



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

5 Adet Konut

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2023REV740 / 29.12.2023



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan “**5 Adet Konut**”un toplam pazar değerine yönelik **2023REV740** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 7.967,28 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 710 m² brüt kapalı alandan, 2.924,70 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 197,50 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		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	45.305.000.-TL	Kırkbeşmilyonüçyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	51.346.845.-TL	Ellibirmilyonüçyüzkırkaltıbinsekizyüzkırkbeş.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	162.000.-TL	Yüzaltmışikibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	183.094.-TL	Yüzseksenüçbindoksandört.-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 18.10.2023 tarih, 2481 no.lu sözleşmeye 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
Şebnem ALP

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	30
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	32
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Plus Sitesi No: 2 C Blok Kat: 15 Daire: 62, D Blok Kat: 1 Daire: 1-2, A Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Park 1 Sitesi No: 10 O Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel, C Blok 62, D Blok 1 ve 2 no.lu bağımsız bölüm, A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm; 567 ada 3 no.lu parsel O Blok 4 no.lu bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	565 ada 12 no.lu parsel: 7.967,28 m ² 567 ada 3 no.lu parsel: 2.924,70 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı KAKS: 2,00 Yençok: 10 kat	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ – 565 ADA 12 NO.LU PARSEL	Bağımsız bölüm sayısı: 160	Yapım yılı: 2016
	Yol kotu üstü kat sayısı: 17	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 143 araç	Asansör Kapasitesi: 4 şahıs asansörü
ANA TAŞINMAZ – 567 ADA 3 NO.LU PARSEL	Bağımsız bölüm sayısı: 57	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 12	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 55 araç	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı (565 ada 12 no.lu parsel)	33.959,32 m ²

	Toplam İnşaat Alanı (567 ada 3 no.lu parsel)	11.633,72 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~22,2 Yıl	
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	47.000-54.000 TL/m ²	
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	165-190 TL/m ² /ay	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	29.12.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	45.305.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	51.346.845.-TL	
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	162.000.-TL	
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	183.094.-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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REV740 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel, C Blok 62, D Blok 1 ve 2 bağımsız bölüm, A Blok 4 bağımsız bölüm; 567 ada 3 no.lu parsel O Blok 4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 29.12.2023 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; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 29.11.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2481 no.lu ve 18.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2481 no.lu ve 18.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel, C Blok 62, D Blok 1 ve 2 bağımsız bölüm, A Blok 4 bağımsız bölüm; 567 ada 3 no.lu parsel O Blok 4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkulün 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1*	15.08.2022	2022A493	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	52.946.000
Rapor 2**	13.01.2023	2022REV951	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	48.060.000

***Konu rapor kapsamına 565 ada 12 no.lu parsel C Blok 66 no.lu bağımsız bölüm, 566 ada 2 no.lu parsel R Blok 4 no.lu bağımsız bölüm ve 567 ada 3 no.lu parsel O Blok 2 no.lu bağımsız bölüm de dahil olup söz konusu bağımsız bölümler haricindeki 5 adet bağımsız bölümün toplam değeri 31.957.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

**** Konu rapor kapsamına 565 ada 12 no.lu parsel C Blok 66 no.lu bağımsız bölüm ve 566 ada 2 no.lu parsel R Blok 4 no.lu bağımsız bölüm de dahil olup söz konusu bağımsız bölümler haricindeki 5 adet bağımsız bölümün toplam değeri 33.405.000 TL olarak hesaplanmıştır.**

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

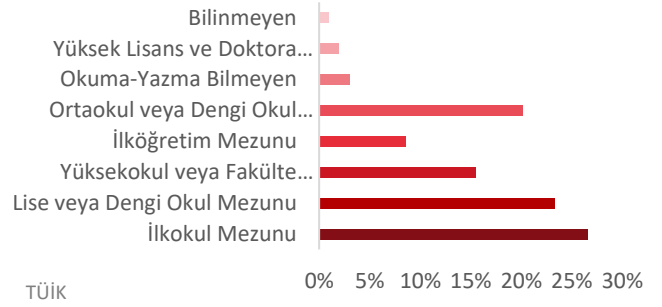
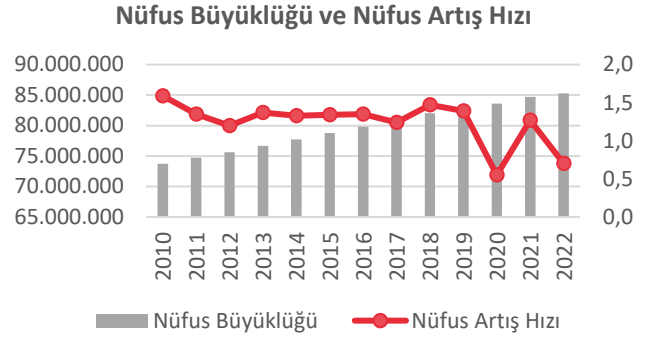
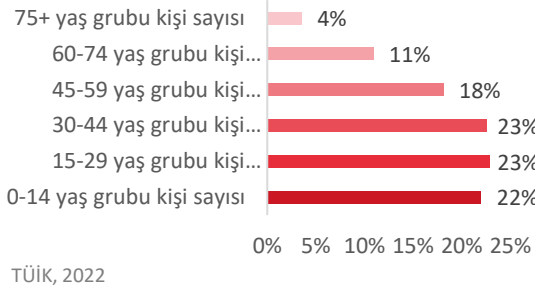
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

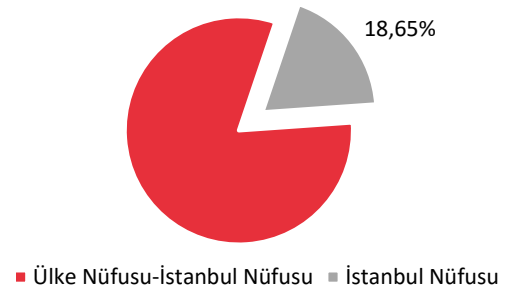
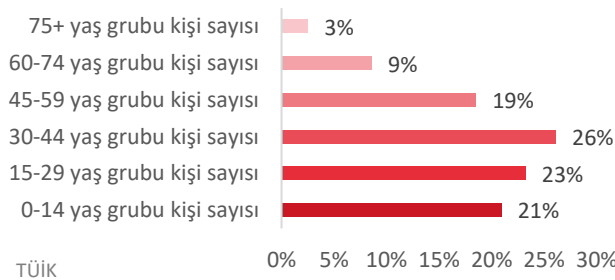
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



