



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Bahçe

Değerleme

Beykoz / İstanbul

Raporu

2023REV742 / 29.12.2023



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Başakşehir/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Beykoz'da konumlu olan **"1 Adet Bahçe"**nin pazar değerine yönelik **2023REV742** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 5.691,10 m² yüz ölçümüne sahip bahçedir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	24.190.000.-TL	Yirmidörtmilyonyüzdoksanbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	26.125.000.-TL	Yirmialtılmilyonyüzyirmikibeşbin.-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 kullanılmayı 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
Burak İdris ZERENÜZ

Buse ÖZYURT TUNA
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

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.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	32
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	34

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 gayrimenkul olması 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	Mahmut Şevket Paşa Mahallesi 134 ada 1 no.lu parsel Beykoz/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi, 134 ada 1 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.691,10 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Günübirlik Tesis Alanı, Park Alanı	Kaks: 0,05
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Günübirlik Tesis Alanı, Park Alanı	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	29.12.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.190.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	26.125.000.-TL	

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REV742 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi, 134 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2023 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; taşınmazın GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması 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 Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Buse ÖZYURT TUNA (Lisans No: 923952) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Burak İdris ZERENÜZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 27.11.2023 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, Beykoz ilçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi, 134 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 29.12.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında 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	2022A505	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	15.940.000
Rapor 2	13.01.2023	2022REV958	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	16.790.000

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

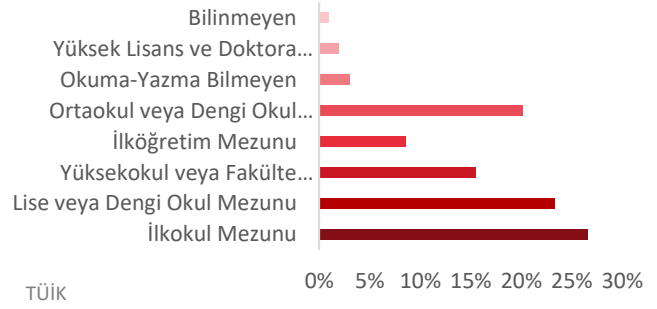
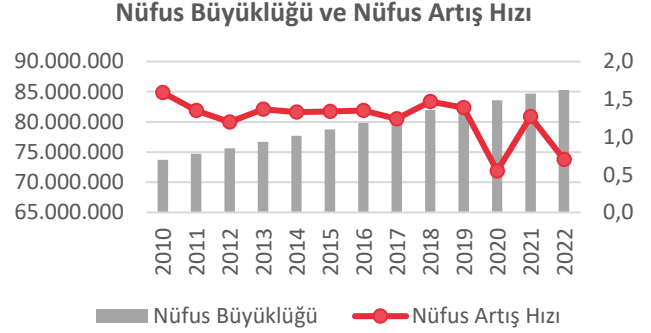
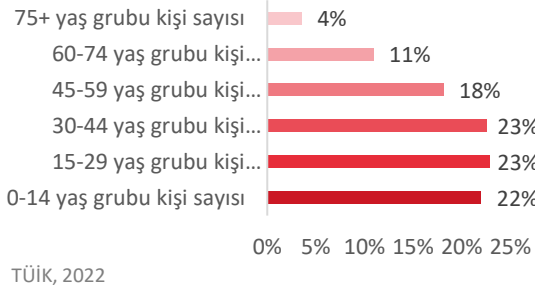
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

