



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

4 Adet Arsa

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2023REV749 / 29.12.2023

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Başakşehir Mahallesi. Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/ İstanbul

Sayın İlgili;

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan **“4 Adet Arsa”**nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV749** no.lu hazırlanan değerlendirme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmazlar, 59.016,73 m² yüz ölçümüne sahip 4 adet arsadır. Taşınmazın toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş PAYINA DÜŞEN HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	29.12.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	522.694.000.-TL	Beşyüzyirmiikimilyonaltıyüzdoksandörtbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	574.963.400.-TL	Beşyüzyetmişdörtmilyondokuzyüzaltmışüçbindörtüç.-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.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
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 Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 816 ada 1, 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 816 ada 1, 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	56.050,90 m ² (toplam yüz ölçümü)
İMAR DURUMU	Raporun 3.3 bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret ve Konut
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGEME ORANI	%22,00
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	522.694.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	574.963.400.-TL

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 2023REV749 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 816 ada 1, 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazların 29.12.2023 tarihli 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, 814 ada 1, 816 ada 1, 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazların 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*	15.08.2022	2022A494	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	322.172.000
Rapor 2*	13.01.2022	2022REV953	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	360.620.000

****Hazırlanan değerlendirme raporlarında 812 ada 3 parselde dahil edilip 5 arsa değeri takdir edilmiştir.***

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

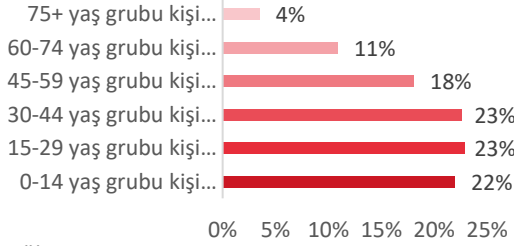
Demografik ve Ekonomik Veriler

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.

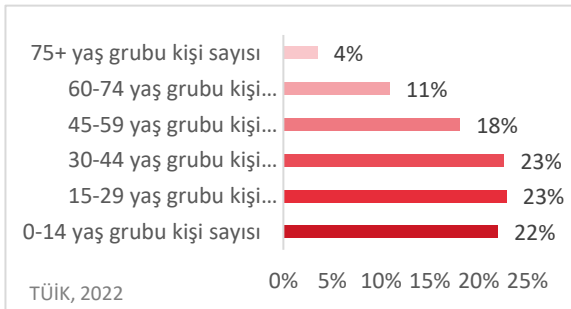
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK,

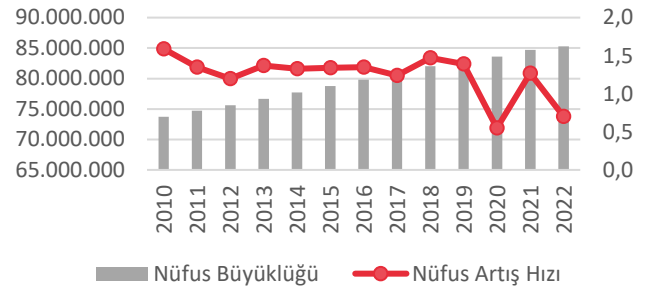
İstanbul

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.

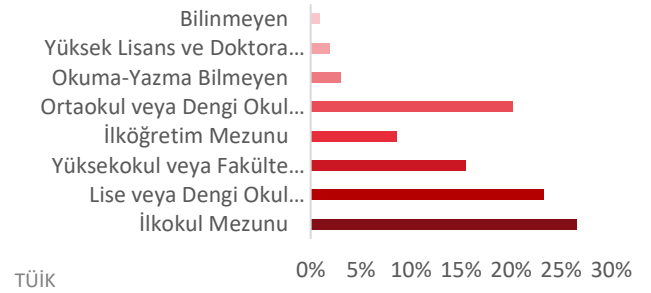


TÜİK, 2022

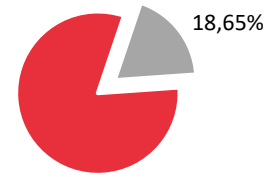
Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı



