



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2023REV747 / 29.12.2023



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Başakşehir/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan **“2 Adet Bağımsız Bölüm”**ün toplam pazar değerine yönelik **2023REV747** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 9.333,15 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde, A blokta bulunan 2 adet yasal durumda “Konut” nitelikli bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.360.000.-TL	Onüçmilyonüçyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.495.620.-TL	Onüçmilyondörtüyüzdoksanbeşbinaltıyüzyirmi.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	51.090.-TL/ay	Ellibirbindoksan.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	61.308.-TL/ay	Altmışbirbinüçyüzsekiz.-TL/ay

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
Muhammet Selman MERTER

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında 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 çalışmasını etkileyecek herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak A Blok No:10 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak A Blok No:13 Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada 1 no.lu parsel, A Blok 10 ve 13 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	9.333,15 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret KAKS: 2,00 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 41 Yapım yılı: 2014
	Yol kotu üstü kat sayısı: 11 Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: 80 araç Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 10.004,47 m ²
	SATILABİLİR ALAN

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	13.360.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	13.495.620.-TL

Bu sayfa, bu değerleme 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 hazırlanmış olup 2023REV747 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan A blok 10 ve 13 no.lu bağımsız bölümlerin 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 Resmî 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, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Muhammet Selman MERTER yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.10.2023 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, 566 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan A blok 10 ve 13 no.lu bağımsız bölümlerin 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	13.01.2023	2022REV955	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	14.541.000
Rapor 2	15.08.2022	2022A495	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	14.541.000

-İlgili raporlarda aynı blokta konumlu 10, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümler için değer takdiri yapılmıştır.

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

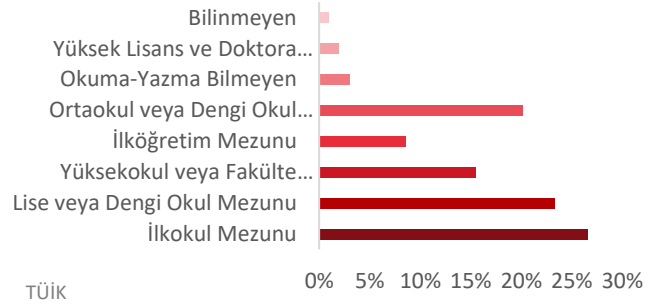
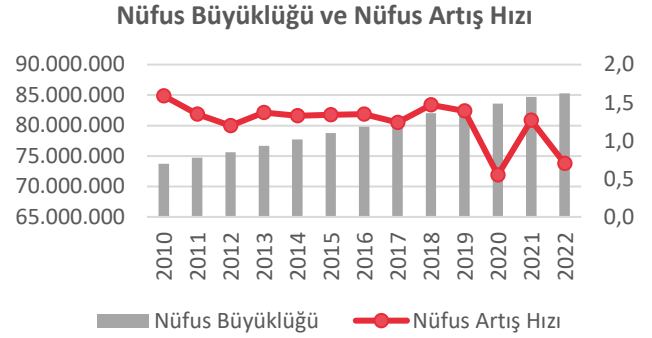
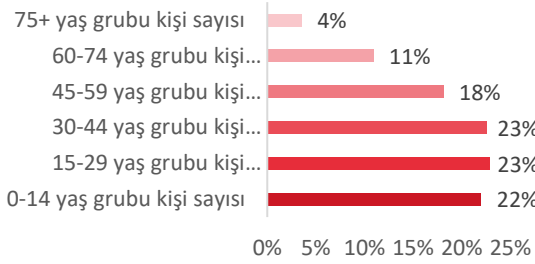
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