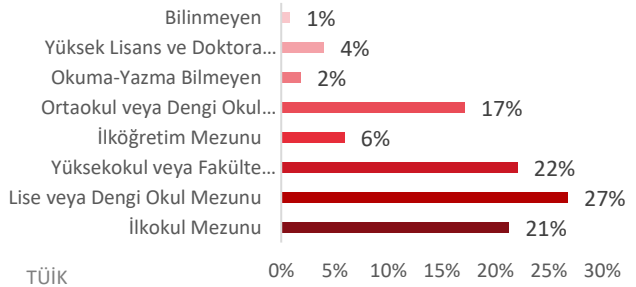
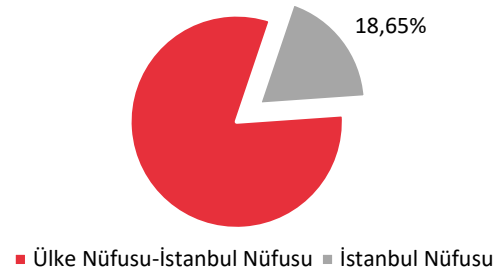
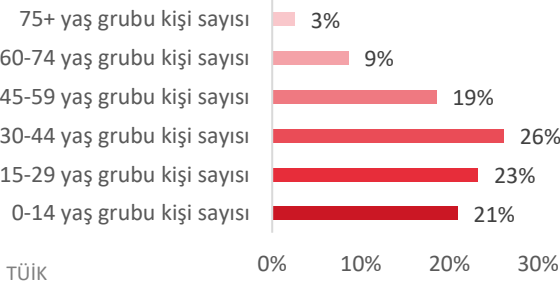
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) 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

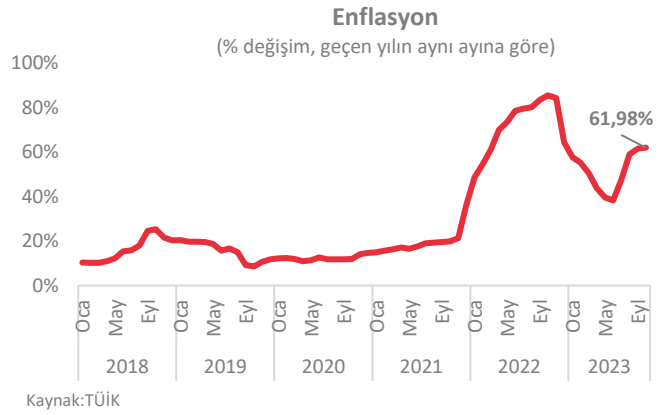
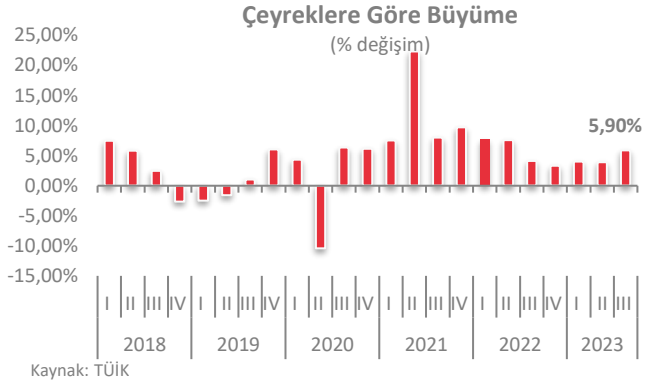
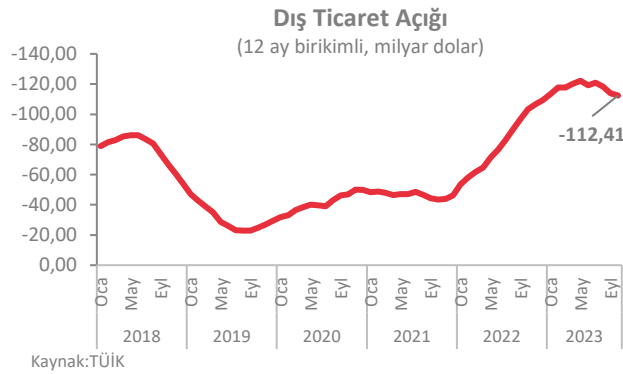
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, 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 ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

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	Beykoz
Mahallesi	Mahmutşevket Paşa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	134
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Bahçe
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.691,10 m ²
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 19:03 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma) (15.09.2022 tarih ve 14767 yevmiye no. ile)
- Diğer: (Konusu: Kaya Turgut'un veraset ilişkisi kesilmiştir.) (16.09.2020 tarih ve 8680 yevmiye no. ile)

