



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2022REV956/ Rapor Tarihi: 31.12.2022

Değer Tarihi:31.12.2022

Revize Rapor Tarihi: 19.04.2023

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 “**1 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2022REV956** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 750.109,52 m² yüz ölçümüne sahip arsanın 1/140 oranındaki payıdır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	31.12.2022	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri	600.090.000.-TL	Altıyüzmilyondoksanbin.-TL
Fuzul İnşaat A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri	4.285.000.-TL	Dörtmilyonikiyüzseksenbeşbin.-TL

*** Değerleme konusu taşınmazın 31.12.2020 tarihli hisse pazar değeri 958.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli hisse pazar değeri 2.390.000.-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 istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	15
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	18
SWOT Analizi.....	20
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	22
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	30
Ekler	33

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî 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	Hisseli
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	Şamlar Mahallesi 1743 no.lu Parsel Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Şamlar Mahallesi, 1743 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	750.109,52 m ²
İMAR DURUMU	*İmar durumu bilgisi 3. Bölüm'de detaylı olarak verilmiştir.
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	750.-TL/m ²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
RAPOR TARİHİ	31.12.2022
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.04.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	600.090.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (1/140 Pay) (KDV Hariç)	4.285.000.-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 A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde, hazırlanmış 19.04.2023 tarihinde revize edilmiş olup 2022REV956 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Şamlar Mahallesi, 1743 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 1 adet arsa 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, Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2022 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlar ve 19.04.2023 tarihinde revize etmişlerdir. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.09.2022 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.09.2022 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Şamlar Mahallesi, 1743 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 1 adet arsanın 31.12.2022 tarihli Pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi özel varsayım bulunmamaktadır.

Bununla birlikte 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

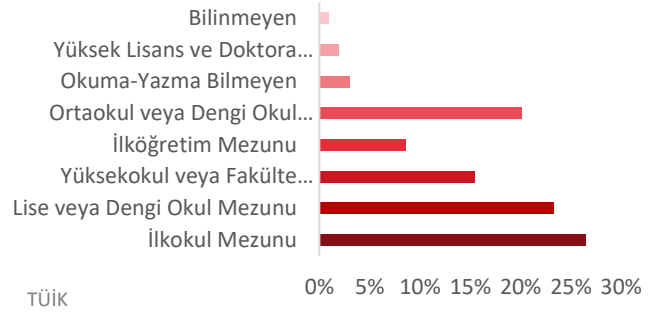
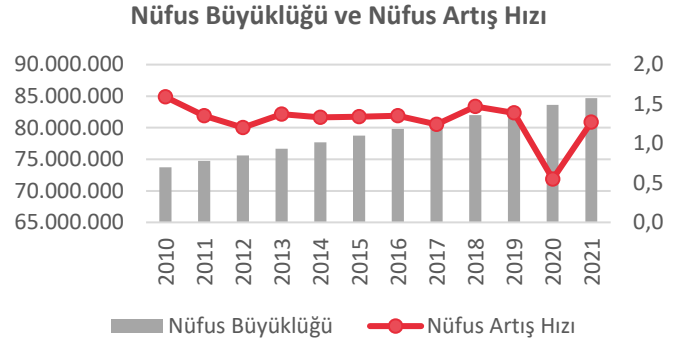
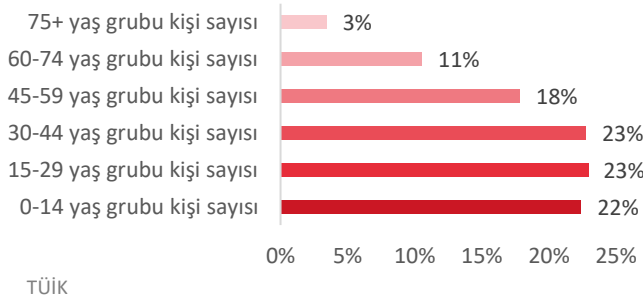
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

