



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Gayrimenkul

4 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2023REV748/29.12.2023



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Başakşehir Mahallesi. Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/ İstanbul

Sayın İlgili;

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de Vadiyaka Sitesi’nde konumlu olan **“4 Adet Bağımsız Bölüm”**ün toplam pazar değerine yönelik **2023REV748** no.lu değerlendirme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmazlar, 17.609,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde, A ve E bloklarında bulunmakta olan 1 adet “Konut”, 3 adet “Dükân” niteliğindeki 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)	37.620.000.-TL	Otuzyedimilyonaltıyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	45.144.000.-TL	Kırkbeşmilyonyüzkırkdörtbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	140.000.-TL	Yüzkırkbın.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	168.000.-TL	Yüzaltmışsekizbin.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 18.10.2023 tarih, 2481 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Ezine Feyza DURU

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	45
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47

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 Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka A Blok No.5 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka E Blok No. 8, 9, 11 Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada 1 parsel, A Blok 5 no.lu bb, E Blok 8, 9, 11 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.609,34 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut KAKS: 2,00 H _{maks} : Serbest m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 417 (Tüm Bloklar) Yapım yılı: 2017	
	Yol kotu üstü kat sayısı: A Blok: 17 Kat E Blok: 2 Kat	Yol kotu altı kat sayısı: A Blok: 1 E Blok: 1
	Otopark Kapasitesi: 358 araç	Asansör Kapasitesi: A Blok: 2 şahıs asansörü E Blok: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Dükkân	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı 79.197,96 m ²	

	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	65.156,65 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	79.197,96 m ²
	Konut Satılabilir Alanı	55.741,23 m ²
	Dükkân Satılabilir Alanı	10.968,33 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	Dükkân: %4,50	Konut: %4,60
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	Dükkân: 22,22 Yıl	Konut: 21,73 Yıl
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	29.12.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	37.620.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	45.144.000.-TL	
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	140.000.-TL	
PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	168.000.-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 değerleme raporu, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde 2023REV748 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 4 adet bağımsız bölümün 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme 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, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Ezine Feyza DURU (Lisans No:919105) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.12.2023 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 Anonim Şirketi 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, 1416 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 4 adet bağımsız bölümün 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin 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	13.01.2023	2022REV946	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	50.405.000*
Rapor 2	15.08.2022	2022A491	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	49.252.000**

*Söz konusu rapora, güncel raporda yer almayan B4 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, E Blok, 1 ve 6 no.lu bağımsız bölümler de dahil olup güncel rapor kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin toplam değeri 28.460.000 TL'dir.

**Söz konusu rapora, güncel raporda yer almayan B4 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, E Blok, 1, 6, 7 no.lu bağımsız bölümler de dahil olup güncel rapor kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin toplam değeri 25.565.000 TL'dir.

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

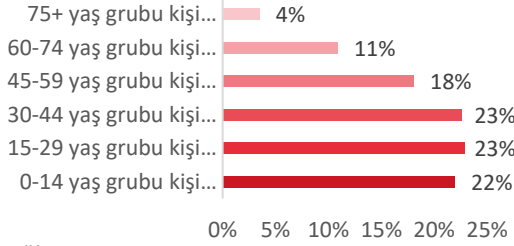
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

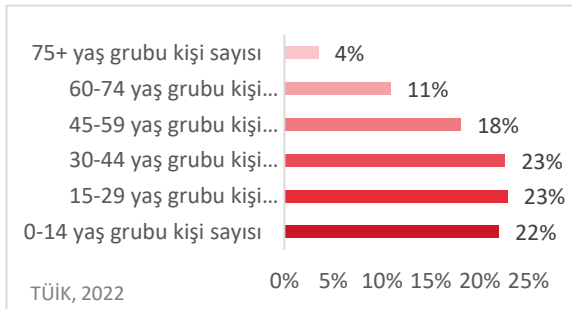
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK,

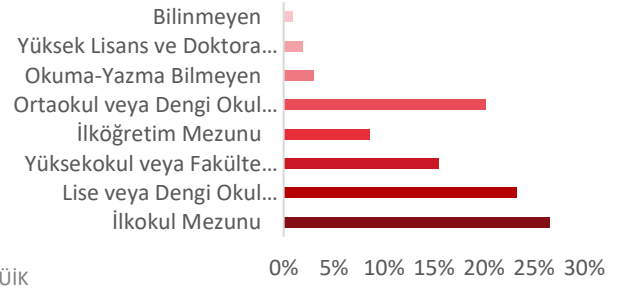
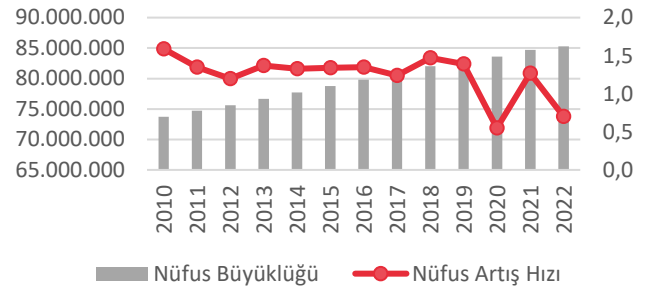
İstanbul

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.