İstanbul

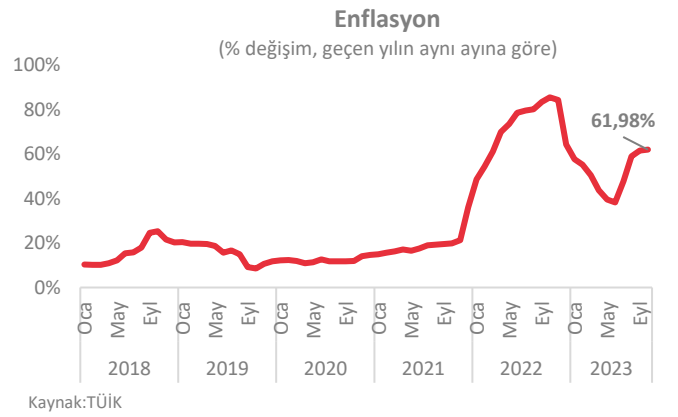
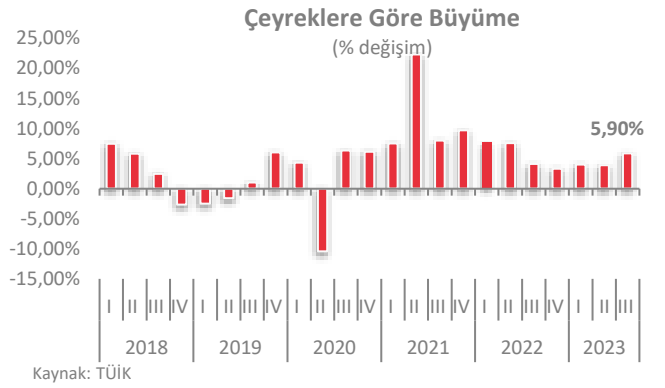
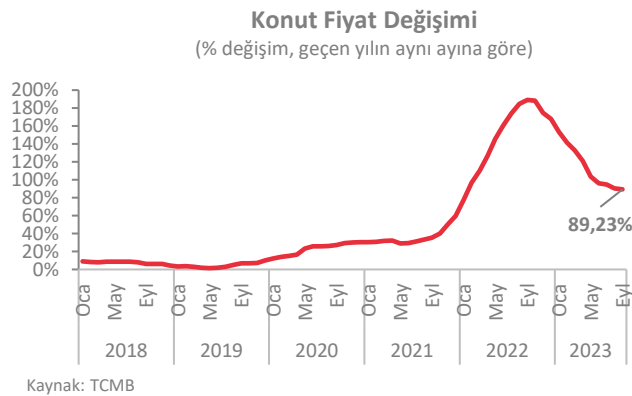
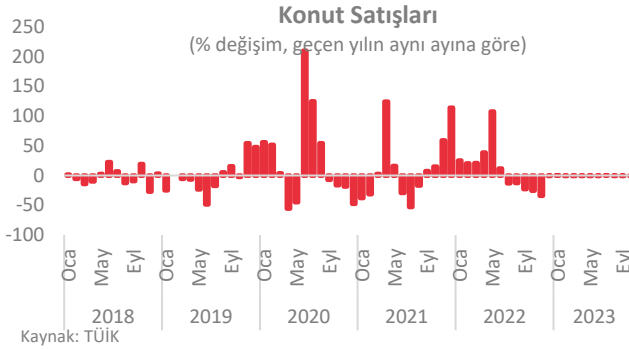
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında konut satışları bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %8,7 azalma kaydederek 93.761 adet olmuştur. Yıllık değişim önceki ay ise -%9,5 seviyesinde gerçekleşmişti. Çalışma günü başına satışlar %24,0 oranında azalarak son yılın en düşük seviyelerinden biri olmuştur. İpotekli satışların yıllık satışlar içinde payı %15,5 olarak gerçekleşirken ilk satışların toplam içerisindeki payı %31,2 olmuştur. Yabancılar satışların toplam satışlar içindeki payı da 0,2 yüzde puan ile %2,7'ye gerilemiştir.

Konut fiyatları Eylül 2023'te yıllık %89,2 artış kaydetmiş ve Eylül 2022'de ulaştığı %189,1 seviyesinden düşüşünü devam ettirmiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış aylık değişimin üç aylık eğilimi ise art arda ikinci ay konut fiyatlarında negatif bir reel değişime işaret etmektedir. Eylül'de en fazla nominal artış gözlemlenen bölge %131,1 ile TR82 (Çankırı, Kastamonu, Sinop) olmuştur. İstanbul'da ise 120 metrekarelik bir konutun ortalama fiyatı bir önceki ayki 5,01 milyon seviyesinden 5,24 milyon seviyesine yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul			
İlçesi	Başakşehir			
Mahallesi	İkitelli-2			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	Kartaltepe			
Ada No	565			
Parsel No	12			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A, B, C ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.967,28 m ²			
Bağımsız Bölüm Blok	A	C	D	D
Bağımsız Bölüm Kat	1	15	1	1
Bağımsız Bölüm No	4	62	1	2
Bağımsız Bölüm Nitelik	Daire	Daire	Daire	Daire
Arsa Pay/Payda	72/7967	69/7967	18/7967	18/7967
Malik / Hisse	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam			

İli	İstanbul			
İlçesi	Başakşehir			
Mahallesi	İkitelli-2			
Köyü	-			
Sokağı	-			
Mevki	Kartaltepe			
Ada No	567			
Parsel No	3			
Ana Gayrimenkulün Niteliği	13 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri Binası ve Arsası			
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.924,70 m ²			
Bağımsız Bölüm Blok	-			
Bağımsız Bölüm Kat	1			
Bağımsız Bölüm No	4			
Bağımsız Bölüm Nitelik	Konut			
Arsa Pay/Payda	70/2924			
Malik / Hisse	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi / Tam			

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.11.2023 tarih saat 18:49, 18:50, 18:51 ve 18:58 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (25.04.2017 tarih ve 8665 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 22.06.2016 (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %22 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 27.000.000,00-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (26.11.2020 tarih ve 34143 yevmiye no ile)

D Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 1 no.lu depo (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

D Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 2 no.lu depo (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 4 no.lu depo (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

C Blok 62 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Eklentiler Hanesinde;

- 62 no.lu depo (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (12.01.2016 tarih ve 620 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 25.11.2015 (30.11.2015 tarih ve 22926 yevmiye no ile)

Eklentiler Hanesinde;

- 4 no.lu depo (30.11.2015 tarih ve 22926 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerden 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken 26.11.2020 tarih ve 34143 yevmiye no ile "Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %22 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 27.000.000,00-TL tutarında" ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipotegün Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan ipotek kaydı ile diğer takyidat kayıtları taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir engel teşkil etmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.11.2023 tarih saat 18:49, 18:50, 18:51 ve 18:58 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre 07.04.2023 tarih 13101 yevmiye no ile kayıtlı tüzel kişiliklerin unvan değişikliği nedeniyle taşınmazların mülkiyeti "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, ayırık nizam 4 katlı konut alanları ile Emsal: 2,00 Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına sahip konut alanları bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 29.11.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekondü Önleme Bölgesi Onurkent Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 03.06.2011

