



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Gayrimenkul

23 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2022REV942 / Rapor Tarihi: 17.01.2023

Revize Rapor Tarihi: 28.04.2023

Değer Tarihi: 13.01.2023

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

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

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan “**23 Adet Bağımsız Bölüm**”ün şerefiyeli toplam pazar değerine yönelik **2022REV942** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmış ve 28.04.2023 tarihinde revize edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar, 23.236,02 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 3.444,18 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	
Değer Tarihi	13.01.2023
Rapor Tarihi	17.01.2023
Revize Rapor Tarihi	28.04.2023
Pazar Değeri	160.750.000.-TL Yüzaltmışmilyonyediyüzellibin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ve 01.09.2022 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.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	31
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42
Ekler	44

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin 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 hazırlanmadığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1409 ada 4 no.lu parsel, 1408 ada 3 no.lu parsel, 1401 ada 20 no.lu parsel üzerinde yer alan 23 adet bağımsız bölüm
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1409 ada 4 no.lu parsel, 1408 ada 3 no.lu parsel, 1401 ada 20 no.lu parsel üzerinde yer alan 23 adet bağımsız bölüm
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	23.236,02 m ² (Toplam yüzölçümü)
İMAR DURUMU	İmar durumu raporun 3.3 bölümünde detaylı olarak sunulmuştur.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret + Konut
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 494 Yapım yılı: 2019
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut ve Dükkan
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı Has Bahçe 115.656,00 m ² Toplam İnşaat Alanı Air Başakşehir 36.129,00 m ² Toplam İnşaat Alanı Grand Residence 31.407,00 m ²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	13.01.2023
RAPOR TARİHİ	17.01.2023
REVİZE RAPOR TARİHİ	28.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	160.750.000.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 17.01.2023 tarihinde hazırlanmış ve 2022A477 rapor numarası ile tanzim edilmiş olup 28.04.2023 tarihinde revize edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1409 ada 4 no.lu parsel, 1408 ada 3 no.lu parsel, 1401 ada 20 no.lu parsel üzerinde konumlu 23 adet bağımsız bölümlerin 13.01.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller 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 06.07.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 17.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamış ve 28.04.2023 tarihinde revize etmişlerdir. Bu sürede gayrimenkul mahali ile ilgili yasal evraklar müşteriden temin edilmiş olup 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 hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ve 01.09.2022 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1409 ada 4 no.lu parsel, 1408 ada 3 no.lu parsel, 1401 ada 20 no.lu parsel üzerinde yer alan 23 adet bağımsız bölümün 13.01.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

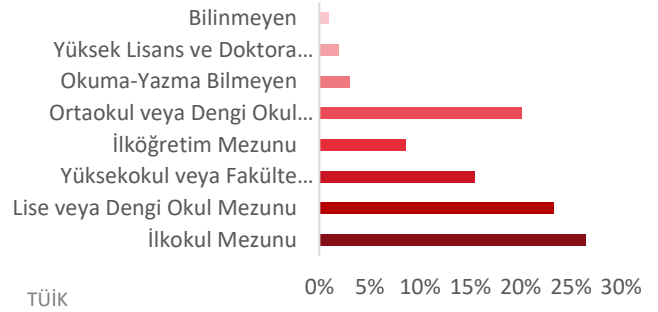
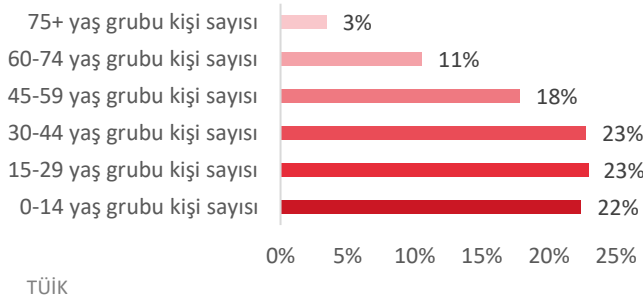
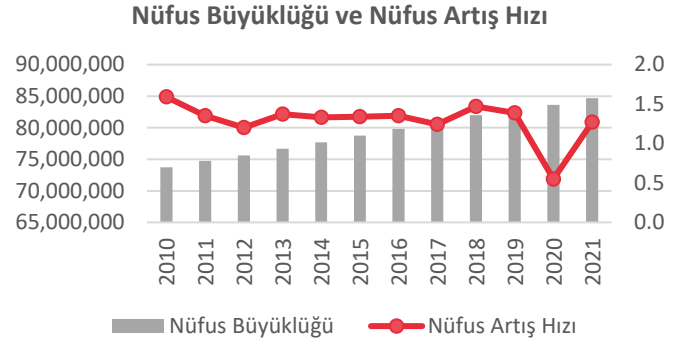
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

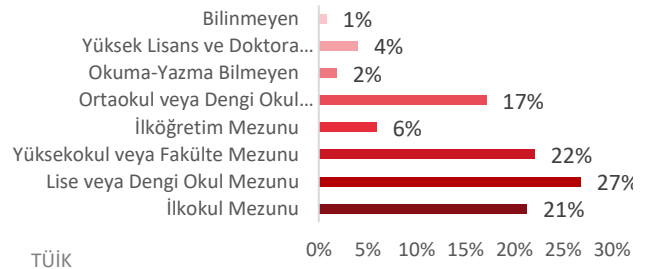
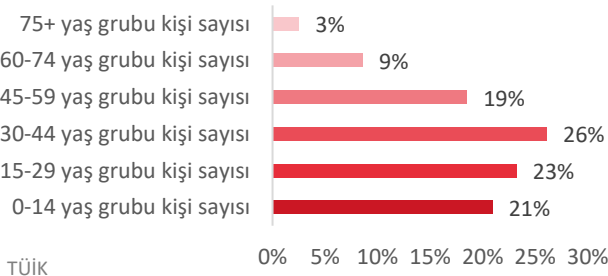
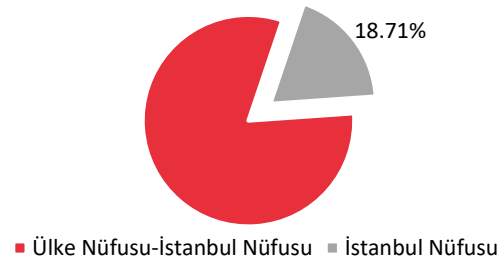
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