Muhdesat Bilgileri Hanesinde;

- Diğer: İş bu taşınmaz fındıklık olarak 12 yıldan beri Salim evladı Kaya Turgut'un fiili kullanımındadır. (Bila tarih ve yevmiye no. ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın 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'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin, 16.05.2023 tarih ve 9318 yevmiye no ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği nedeniyle "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi"den "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"ne geçtiği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle bahçe nitelikli boş arsalar bulunmakta olup değerlendirme tarihi itibarıyla 1/100.000 Ölçekli "İstanbul ili Çevre Düzeni Planı" plan sınırları içerisinde, "Orman Alanı" lejandında kalan boş arsalar bulunmaktadır. Bölgede 1/1.000 ölçekli plan çalışmalarının 03.05.2023 tarihli askı ve itiraz süreci tamamlanmış olup parselin uygulama imar planı hakkında ilgili bakanlığın Beykoz Belediyesi'ne ileteceği yazı beklenmektedir.

Beykoz Belediyesi'nde 27.11.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İstanbul İli Beykoz İlçesi Mahmutşevketpaşa ve Alibahadır Mahallelerine İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 03.05.2023

Lejandi: Kısmen Günübirlük Tesis Alanı, Kısmen Park Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 0,05

***Değerleme konusu taşınmazın da sınırları içerisinde kaldığı 1/1.000 ölçekli "İstanbul İli Beykoz İlçesi Mahmutşevketpaşa ve Alibahadır Mahallelerine İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı", Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgiye göre 03.05.2023 tarihinde onaylanarak askıya çıkmış olup plan askı ve itiraz süreçlerinin tamamlandığı öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın da kapsamında olduğu plana yönelik bakanlıktan olur yazısı beklendiği ve yazı resmen Beykoz Belediyesi'ne iletilmeden herhangi bir yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği bilgisi edinilmiştir.**

**** Söz konusu taşınmaz, 1/100.000 Ölçekli "İstanbul ili Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Orman Alanı" lejandında kalmaktadır.**

Plan Notları

- Günübirlük tesis alanlarında, ilgili mevzuat hükümleri ve ilke kararları doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda hazırlanacak mimari avan projesine göre yapılanma koşulları maks KAKS: 0,05 Yençok: 4,50 m'dir. Kısmen günübirlük tesis alanında kalan parsellerde, bu alanın bulunduğu parseldeki diğer fonksiyon alanları (konut vb.) üzerinden mahreç alınarak uygulama yapılabilir. Bu durumda günübirlük tesis alanının ifrazı zorunlu değildir.



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 parsel, 15.06.2009 onay ve 07.03.2020, 11.02.2021, 27.05.2022 tadilat tarihli, 1/100.000 ölçekli "İstanbul İl Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Orman Alanı" lejandında kalmakta iken değerlendirme tarihi itibarıyla 03.05.2023 onay tarihli 1/1.000 ölçekli "İstanbul İli Beykoz İlçesi Mahmutşevketpaşa ve Alibahadır Mahallelerine İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Günöbirlik Tesis Alanı" ve "Park Alanı" lejandında kalmaktadır.

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

Beykoz Belediyesi'nde 27.11.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin herhangi bir yasal belgeye rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme çalışması kapsamında, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından riskli yapı tespiti yapılmamış olup herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı da bulunmamaktadır.

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

Değerleme çalışması kapsamında 134 ada 1 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edildiğinden mevcut kullanımı için alınması gereken herhangi bir izin veya belge bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme çalışması kapsamında 134 ada 1 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edildiğinden konu taşınmaz için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması, proje değerlemesi kapsamında değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Mahmutşevket Paşa Mahallesi 134 ada 1 no.lu parsel Beykoz/İstanbul