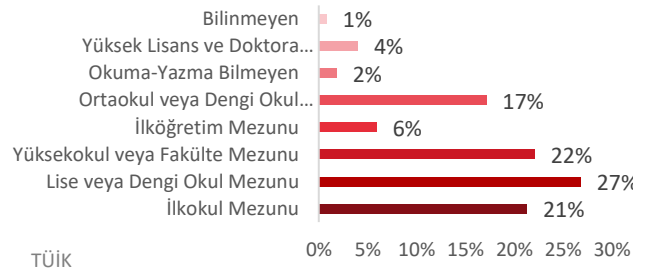
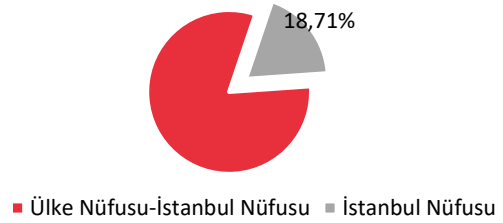
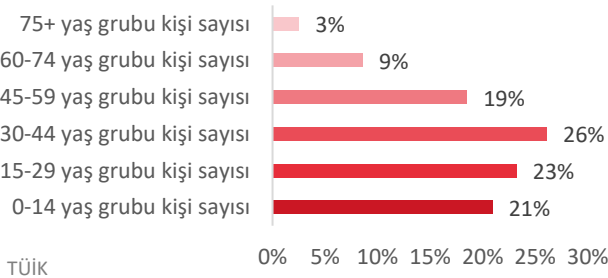
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi)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

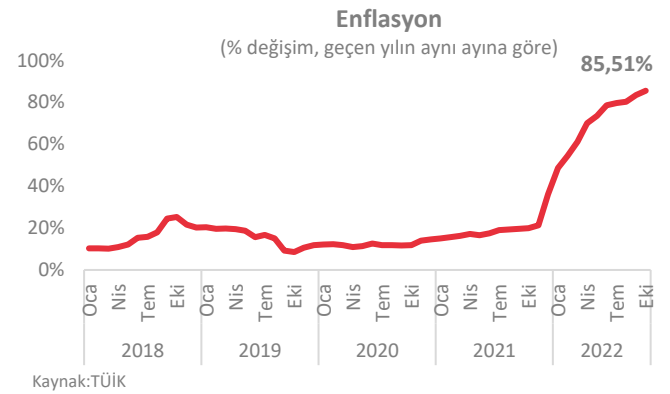
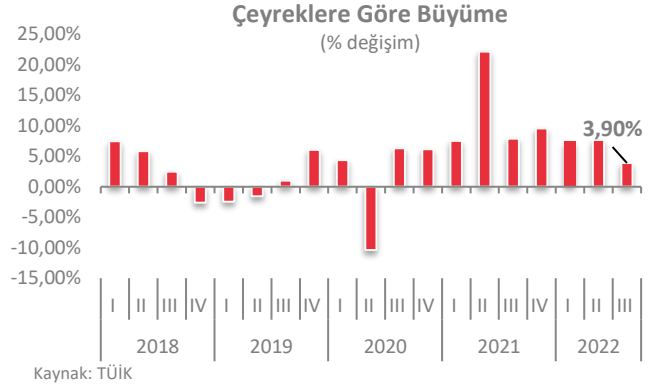
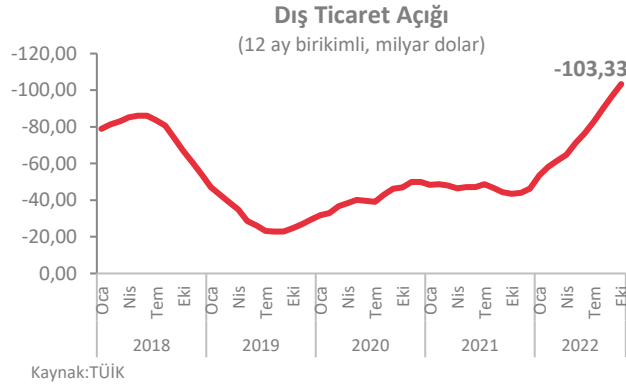
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, 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.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Başakşehir
Mahallesi	Şamlar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	0
Parsel No	1743
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	750.109,52 m ²
Malik / Hisse	Fuzul İnşaat A.Ş. / 1/140

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 18.04.2023 tarih, 12:18 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer konusu, hakkı gürbey vergi ilişkisi. Tarih: 01/01/1900 (bila tarih ve bila yevmiye no ile)
- Diğer konusu vergi ilişkisi. Sayı: E743 (05.01.2021 tarih, 201 yevmiye on ile)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (3194/18. Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi). (16.07.2020 tarih, 17901 yevmiye no ile)
- Diğer. (11.03.2020 tarih, 9004 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 01/04/2016 tarih 2012/143 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile. (İcra İflas Kanununun 28. Maddesine göre şerh). (15.04.2016 tarih, 7724 yevmiye no ile)