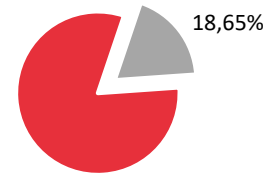


TÜİK, 2022

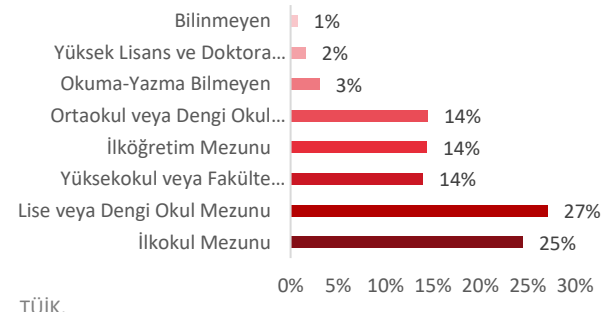
Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



TÜİK



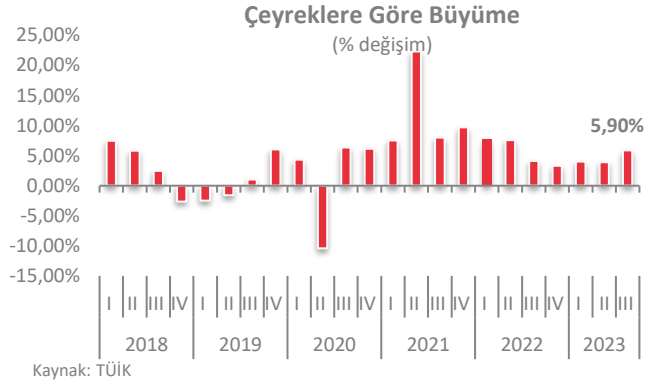
■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



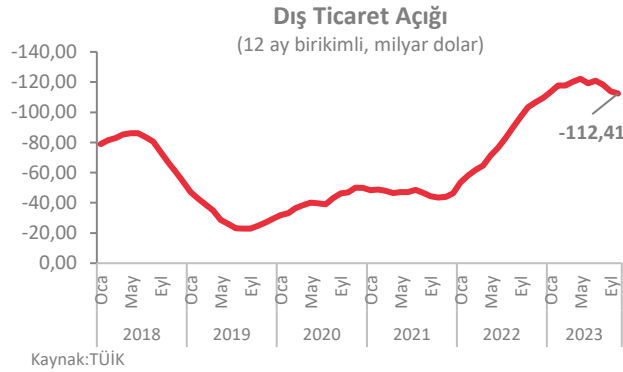
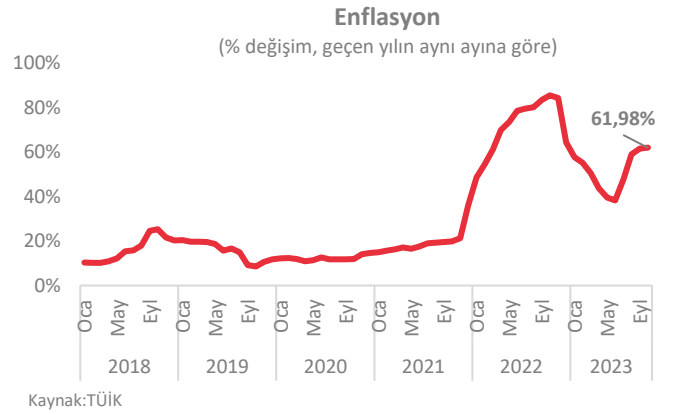
TÜİK

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	Başakşehir
Mahallesi	İkitelli-2
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kartaltepe
Ada No	1416
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve otoparktan oluşan apartman ve arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.609,34 m ²

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
A	5	Depolu Dükkân	Zemin Kat	196/35218	Fuzul
E	8	Depolu Dükkân	Zemin Kat	140/35218	Gayrimenkul
E	9	Depolu Dükkân	Zemin Kat	129/35218	Yatırım Ortaklığı
E	11	Daire	Zemin Kat	78/35218	A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.11.2023 tarih, saat 18:43 -18:47 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken:

Beyanlar Hanesinde;

- Taşınmaz KM'ye çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM'ye çevrilmiştir.) (27.02.2018 tarih ve 4536 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 19.02.2018 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (23.02.2018 tarih ve 4424 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 12.08.2015 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (17.08.2015 tarih ve 16014 yevmiye no ile)

A Blok 5 no.lu, E Blok 8, 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken:


Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası lehine 1. dereceden, 100.000.000.-TL tutarında, %36 değişken faizli ipotek bulunmaktadır. (14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

A Blok 5 no.lu, E Blok 8, 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken 14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı aşağıda sunulmuştur.