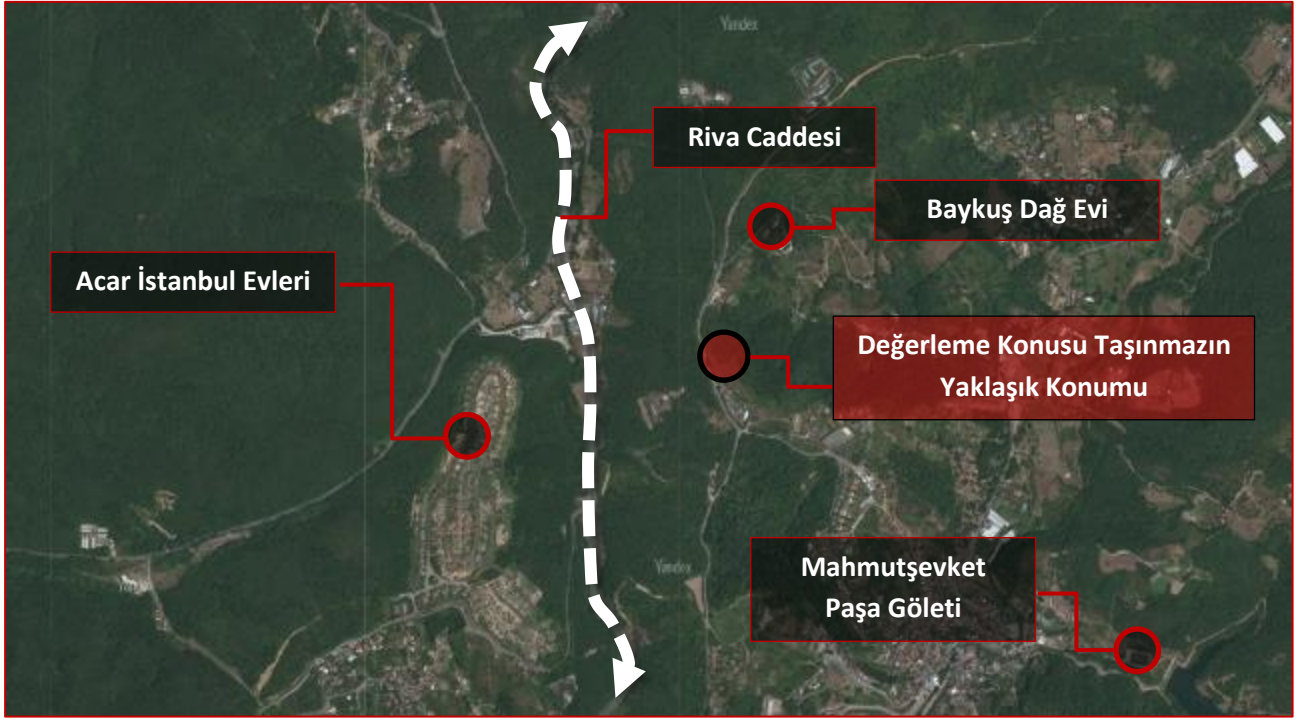
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul Anadolu Yakası'nın kuzeyinde orman alanlarının baskın olduğu Beykoz ilçesinde konumlandır. Beykoz ilçesi kıyıda Boğaziçi'ne sınırı bulunan ve yeşil alan oranının yerleşim bölgelerine kıyasla oldukça yüksek olduğu bir ilçedir. Yerleşim bölgelerinin devamı niteliğinde gelişen yeni konut alanlarının hedef kitlesi ise genellikle üst gelir grubudur.

Taşınmaz ilçenin merkezinde konumlu Mahmutşevket Paşa Mahallesi'nde yer almakta olup söz konusu mahalle düşük yoğunluklu yerleşim alanları ve yeşil alanlarıyla ön plana çıkmaktadır.

Söz konusu taşınmaza özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilen ve taşınmaza direkt olarak ulaşım sağlanabilecek bir toplu taşıma aracı bulunmamaktadır. Taşınmaza en yakın toplu ulaşım alternatifi, yaklaşık 1,8 km mesafede yer alan Şirindere Sapağı otobüs durağından geçen İETT hatlarıdır.