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



İstanbul

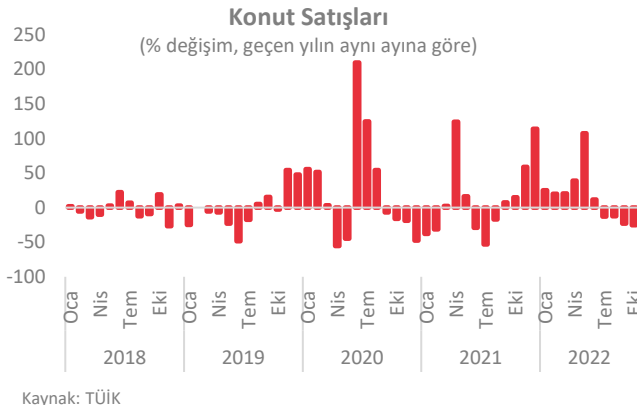
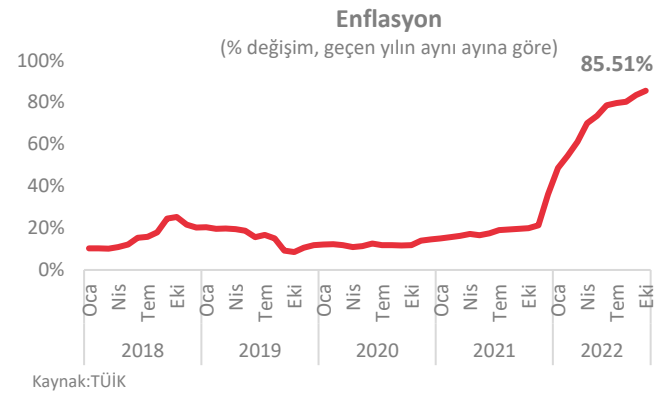
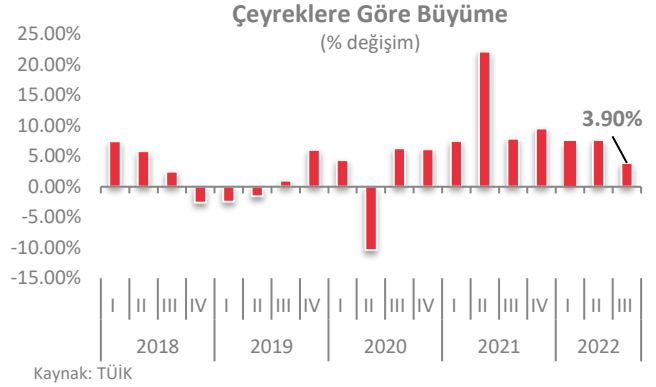
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



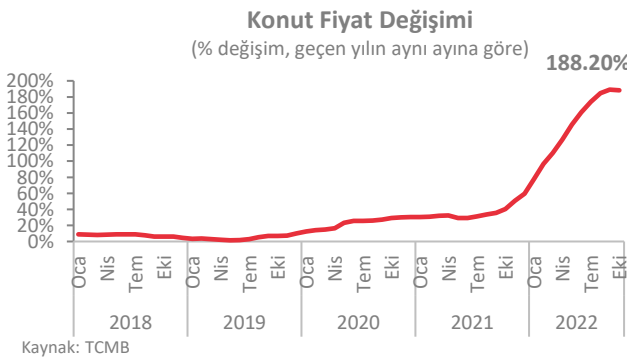
2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul			
İlçesi	Başakşehir			
Mahallesi	İkitelli-2			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	-			
Ada No	1401			
Parsel No	20			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa			
Ana Gayrimenkulün Yüz	11.298,78 m ²			
Bağ. Bölüm No	Arsa Payı	Tür	Kat	Malik Hisse
141	83/11299	Depolu Dükkan	2. Bodrum Kat, 3. Bodrum Kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
146	70/112999	Depolu Dükkan	1. Bodrum Kat, 2. Bodrum Kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
147	83/11299	Depolu Dükkan	1. Bodrum Kat, 2. Bodrum Kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
152	45/11299	Dükkan	1. Bodrum kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
157	69/11299	Depolu Dükkan	Zemin, 1. Bodrum Kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
158	93/11299	Depolu Dükkan	Zemin, 1. Bodrum Kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam

İli	İstanbul				
İlçesi	Başakşehir				
Mahallesi	İkitelli-2				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	1409				
Parsel No	4				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	12.667,26 m ²				
Blok	Bağ. Bölüm No	Arsa Payı	Nitelik	Kat	Malik
B	68	168/28137	Dükkan	Zemin Kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A	209	169/28137	İş Yeri	1. Bodrum Kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A	210	168/28137	İş Yeri	1. Bodrum Kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A	215	83/28137	İş Yeri	Zemin Kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A	216	83/28137	İş Yeri	Zemin Kat	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam

İli	İstanbul				
İlçesi	Başakşehir				
Mahallesi	İkitelli-2				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	1408				
Parsel No	3				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	40.000,00 m ²				
Blok	Bulunduğu Kat	Bağ. Böl. No	Bağ. Böl. Niteliği	Arsa Payı	Maliki/Hisse
T2	Zemin kat+1.bodrum kat	5	Depolu Dükkan	122/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
T2	Zemin kat+1.bodrum kat	6	Depolu Dükkan	87/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
T1	Zemin kat+1.bodrum kat	4	Depolu Dükkan	85/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
T1	Zemin kat+1.bodrum kat	5	Depolu Dükkan	120/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
T1	Zemin kat+1.bodrum kat	6	Depolu Dükkan	127/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A4	Zemin kat+1.bodrum kat	86	Depolu Dükkan	117/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A1	Zemin kat+1.bodrum kat	84	Depolu Dükkan	79/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A1	Zemin kat+1.bodrum kat	85	Depolu Dükkan	76/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A4	Zemin kat+1.bodrum kat	84	Depolu Dükkan	77/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A4	Zemin kat+1.bodrum kat	85	Depolu Dükkan	110/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A2	Zemin kat+1.bodrum kat	83	Depolu Dükkan	79/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam
A3	Zemin kat+1.bodrum kat	86	Depolu Dükkan	111/40000	FZL GAYRİMENKUL YAPI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V/Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 17.01.2023 tarih, saat 10:59 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

1409/4 parsel üzerinde yer alan;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 05/05/2021(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (17.05.2021 tarih ve 16196 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 tl bedelle tedarik lehine kira şerhi (24.02.2021 tarih ve 6340 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Eklenti Bilgileri:

- 68 no.lu bağımsız bölüm için 1.bodrum katta 68 no.lu depo, 209 no.lu bağımsız bölüm için 1.bodrum kata 209 no.lu depo, 210 no.lu bağımsız bölüm için 1.bodrum kata 210 no.lu depo eklentisi bulunmaktadır. (17.05.2021 tarih ve 16916 yevmiye no ile)

1401/20 parsel üzerinde yer alan bütün bağımsız bölümler için müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 01/04/2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (02.04.2019 tarih ve 7919 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi

- Diğer İrtifak Hakkı : 333,88 m2 lik kısımda TEDAŞ lehine 25 yıllığı 1 TL bedelle irtifak hakkı (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (03.10.2019 tarih ve 24418 yevmiye no ile)