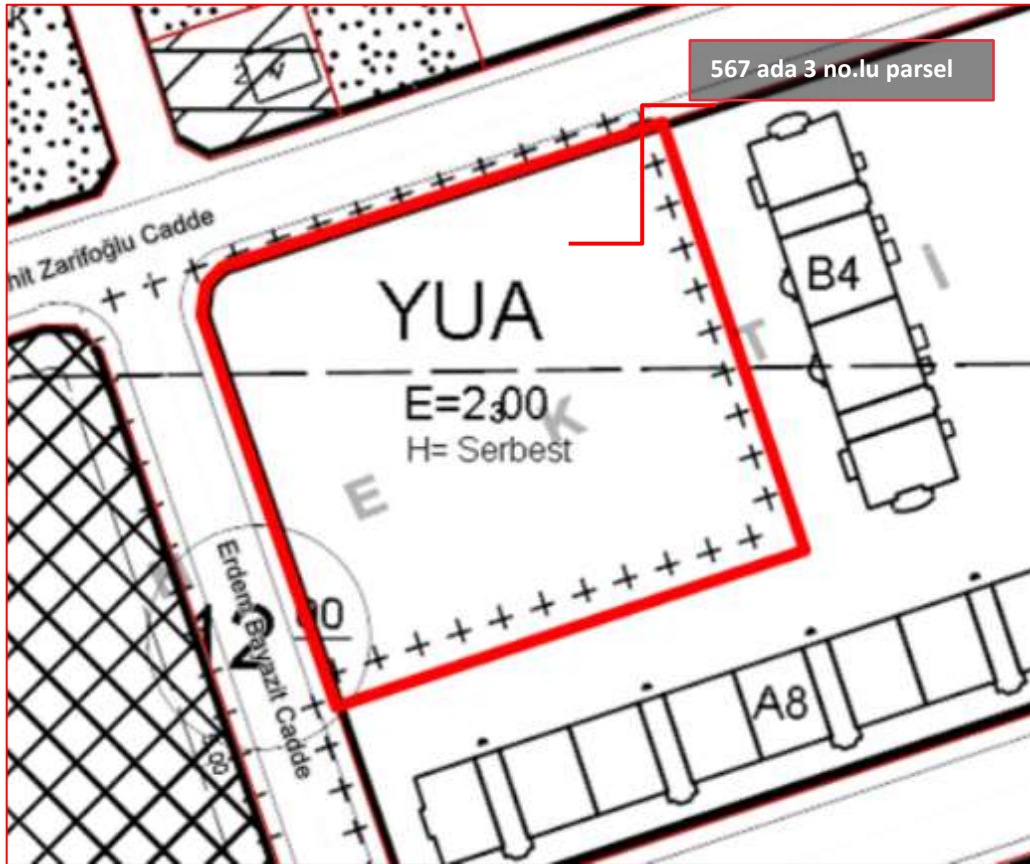
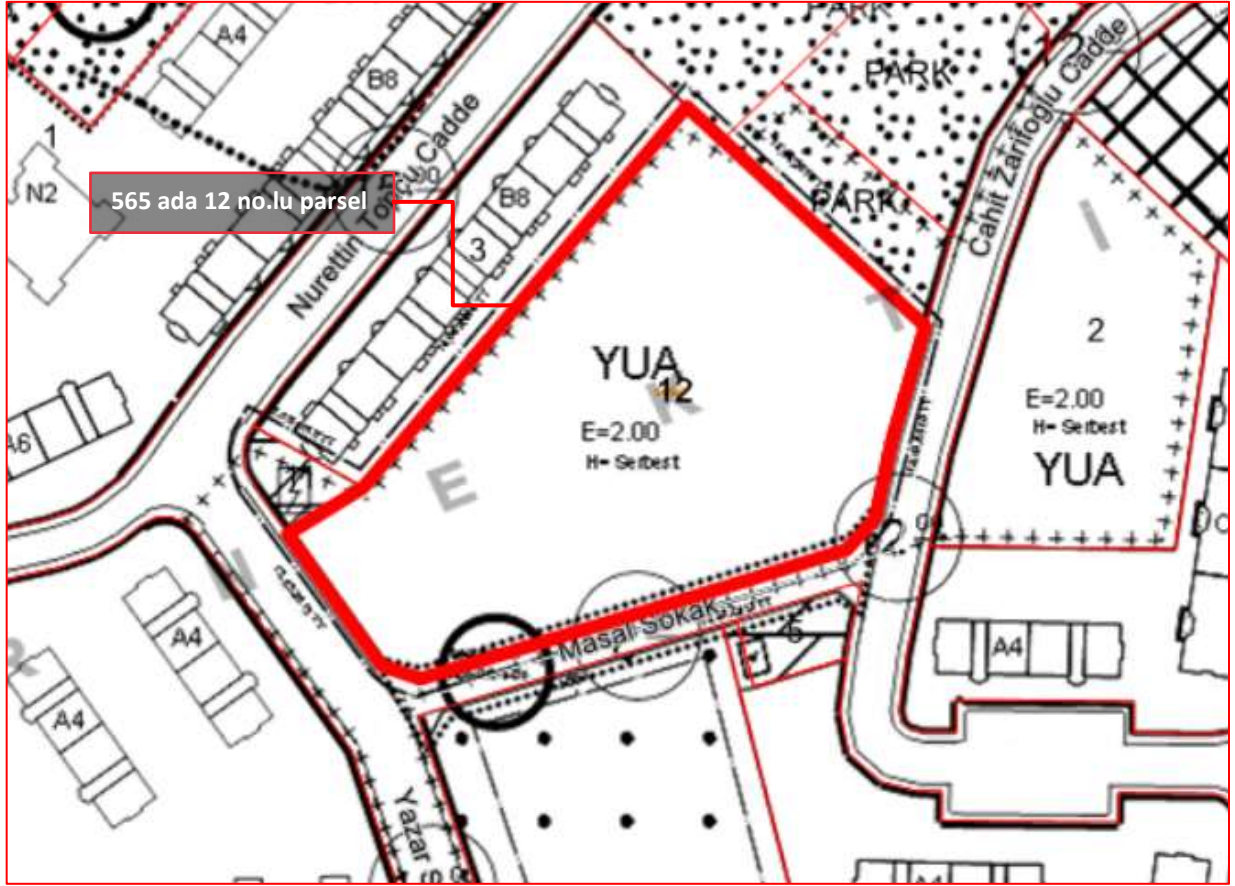
Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- Yençok: 10 kat

Plan Notları

- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- 20.06.2021 tarihli plan değişikliğinde irtifa değeri serbest olarak belirlenmiş olan konut alanlarında, İstanbul Havalimanı Mania Planı limitlerini aşmamak şartıyla ve çevre teşekkülü dikkate alınmak suretiyle Yençok: 10 kat'tır.
- Konut alanlarında planda verilen yapılaşma koşullarında özel sosyal ve kültürel tesisler (yurt binaları), meslek edindirme kursları da yapılabilir.
- Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 1. bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde açığa çıkan bodrum kat ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi Onurkent Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejanında kalmakta olup E: 2,00, Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Söz konusu taşınmazların hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Başakşehir Belediyesi'nde 29.11.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

565 ada 12 no.lu parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	07.04.2014	2014/1 109552	33.959,32	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu A, B, C ve D Blok'lara ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	11.04.2014	00208	13.233	Yeni Yapı	A Blok 1-2-3...68 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 60 adet 10.618,80 m ² üç ve daha çok dairesli ikamet binası, 8 adet 120,50 m ² dükkan ile 2.493,70 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Ruhsatı	11.04.2014	00210	13.976	Yeni Yapı	C Blok 1-2-3...66 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 66 adet 10.818 m ² üç ve daha çok dairesli ikamet binası ile 3.158 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Ruhsatı	11.04.2014	00211	3.584	Yeni Yapı	D Blok 1-2-3...11 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 4 adet 369,10 m ² üç ve daha çok dairesli ikamet binası ile 7 adet 108,50 m ² dükkan alanı ve 3.106,40 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Onaylı Mimari Proje	31.05.2016	979	33.729,27	Tadilat	Parsel üzerinde konumlu A, B, C ve D Blok'lara ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	31.05.2016	0524	13.988,19	Tadilat	C Blok 66 no.lu bağımsız bölüme ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 9.452,31 m ² mesken, 60 m ² kapıcı dairesi ve 4.475,88 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.08.2016	0124	3.330,74	Tadilat	D Blok'a ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 308,36 m ² ofis ve işyeri, 145,64 m ² mesken, 2.876,74 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.08.2016	0123	13.988,19	Tadilat	C Blok'a ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 9.452,31 m ² mesken, 60 m ² kapıcı dairesi ve 4.475,88 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.08.2016	0121	13.252,11	Tadilat	C Blok'a ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 8.591,86 m ² mesken, 256,91 m ² ofis ve işyeri, 60 m ² kapıcı dairesi ve 4.343,34 m ² ortak alandan oluşmaktadır.

567 ada 3 no.lu parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Avan Proje	09.10.2013	7833	11.660,31	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu bodrum kat, zemin kat ve 11 normal kat ve asma makina katından oluşan taşınmaza ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	15.11.2013	00379	11.660	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu 1-2-3...57 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 13 adet 1.137,92 m ² dükkan, 44 adet 7.524,08 m ² apartman binası ile 2.998 m ² ortak alandan oluşmaktadır.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	31.08.2015	958	11.633,72	Tadilat	Parsel üzerinde konumlu bodrum kat, zemin kat ve 11 normal kattan oluşan taşınmaza ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	02.09.2015	00626	11.633,72	Tadilat	1-2-3...57 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 44 adet 6.721 m ² mesken, 13 adet 533,50 m ² ofis ve işyeri ile 4.379,22 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.12.2015	00319	11.633,72	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu 44 adet 6.721 m ² mesken, 13 adet 533,50 m ² ofis ve işyeri ile 4.379,22 m ² ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Cebeci Mahallesi S. Cadesi No:1 İç Kapı No:10 Sultangazi/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Primit Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

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

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

565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin; 07.04.2014 tarih 2014/1109552 no.lu, 31.05.2016 tarih 979 ve 0524 no.lu "Onaylı Mimari Projeler" ve 11.04.2014 tarih, 00208-00210-00211 no.lu "Yapı Ruhsatları", 26.08.2016 tarih 0124-0121 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur.