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'nin E-Belediye sisteminde 12.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 08.07.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 29.06.2020

Lejandı: Konut Alanı, Park Alanı, Sosyal Donatı Alanları

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,50
- H_{maks}: Zemin+ 3 Normal Kat

*** Değerleme konusu parsel mevcut durumda 18. Madde uygulaması kapsamında olup parsel üzerinden şifahi bilgi olarak %45 DOP (donatı ortaklık payı) kesintisi yapılacağı öğrenilmiştir. DOP kesintisi sonrasında yapılaşma koşulları kesinleşecektir.**

Plan Notları

- Plan onama sınırı içinde ihdasa konu alanlar İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılmadan ihdasa konu edilerek tescil edilemez. Bu alanlar 18. Madde uygulamasında kamu yararı kapsamında DOP'ta kullanılacaktır. Planlama alanında yapılacak 18. Madde uygulamaları bir bütün olarak veya etaplar halinde yapılabilir, etap sınırlarının belirlenmesinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilidir.
- Planlama alanında imar uygulaması sonucu oluşacak parsellerde minimum ifraz şartı; konut, konut+ticaret, ticaret+turizm ve ticaret+turizm+konut alanlarında 2500 m² olarak uygulanabilir. Ancak planda belirlenen fonksiyon alanı büyüklüğünün bu değerleri sağlamaması halinde, fonksiyon alanının tamamı tek parsel olarak değerlendirilecektir.

Özel Hükümler

- Konut alanların KAKS:0,50 Y_{ençok}: Z+3 Kat olup TAKS için İstanbul İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir. Bodrum katların iskan edilmesi halinde zemin üstü için Z+3 kat olarak belirlenen alanlar Z+2 Katı, geçemez.
- Konut alanlarında çekme mesafesi 50 m üzeri yollar, demiryolu koruma kuşağına cepheli adalar/parseller için minimum 10 m, diğer yollar ile yan ve arka bahçelerde ise 5 m'dir.
- Konut alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değerinin aşılmaması ve emsal alanının maks %10'unun kullanılması kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

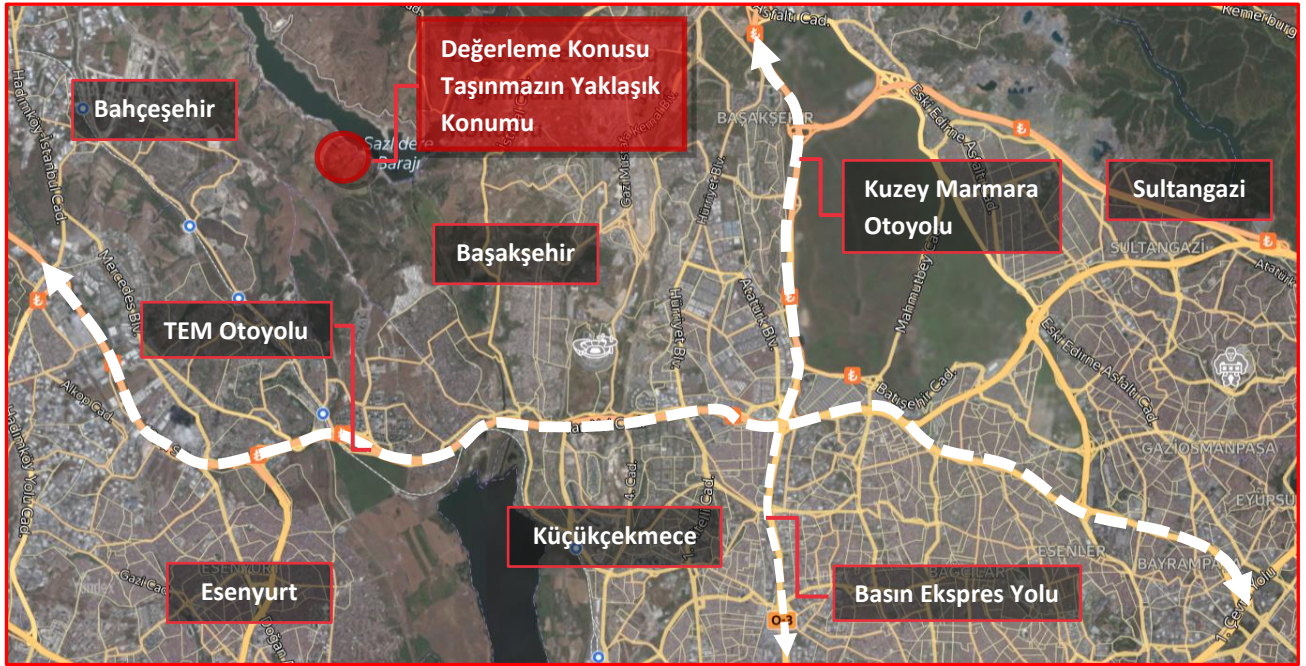
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Şamlar Mah. 1743 No.lu Parsel Başakşehir/İstanbul