Taşınmazın yakın çevresinde konumlu bilinirliği yüksek yerler ve yapılar, Acar İstanbul Evleri, Mahmutşevket Paşa Göleti, Beykoz Atıcılar Poligonu, Hermes Country Club, Baykuş Dağ Evi, Mahmutşevket Paşa Köyü Mezarlığı ve Kulindağ Dağ Evi olarak sıralanabilir.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (≈)
Kuzey Marmara Otoyolu	3,50 km
Beykoz Sahili	7,40 km
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	7,60 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	30 km
İstanbul Havalimanı	38 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi 134 ada 1 no.lu parseldir. Taşınmaz tapu kayıtlarına göre “Bahçe” niteliğindedir.

Söz konusu parsel 5.691,10 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın yamuğa benzer bir geometrik formu bulunmakta olup eğimli topoğrafik yapıya sahiptir.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel doğal bitki örtüsüyle kaplıdır. Parsel sınırları içerisinde birkaç ağaç bulunmakta olup taşınmazın doğu ve batı yönünde sınırlayıcı olarak tel çitler yer almaktadır. Diğer yönlerden parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazın batı yönde Dolapdere Sokak’a yaklaşık 90 m cephesi bulunmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bahçe vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Kuzey Marmara Otoyolu'na oldukça yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmaza trafik yoğunluğunun oldukça düşük olduğu alternatif rotalar üzerinden erişilebilmektedir.
- Taşınmazın batı yönünde Dolapdere Sokak'a yaklaşık 90 m cephesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın "Günöbirlik Tesis Alanı" ve "Park Alanı" lejandında kalıyor olmasına karşın mevcut durumda ilgili uygulama imar planının askı ve itiraz süreçleri tamamlanmış olup ilgili belediyesinden edinilen bilgiye göre ilgili bakanlıktan plan karar yazısı Beykoz Belediyesi'ne iletilmeden parsel üzerinde herhangi bir yapı yapılamayacaktır.
- Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında "Doğal Sit" beyanı yer almakta olup parsel üzerinde herhangi bir inşaat izni verilmemektedir.
- Söz konusu taşınmaz eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.

✓ FIRSATLAR

- İstanbul kentsel gelişiminin kuzey yönüne kayması, değerlendirme konusu taşınmaz için avantaj teşkil etmektedir.

* TEHDİTLER

- 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 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 yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" ile değer takdiri yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın "Günöbirlik Tesis Alanı" ve "Park Alanı" lejandında kalıyor olmasına karşın mevcut durumda ilgili uygulama imar planının askı ve itiraz süreçleri tamamlanmış olup ilgili belediyesinden edinilen bilgiye göre ilgili bakanlıktan plan karar yazısı iletilmeden parsel üzerinde herhangi bir yapı yapılamayacaktır. Mevcut durumda taşınmazın herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmaması ve bölgede benzer nitelikli taşınmazların kiralama piyasasının oluşmaması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" 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.

Tarla Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Merkez Emlak 0534 930 75 32	Beykoz, Mahmut Şevket Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Günübirlik Tesis Alanı	Satılık	2.000	9.000.000	4.500	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmamakta olup yola yakındır. * Müstakil tapuludur. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Remax Oksijen 0532 355 91 10	Beykoz, Mahmut Şevket Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Nitelikli Doğal Koruma Alanı	Satılık	3.800	18.500.000	4.868	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla kısmen dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmaktadır. * Brüt parsel alanıdır. * Parsel üzerinde çeşitli yapılar konumlu olup bu yapılarla birlikte satılmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden 0530 126 20 34	Beykoz, Mahmut Şevket Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Nitelikli Doğal Koruma Alanı	Satılık	735	3.750.000	5.102	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Brüt parsel alanıdır. * Hisseli satış olup parselin toplam alanı 3.677,71 m²'dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