567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin; 09.10.2013 tarih 7833 no.lu "Mimari Avan Proje", 31.08.2015 tarih 958 no.lu "Onaylı Mimari Proje" ve 15.11.2013 tarih, 00379 no.lu; "Yapı Ruhsatı" ve 25.12.2015 tarih 00319 no.lu no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkullerden 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu A Blok için düzenlenmiş 14.03.2014 tarihinden 14.03.2024 tarihine kadar geçerli S34A8E69EE327 no.lu; C ve D Bloklar için düzenlenmiş 15.03.2014 tarihinden 15.03.2024 tarihine kadar geçerli S34E484188C73 no.lu; 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu gayrimenkul için düzenlenmiş 10.11.2013 tarihinden 10.11.2023 tarihine kadar geçerli S34348D607852 no.lu enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme raporu kapsamında proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

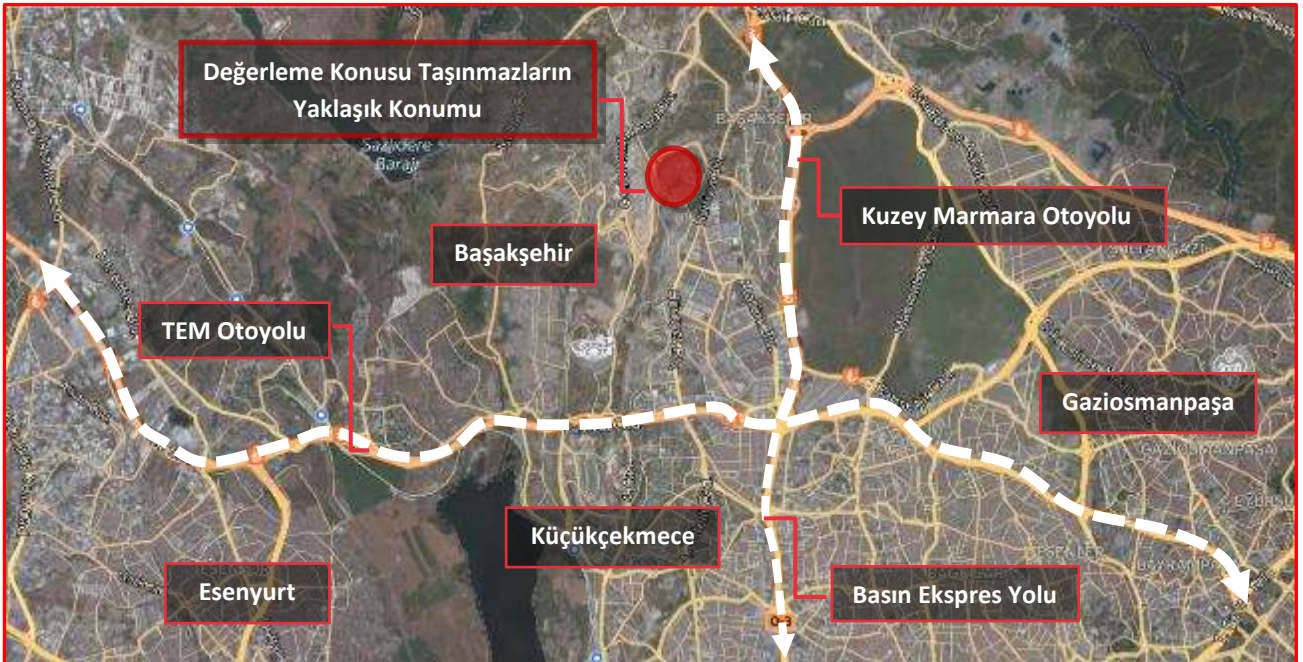
Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Plus Sitesi No:2 C Blok Kat: 15 Daire: 62, D Blok Kat: 1 Daire: 1-2, A Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Park 1 Sitesi No: 10 O Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi sanayi, konut, ticaret gibi farklı fonksiyonların bir arada yer aldığı bir ilçe olma özelliğindedir. İlçe son yıllarda artan konut projeleri ve konut stoğunun genişliğinden kaynaklı göç almakta olup nüfusunun büyük bir bölümünü yabancı uyruklu vatandaşlar oluşturmaktadır.

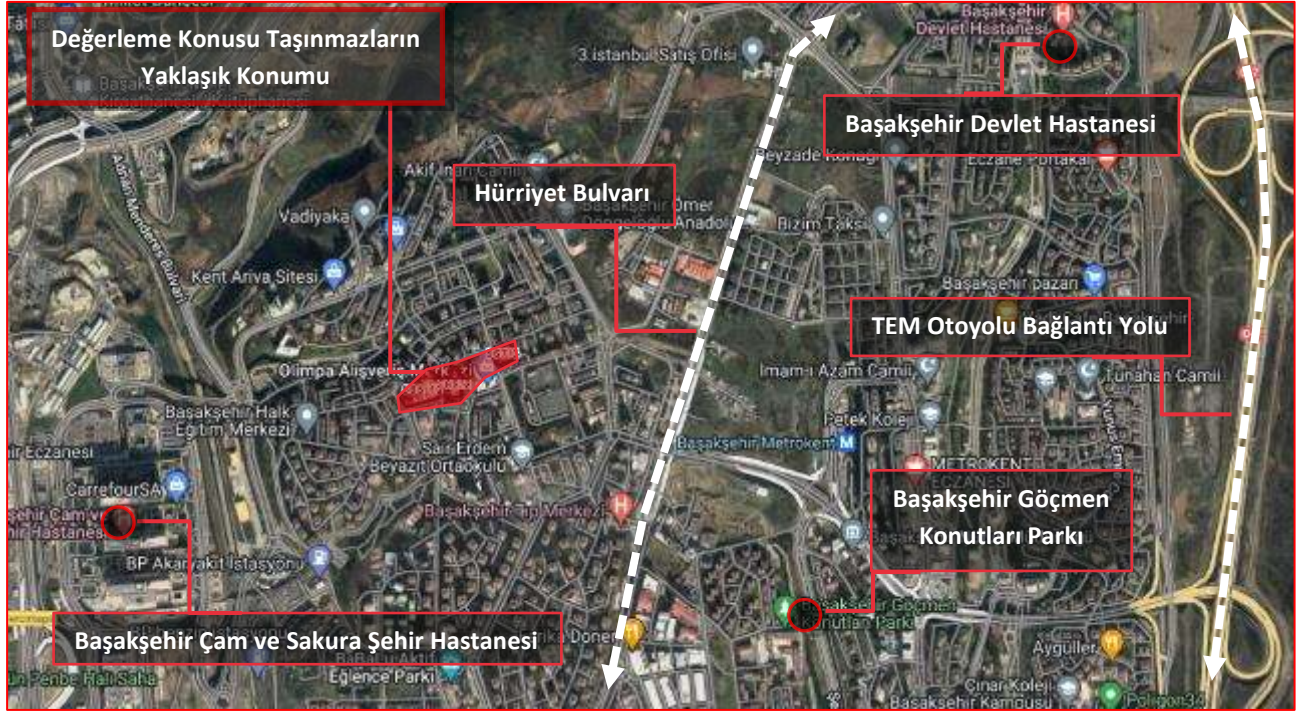
Taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, İstanbul'un en önemli akslarından olan TEM Otoyolu'na oldukça yakın bir konumda olup, ilçeye ulaşım bu aks üzerinden sağlanmaktadır. Aynı zamanda bir diğer önemli aks olan D-100 Karayolu'na ise Kuzey Marmara Otoyolu'ndan ve Basın Ekspres Yolu'ndan bağlantılar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

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı Başakşehir Mahallesi Başakşehir'in üç ana bölgesinden biridir. Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmış olup bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu karma projeler mevcuttur.



Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Olimpa Plus ve Olimpa Park 1 Siteleri, Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne cepheli olup Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanelerinin arasında konumlanmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde ise Olimpa Alışveriş Merkezi, Başakşehir Tıp Merkezi, Kent Ariva Sitesi, TOKİ Kayaşehir Millet Bahçesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Başakşehir Millet Bahçesi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Hürriyet Bulvarı'na yaklaşık 750 m mesafede konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	~5,00 km
Kuzey Marmara Otoyolu	~9,00 km
TEM Otoyolu	~10,00 km
D-100 Karayolu	~17,70 km
İstanbul Havalimanı	~28,50 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

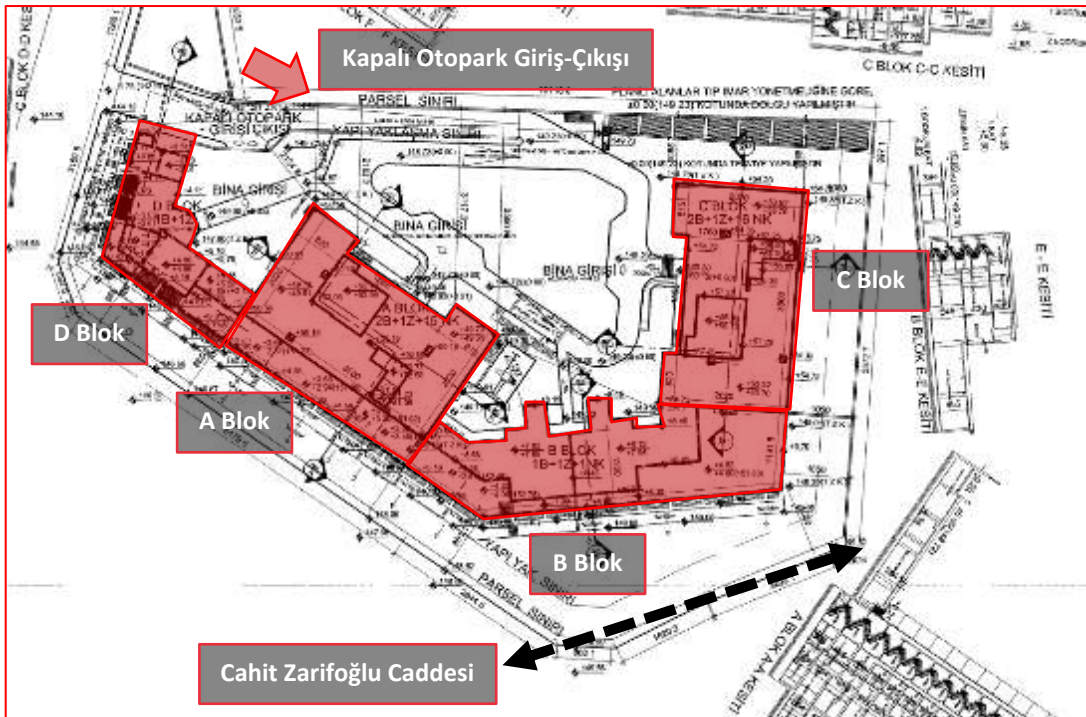
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu "Olimpa Plus Sitesi"nde C Blok'ta yer alan 62 bağımsız bölüm no.lu daire; D Blok'ta yer alan 1 ve 2 bağımsız bölüm no.lu daireler ile A Blok'ta yer alan 4 bağımsız no.lu daire ve 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu "Olimpa Park 1 Sitesi"nde konumlu 4 no.lu dairedir.

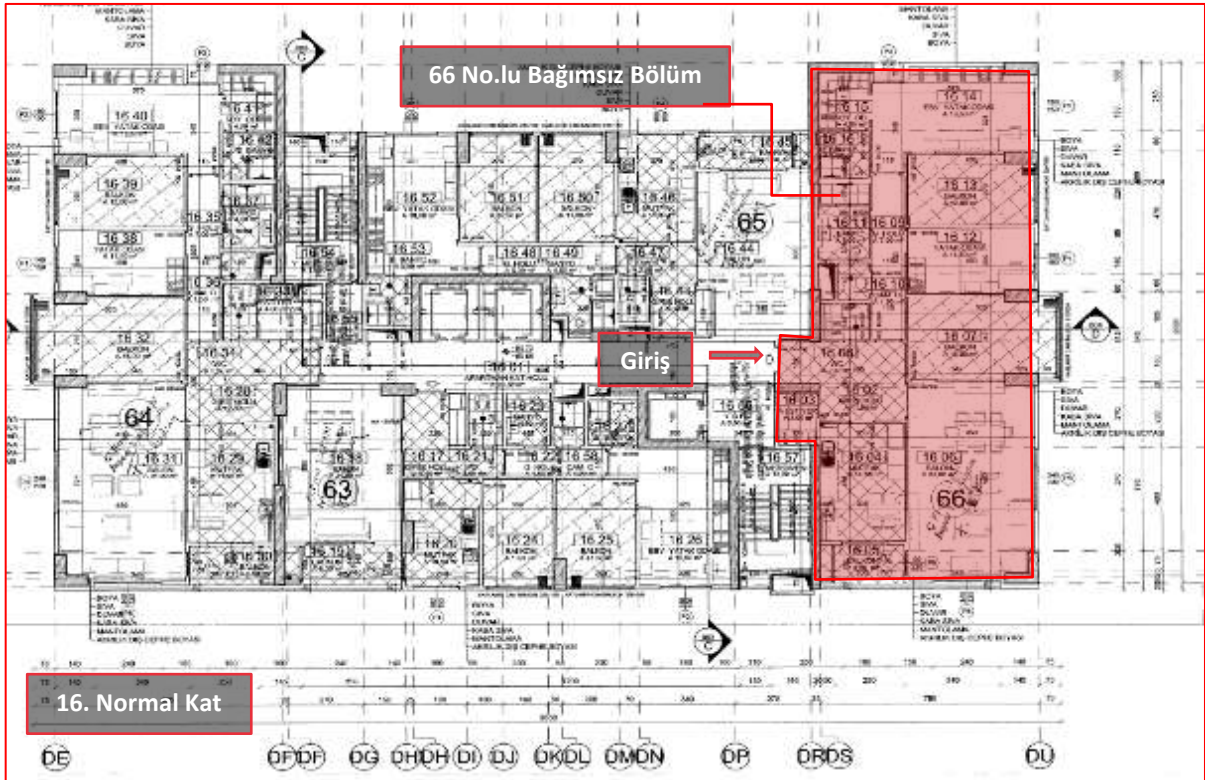
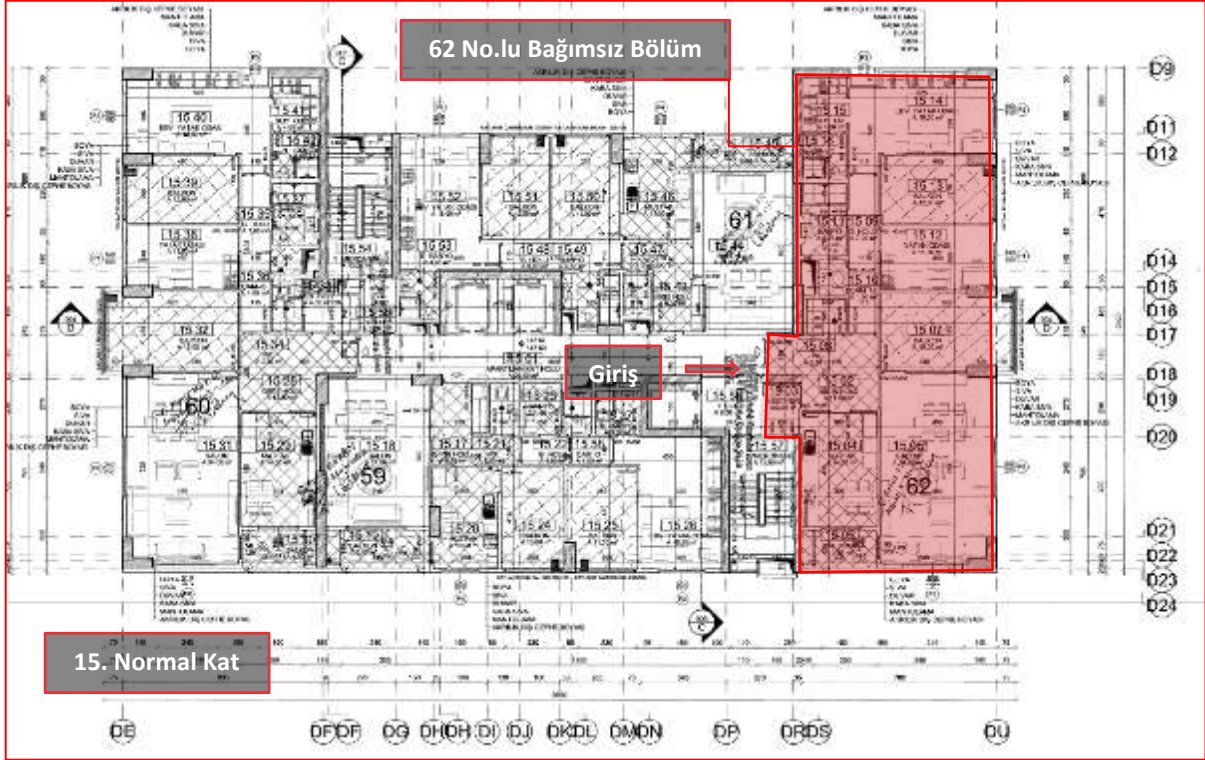
Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 565 ada 12 no.lu parsel, 7.967,28 m² yüz ölçümüne sahip olup tapu kaydına göre "A, B, C ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası" niteliklidir. Parselin yamuğa benzer bir geometrik formu bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin 425. Sokak'a yaklaşık 40 m cephesi ve Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne yaklaşık 50 m cephesi bulunmakta olup ana gayrimenkule bu cadde üzerinden giriş sağlanmaktadır.