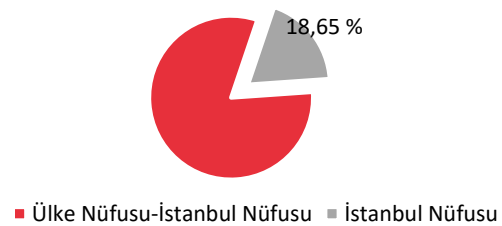
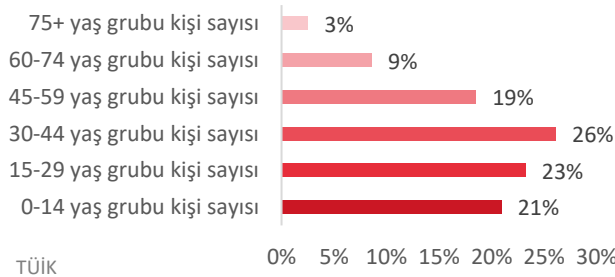
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi)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

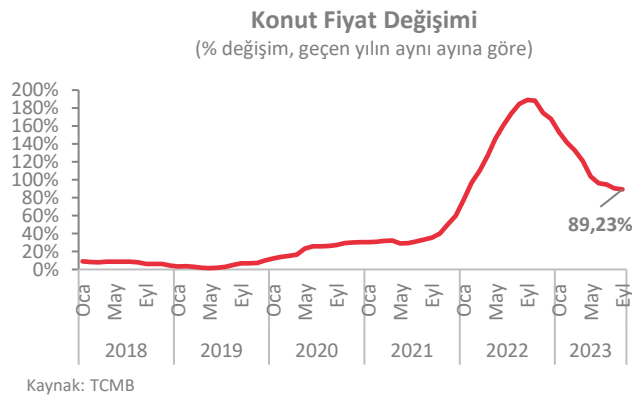
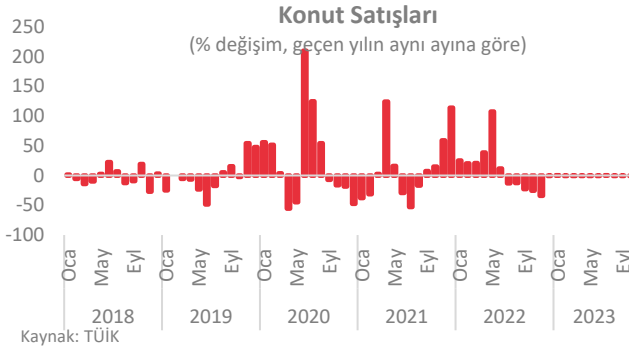
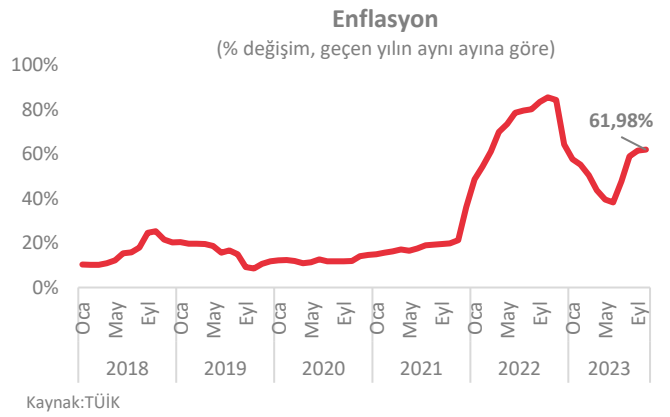
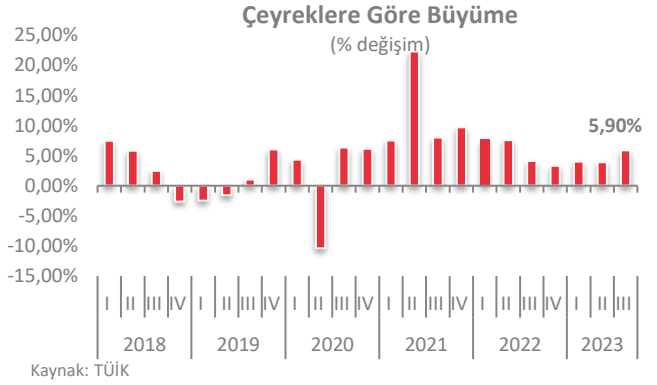
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, 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	566
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	2 Bloklü Betonarme Bina Ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.333,15 m ²

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
A	10	Konut	3	47/9333	Fuzul Gayrimenkul
A	13	Konut	3	47/9333	Yatırım Ortaklığı A.Ş. /

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.