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

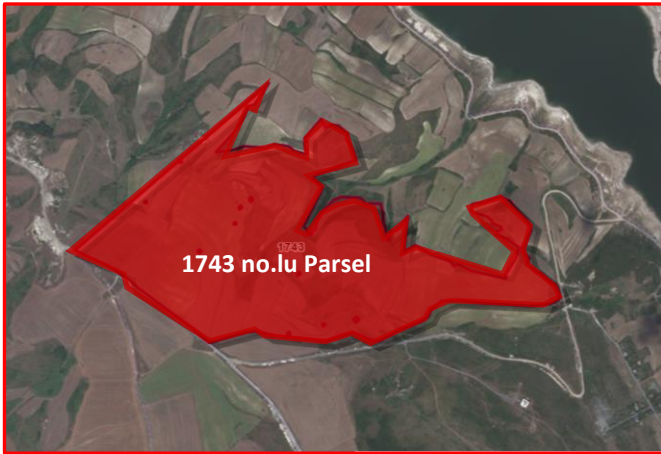
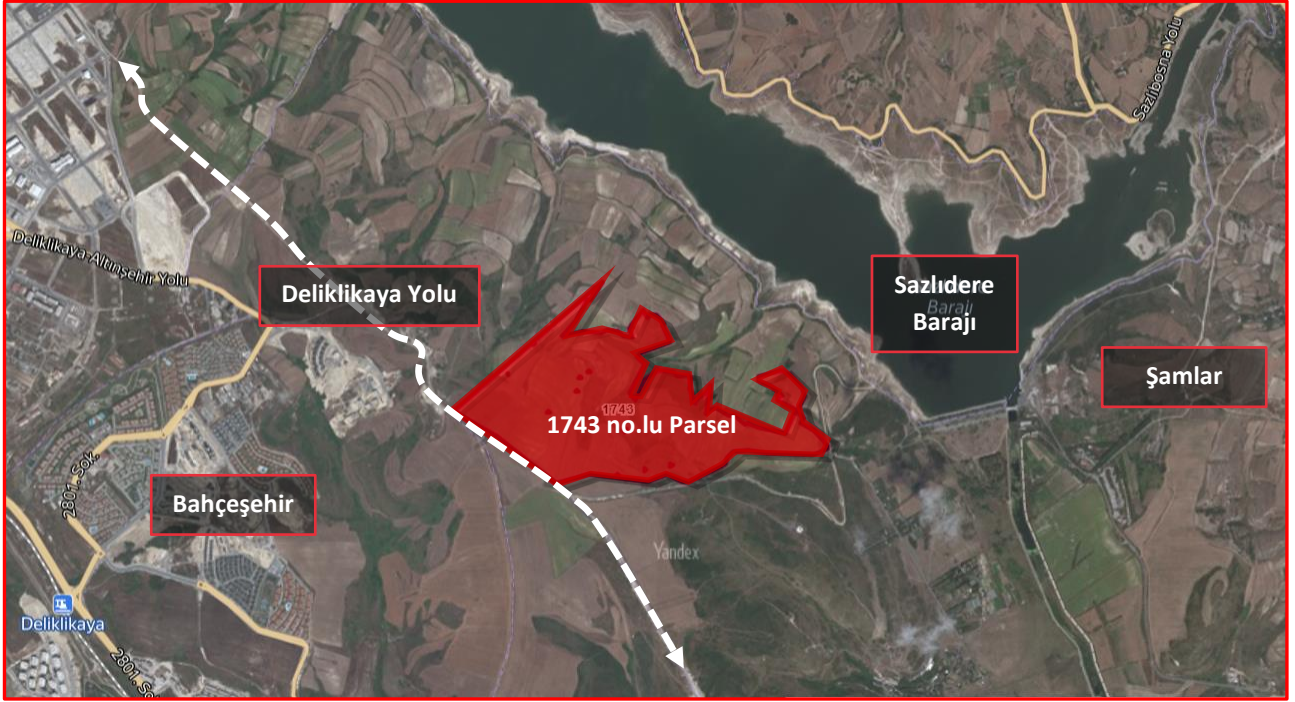
Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı Şamlar Mahallesi, 2013 yılına kadar köy niteliğinde olup günümüzde Başakşehir'in nüfusu en düşük mahallelerinden biridir. Şamlar Mahallesi sınırları içinde Şamlar Ormanı ve Sazlıdere Barajı bulunmaktadır.