1401/20 parsel üzerinde yer alan 141,152,157,158 no.lu bağımsız bölümler için müştereken;

Rehinler Hanesinde;

- ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden, faizsiz, 50.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (10.05.2022 tarih ve 17898 yevmiye no)

1408/3 parsel üzerinde yer alan bütün bağımsız bölümler için müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 05/03/2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (15.03.2019 tarih ve 6161 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde;

Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.3 Gayrimenkulün 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.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 06.07.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

1409- ada 4 no.lu parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Oyakkent Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 13.09.2013



1401- ada 20 no.lu parsel

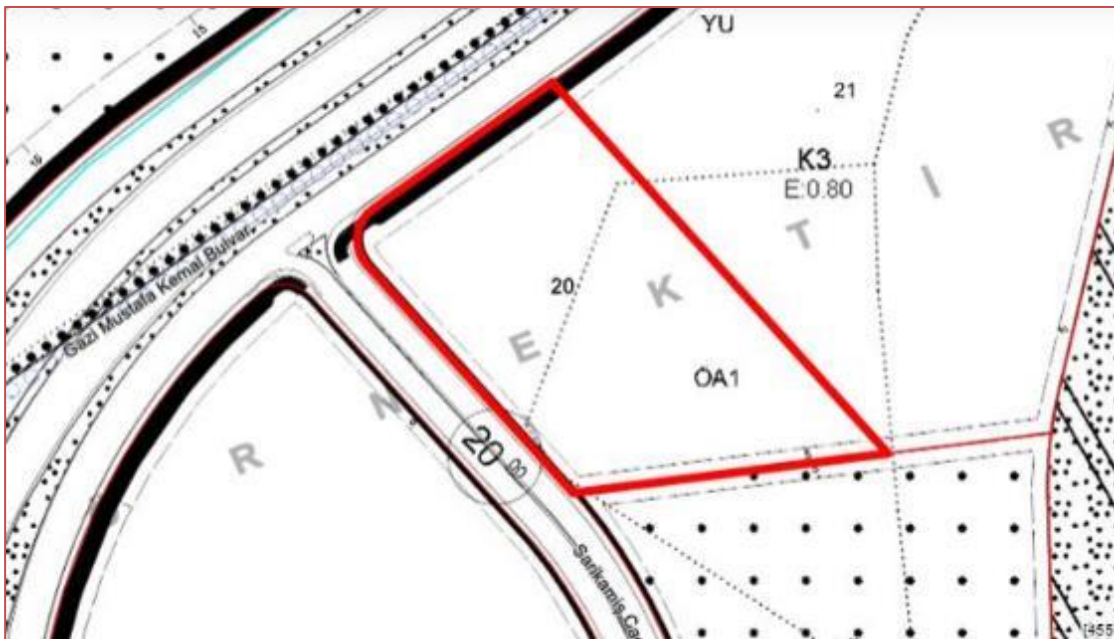
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Oyakkent Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 13.09.2013

Lejandı: Konut Rezerv Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- TAKS: -
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam



3.4 Gayrimenkulün Yasal Belgeleri

Başakşehir Belediyesi E-Arşiv üzerinden 17.01.2023 tarihinde yapılan incelemelerde aşağıdaki yasal evraklara ulaşılmıştır.

1401 -ada 20 nolu parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan	Veriliş Amacı	Açıklama Amacı
Onaylı Mimari Proje	22.03.2019	Bila	24.335,27	Tadilat	Mesken ve ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	108	24.335,27	İsim Değişikliği	Mesken ve ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	29.06.2020	306	24.335,27	İsim Değişikliği	Mesken ve ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	01.03.2022	79	24.335,27	İsim Değişikliği	Mesken ve ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	21.12.2016	1175	24.335,27	Yeni Yapı	Mesken ve ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	22.03.2019	100	24.335,27	İsim Değişikliği	Mesken ve ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	17.06.2022	468	31.406,59	Tadilat	Mesken ve ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.

1409- ada 4 no.lu parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan	Veriliş Amacı	Açıklama Amacı
Onaylı Mimari Proje	Bila Tarihli	Bila	95.965,23	Ye	Mesken, ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	108	24.335,27	İsim Değişikliği	Mesken, ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	29.06.2020	306	24.335,27	İsim Değişikliği	Mesken, ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	01.03.2022	79	24.335,27	İsim Değişikliği	Mesken, ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	21.12.2016	1175	24.335,27	Yeni Yapı	Mesken, ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	22.03.2019	100	24.335,27	İsim Değişikliği	Mesken, ofis işyeri ve ortak alan için verilmiş.

1408- ada 3 no.lu parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan	Veriliş Amacı	Açıklama Amacı
Onaylı Mimari Proje	28.02.2019	Bila		Tadilat	Muhtelif sayıda proje bütün bloklar için hazırlanmış.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	111	13.961,36	İsim Değişikliği	B3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	109	15.927,31	İsim Değişikliği	B1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	107	1.583,84	İsim Değişikliği	Sosyal Tesis için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	106	3.472,91	İsim Değişikliği	T3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	105	3.576,00	İsim Değişikliği	T2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	104	3.472,91	İsim Değişikliği	T1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	103	14.979,79	İsim Değişikliği	A4 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	102	14.854,15	İsim Değişikliği	A3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	101	14.854,15	İsim Değişikliği	A2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	100	14.979,79	İsim Değişikliği	A1 blok için verilmiş.

Yapı Ruhsatı	01.11.2018	668	13.974,34	Tadilat	B2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	102	14.854,15	İsim Değişikliği	A3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	101	14.854,15	İsim Değişikliği	A2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	11.02.2021	100	14.979,79	İsim Değişikliği	A1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	04.10.2022	929	14.854,15	İsim Değişikliği	A2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	04.10.2022	928	14.979,79	İsim Değişikliği	A1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	04.10.2022	934	3.472,91	İsim Değişikliği	T3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	04.10.2022	933	3.576,00	İsim Değişikliği	T2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	04.10.2022	930	14.854,15	İsim Değişikliği	A3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	04.10.2022	931	14.979,79	İsim Değişikliği	A4 blok için verilmiş.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Koşuyolu Mah.Saitbey Sk. No:7 İç Kapı no:2 Kadıköy / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Bst Beton Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi, Rifat Ilgaz Caddesi, 3. İstanbul Başakşehir 1. Etap Projesi, 34494, Başakşehir – İstanbul.

Değerleme konusu taşınmazların, İstanbul, Avrupa Yakası'nda konumlanması planlanmaktadır. Başakşehir ilçesinin kuzeyinde Arnavutköy, batısında Büyükçekmece ve Esenyurt, güneyinde Avcılar ve Küçükçekmece, doğusunda ise Esenler ilçesi bulunmaktadır. İlçe nüfusu 2021 yılı ADNKS verilerine göre 503.243 kişidir.