**HALKBANK**
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
Sermayesi: 4.969.120.730,29 TL

TARİH 17/11/2022
İşaretimiz:EB

BİRİM : İkitelli Ticari Şube
SAYI :
KONU : FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA A.Ş. İPOTEK TABLOSU

Sermaye Piyasası Kurulu'na

Konu: Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi ("Fuzul Yapı") ile ilgili teminat niteliğinde alınan ipotekler hakkında.

Bankamız Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ile Şirketiniz Fuzul Yapı arasında imzalanan [15.06.2022] tarihli genel kredi sözleşmesi tahatında, Fuzul Yapı'ya kullandırılan kredi ve Fuzul Yapı lehine düzenlenen teminat mektubunun teminatını oluşturmak üzere aşağıda yer alan tabloda bilgileri bulunan Fuzul Yapı'nın portföyünde bulunan 41 (kırk bir) adet bağımsız bölüm üzerinde ipotek tesis edilmiştir.

Söz konusu ipotekler, toplam 113.210.000.00 TL ekspertiz değerindedir. İpotek tutarları 1.derece 192.245.000 TL 2.derece 390.000.000 TL'dir.

SIRA	Ada	Parsel	Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm No	İpotek Tutarı [1.DERECE]	Tarih	YDD	MDD
1	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	A	5	100.000.000	27.05.2022	2.800.000	2.800.000
2	1416	1	DAİRE	A	14	100.000.000	27.05.2022	2.900.000	2.900.000
3	1416	1	DAİRE	B1	26	100.000.000	27.05.2022	2.200.000	2.200.000
4	1416	1	DAİRE	B1	38	100.000.000	27.05.2022	3.100.000	3.100.000
5	1416	1	DAİRE	B2	32	100.000.000	27.05.2022	2.200.000	2.200.000
6	1416	1	DAİRE	B2	68	100.000.000	27.05.2022	3.100.000	3.100.000
7	1416	1	DAİRE	B3	31	100.000.000	27.05.2022	2.800.000	2.800.000
8	1416	1	DAİRE	B3	37	100.000.000	27.05.2022	3.000.000	3.000.000
9	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	E	7	100.000.000	27.05.2022	1.000.000	1.000.000
10	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	E	8	100.000.000	27.05.2022	2.000.000	2.000.000
11	1416	1	DEPOLU DÜKKAN	E	9	100.000.000	27.05.2022	1.600.000	1.600.000
12	1416	1	DAİRE	E	11	100.000.000	27.05.2022	3.000.000	3.000.000

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere 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'nden yapılan incelemelere göre konu taşınmazların 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" ile tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Mimar Kemalettin Bulvarı boyunca blok nizamlı 6-7 katlı konut alanları mevcut olup Ariva ve Vadiyaka sitelerinin Bulvara bakan cephelerinde “Konut+Dükkân” niteliğinde karma kullanım mevcuttur. Ek olarak, konu taşınmazların yakın çevresinde eğitim ve dini tesis alanları da bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi'nin E-Belediye sisteminde 13.12.2023 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