Müşteri tarafından iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.11.2023 tarih, saat 18:54-18:55 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken:

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (16.06.2015 tarih, 11560 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 17.07.2012 (18.07.2012 tarih, 8116 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi şerhi bulunmaktadır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi) (Lehtar: Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.) (02.06.2010 tarih, 5559 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ipotek bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazların tamamının üzerinde BEDAŞ lehine olan kira sözleşmesi şerhi bulunmakta olup bu madde rutin bir uygulama olduğundan, 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'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile tüzel kişilerin unvan değişikliği nedeniyle Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine 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.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge Başakşehir Mahallesi'nin merkezi niteliğinde olup konu taşınmazların yakın çevresinde konut+ticaret fonksiyonları mevcut olup taşınmazlarla aynı parsel üzerinde 1 adet alışveriş merkezi yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle 4-5 katlı blok ve ayrık nizamlı konut alanları yer almaktadır. Ek olarak, bölgede eğitim tesisi, park ve kentsel hizmet alanları yer almaktadır.

Başakşehir Belediyesi'nin E-Belediye sisteminde 18.10.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 08.07.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 03.06.2011

Lejandı: Ticaret Alanı

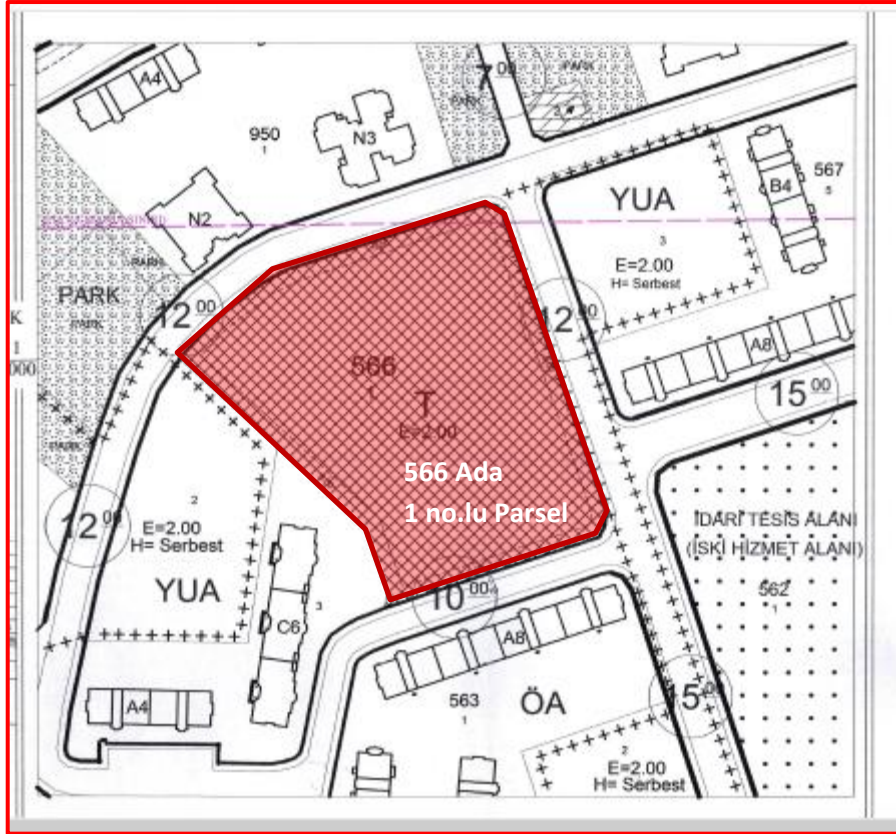
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Serbest
- Çekme Mesafeleri: -

