <b>Mesleği</b>            | Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi  |                                |  |
| <b>Pozisyon</b>           | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı   |                                |  |
| <b>Eğitim Durumu</b>      | <p><b>Lise</b><br/>Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p><b>Lisans</b><br/>Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011)<br/>Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010)<br/>Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006),</p> <p><b>Yüksek Lisans</b><br/>Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-)<br/>Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p> |                                |  |
| <b>İş Tecrübesi</b>       | 2020-...   | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş | Yönetici                                   |
|                           | 2016- 2020   | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş | Yönetici Yardımcısı                        |
|                           | 2013-2016  | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş | Kıdemli<br>Gayrimenkul<br>Değerleme Uzmanı |
|                           | 2011-2013  | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş | Gayrimenkul<br>Değerleme Uzmanı            |
|                           | 2011   | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş | Stajyer                                    |
|                           | 2008   | Gözlem Harita                  | Stajyer                                    |
| <b>Sertifikalar</b>       | İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010)<br>İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010)<br>Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013)<br>Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014)<br>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member  |                                |  |
| <b>Yabancı Diller</b>     | İngilizce<br>İspanyolca  |                                |  |

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

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

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



## Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Doğuşcan İĞDIR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## 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

## Ek 6: Takyidat Belgesi