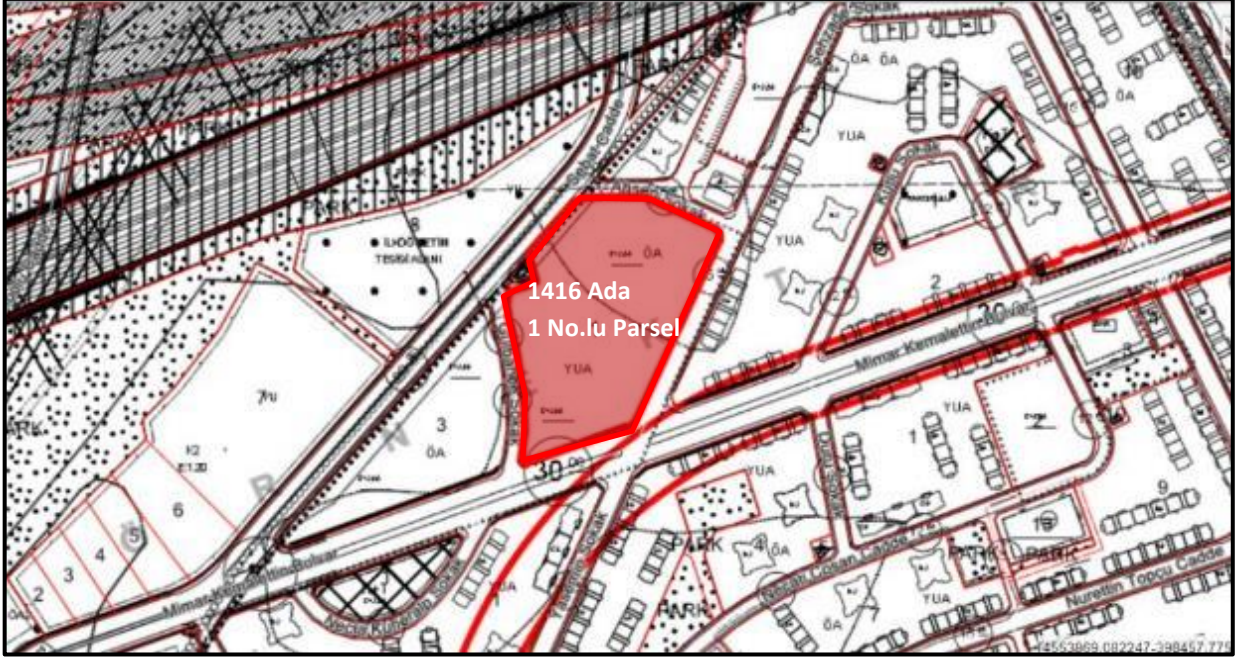
Lejandı: Konut Alanı

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.
- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Planda irtifa değeri serbest olarak belirlenmiş olan konut alanlarında, İstanbul Havalimanı Mania Planı limitlerini aşmamak şartıyla ve çevre teşekkülü dikkate alınmak suretiyle $y_{ençok}$: 10 kat'tır.
- Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 1. bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde açığa çıkan bodrum kat ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 03.06.2011 tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı" sınırları içinde kalmakta olup konu taşınmazların son üç yıllık dönemde 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 13.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	22.06.2015	.	15.927,07	Yeni Yapı	A Blok, Konut Alanı: 14.124,53 m ² ; Ticaret Alanı: 1.802,54 m ² .
Onaylı Mimari Proje	22.06.2015	.	12.883,43	Yeni Yapı	B4 Blok, Konut Alanı: 10.226,15 m ² ; Ticaret Alanı: 2.657,28 m ² .
Onaylı Mimari Proje	22.06.2015	.	3.474,27	Tadilat	A Blok, Konut Alanı: 2.338,86 m ² ; Ticaret Alanı: 1.135,41 m ² .
Yapı Ruhsatı	25.06.2015	476	15.927,00	Yeni Yapı	A Blok; Mesken, 79 adet bb: 10.058,69 m ² ; ofis ve işyeri 8 adet bb: 1.354,88 m ² , ortak alan: 4.513,43 m ²
Yapı Ruhsatı	25.06.2015	480	12.883,43	Yeni Yapı	B4 Blok; Mesken, 70 adet bb: 7.058,93 m ² ; ofis ve işyeri 11 adet bb: 1.963,86 m ² , ortak alan: 3.861,24 m ²
Yapı Ruhsatı	25.06.2015	483	15.963,23	Yeni Yapı	E Blok; Mesken, 4 adet bb: 435 m ² ; ofis ve işyeri 10 adet bb: 1.029,61 m ² , ortak alan: 14.498,36 m ²
Yapı Ruhsatı	20.09.2017	905	15.963,23	Tadilat	E Blok ve Otopark; Mesken, 4 adet bb: 435,26 m ² ; ofis ve işyeri 10 adet bb: 1.029,61 m ² , ortak alan: 14.498,36 m ²
Yapı Kullanma İzin	11.12.2017	502	15.927,00	Yeni Yapı	A Blok; Mesken, 79 adet bb: 10.058,69 m ² ; ofis ve işyeri 8 adet bb: 1.354,88 m ² , ortak alan: 4.513,43 m ²
Yapı Kullanma İzin	11.12.2017	506	12.883,43	Yeni Yapı	B4 Blok; Mesken, 70 adet bb: 7.058,93 m ² ; ofis ve işyeri 11 adet bb: 1.963,86 m ² , ortak alan: 3.861,24 m ²

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kullanma İzin	11.12.2017	509	15.963,23	Yeni Yapı	E Blok; Mesken, 4 adet bb: 435 m ² ; ofis ve işyeri 10 adet bb: 1.029,61 m ² , ortak alan: 14.498,36 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi Güneşli Mah. Kirazlı Cad. No.22 İç Kapı No. 1 Bağcılar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Güvenist 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 gayrimenkul 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; 22.06.2015 tarihli "Mimari Proje" ve 11.12.2017 tarih, 502, 506 ve 509 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkullerden A ve E Blok için 04.06.2015, B4 Blok için 08.06.2015 tarihinde düzenlenmiş olan Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı A ve E bloklarına ait Enerji Kimlik Belgeleri'nde taşınmazların Performans ve Emisyon Sınıfı "C" olarak tespit edilmiş olup A ve E bloklarına ait belgeler 04.06.2025, B4 bloğa ait belge 08.06.2025 yılına kadar geçerlidir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamış olup konu taşınmazlar, kat mülkiyetine sahip bağımsız bölümlerdir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka Sitesi 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 514.900 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 başlandığı bölgedir.