Değerleme konusu A Blok, C Blok ve D Blok'lara ait onaylı mimari proje birlikte tasarlanmış olup söz konusu proje 2 bodrum kat + zemin kat + 16 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu projeye göre C ve D Blok'un 2. bodrum kat planında, sığınak alanı, depo alanları, WC hacimleri, mutfak nişi, çöp odası A Blok'un 2. bodrum kat planında ise havuz çanak alanı, sığınak alanı, mutfak nişi, WC hacimleri, çöp odası ve depo alanları; A-B-C-D Bloklarının 1. bodrum katında, kapalı otopark giriş çıkışı, dükkan ve depo alanları, yüzme havuzu, kafeterya-çocuk alanı, spor salonu, stüdyo, hamam-sauna, büfe&mutfak alanı, giyinme-soyunma alanları, kapalı otopark alanı (143 araç), su deposu; blokların zemin katında, kapalı otopark giriş-çıkışı, dükkan alanları, eşanjör ve hidrofor bölümü, çocuk oyun alanı, çocuk oyun parkı, bay-bayan mescit ile konut alanları; blokların 1. normal katında, kapalı otopark giriş-çıkışı ve konut alanları; normal katlarında da konut birimleri yer almaktadır.

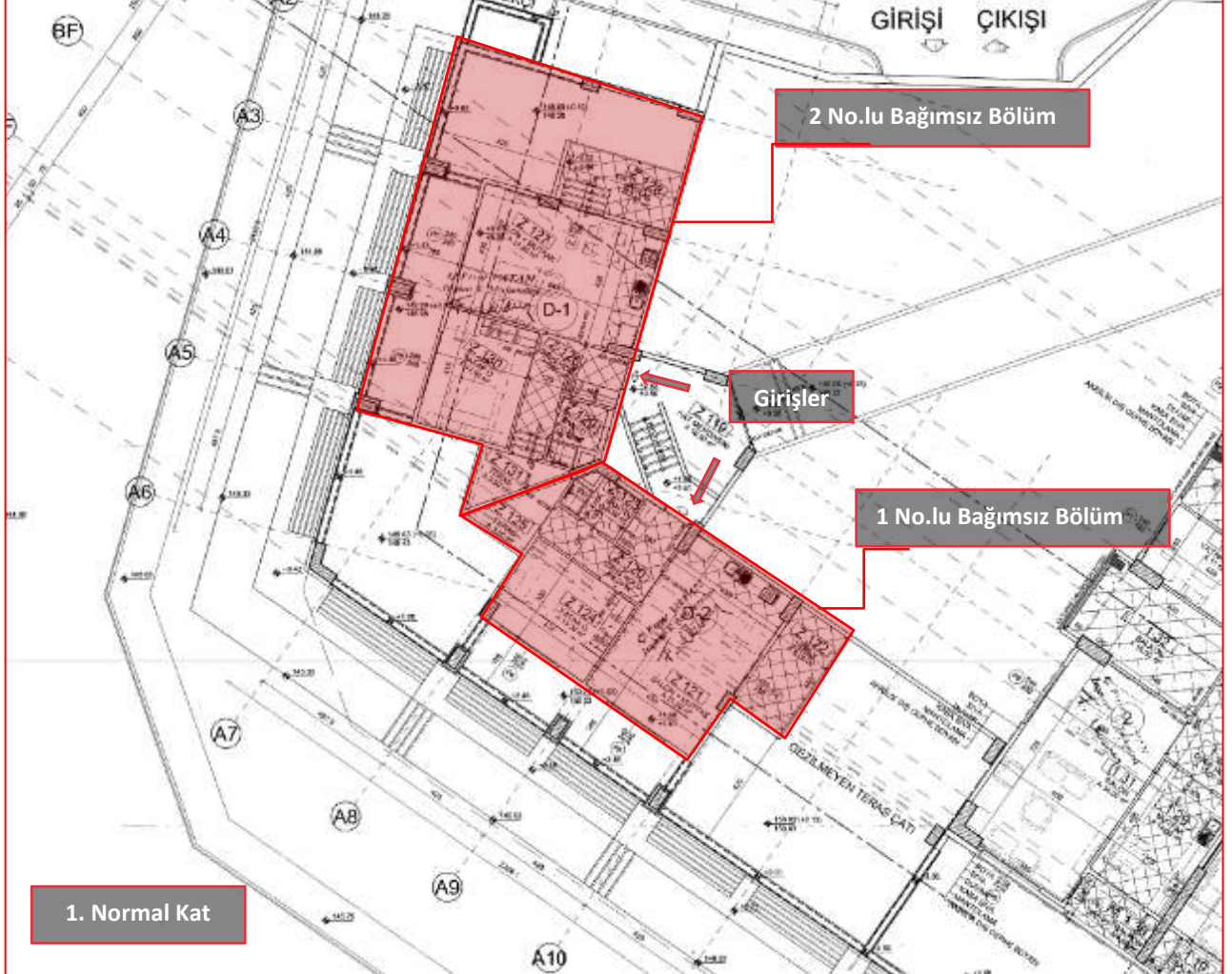
Mahalinde yapılan incelemeler ve onaylı mimari projesine göre bloklara yaya girişi zemin kattan Cahit Zarifoğlu Caddesi üzerinden veya araç ile garaj girişinden sağlanabilmektedir.



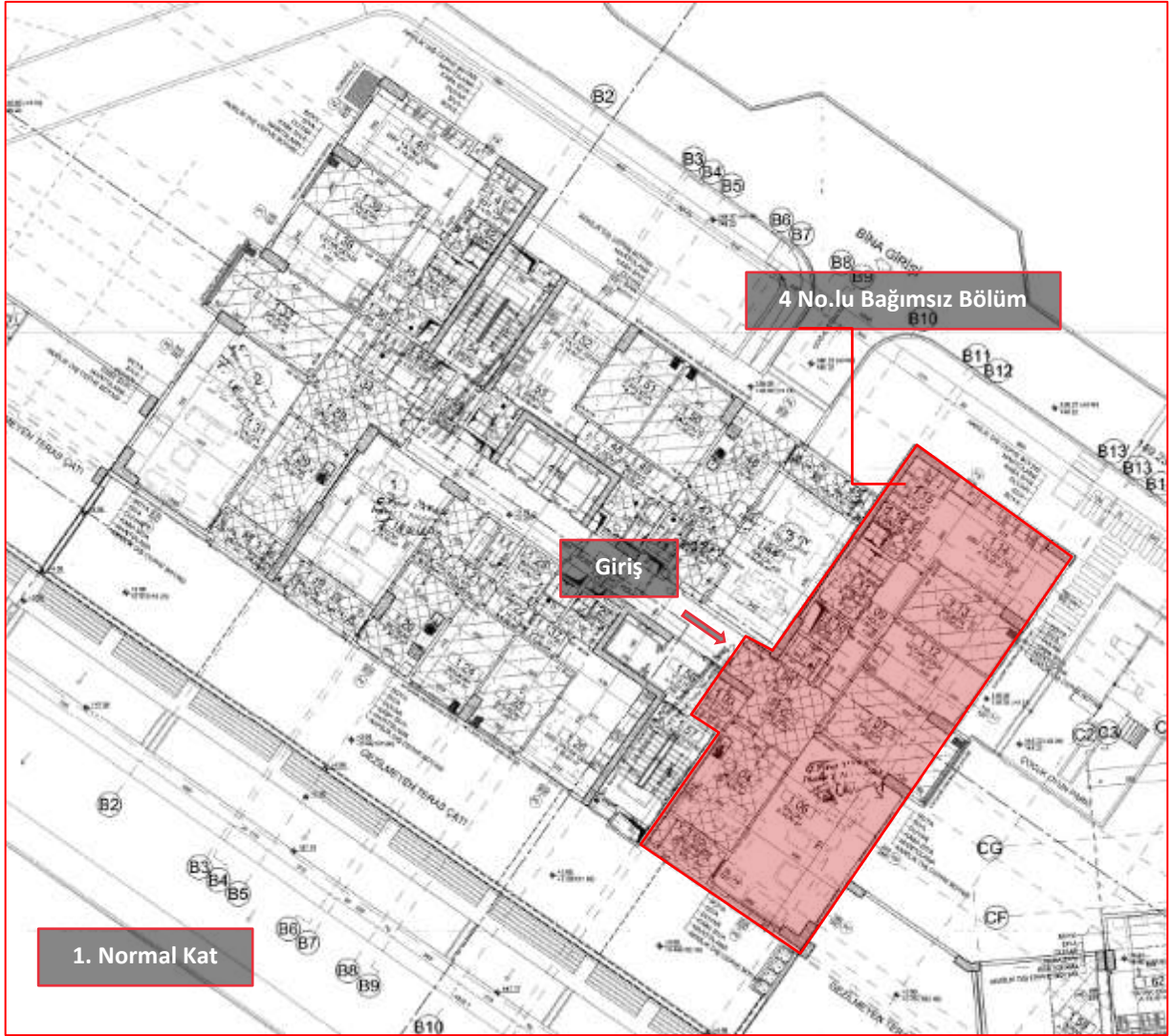
Değerlemeye konu C Blok'ta konumlu 62 no.lu bağımsız bölüm, 15. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 194 m² brüt kapalı alana, yaklaşık 155 m² net alana sahiptir. Taşınmaz, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 oda, salon, mutfak, vestiyer alanı, 2 banyo, giriş holü ve 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda projesiyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün mutfak ve salon hacimleri Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi ile Mimar Kemalettin Bulvarı yönünde şehir manzaralıdır.