Plan Notları

- Planlama alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri, uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak olan sondaja dayalı jeolojik/jeoteknik etütler doğrultusunda belirlenecektir.
- T ve K+T sembolü ile gösterilen ticaret alanlarında uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2012 tarih ve B.11.1.SG.0.10.01.05.2549-14211 sayılı Genelgesinde belirtilen esasların dikkate alınması gerekmektedir.
 - **Madde 3:** Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınmalıdır.
 - **Madde 5:** Havaalanı Mania Planları üzerinde belirtilen yükseklik değerleri deniz seviyesine göre belirlenmiş olup Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerindeki H_{max} yüksekliklerinin yapıların çatı, baca, anten v.b. tüm müstemilat dahil en üst noktası dikkate alınarak belirlenmelidir.

- 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.
- Zemin kata açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- Çekme kat yapılamaz.
- Açık ve kapalı çıkımlar emsale dahildir.
- Ticaret alanlarında; iş merkezi, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, konaklama tesisleri, otel, motel, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.



Onaylı İmar Planı

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 parsel, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup H_{max} : Serbest, KAKS: 2,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Son üç yıllık dönemde parselin hukuki durumunda 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 E-Belediye sistemi üzerinden 18.10.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	25.05.2012	.	39.435,70	Yeni Yapı	A ve B blok toplam inşaat alanı
Yapı Ruhsatı	02.03.2009	367	36.282	Yeni Yapı	Toplam 28 adet içkapı için verilmiştir. 3 bodrum kat+zemin kat+12 normal katlı ofis+dükkan inşaatı ruhsatıdır.
Yapı Ruhsatı	25.05.2014	245	6.467,89	İsim Değişikliği	Toplam 28 adet içkapı için verilmiştir. 3 bodrum kat+zemin kat+10 normal katlı konut+dükkan inşaatı ruhsatı, yapı denetim firmesi isim değişikliği için verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	07.06.2012	240	6.467,89	İlave+Tadilat	Toplam 28 adet içkapı için verilmiştir. 3 bodrum kat+zemin kat+10 normal katlı konut+dükkan inşaatı ruhsatıdır.
Yapı Kullanma İzni	23.10.2014	120	6.467,89	İsim Değişikliği	A blok; konut, dükkan ve ortak alanlar için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Etiler Bıyıklı Mehmet Paşa Sk. No:10/12 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Hisar Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. ve Merkezefendi Mah. Mevlâna Cad. No:93/31 Zeytinburnu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren İlkim 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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 25.05.2012 tarihli "Mimari Proje" ve 23.10.2014 tarih, 120 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 gayrimenkuller ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş geçerlilik süresi 24.03.2012-24.03.2022 tarihleri arasında olan enerji verimlilik sertifikası bulunmakta olup güncel durumda, taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikasının süresi dolmuştur.

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

Konu çalışma bir projeye yönelik hazırlanmamış olup 2 adet bağımsız bölüme yönelik çalışma yapılmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak A Blok No: 10 ve 13 Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. 2022 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 983.571 kişilik nüfusa sahip olup nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden ve yabancı uyruklu vatandaşlardan oluşmaktadır.

Konu taşınmazlar Başakşehir Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir Mahallesi, ilçe için planlanan uydukentin ilk etabının başladığı bölgedir.