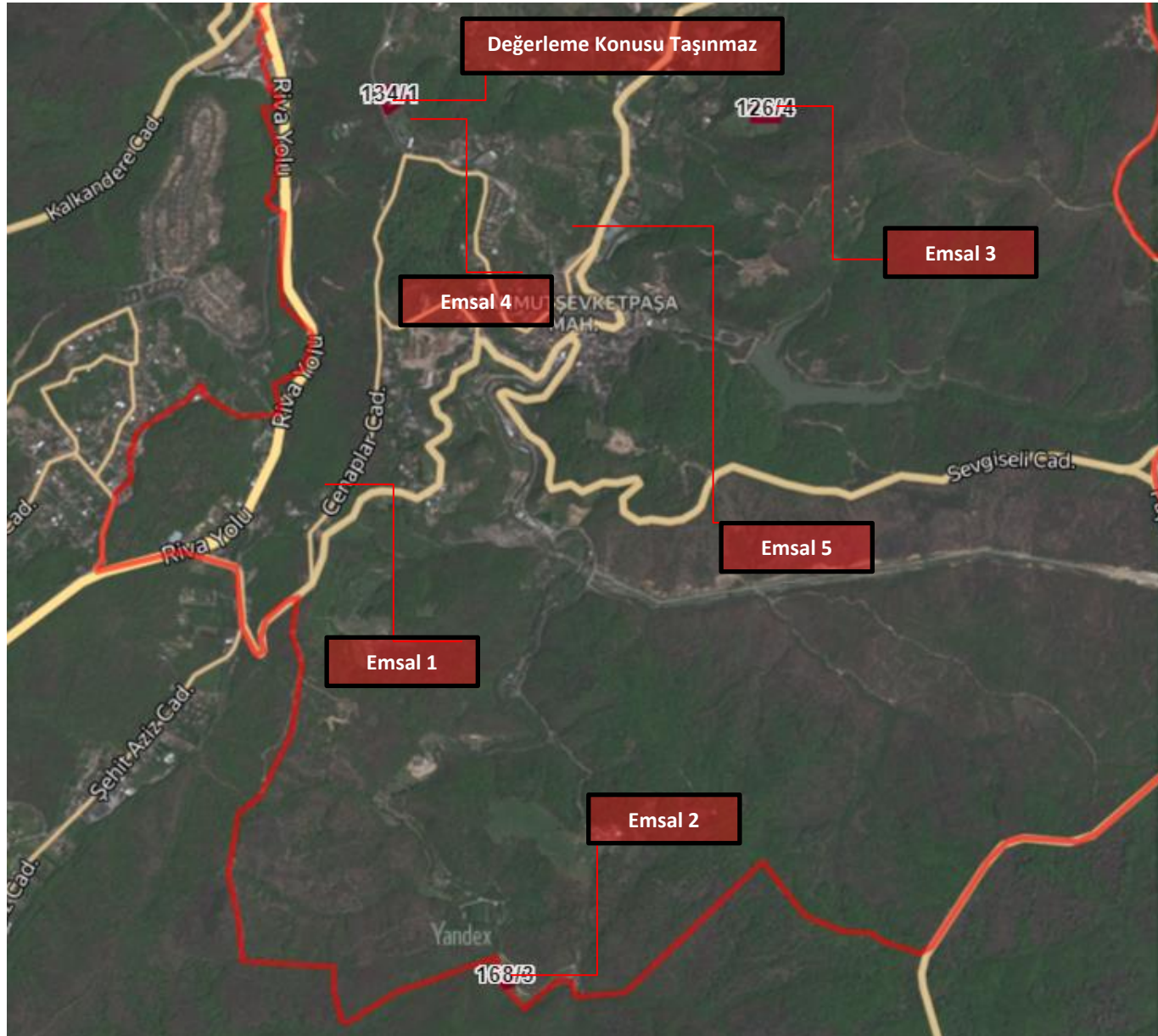
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Remax Yıldız 0 (532) 434 83 62	Beykoz, Mahmut Şevket Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Günübirlik Tesis Alanı	Satılık	10.753	55.000.000	5.115	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazla benzer konumdadır. * Emsal taşınmaz 134 ada 5 no.lu parseldir. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Yola cephesi bulunmaktadır. * Brüt parsel alanıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Pruva Danışmanlık 0 (533) 778 34 38	Beykoz, Mahmut Şevket Paşa Mahallesi'nde konumlu,	Günübirlik Tesis Alanı	Satılık	5.000	27.000.000	5.400	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Yapılaşma koşulları ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı lejandı değerlendirme konusu taşınmaz ile benzerdir. * Kadastral yola cephesi bulunmaktadır * Müstakil tapuludur. * Brüt parsel alanıdır. * İstenen satış bedelinin yüksek olduğu öğrenilmiş olup yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.