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



Değerleme konusu taşınmaz konumu itibarıyla Kanal İstanbul Projesi için hazırlanan 1/1000 ölçekli Avrupa Yakası (Yenişehir) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul) Uygulama İmar Planı sınırları içinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresi güncel durumda doğal yaşam alanı olup konu taşınmaza en yakın yerleşim alanı Bahçeşehir'dir.

Konu taşınmaz TEM Otoyolu'na yakın mesafede konumlanmaktadır. Mevcut durumda yapılaşmış bir alan olmadığından özel araçla erişim sağlanabilmekte olup ve toplu ulaşım araçlarıyla ulaşım imkânı bulunmamaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Şamlar Mahallesi'nde 1743 no.lu parseldir. Konu taşınmaz 750.109,52 m² yüz ölçümüne sahiptir. Konu parcel tapu kaydına göre "Arsa" niteliğinde olup 1/140 hissesi "Fuzul İnşaat A.Ş." mülkiyetindedir.

Taşınmaz Sazlıdere Barajı'nın güneyinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz Deliklikaya Yolu'na cepheli olup cephe uzunluğu yaklaşık 160 metredir. Taşınmaz, E-5 Karayolu'na 7 km mesafede olup taşınmaza kadastral yoldan ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu parcel topografik açıdan oldukça eğimli ve engebelidir. Konu parcel amorf bir şekle sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz ve çevresi mevcut durumda doğal bitki örtüsü yer almaktadır.

Başakşehir Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre konu parcel, ilgili ilçe belediyesinin plan sınırları dışında kalmakta olup 29.06.2020 tarihli 1/1000 ölçekli Yenişehir (Avrupa Yakası) Rezerv Yapı Alanı (Kanal İstanbul Projesi) Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içinde yer almaktadır. Güncel durumda İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca kamulaştırma bölgesinde bulunmakta olup 18. Madde gereği yapılan imar düzenlemesi konu taşınmazın tapu kaydında da mevcuttur. Ek olarak, belediyenin ilgili biriminden alınan bilgilere göre konu parcel, Kuzey Marmara Otoyol Bağlantı Yolu güzergahı içinde kalmaktadır.



BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Sazlıdere Barajı'na oldukça yakın lokasyonda konuludur.
- Konu taşınmaz, konumu ve topografik yapısı itibarıyla kesintisiz baraj manzarasına sahiptir.
- Konu taşınmaz Kanal İstanbul Proje Alanı içinde yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmaz oldukça engebeli bir arazi üzerinde konumlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım oldukça zordur.
- Değerleme konusu taşınmaz güncel durumda imar sürecini tamamlamamıştır.
- Mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazın yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Kanal İstanbul Projesi sınırları içinde konumlanmakta olduğundan yatırımcılar tarafından talep gören bir bölgedir.