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.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Olimpa Rezidans, Cahit Zarifoğlu Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazlarla aynı parsel üzerinde Olimpa AVM bulunmakta olup Olimpa Park, Mavera Evleri, Nurettin Topçu İlköğretim Okulu, Onurkent Parkı, Başakşehir Halk Eğitim Merkezi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Mimar Kemalettin Bulvarı üzerinde 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 Çam ve Sakura	2,5 km
Şehir Hastanesi	
TEM Otoyolu	7 km
Kuzey Marmara Otoyolu	5 km
D-100 Karayolu	15 km
İstanbul Havalimanı	28 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, Başakşehir Mahallesi, 566 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu Olimpa Rezidans'ın 3. katında yer alan 10 ve 13 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar mimari projesinde ve tapu kaydında "Konut" vasfında olup mülkiyeti "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"ne aittir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 566 ada 1 no.lu parsel geometrik formu açısından çokgen şeklindedir. Ana taşınmaz topografik yapısı açısından az eğimli bir parsel olup ana taşınmazın kuzeybatı cephesi Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne, kuzeydoğu cephesi Erdem Beyazıt Caddesi'ne cephelidir. Konu ana taşınmazın Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne yaklaşık 105 m, Erdem Beyazıt Caddesi'ne yaklaşık 110 m cephesi bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesi ve tapu projesine göre konu bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 9.333,15 m² yüz ölçümüne sahip olup aynı parsel üzerinde Olimpa AVM de yer almaktadır. A ve B bloklarından oluşan proje toplam 39.435,70 m² inşaat alanına sahip olup 3 bodrum kat+zemin kat+10 normal kat ve toplam 41 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerindeki inşai faaliyetler tamamlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazlar kiracılıdır.

Bina içinde katlar arasında erişim 2 adet asansör ile sağlanmakta olup kat holünde yangın giriş holü, yangın merdiveni bulunmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazın mimari ve tapu projeleri birbiri ile uyumlu olup değerlendirme konusu taşınmazların tamamı 3+1 tipli dairelerdir.

*** Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir.**

Değerleme konusu taşınmazlardan 10 no.lu bağımsız bölüm binanın 3. katında konumlu olup taşınmazın kuzey ve batı yönlerine bakan 2 adet cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazlardan 13 no.lu bağımsız bölüm bloğun 3. katında konumlu olup taşınmazın doğu ve güney yönlerine bakan 2 adet cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar, onaylı mimari projesine göre yasal durumda ve mevcut durumda 131 m² kat brüt alanına sahip olup salon, mutfak, oturma odası, yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo, tesisat odası ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Karma
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 bodrum kat + zemin kat + 10 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	39.435,70 m ²
Yaşı	9
Dış Cephe	Metal plaka ve cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Asansör	2 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Su deposu, sığınak, ortak depo

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

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiştir.

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

Dış mekandan yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlarda onaylı mimari projesine göre herhangi bir aykırılığa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumda herhangi bir aykırılıkları bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule, otobüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul ticari potansiyeli yüksek olan Erdem Beyazıt Caddesi üzerinde konumludur.
- Konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz oldukça merkezi bir lokasyonda konumludur.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar konumu itibarıyla eğitim tesislerine, parklara ve ticari alanlara kolaylıkla erişilebilir mesafededir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar yaklaşık 9 yaşındadır. İç mekan özellikleri görülemediği için tadilat ihtiyacı konusunda bir görüş bildirilememiştir.

✓ 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 sakinler 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 karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“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 mülkiyet 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 gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Altın Emlak Metrokent 5. Etap 0 (507) 517 19 18	Başak Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	143	7.000.000	48.951	<ul style="list-style-type: none"> * Metrokent Sitesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlar ile benzer avantaja sahiptir. * 22 katlı binanın 11. katında konumludur. * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 3+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Hakan Karakurt 0 (506) 280 74 40	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	136	6.000.000	44.118	<ul style="list-style-type: none"> * Onurkent Sitesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlar ile benzer avantaja sahiptir. * 6 katlı binanın 4. katında konumludur. * Bina yaşı 11-15 arasındır. * 3+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Makel Gayrimenkul 0 (541) 485 31 91	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılmış / Yaklaşık 6 ay önce	131	5.650.000	43.130	<ul style="list-style-type: none"> * Taşınmazla aynı projede Olimpa Rezidans'ta konumludur. * 12 katlı binanın 11. normal katında yer almaktadır. * Bina yaşı 5-10 arasındır. * 3+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır.
4	Fatih Y. 0 (553) 229 87 40	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	105	4.850.000	46.190	<ul style="list-style-type: none"> * Başakcity Boutique Sitesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlara göre daha niteliksiz konumdadır. * 10 katlı binanın 2. katında konumludur. * 3 yıllık binada konumludur. * 2+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmaz ile aynı sitede yer alan ve taşınmazın yakın çevresinden emsaller bulunmuş olup lokasyon, daire brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, bahçe kullanım imkânı, iç mekan kalitesi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerinin 50.000-52.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