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



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Vadiyaka Sitesi Mimar Kemalettin Bulvarı'na cephelidir. Konu taşınmazların çevresinde Kent Ariva Sitesi, Onurkent, İBB Onurkent Parkı, Bizim Mimarlar Sitesi bulunmakta olup yakın çevresinde Olimpa Rezidans, Olimpa AVM, Maveria Evleri, 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 (~)
TEM Otoyolu	10 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9 km
Başakşehir Devlet Hastanesi	5 km
E-5 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	28,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, 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'nde konumlu Vadiyaka Sitesi A Blok 5 no.lu, E Blok 8, 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlardan E Blok 11 no.lu bağımsız bölüm tapu kaydında "Daire" niteliğinde olup söz konusu diğer taşınmazlar tapu kaydında "Dükkan" niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı 1416 ada 1 no.lu parsel çokgene benzer bir geometrik forma sahip olup eğimli topografya üzerinde konumlanmaktadır. Konu parselin kuzey ve güneyde yer alan cepheleri arasında eğimden kaynaklı kot farkı bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 17.609,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. Anataşınmaz toplam 8 adet blok ve 417 adet konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge konut yerleşiminin yoğun olduğu bir bölge olup taşınmazın güneyinde bulunan Mimar Kemalettin Bulvarı üzerinde ticari kullanım alanları mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blok 5 no.lu bağımsız bölüm, Gülbahçe Sokak'a cephelidir. Mevcut durumda konu taşınmaz onaylı mimari projesiyle uyumlu ve tapu kaydına göre "Depolu Dükkan" niteliğindedir. Taşınmaz, yasal ve mevcut durumda 243 m² brüt alana sahiptir. Güncel durumda kullanım durumu boş olup iç mekân tasarımı yoktur.

E Blok 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler Gülbahçe Sokak'a cephelidir. Mevcut durumda konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Depolu Dükkan" niteliğinde olup spor salonu olarak kullanılmaktadır. 8 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesiyle uyumlu olup 113 m² brüt alana sahiptir. Mevcut durumda 9 no.lu bağımsız bölüm, 10 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilmiş olup 9 no.lu bağımsız bölüme ait teras alanı geri dönüştürülebilir malzemelerle kapalı alanı kullanım alanına dahil edilmiştir. Konu taşınmaz yasal durumda 107,5 m² ve mevcut durumda 193 m² brüt alana sahiptir.

E Blok 11 no.lu bağımsız bölüm binanın zemin katında bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, onaylı mimari projesinde salon, mutfak, ebeveyn odası ve banyosu, yatak odası, banyo ve 3 adet balkon hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, balkonlar kapalı alan kullanımına dahil edilmiştir. Ek olarak, kapalı alana dahil edilen balkonlardan biri oda büyüklüğünde olduğundan mevcut durumda konu taşınmaz 3+1 tiptedir. Yasal ve mevcut durumda konu taşınmaz 108 m² brüt alana sahiptir.

A Blok			
5 no.lu bb	Bodrum kat	Depo	133 m ²
	Zemin kat	Dükkan Girişi	90 m ²
bodrum kat + zemin kat	Teras alanı		20 m ²

E Blok			
8 no.lu bb	1. Bodrum kat	Depo	48 m ²
	Dükkan Girişi	49 m ²	23 m ²
bodrum kat + zemin kat		Depo	48 m ²
9 no.lu bb	1. Bodrum kat	Spor salonu	50,5 m ²
	Zemin kat	Dükkan Girişi	44 m ²
bodrum kat + zemin kat	Teras alanı		13 m ²
11 no.lu bb			
Konut 3+1	Zemin kat		108 m ²

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme	
İnşaat Nizamı	Blok nizam	
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	A Blok: 3 Bodrum kat+zemin kat+16 normal kat+çatı katı	E Blok: 2 Bodrum kat+zemin kat+2 normal kat'çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	15.927,07 m ²	3.474,27 m ²
Yaşı	6	
Dış Cephe	Sıva üstü boya	
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer	
Havalandırma Sistemi	Mevcut	
Asansör	Mevcut	
Jeneratör	Mevcut	
Yangın Merdiveni	Mevcut	
Park Yeri	Kapalı Otopark	
Diğer	Yangın tesisatı, su deposu, bekçi kulübesi, yüzme havuzu, ortak defter	