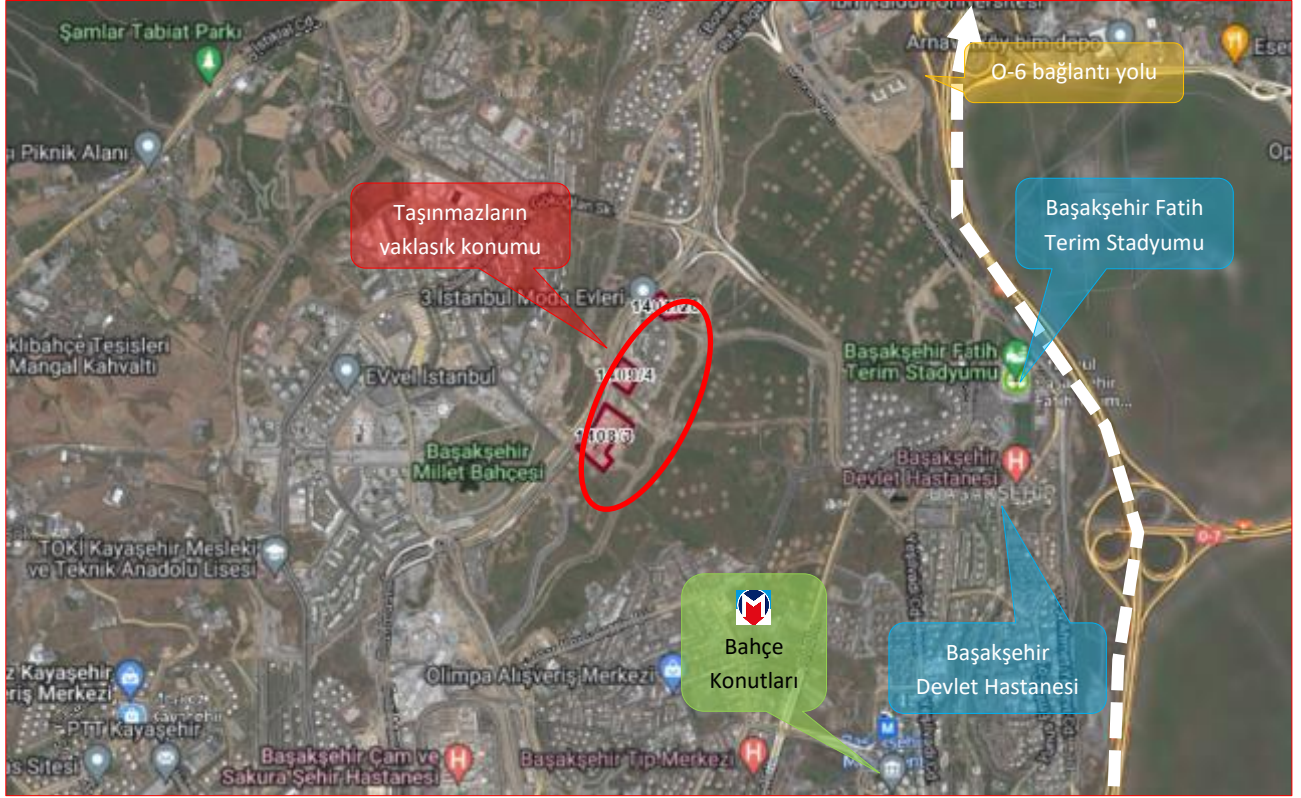
Başakşehir ilçesi, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe statüsüne geçmiştir. Son yıllarda birçok konut projesinin hayata geçirilmesi ile kentin eski yerleşim bölgelerine yakın bir yerleşim yeri alternatifi olarak ortaya çıkan ilçe, Kuzey Marmara Otoyolu, Yavuz Sultan Selim Köprüsü, 3. Havalimanı gibi devlet katkıları ile inşa edilen projelere yakın konumlu olması sebebiyle de cazibesini arttırmıştır.

Taşınmazların konumlanmasının planlandığı bölge Başakşehir'in kuzeyinde yer almaktadır. Bölgenin, altyapı ihtiyaçları ve çevre düzenlemesi işlerinin tamamlanmış olduğu görülmüştür.



Taşınmazların inşaatının devam ettiği bölgenin yakın çevresinde; Başakşehir Devlet Hastanesi, Başakşehir Fatih Terim Stadyumu, Deposite Outlet Alışveriş Merkezi, Mall Of İstanbul, İstoç Ticaret Merkezi, Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve İkitelli sanayi bölgesi gibi önemli lokasyonlar bulunmaktadır.

Bölgeye toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazların konumlanacağı bölgenin yakınından geçmekte olan Otogar – Bağcılar Kirazlı – Başakşehir – Olimpiyatköy metro hattının Metrokent ve Başak Konutları durakları proje alanına görece yakın konumludur.



Yer	Mesafe
TEM Otoyolu	12,0 km.
Atatürk Havalimanı	24,00 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	32,00 km.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	34,00 km.
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	39,00 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