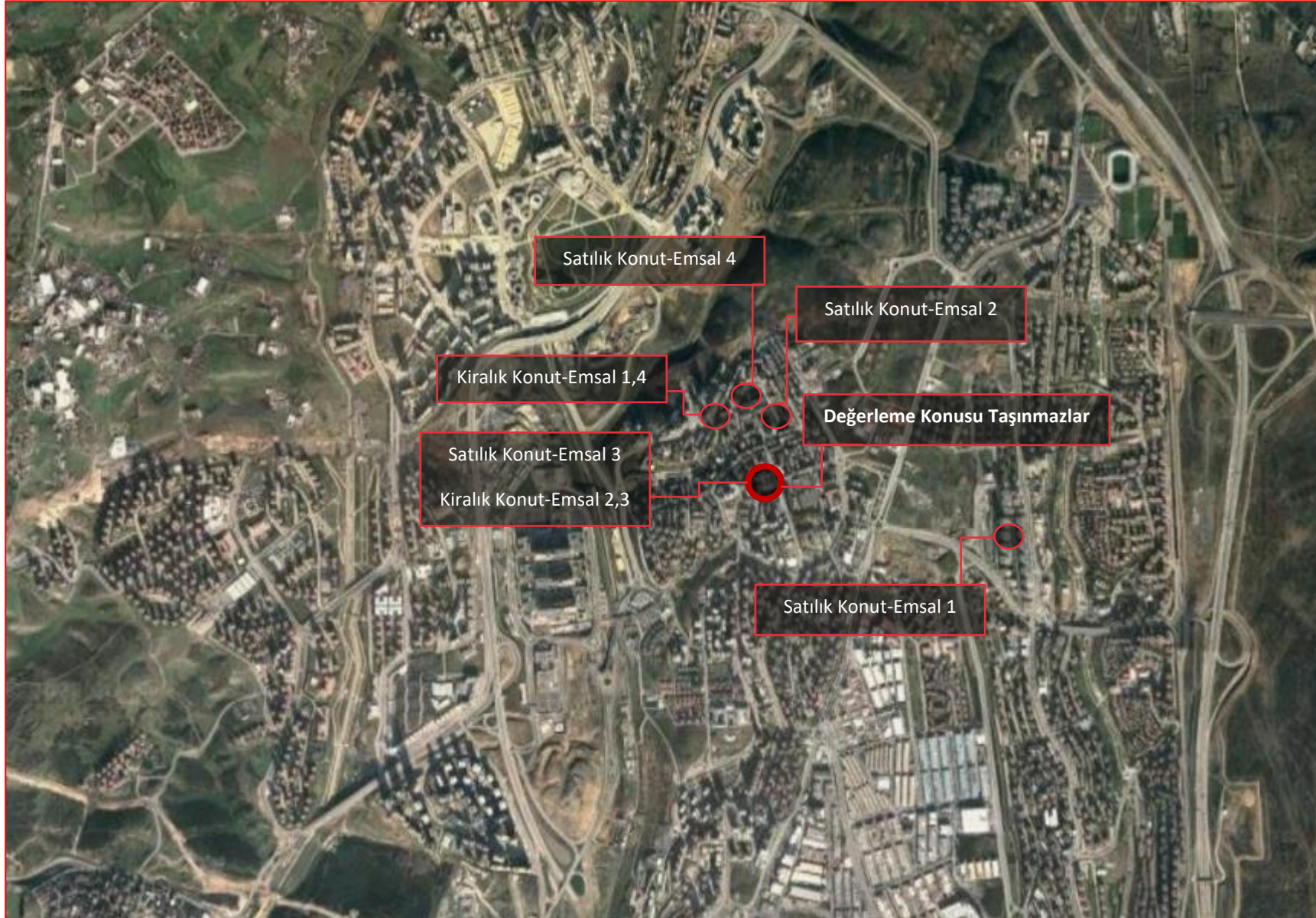
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Maximum Emlak 0 (532) 060 78 78	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	109	22.000	202	<ul style="list-style-type: none"> * Vadiyaka Sitesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * 13 katlı binanın 11. katında konumludur. * Bina yaşı 5-10 arasındadır. * <u>Balkon kullanımı bulunmamaktadır.</u> * 2+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Gold Invest Gayrimenkul 0 (507) 201 44 03	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	198	42.000	212	<ul style="list-style-type: none"> * Olimpa Park Plus Sitesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 11 katlı binanın 9. katında konumludur. * Yaklaşık 5-10 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı bulunmaktadır. * 4+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Ahmet Naimoğlu 0 (534) 225 95 57	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	135	28.000	207	<ul style="list-style-type: none"> * Olimpa Park 2 Sitesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 13 katlı binanın 13. katında konumludur. * 4 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı bulunmaktadır. * 3+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * 6 aylık kira peşin istenmektedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
4	Maximum Emlak 0 (532) 060 78 78	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	109	22.000	202	* Vadiyaka Sitesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 13 katlı binanın 11. katında bulunmaktadır. * Yaklaşık 10 yıllık binada konumludur. * <u>Balkon kullanımı bulunmamaktadır.</u> * 2+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu katsayısı, bina yaşı, iç mekan kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin 195-200.-TL m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	48.951	44.118	43.130	46.190
	Pazarlık Payı	-3%	-3%	0%	-3%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	15%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	20%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	4%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	-2%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-3%	-1%	-2%	1%
	Kullanım Alanı	10%	5%	0%	-3%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Değer		50.806	51.182	50.721	49.285