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

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

A Blok 5 no.lu, 8 no.lu Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	A Blok 5 no.lu bb: 243 m ²	E Blok 8 no.lu bb: 113 m ²
Zemin	Beton sıva	
Duvar	Boya	
Tavan	Asma tavan	
Aydınlatma	-	

E Blok 9 no.lu Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	107,50 m ² (Yasal Durum)	192,50 m ² (Mevcut Durum)
Zemin	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	
Duvar	Boya	
Tavan	Asma tavan	
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma	

E Blok 11 no.lu Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	108 m ²	
Zemin	Kismen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	
Duvar	Boya	
Tavan	Asma tavan	
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma	

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde E blok 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerde onaylı mimari projesine göre farklılıklar mevcut olmasına rağmen bu farklılıklar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir nitelikte olup ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlarda tespit edilen farklılıklar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir nitelikte olduğundan yapılan değişiklikler İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar bulunduğu bölge içinde merkezi lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı Başakşehir Vadiyaka, bölgenin ana ulaşım akslarından olan Mimar Kemalettin Bulvarı'na cephelidir.
- İstanbul Havalimanı'na yakın noktada konumlanmaktadır.
- Metro istasyonuna yakın lokasyonda bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazları yer aldığı bölgeye toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konulanmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinler tarafından tercih edilmektedir.

* TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Ekonomideki dalgalanmalar 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 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“Konut”** ve **“Dükân”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın 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