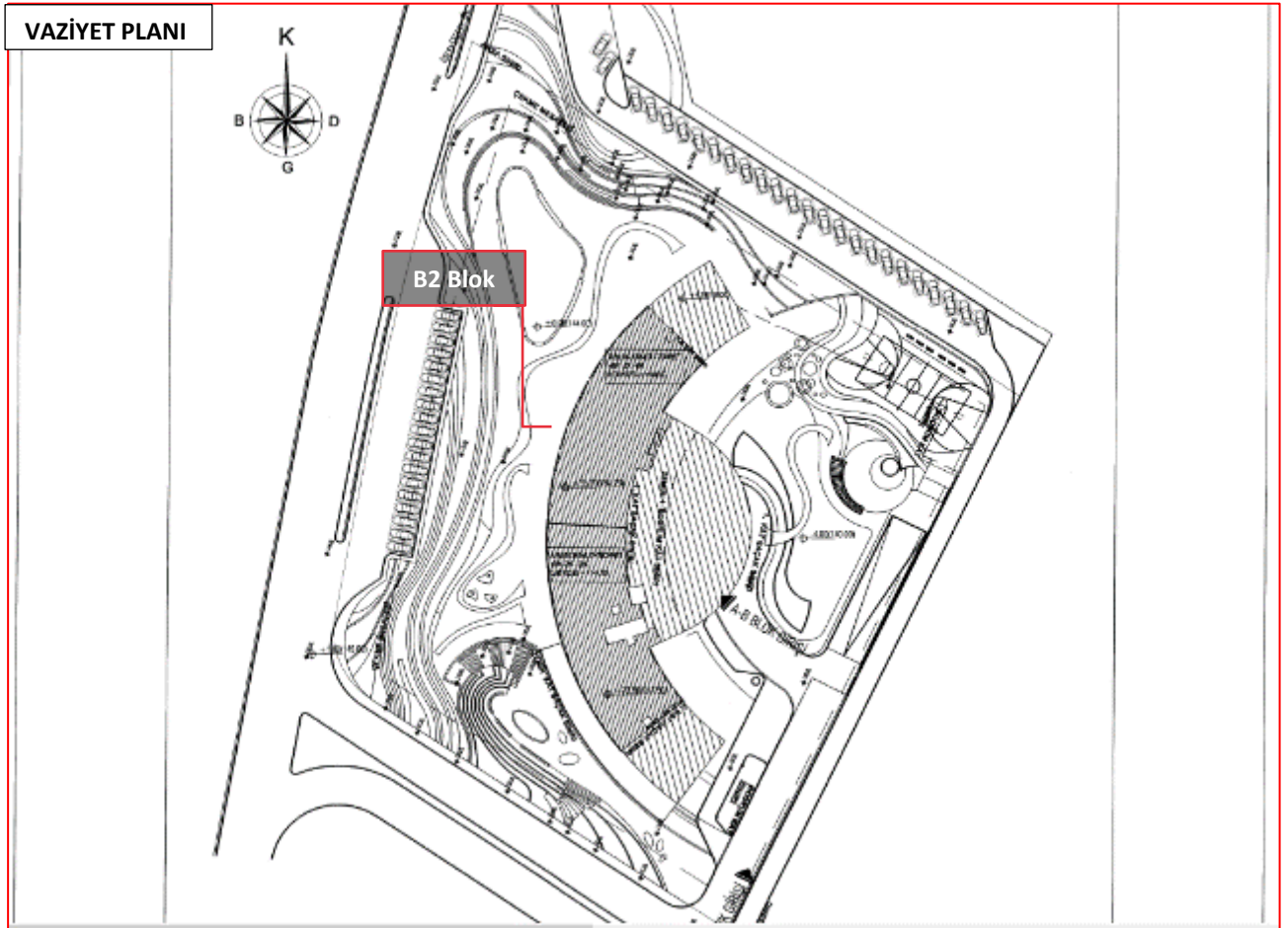
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu projede yer alması planlanan taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1409 ada 4 no.lu parsel, 1408 ada 3 no.lu parsel ve 1401 ada 20 no.lu parsel üzerinde konumlu 23 adet bağımsız bölümdür.

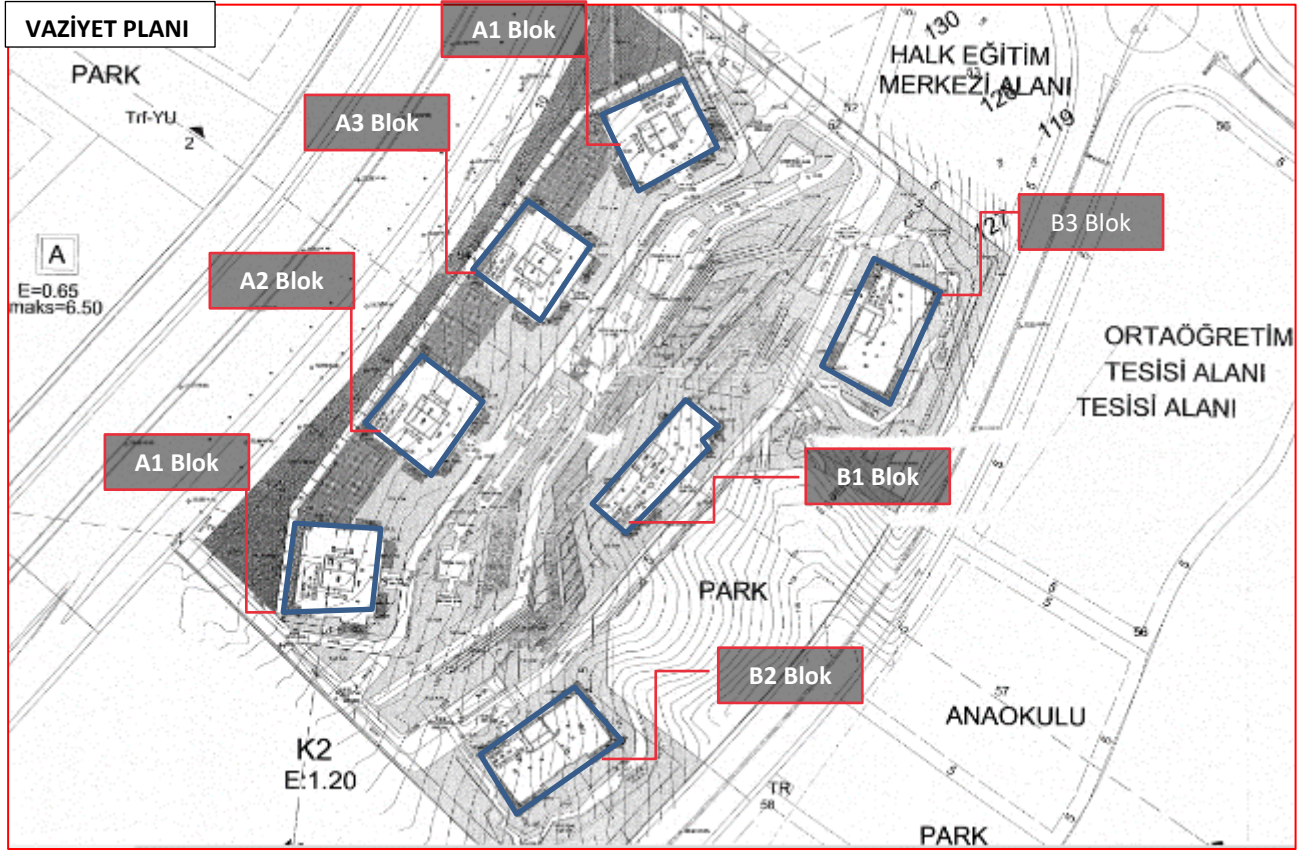
Ada-Parsel	Yüzölçümü	Proje Adı	Proje İnşaat Alanı	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Toplam Konut Ünite Sayısı	Toplam Ticari Ünite Sayısı
1401 ada 20 parsel	11.298,78	Grand Rezidans	31.407	160	140	20
1409 ada 4 parsel	12.667,26	Air Başakşehir	36.129	293	272	21
1408 ada 3 parsel	40.000,00	Hasbahçe	115.656	566	524	42