✘ TEHDİTLER

- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre 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 “Arsa” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olmaması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın niteliğinin “Arsa” olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Başakşehir, Şamlar Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Konut+Ticaret Alanı Emsal:1,25	Satılık	1.800	1.500.000	833	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumludur. * Yerleşim bölgesine konu taşınmaza göre daha yakın olup lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * 1/1000 ölçekli Rezerv Yapı Alanı Kanal İstanbul Projesi 2. Etap Uygulama İmar Planı sınırları içinde yer almaktadır. * Parsel yüzölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Brüt parseldir. * 6.176,74 m2 parsel alanının 1.800 m2'si satılıktır. * Hisseli tapudur. * Yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Başakşehir, Şamlar Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Konut Alanı Emsal: 0,50 Hmax: 3 Kat	Satılık	500	1.000.000	2.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazın bitişik parseldir. (1857 no.lu parsel) * Lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 1/1000 ölçekli Rezerv Yapı Alanı Kanal İstanbul Projesi 2. Etap Uygulama İmar Planı sınırları içinde yer almaktadır. * Parsel yüzölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Brüt parsel alanıdır. * 25.000 m2 parsel alanının 500 m2'si satılıktır. * Hisseli tapudur. * Yapılaşma koşulları bakımında konu taşınmaza göre avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Başakşehir, Şamlar Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Konut Alanı Emsal: 0,50 Hmax: 3 Kat	Satılık	2.000	3.900.000	1.950	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazın bitişik parseldir. * Lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 1/1000 ölçekli Rezerv Yapı Alanı Kanal İstanbul Projesi 3. Etap Uygulama İmar Planı sınırları içinde yer almaktadır. * Parsel yüzölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçüktür. * Brüt parsel alanıdır. * Hisseli tapudur. * Yapılaşma koşulları bakımında konu taşınmaza göre avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Başakşehir, Şamlar Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Konut Alanı	Satılık	940	1.900.000	2.021	* Değerleme konusu taşınmazın bitişiğinde konumlanmaktadır. (133 ada 5 no.lu parsel) * Lokasyon bakımından benzer avantaja sahiptir. * Yüzölçümü konu taşınmaza göre küçüktür. * Brüt parsel alanıdır. * 19.994,09 m2 parsel alanının 940 m2'si satılıktır. * Hisseli tapudur. * Yapılaşma koşulları bakımında konu taşınmaza göre avantajlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Emlakçılar ile yapılan görüşmelerde konu taşınmazın konumlu olduğu bölge Kanal İstanbul Proje Alanı içinde yer aldığından yatırımcılar tarafından ilgi görmekte olmasına rağmen güncel durumda arsa satışların henüz gerçekleşmediği bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde arsaların imar durumları, yüz ölçümleri, lokasyonu gibi durumları dikkate alınarak konu taşınmazın brüt satış değerinin 750.-850.- TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Geçmiş Yıllara Ait Arsa Emsalleri / Satış*

No	Yıl	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	2020	Arnavutköy, Dursunköy Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Kısmen Konut, Kısmen Yol Alanı E:0,50	Satılık	300	195.000	650	* Yerleşim alanına yakın mesaeede konumlu olup lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * 133 ada 46 no.lu parseldir. * Satışa çıkan hisse alanının yüz ölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçük olduğundan birim satış fiyatı yüksektir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * Konu taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.
2	2020	Arnavutköy, Sazlıbosna Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Kısmen Konut, Kısmen Park, Kısmen Yol Alanı E:0,50	Satılmış / 2020 yılı içinde	4.600	2.500.000	543	* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 331 no.lu parseldir. * Satışa çıkan hisse alanının yüz ölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçük olduğundan birim satış fiyatı yüksektir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * Konu taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.
3	2020	Arnavutköy, Dursunköy Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Kısmen Konut, Kısmen Park, Kısmen Yol Alanı E:0,50	Satılık	3.805	2.320.000	610	* Yerleşim alanına yakın mesaeede konumlu olup lokasyon bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * 133 ada 59 no.lu parseldir. * Satışa çıkan hisse alanının yüz ölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçük olduğundan birim satış fiyatı yüksektir. * Yola cephesi bulunmamaktadır. * Konu taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.
4	2021	Arnavutköy, Hacımaşlı Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Kısmen Konut, Kısmen Yol Alanı E:0,50	Satılmış / 2021 yılı içinde	5.000	3.000.000	600	* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre daha merkezi konumda olup avantajlıdır. * 114 ada 9 no.lu parseldir. * Yüz ölçümü konu taşınmaza göre oldukça küçük olduğundan birim satış fiyatı yüksektir. * Yola cephelidir. * Konu taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.
5	2021	Arnavutköy, Hacımaşlı Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Kısmen Konut, Kısmen Yol Alanı E:0,50	Satılık	1.183	750.000	634	* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre daha merkezi konumda olup avantajlıdır. * 115 ada 46 no.lu parseldir. * Satışa çıkan hisse alanının yüz ölçümü konu taşınmaza göre küçük olduğundan birim satış fiyatı yüksektir. * Yola cephelidir. * Konu taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.