Değerlemeye konu D Blok'ta konumlu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler, 1. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 1 no.lu bağımsız bölüm 146 m² brüt kapalı ve yaklaşık 115 m² net alana, 2 no.lu bağımsız bölüm 175 m² brüt kapalı ve yaklaşık 142 m² net alana sahiptir. Taşınmazlar, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projelerine göre salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, giriş holü ve 2 teras hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda da projeleriyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerin salon-mutfak ve yatak odası hacimleri 425. Sokak yönünde cepmeli konumludur.



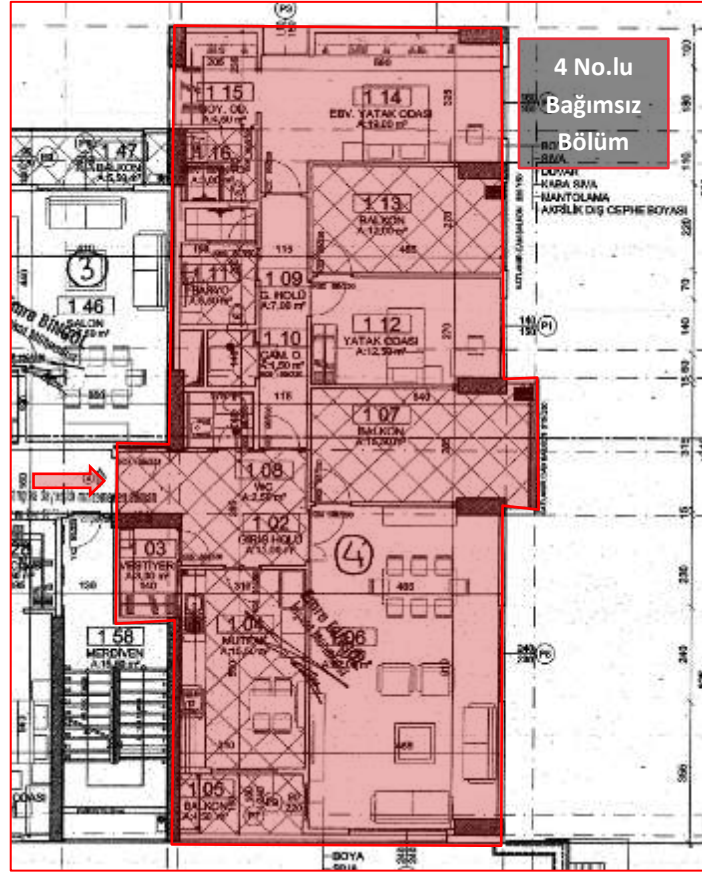
Değerlemeye konu A Blok'ta konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm, 1. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 195 m² brüt kapalı alana ve yaklaşık 155 m² net alana sahiptir. Taşınmaz, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre salon, açık mutfak, yatak odası, banyo, giriş holü ve 2 teras hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda da projesiyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün salon-mutfak ve yatak odası hacimleri 425. Sokak yönüne cepmeli konumdadır.



Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 567 ada 3 no.lu parsel, 2.924,70 m² yüz ölçümüne sahip olup tapu kaydına göre "13 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri Binası ve Arsası" niteliklidir. Parselin kareye benzer bir geometrik formu bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne yaklaşık 54 m, Erdem Beyazıt Caddesi'ne yaklaşık 53 m cephesi bulunmakta olup ana gayrimenkule bu cadde üzerinden giriş sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölümün yer aldığı O Blok, onaylı mimari projesine göre 1 bodrum kat + zemin kat + 11 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu projeye göre 1. bodrum kat planında, kapalı otopark alanı, su deposu, çöp odası, depo alanları, sığınak alanı; zemin katında, bina girişi, bay-bayan mescit, dükkan alanları, jeneratör odası, 1 adet kapıcı dairesi; 1. normal katında 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ile teras çatı alanı; normal katlarında da konut birimleri yer almaktadır.