*Beykoz Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre taşınmazların 2023 yılı rayiç bedelinin 206,68.-TL/m² olduğu öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Beykoz ilçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda bölgede plan sınırları içerisinde kalan "günübirlik tesis alanı" lejandına sahip parsellerin uygulama imar planlarının netleşmemesinden kaynaklı henüz satış işlemine konu olmadığı bilgisi edinilmiştir. Tapudaki nitelikleri benzer ve "Bahçe" olan taşınmazların satış bedellerinin yola cephe, yüz ölçümleri, ana ulaşım akslarına yakınlıkları, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumlara bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip taşınmazlar için birim satış değerinin 4.200-4.300.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	4.500	4.868	5.102	5.115	5.400
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	7%	7%	7%	0%	5%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	-4%	-10%	2%	-4%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		4.131	4.513	4.454	4.695	4.909

✓ 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)
134 ada 1 no.lu parsel	5.691,10	4.250	24.187.175
TOPLAM DEĞERİ			24.187.175
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			24.190.000

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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ile uyumlu olarak "**Günübürlük Tesis Alanı**" amaçlı kullanımudur.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 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 m ² 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 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	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	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	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 taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, değerlendirme tarihi itibarıyla 03.05.2023 onay tarihli 1/1.000 ölçekli “İstanbul İli Beykoz İlçesi Mahmutşevketpaşa ve Alibahadır Mahallelerine İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Günübirlik Tesis Alanı” ve “Park Alanı” lejandında kalmaktadır. Mevcut durumda ilgili uygulama imar planının askı ve itiraz süreçleri tamamlanmış olup ilgili belediyesinden edinilen bilgiye göre ilgili bakanlıktan plan karar yazısı Beykoz Belediyesi’ne iletilmeden parsel üzerinde herhangi bir yapı yapılamayacaktır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından mevcut durumda alınması gerekli herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

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

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı “bahçe” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım fonu portföyüne “arazi” 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 gayrimenkul üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazın mevcut kullanımı için herhangi bir izin ve belgeye ihtiyaç bulunmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazın takyidat kayıtlarında muhtesat bilgileri hanesinde bila tarih ve yevmiye no ile "Diğer: İş bu taşınmaz fındıklık olarak 12 yıldan beri Salim evladı Kaya Turgut'un fiili kullanımındadır." kaydı ile 16.09.2020 tarih ve 8680 yevmiye no ile "Diğer: (Konusu: Kaya Turgut'un veraset ilişkisi kesilmiştir.)" şeklinde beyan bulunmaktadır. Söz konusu veraset ilişkisinin kesilmesi ve taşınmazın mülkiyetinin 29.09.2022 tarihinde "Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş." ve sonrasında 16.05.2023 tarihinde "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." üzerine geçmesi ile birlikte ilgili takyidat kayıtlarının taşınmazın devrine veya değerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde devredilebilmesine ilişkin takyidat ya da başkaca 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 "bahçe" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmış olup mevcut durumda taşınmazın herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Taşınmaza ilişkin mevcutta herhangi bir yapılaşma hakkı bulunmadığı ve bölgede benzer nitelikteki parsellere yönelik kiralama piyasasının oluşmadığı gözlemlendiğinden gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	24.190.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	24.190.000.-TL	Yirmidörtmilyonyüzdoksanbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	26.125.000.-TL	Yirmialtmilyonyüzyirmikibeşbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Burak İdris ZERENÜZ

Buse ÖZYURT TUNA
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562