1409 ada 4 no.lu parsel

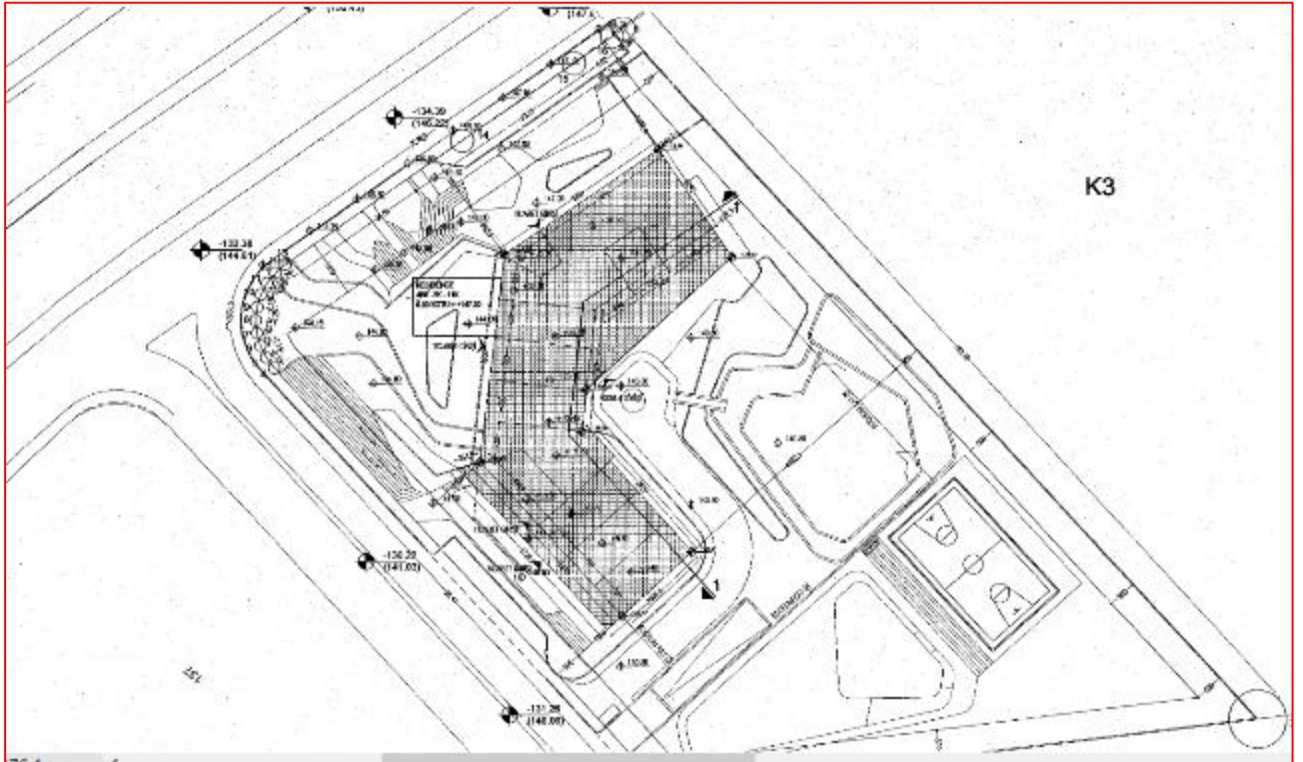


Air Başakşehir projesi 3. İstanbul'un ayrı bir etabı olarak inşa edilmiştir. Al Zamil, Seha Yapı, Adese ve Fuzul Yapı ortaklığıyla kurulan ASAF İş Ortaklığı'nın inşa ettiği projedir.3. İstanbul Grand Rezidans projesinde sosyal tesis, yürüyüş parkuru, hobi atölyesi, yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, tenis kortları, mini futbol sahası, SPA ve spor alanları gibi olanaklar yer bulunuyor.

1408 ada 3 no.lu parsel



1401 ada 20 no.lu parsel



Projenin, açık alanı ve peyzaj alanları olarak diğer projelere göre oldukça kısıtlıdır.

Rapor kapsamında değerlendirilecek 23 bağımsız bölüme ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada-Parsel	Etap	Niteliği	Blok	No	Brüt
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	209	126,73
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	210	125,26
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	215	62,38
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	216	61,89
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1409-4	Air Başakşehir	Dükkan	B	68	125,26
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A1	84	159,2
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A1	85	153,36
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A2	83	157,88
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A3	86	211,36
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A4	84	155,81
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A4	85	213,06
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A4	86	222,31
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T1	4	167,58
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T1	5	232,33
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T1	6	245,94
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T2	5	236,58
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T2	6	166,2
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	141	116,27
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	146	98,49
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	147	115,86
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1401-20	Grand Rezidans	Dükkan	-	152	63,18
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	157	97,39
İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	158	129,86
TOPLAM								3.444,18

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Proje Adı	Hasbahçe
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + 12 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	115.656 m ²
Yaşı	2
Dış Cephe	Betonarme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğal Gaz-Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü

Proje Adı	Grand Residence
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	31.407 m ²
Yaşı	3
Dış Cephe	Betonarme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğal Gaz-Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

Proje Adı	Air Başakşehir
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	4 adet bodrum kat + zemin kat + 22 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	36.129 m ²
Yaşı	0
Dış Cephe	Cam
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğal Gaz-Kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü,

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

Değerlemeye konu taşınmazlar Shell&core (ince kaba inşaat halinde) teslim edilecek olup taşınmazların tamamı teslim hazır durumdadır.

Grand residence projesi 06.01.2023 tarihli iş bitirme tutanağı mevcuttur. Hasbahçe Projesi 03.01.2023 tarihli iş bitirme tutanağı mevcuttur. Air Başakşehir Projesi 06.01.2023 tarihli iş bitirme tutanağı mevcuttur.

BST **BETON** YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

BST **BETON** YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

Tarih:06.01.2023
Gn.Müd.No:.....

Tarih:03.01.2023
Gn.Müd. No:.....

BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
İSTANBUL

Belediyeniz sınırları içinde, ASAF 3 İSTANBUL GAYRİMENKUL VE TİC.A.Ş.'nin maliki bulunduğu Başakşehir Mah. Gazi Mustafa Kemal Bulvarı Sarıkamış Cad. adresinde ve tapunun F21C11B3D pafta, 1401 ada, 2M (RESİDENCE) parsel no'sunda kayıtlı bulunan arsa üzerinde denetimimiz altında bitirilmiş olan yapıya ait "İş Bitirme Tutanağı" ekte sunulmuştur. Gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla

BST **BETON**
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Kosuyolu Mah. Nazı Sok. No:32
Kadıköy / İST. K:34690 V.D.: 187 066 44 13
İf: 927743

Ekl: İş Bitirme Tutanağı. 3 nüsha

BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
İSTANBUL

Belediyeniz sınırları içinde, ASAF 3 İSTANBUL GAYRİMENKUL VE TİC.A.Ş.'nin maliki bulunduğu Başakşehir Mah. Gazi Mustafa Kemal Bulvarı Sarıkamış Cad. adresinde ve tapunun F21C11C1B pafta, 1408 ada, 3(A1) parsel no'sunda kayıtlı bulunan arsa üzerinde denetimimiz altında bitirilmiş olan yapıya ait "İş Bitirme Tutanağı" ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla

BST **BETON**
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Kosuyolu Mah. Nazı Sok. No:32
Kadıköy / İST. K:34690 V.D.: 187 066 44 13
İf: 927743

BST **BETON** YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

Tarih:06.01.2023
Gn.Müd.No:.....

BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ'NE
İSTANBUL

Belediyeniz sınırları içinde, ASAF 3 İSTANBUL GAYRİMENKUL VE TİC.A.Ş.'nin maliki bulunduğu Başakşehir Mah. Gazi Mustafa Kemal Bulvarı Sarıkamış Cad. adresinde ve tapunun F21C11C1B pafta, 1409 ada, 4(A AVM) parsel no'sunda kayıtlı bulunan arsa üzerinde denetimimiz altında bitirilmiş olan yapıya ait "İş Bitirme Tutanağı" ekte sunulmuştur.

Gereğini arz ederiz.

Saygılarımızla

BST **BETON**
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Kosuyolu Mah. Nazı Sok. No:32
Kadıköy / İST. K:34690 V.D.: 187 066 44 13
İf: 927743

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların, İstanbul'un düzenli ve planlı kentleşen bölgelerinden biri olan Başakşehir'de konumlanması planlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar, tamamlanacağı tarih itibari ile bölgenin ulaşım bağlantıları açısından avantajlı lokasyonlarından birinde yer almaktadır.
- Konu taşınmazların yer alması planlanan projede geniş peyzaj alanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede güvenlik ve otopark gibi imkanlar bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar Shell&Core (ince kaba inşaat hali) teslim edileceği için teslim hazır durumdadır. Yapı kullanma izin belgesi başvuruları ilgili belediyeden beklenmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Kuzey Marmara Otoyolu'nun ve bağlantı yollarının tamamlanmasıyla birlikte proje alanının ulaşım alternatifleri çeşitlenecek olup bu durumun bölgedeki gayrimenkullerin değerini artırması beklenmektedir.

✘ TEHDİTLER

- 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.
- Ekonomide yaşanan belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilemektedir.

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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Dükân”** ve **“Konut”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat irtifakı tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Satılık

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Başakşehir Mahallesi	Dükkan	Satılık	250	14.000.000	56.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Değerleme konusu taşınmazla aynı projede yer almaktadır. * Henüz yeni bir binadır. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açıktır. * Asma kata uygun mimariye sahiptir. * 100 m2 den fazla depo alanı bulunmaktadır.
2	Kayabaşı Mahallesi	Dükkan	Satılık	131	8.500.000	64.885	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Yeni yapılmış sitede yer almaktadır. * Zemin katta konumludur. * 2 oda/bölüm den oluşmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açık ve reklam değeri yüksektir.
3	Başakşehir Mahallesi	Dükkan	Satılık	200	13.000.000	65.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Bina 4 yıllıktır. * 2 oda/bölümden oluşmakta ve iki kat halindedir. * Asma kata uygun mimariye sahiptir. * Depo kullanım alanı bulunmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açık ve reklam değeri yüksektir.
4	Kayabaşı Mahallesi	Dükkan	Satılık	100	5.400.000	54.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Bina 3 yıllıktır. * 110 m2 zemin kat ve 135 m2 bodrum olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açık ve reklam değeri yüksektir.
5	Kayabaşı Mahallesi	Dükkan	Satılık	245	15.000.000	61.224	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu konumludur. * Adımistanbul sitesinde yer almaktadır. * Yaklaşık 4 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
6	Kayabaşı Mahallesi	Dükkan	Satılmış/Yakın zaman önce	72	3.000.000	41.667	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu konumludur. * Pasaj içinde almaktadır. * 42 m2 giriş kat ve 30 m2 depo alanından oluşan iki hacimden oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcut değildir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu parsel üzerinde konumlu projenin yer aldığı bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, bölgedeki ofis satış bedellerinin taşınmazın bulunduğu kat, bulunduğu bina yaşı, cephesi ile brüt kullanım alanı gibi faktörlere bağlı olarak değiştiği tespit edilmiş olup söz konusu konut nitelikli bağımsız bölümlerin birim satış değerinin 50.000-58.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kiralık

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Başakşehir Mahallesi	Dükkan	Kiralık	222	67.000	302	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Park Maveria projesinde konumludur. * Değerleme konusu taşınmazla göre yaya ve araç trafiğini benzer bir lokasyonda konumludur. * Depo kullanım alanı mevcuttur. * Henüz yeni bir projedir. * Zemin katta konumlu iki hacimden meydana gelmektedir. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açık ve reklam değeri yüksektir. *Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Başakşehir Mahallesi	Dükkan	Kiralık	116	33.000	284	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Yeni yapılmış sitede yer almaktadır. * Zemin katta konumludur. * 1 oda/bölüm den oluşmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açık ve reklam değeri yüksektir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Başakşehir Mahallesi	Dükkan	Kiralık	116	35.000	302	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın olup Adım İstanbul projesinde konumludur. * Bina henüz yeni bir binadır. * 1 oda/bölümden oluşmaktadır. * 19 m2 ön kullanım alanı ve 116 m2 giriş alanı bulunmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup reklam değeri yüksektir. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Başakşehir Mahallesi	Dükkan	Kiralanmış/Yakın Zaman Önce	280	57.000	204	* Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumudur. * Bina 5-10 yıllıktır. * 160 m2 giriş ve 120 m2 bodrum olmak üzere iki hacimden oluşmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup reklam değeri yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki dükkanların satış bedellerinin konumuna, bulunduğu projenin niteliğine, bina yaşına, yola cephelerine, reklam kabiliyetine, dekorasyonlu olup olmamasına, kapalı alan kullanımı ve açık alan kullanımı gibi özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın Hürriyet Bulvarı'na cephesi bulunmaması durumu da göz önünde bulundurularak söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir dükkanın aylık birim kira değerinin 180-225.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

✓ **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; taşınmazların konumlanmasının planlandığı parsel için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Söz konusu taşınmazlar ticari gayrimenkul niteliğinde olup Shell&core (ince kaba inşaat halinde) teslim edilmektedir. Taşınmazların saha ziyareti esnasında Shell&core teslim hazır olduğu görülmüş olup aşağıda hesaplanan değerler teslim hazır hallerinin değerleridir.