Gayrimenkulün 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	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Alavista Gayrimenkul 0 (555) 196 25 44	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılmış/ 5 ay önce	145	5.800.000	40.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 10. katında bulunmaktadır.</u> * İç mekânı iyi durumda olup iç mekân kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon alanı mevcut değildir. * 3+1 tiptedir.
2	Astor Gayrimenkul 0 (541) 479 61 47	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılık	149	6.900.000	46.309	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 2. katında bulunmaktadır.</u> * Balkon alanı mevcut değildir. * İç mekânı konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * 3+1 tiptedir. * Pazarlık payı düşüktür.
3	Platinum Gayrimenkul 0 (532) 402 95 00	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılık	150	6.120.000	40.800	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 11. katında bulunmaktadır.</u> * İç mekânı iyi durumda olup iç mekân kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Cepheli olduğu konum bakımından manzara hakimiyeti kısıtlı olup taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Balkon alanı mevcut değildir. * 3+1 tiptedir. * Pazarlık payı düşüktür.
4	Başakşehir Real Estate 0 (552) 888 85 05	Başakşehir Vadiyaka'da konumludur.	Konut	Satılık	145	6.500.000	44.828	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * <u>Konumlu olduğu binanın 8. katında bulunmaktadır.</u> * İç mekânı iyi durumda olup iç mekân kalitesi bakımından konu taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Balkon alanı mevcut değildir. * 3+1 tiptedir. * Pazarlık payı düşüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın 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 mekân kalitesi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerinin 46.000.-48.000.-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	Premar Toprak Gayrimenkul 0 (532) 434 91 77	Başakşehir Vadiyaka Sitesi'nde konumludur.	Konut	Kiralanmış/Yaklaşık 6 ay önce	148	20.000	135	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * <u>Konumlu olduğu binanın 1. katında bulunmaktadır.</u> * Yaklaşık 10 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanım alanı yoktur. * 4+1 tiptedir. * <u>İç mekân kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</u> * <u>Eşyasız olarak kiralanmıştır</u> * Otopark imkânı bulunmaktadır.
2	Maximum Emlak 0 (532) 060 78 78	Başakşehir Vadiyaka Sitesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	109	22.000	202	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * <u>Konumlu olduğu binanın 11. katında bulunmaktadır.</u> * <u>Bulunduğu kat bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır.</u> * Yaklaşık 10 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı mevcut değildir. * 2+1 tiptedir. * <u>İç mekân kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza benzerdir.</u> * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Karayel Gayrimenkul 0 (546) 220 49 79	Başakşehir Vadiyaka Sitesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	141	30.000	213	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlanmaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * <u>Konumlu olduğu binanın 2. katında bulunmaktadır.</u> * <u>Bulunduğu kat bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır.</u> * Yaklaşık 10 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı mevcut değildir. * 3+1 tiptedir. * <u>İç mekân kalitesi değerlendirme konusu taşınmazla benzerdir.</u> * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payının yüksek olduğu bilgisi edinilmiştir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Gold Invest Gayrimenkul 0 (507) 201 44 03	Başakşehir Onurkent Sitesi'nde konumludur.	Konut	Kiralık	198	42.000	212	*Onurkent Sitesi'nde konumlu olup konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. * Konumlu olduğu binanın 9. katında bulunmaktadır. * Bulunduğu kat bakımından konu taşınmaza göre avantajlıdır. * Yaklaşık 11-15 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı bulunmaktadır * 4+1 tiptedir. * İç mekân kalitesi değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payının yüksek olduğu bilgisi edinilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu katsayısı, bina yaşı, iç mekân kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin 175-180 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkân Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Ercan Emlak 0 (552) 238 11 11	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkân	Satılık	58	4.300.000	74.138	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu olup Olimpa Park Sitesi içerisinde yer almakta olup daha dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. *Konu taşınmaza göre oldukça niteliksiz konumdur. * 1 bodrum kat+zemin kat+asma kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. * Zemin katta tek hacimden meydana gelmektedir. * İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer özelliktedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Doğa Emlak 0 (533) 193 60 95	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkân	Satılık	45	3.650.000	81.111	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almakta olup 2. Etap Maveria Sitesi'nde bulunmaktadır. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara kıyasla kısmen daha dezavantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Zemin katta tek hacimden meydana gelmektedir. * İç mekân kalitesi konu taşınmazlarla benzer özelliktedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Serap Gayrimenkul 0 (537) 932 27 27	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkân	Satılık	150	11.850.000	79.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda yer almaktadır. *Mimar Kemalettin Bulvarı'na cephelidir. * Lokasyon bakımından konu taşınmazlara göre kısmen daha avantajlı konum özelliklerine sahiptir. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Depolu dükkandır. * 1 bodrum kat+zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. * İç mekân kalitesi konu taşınmazlarla benzer özelliktedir. * Zemin kat birim satış değeri yaklaşık 90.000.-TL/m²'dir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Mavera Projeleri 0 (531) 374 77 93	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkân	Satılık	70	4.900.000	70.000	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konum özelliklerine sahiptir. * 1 bodrum katta yer almaktadır. * İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer özelliktedir. * Zemin kat birim satış değeri 100.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazların bulunduğu bölgede dükkân birim satış fiyatlarının lokasyon, zemin kat alan büyüklüğü, ön kullanım alan büyüklüğü gibi durumlara göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 53.000.-70.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkân Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Taşçı Gayrimenkul 0 (538) 584 28 13	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkân	Kiralık	190	70.000	368	<p>* Park Maveria 1 Sitesi'nde konumludur.</p> <p>* Lokasyon bakımından ticari potansiyeli yüksek bir bölgede bulunmakta olup konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</p> <p>* <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</u></p> <p>* <u>29 m² ön kullanım alanı bulunmaktadır.</u></p> <p>*1 bodrum kat+ zemin kat + asma kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır.</p> <p>*Zemin kat birim kira değeri 400 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.</p> <p>* <u>İç mekân özellikleri konu taşınmazlarla benzerdir.</u></p> <p>* Pazarlık payı yüksektir.</p>
2	Center 24 Emlak 0 (552) 515 34 34	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkân	Kiralık	1.100	290.000	264	<p>* Başakşehir Kuzey Yakası'nda yer almakta olup konu taşınmazlara göre kısmen avantajlı konum özelliklerine sahiptir.</p> <p>* Lokasyon bakımından ticari potansiyeli yüksek bir bölgede bulunmakta olup konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</p> <p>* <u>Depolu dükkandır.</u></p> <p>* <u>Bodrum+zemin kat alanlarından oluşmaktadır.</u></p> <p>* <u>İç mekânı dekorasyonlu olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</u></p> <p>* <u>Zemin kat birim kira değeri 360 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.</u></p> <p>* Pazarlık payı yüksektir.</p>
3	İstanbul Yatırım Ajansı 0 (532) 113 27 10	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkân	Kiralık	350	110.000	314	<p>* Bulvar İstanbul Sitesi'nde konumlu olup değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konum özelliklerine sahiptir.</p> <p>* Lokasyon bakımından ticari potansiyeli yüksek bir bölgede bulunmaktadır.</p> <p>* <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</u></p> <p>*1 bodrum kat+ zemin kat + asma kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır.</p> <p>*Zemin kat birim kira değeri 390 TL/m²/ay olarak</p>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
								hesaplanmıştır. * <u>İç mekanı dekorasyonlu olup iç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</u> * Pazarlık payı yüksektir.
4	Ergün Emlak 0 (532) 216 22 21	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkân	Kiralık	250	85.000	340	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha avantajlı konum özelliklerine sahip bölgede konumlanmaktadır. * Lokasyon bakımından ticari potansiyeli yüksek bir bölgede bulunmakta olup konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * <u>Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</u> * 1 bodrum kat+ zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. * 300 m2 teras kullanım alanı bulunmaktadır. * Zemin kat birim kira bedeli 450 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. * <u>İç mekân özellikleri konu taşınmazlarla benzerdir.</u> * Belirtilen fiyatın yüksek olduğu müşteri talebi ile belirlendiği bilgisi edinilmiştir. * Pazarlık payı yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazların bulunduğunu bölgede dükkân birim kira değerlerinin lokasyon, görünürlük ve reklam kabiliyeti gibi durumlara göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 200-250.-TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT-SATILIK						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım	Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	40.000,00	46.308,72	40.800,00	44.827,59
		Pazarlık Payı	0%	-5%	-3%	-2%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%
Taşınmaza	Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
		Bulunduğu Kat/Manzara	-6%	-1%	10%	-4%
		Kullanım Alanı	-5%	-6%	-6%	-5%
		Konfor Koşulları	15%	15%	15%	15%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı			4%	8%	19%	6%
Düzeltilmiş Değer			47.840	47.513	47.095	46.567