Değerlemeye konu O Blok'ta konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm, 1. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 197,50 m² brüt kapalı alana ve yaklaşık 155 m² net alana sahiptir. Taşınmaz, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 2 oda, salon, mutfak, vestiyer alanı, 2 banyo, giriş holü ve 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda projesiyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün mutfak ve salon hacimleri sokak cephelidir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat (565 ada 12 no.lu parsel-A Blok) Bodrum kat + zemin kat + normal kat (565 ada 12 no.lu parsel-B Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 16 normal kat (565 ada 12 no.lu parsel-C Blok) Zemin kat + 1 normal kat (565 ada 12 no.lu parsel-D Blok) Bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat (567 ada 3 no.lu parsel)
Bina Toplam İnşaat Alanı	33.959,32 m ² (565 ada 12 no.lu parsel) 11.633,72 m ² (567 ada 3 no.lu parsel)
Yaşı	~ 7 (565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlar) ~ 8 (567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmaz)
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem (pay ölçer)
Havalandırma Sistemi	Açılır kapanır pencereler
Asansör	4 şahıs asansörü (565 ada 12 no.lu parsel) 2 şahıs asansörü (567 ada 3 no.lu parsel)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi, kartlı geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	907,5 m ² (Değerleme konusu taşınmazların toplam brüt alanı)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Mahalinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin kat, kattaki konum ve brüt alanı itibarıyla onaylı mimari projeleri ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller onaylı mimari projeleri ile uyumlu olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazların yer aldığı sitelerin otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazlar, İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yeni konut projeleri yer aldığından konut talebi düşüktür.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konumlanmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip kesim ve yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de 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 karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “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 mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu / Zamanı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Makel Gayrimenkul 0 (541) 485 31 91	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılmış / Yaklaşık 6 ay önce	130	5.650.000	43.462	<ul style="list-style-type: none"> * Olimpa Rezidans'ta konumludur. * 12 katlı binanın 11. normal katında yer almaktadır. * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * Otopark imkanı bulunmaktadır.
2	Altın Emlak Metrokent 5. Etap 0 (507) 517 19 18	Başak Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	143	7.000.000	48.951	<ul style="list-style-type: none"> * Metrokent Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * 22 katlı binanın 11. normal katında konumludur. * Bina yaşı 11-15 arasındır. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazlarla benzer avantajlıdır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Yusur Group 0 (555) 165 11 00	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	200	9.640.000	48.200	<ul style="list-style-type: none"> * Olimpa Rezidans'ta konumludur. * 16 katlı binanın 5. normal katında yer almaktadır. * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 4+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Farah Emlak 0 (506) 641 17 82	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	195	9.900.000	50.769	<ul style="list-style-type: none"> * Olimpa Rezidans'ta konumludur. * 16 katlı binanın 5. normal katında yer almaktadır. * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 4+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Eşyalı olarak satılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu / Zamanı	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
5	Yasin Utkun Gayrimenkul 0 (531) 355 52 95	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	197	10.500.000	53.299	* Olimpa Rezidans'ta konumludur. * 16 katlı binanın 9. normal katında yer almaktadır. * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 4+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Eşyalı olarak satılmaktadır. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Olimpa Park Plus ve Olimpa Park 1 sitesinde ve diğer yakın çevresinde yer alan konut sitelerinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Olimpa Park Plus ve Olimpa Park 1 sitesinde satılık konut stoğunun oldukça az olduğu bilgisi edinilmiş olup bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer konumlu dairelerin satış bedellerinin konumlu olduğu site, bulunduğu kat, brüt kapalı alan, daire tipi ve cephe gibi durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlerin birim satış değerinin 46.500-54.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Eyüp Sultan Emlak 0 (553) 007 74 77	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralanmış / Yaklaşık 4 ay önce	186	30.000	161	<ul style="list-style-type: none"> * Park Maveria 1'de konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * 29 katlı binanın zemin katında konumludur. * Bina yaşı 4'tür. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Kısmen eşyalı olarak kiralanmıştır.
2	Ebat Gayrimenkul 0 (537) 265 09 64	Başak Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	143	28.000	196	<ul style="list-style-type: none"> * Metrokent Sitesi'nde konumludur. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * 22 katlı binanın 14. normal katında konumludur. * Bina yaşı 11-15 arasındır. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi yüksek olup bu bakımdan konu taşınmazlara kıyasla dezavantajlıdır. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Ege Gayrimenkul 0 (533) 515 19 24	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	130	26.500	204	<ul style="list-style-type: none"> * Olimpa Rezidans'ta konumludur. * 16 katlı binanın 12. normal katında yer almaktadır. * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 3+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Gold Invest Gayrimenkul 0 (507) 201 44 03	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	198	42.000	212	<ul style="list-style-type: none"> * Olimpa Rezidans'ta konumludur. * 11 katlı binanın 9. normal katında yer almaktadır. * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 4+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
5	Barbaros Gayrimenkul 0 (542) 585 02 01	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	200	45.000	225	* Olimpa Rezidans'ta konumludur. * 16 katlı binanın 9. normal katında yer almaktadır. * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 4+1 tiptedir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * Otopark imkanı bulunmaktadır. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Olimpa Park Plus ve Olimpa Park 1 sitesinde ve diğer yakın çevresinde yer alan konut sitelerinde yapılan araştırmalar neticesinde benzer konumlu dairelerin aylık kira bedellerinin konumlu olduğu site, bulunduğu kat, brüt kapalı alan, daire tipi ve eşyalı olup olmaması gibi etkenlere bağlı olarak değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlerin aylık birim kira değerinin 160-195 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ*						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	43.462	48.951	48.200	50.769	53.299
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	25%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-2%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	7%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-5%	-2%	-2%	-4%
	Kullanım Alanı	-5%	-4%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	-2%	-2%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ²)		48.894	44.643	47.118	46.302	47.596

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA*						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	161	196	204	212	225
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	5%	0%	-10%	-10%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-2%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-3%	7%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-4%	-5%	-4%	-4%
	Kullanım Alanı	0%	-4%	-5%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m ² /ay)		172	179	165	165	175

* Karşılaştırma tabloları değerlendirme konusu taşınmazlardan A Blok 4 no.lu bağımsız bölüme göre değerlendirilmiş olup diğer bağımsız bölümlere değer takdir edilirken söz konusu taşınmaza göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
C	62	194,00	51.000	9.894.000
D	1	146,00	47.000	6.862.000
D	2	175,00	51.500	9.012.500
A	4	195,00	47.000	9.165.000
O	4	197,50	52.500	10.369.000
TOPLAM DEĞERİ				45.302.500
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				45.305.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Metrokent Sitesi’nde konumlu, 11. normal katta yer alan 143 m² alanlı daire, 7.000.000 TL bedel ile satılık olup ilgili emlakçısından aylık 26.000 TL bedel ile kiralanılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 26.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.900.000 \text{ TL} = 0,045$$

- Olimpa Plus’ta konumlu, 9. normal katta yer alan 200 m² alanlı daire, aylık 45.000 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 11.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payları dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 42.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 11.000.000 \text{ TL} = 0,046$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 160-195-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %4,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
C	62	194,00	190,00	36.860	4,50%	9.829.333
D	1	146,00	182,00	26.572	4,50%	7.085.867
D	2	175,00	174,00	30.450	4,50%	8.120.000
A	4	195,00	165,00	32.175	4,50%	8.580.000
O	4	197,50	180,00	35.550	4,50%	9.480.000
						43.095.200
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						43.095.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu C Blok 62 ve A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu O Blok 4 no.lu bağımsız bölümler için %20; 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler için %1 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

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

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

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

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkullerden 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken 26.11.2020 tarih ve 34143 yevmiye no ile “Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %22 değişken faizle, F.B.K. vadeli, 27.000.000,00-TL tutarında” ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları’na İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30. Maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipotegin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.’ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Gayrimenkuller üzerinde yer alan ipotek kayıtları ile diğer takyidatların taşınmazların devrine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi Onurkent Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup E: 2,00, Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel üzerindeki yapılar imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin; 07.04.2014 tarih 2014/1109552 no.lu, 31.05.2016 tarih 979 ve 0524 no.lu “Onaylı Mimari Projeler” ve 11.04.2014 tarih, 00208-00210-00211 no.lu “Yapı Ruhsatları”, 26.08.2016 tarih 0124-0121 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgeleri” mevcuttur. Yapılan incelemeye göre 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmaza ilişkin; 09.10.2013 tarih 7833 no.lu “Mimari Avan Proje”, 31.08.2015 tarih 958 no.lu “Onaylı Mimari Proje” ve 15.11.2013 tarih, 00379 no.lu; “Yapı Ruhsatı” ve 25.12.2015 tarih 00319 no.lu no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur.

Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

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

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parseller, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi Onurkent 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup E: 2,00, Yençok: 10 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel üzerindeki yapılar imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

Yapılan incelemeye göre 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazlara ilişkin; 07.04.2014 tarih 2014/1109552 no.lu, 31.05.2016 tarih 979 ve 0524 no.lu "Onaylı Mimari Projeler" ve 11.04.2014 tarih, 00208-00210-00211 no.lu "Yapı Ruhsatları", 26.08.2016 tarih 0124-0121 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur.

Yapılan incelemeye göre 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu taşınmazla ilişkin; 09.10.2013 tarih 7833 no.lu "Mimari Avan Proje", 31.08.2015 tarih 958 no.lu "Onaylı Mimari Proje" ve 15.11.2013 tarih, 00379 no.lu; "Yapı Ruhsatı" ve 25.12.2015 tarih 00319 no.lu no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu D Blok 1 ve 2 no.lu, A Blok 4 no.lu ve C Blok 62 no.lu bağımsız bölümler ile 567 ada 3 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ipotek bulunmaktadır. Söz konusu ipotek kaydı ve gayrimenkuller üzerinde yer alan diğer takyidat kayıtlarının taşınmazların değerine ve devredilebilmesine etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti tapusuna sahip "Konut" nitelikli bağımsız bölümlerdir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	45.305.000
Gelir Yaklaşımı	43.095.000

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

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	45.305.000.-TL	Kırkbeşmilyonüçyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	51.346.845.-TL	Ellibirmilyonüçyüzkırtıbinsekizyüzkırkbeş.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	162.000.-TL	Yüzaltmışikibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	183.094.-TL	Yüzseksenüçbindoksandört.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Şebnem ALP

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293