PAZAR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Ada-Parsel	Etap	Niteliği	Blok	No	Brüt	Birim Değer	Toplam Değer	Toplam Yaklaşık Değer
1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	209	126,73	50.500	6.399.865	6.400.000
1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	210	125,26	50.500	6.325.630	6.326.000
1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	215	62,38	57.000	3.555.660	3.556.000
1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	216	61,89	57.000	3.527.730	3.528.000
1409-4	Air Başakşehir	Dükkan	B	68	125,26	53.000	6.638.780	6.639.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A1	84	159,2	47.000	7.482.400	7.482.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A1	85	153,36	47.000	7.207.920	7.208.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A2	83	157,88	47.000	7.420.360	7.420.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A3	86	211,36	45.000	9.511.200	9.511.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A4	84	155,81	47.000	7.323.070	7.323.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A4	85	213,06	45.000	9.587.700	9.588.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A4	86	222,31	45.000	10.003.950	10.004.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T1	4	167,58	46.000	7.708.680	7.709.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T1	5	232,33	44.000	10.222.520	10.223.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T1	6	245,94	44.000	10.821.360	10.821.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T2	5	236,58	44.000	10.409.520	10.410.000
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T2	6	166,2	45.000	7.479.000	7.479.000
1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	141	116,27	46.000	5.348.420	5.348.000
1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	146	98,49	46.500	4.579.785	4.580.000
1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	147	115,86	45.000	5.213.700	5.214.000
1401-20	Grand Rezidans	Dükkan	-	152	63,18	53.000	3.348.540	3.349.000
1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	157	97,39	46.500	4.528.635	4.529.000
1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	158	129,86	47.000	6.103.420	6.103.000
TOPLAM PAZAR DEĞERİ							160.747.845	160.750.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Başakşehirde yer alan 280 m² alanlı dükkan, 14.000.000 TL fiyat ile satılabilecek olup sahibi tarafından aylık 57.500 TL’ dan kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 57.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 14.000.000 \text{ TL} = 0,0492$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 180-220 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,25 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Ada-Parsel	Etap	Niteliği	Blok	No	Brüt	Birim Değer	Kira Değeri	Direkt Kap.	Toplam Değer
1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	209	126,73	210	26.613	5,25%	6.083.040
1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	210	125,26	210	26.305	5,25%	6.012.480
1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	215	62,38	240	14.971	5,25%	3.421.989
1409-4	Air Başakşehir	İşyeri	A	216	61,89	240	14.854	5,25%	3.395.109
1409-4	Air Başakşehir	Dükkan	B	68	125,26	225	28.184	5,25%	6.441.943
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A1	84	159,2	200	31.840	5,25%	7.277.714
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A1	85	153,36	200	30.672	5,25%	7.010.743
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A2	83	157,88	200	31.576	5,25%	7.217.371
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A3	86	211,36	191	40.370	5,25%	9.227.374
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A4	84	155,81	200	31.162	5,25%	7.122.743
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A4	85	213,06	191	40.694	5,25%	9.301.591
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	A4	86	222,31	191	42.461	5,25%	9.705.419
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T1	4	167,58	195	32.678	5,25%	7.469.280
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T1	5	232,33	187	43.446	5,25%	9.930.448

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ									
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T1	6	245,94	187	45.991	5,25%	10.512.178
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T2	5	236,58	187	44.240	5,25%	10.112.105
1408-3	Hasbahçe Evleri	Depolu Dükkan	T2	6	166,2	191	31.744	5,25%	7.255.817
1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	141	116,27	195	22.673	5,25%	5.182.320
1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	146	98,49	195	19.206	5,25%	4.389.840
1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	147	115,86	190	22.013	5,25%	5.031.634
1401-20	Grand Rezidans	Dükkan	-	152	63,18	222	14.026	5,25%	3.205.934
1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	157	97,39	190	18.504	5,25%	4.229.509
1401-20	Grand Rezidans	Depolu Dükkan	-	158	129,86	195	25.323	5,25%	5.788.046
									155.324.626

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	160.750.000
Gelir Yaklaşımı	155.324.626

Pazar yaklaşımında değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
Değer Tarihi	13.01.2023
Rapor Tarihi	17.01.2023
Revize Rapor Tarihi	28.04.2023
Pazar Değeri	160.750.000.-TL Yüzaltmışmilyonyediüzellibin.-TL

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 Takyidat Belgesi

2 Fotoğraflar

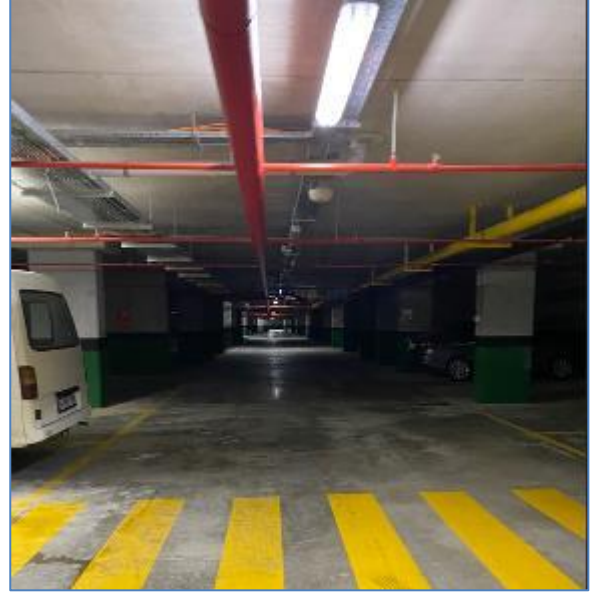
3 Özgeçmişler

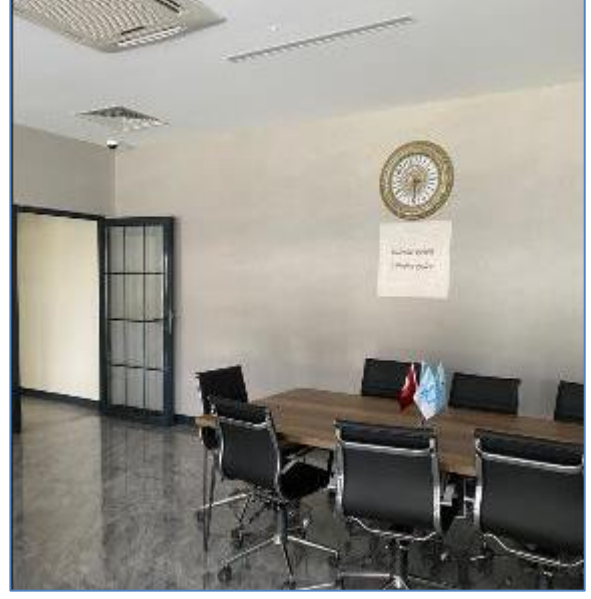
Ek 1: Takyidat Belgesi

*** Ayrı bir ek olarak iletilecektir.**

Ek 2: Fotoğraflar







Ek 3: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı / Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü / 2005-2011 Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica / Cartografica y Topografica / 2009-2010 / Erasmus Öğrenci Değişim Programı Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı /2011-2013		
İş Tecrübesi	2020-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	İstanbul Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:404244		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

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

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

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