* Karşılaştırma tabloları hazırlanırken E Blok 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT-KİRALIK						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım	Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	135,14	201,83	212,77	212
		Pazarlık Payı	0%	-10%	-21%	-15%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	16%	0%	0%	0%
Taşınmaza	Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	5%
		Bina Yaşı/Kalitesi	5%	0%	0%	0%
		Bulunduğu Kat/Manzara	0%	-6%	-1%	-5%
		Kullanım Alanı	-6%	-9%	-6%	-1%
		Konfor Koşulları	15%	15%	15%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler Toplamı			14%	0%	8%	-1%
Düzeltilmiş Değer			179	182	182	179

* Karşılaştırma tabloları hazırlanırken E Blok 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	74.138	81.111	79.000	70.000
	Pazarlık Payı	-9%	-10%	-15%	-6%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	10%	-5%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-12%	-15%	8%	-10%
	Konfor Koşulları	10%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		3%	-5%	3%	5%
Düzeltilmiş Değer		69.376	69.318	69.289	69.410

* Karşılaştırma tabloları hazırlanırken E Blok 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	368,42	263,64	314,29	340,00
	Pazarlık Payı	-12%	-14%	-12%	-18%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-20%	-19%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-15%	-10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	3%	44%	10%	6%
	Konfor Koşulları	-6%	0%	0%	-6%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		-23%	10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Değer		250	249	249	251

* Karşılaştırma tabloları hazırlanırken E Blok 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz referans alınmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	5	243,00	53.000	12.879.000
E	8	113,00	69.000	7.797.000
E	9	107,50	68.000	7.310.000
E	11	205,00	47.000	9.635.000
TOPLAM DEĞERİ				37.621.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				37.620.000

Gelir Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki 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

- Başakşehir, site içerisinde konumlu 11. katta yer alan 150 m² alanlı konut, aylık 26.500 TL fiyat ile kiraya çıkarılmış olup 6.750.000.-TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 26.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 6.750.000 \text{ TL} = 0,0471$$

- Başakşehir, site içerisinde konumlu 1.100 m² alanlı dükkân, aylık 290.000 TL fiyat ile kiraya çıkarılmış olup 77.000.000.-TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 290.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 77.000.000 \text{ TL} = 0,045$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre konut kira değerlerinin; 170-175.-TL/m²/ay, dükkân kira değerlerinin 200-250.-TL olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, konut için kapitalizasyon oranı %4,6, dükkânlar için kapitalizasyon oranı %4,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
A	5	243,00	200,00	48.600	4,50%	12.960.000
E	8	113	250,00	28.250	4,50%	7.533.333
E	9	107,5	245,00	26.338	4,50%	7.023.333
E	11	205	180,00	36.900	4,60%	9.626.087
TOPLAM DEĞERİ						37.142.754
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						37.145.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Konut ve Dükân**” 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 %20 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		
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		20%
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 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**

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 22.06.2015 tarihli “Mimari Proje” ve 11.12.2017 tarih, 502, 506 ve 509 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**dükân**” ve “**daire**” 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 “**dükân**” ve “**daire**” 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 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 14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye no ile Türkiye Halk Bankası lehine 1. dereceden, 100.000.000.-TL tutarında, %36 değişken faizli ipotek bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin 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 taşınmazlar “dükkân” ve “konut” niteliğindedir.

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	37.620.000
Gelir Yaklaşımı	37.145.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla 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)	37.620.000.-TL	Otuzyedimilyonaltıyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	45.144.000.-TL	Kırkbeşmilyonyüzkırkdörtbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	140.000.-TL	Yüzkırkbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	168.000.-TL	Yüzaltmışsekizbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Ezine Feyza DURU

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293