No	Yıl	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
6	2021	Arnavutköy, Hacımaşlı Mahallesi'nde konumludur.	Tarla	Kısmen Konut, Kısmen Yol Alanı E:0,50	Satılık	8.500	4.930.000	580	* Lokasyon bakımından konu taşınmaza göre daha merkezi konumda olup avantajlıdır. * 130 ada 13 no.lu parseldir. * Satışa çıkan hisse alanının yüz ölçümü konu taşınmaza göre küçük olduğundan birim satış fiyatı yüksektir. * Yola cephesi bulunmaktadır. * Konu taşınmazla benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerlendirme:

- Geçmişe dönük emsaller incelendiğinde, taşınmazların değerine etki eden faktörlerin 2022 yılındaki etkenler ile aynı olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 2020 yılında 45-55.-TL/m² ve 2021 yılında 120-130.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1743 no.lu parsel	750.109,52	800	600.087.616
TOPLAM DEĞERİ			600.087.616
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			600.090.000

31.12.2020 TARİHLİ ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse Oranı	Birim Değer (TL/m ²)	Fuzul İnşaat A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Değeri
1743 no.lu parsel	750.109,52	1/40	51	958.000
TOPLAM DEĞERİ				958.000

31.12.2021 TARİHLİ ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Hisse Oranı	Birim Değer (TL/m ²)	Fuzul İnşaat A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Değeri
1743 no.lu parsel	750.109,52	1/40	127	2.390.000
TOPLAM DEĞERİ				2.390.000

Özet Tablo:

Fuzul İnşaat A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Değeri				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	31.12.2020 Tarihli Hisse Değeri	31.12.2021 Tarihli Hisse Değeri	31.12.2022 Tarihli Hisse Değeri
1743 no.lu parsel	750.109,52	958.000	2.390.000	4.286.340
TOPLAM DEĞERİ		958.000	2.390.000	4.285.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan Pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut Alanı, Park, Sosyal Donatı Alanları**” amaçlı kullanımudur.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

Söz konusu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	600.090.000

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

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Rapor Tarihi	31.12.2022	
Revize Rapor Tarihi	19.04.2023	
Pazar Değeri	600.090.000.-TL	Altıyüzmilyondoksanbin.-TL
Fuzul İnşaat A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri	4.285.000.-TL	Dörtmilyonikiyüzseksenbeşbin.-TL

*** Değerleme konusu taşınmazların 31.12.2020 tarihli toplam pazar değeri 958.000.-TL (KDV Hariç) ve 31.12.2021 tarihli toplam pazar değeri 2.390.000.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.**

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

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 Takyidat Belgesi

2 Fotoğraflar

3 Özgeçmişler

Ek 1: Tapu Belgesi



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	ŞAMLAR		
	Mevki:			
	Ada:	Parsel:	1743	
	Yüz Ölçümü:	750.109,52 m2	Çiü/Sayfa No:	25 - 2430
	Niteleşti:	ARSA		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/140	5.357,93

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	110178249	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicil No/Üyümlü:	
	14/10/2022 - 41767	Yanlış Tescilli değil 14/10/2022 Ramazan KARADENİZ Yetkililer Müdürü (Sicil İşleri)	

Diğer İrtifak Hakkı : 154 KV HABIPLER-HADIMKÖY enerji nakil hattı için 42 ve 46 nolu pylonlar arasındaki 24764,29 m2 saba üzerinde 1 TL bedelli TEİAŞ lehine irtifak hakkı LEHTAR: TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) ALEYHİTAR :FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Baş.Tar :29/03/2016 Bit.Tar :06/03/2115) YEVMİYE :31/03/2016 - 6278

Mükhyelin dışındaki aynt ve gahsl haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: Takyidat Belgesi

Taşınmaza ait takyidat kayıtları uzun olduğundan ayrıca iletilmiştir.

Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

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

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

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