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	202	212	207	202
	Pazarlık Payı	0%	-13%	-3%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	6%	0%	0%	7%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	-4%	-7%	-5%
	Kullanım Alanı	-5%	8%	5%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		194	192	197	196

-Karşılaştırma tabloları hazırlanırken 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

✓ 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, 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 YASAL PAZAR DEĞERİ				
Kat	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
3	10	131,00	51.000	6.681.000
	13	131,00	51.000	6.681.000
TOPLAM DEĞERİ				13.362.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				13.360.000

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

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı rezidans içerisinde konumlu ara katta yer alan 130 m² alanlı konutun, 7.000.000.-TL fiyat ile satılabileceği ve aylık 27.500 TL fiyat ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 28.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 7.250.000 \text{ TL} = 0,0472$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre konut kira değerlerinin; 195-200.-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, konut için kapitalizasyon oranı %4,75 olarak kabul edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL 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)
3	10	131	195,0	25.545	4,75%	6.453.474
	13	131	195,0	25.545	4,75%	6.453.474
TOPLAM DEĞERİ						12.906.947
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						12.905.000

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 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 taşınmazlar 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	499 TL ¹ 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 FONU 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 bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı Yapı Kullanma İzin Belgesi’ni almış, kat mülkiyetine geçmiş olduğundan 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 “**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 fonu 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

Taşınmazlar kiracı kullanımında olduğu için müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda çalışma taşınmazların içine girilmeden dışarıdan gerçekleştirilmiş olup değerlendirme konusu gayrimenkulün kullanım amacı ile iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine raporda yer verilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı 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 takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "konut" 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 ve gelir yaklaşımı alt yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	13.360.000
Gelir Yaklaşımı	12.905.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar ile benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade 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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.360.000.-TL	Onüçmilyonüçyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	13.495.620.-TL	Onüçmilyondörtüyüzdoksanbeşbinaltıyüzyirmi.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	51.090.-TL/ay	Ellibirbindoksan.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	61.308.-TL/ay	Altmışbirbinüçyüzsekiz.-TL/ay

Değerlemeye Yardım Eden
Muhammet Selman MERTER

Yaşar ÇARK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

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