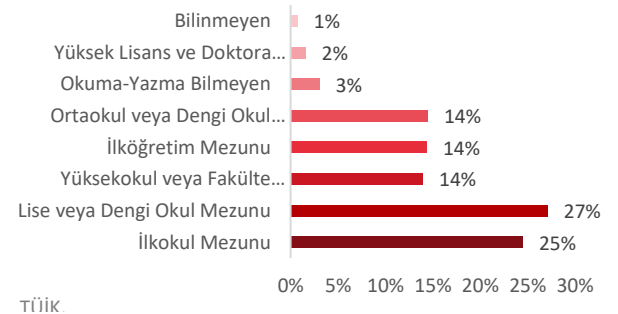
■ Nüfus Büyüklüğü ● Nüfus Artış Hızı



TÜİK



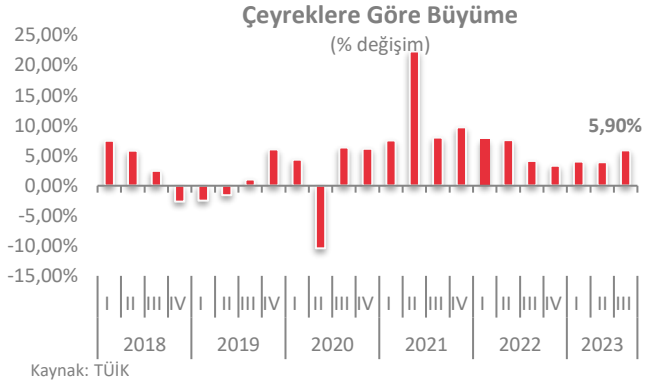
■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu



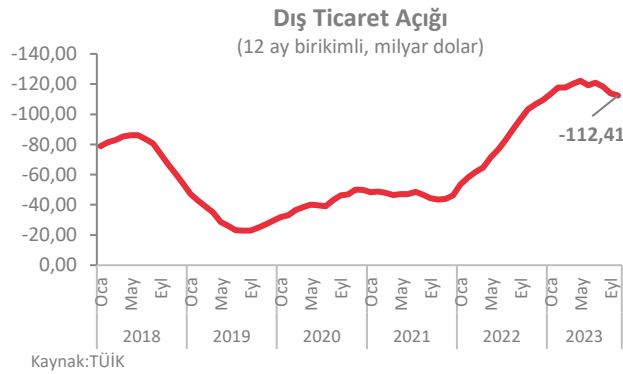
TÜİK

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	-			
Ada No	814	816	816	803
Parsel No	1	1	2	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	16.724,39 m ²	3.981,20 m ²	4.198,21 m ²	31.147,10 m ²
Malik / Hisse	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (71/150)	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (13/40)	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1663/3600)	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (17621/400000)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.11.2023 tarih, saat 19:00-19:02 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

814 ada 1 parsel ve 816 ada 1 no'lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (05.05.2021 tarih ve 15748 yevmiye no)

816 ada 1 no'lu parsel üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- KÜÇÜKÇEKMECE 1. (SULHHUKUKMAH.) SATIŞ MEMURLUĞU nin 22/12/2022 tarih 2022/17 ORT. GİD. sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile satışına gidilmiştir. (22.12.2022 tarih ve 52486 yevmiye no ile)

816 ada 2 no.lu parsel üzerinde Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş hissesi adına tescil edilmiş herhangi bir takyidat kaydına rastlanmamıştır.

803 ada 1 parsel no.lu parsel üzerinde Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş hissesi dahil, taşınmazın tamamı adına tescil edilmiş aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: vergi ilişkisi kesme (HEDİYE DALGIÇ) Tarih: 01/01/1900 Sayı: -(Şablon: Diğer) (bila tarih ve bila yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (11.07.2023 tarih ve 24571 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (06.01.2023 tarih ve 671 yevmiye no)

- Diğer (Konusu: Namık Kemal Gündoğdu Vergi İlişği) Tarih: 10/09/2021 Sayı: 713165(Şablon: Diğer) (13.09.2021 tarih ve 30957 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (05.05.2021 tarih ve 15748 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (25.01.2021 tarih ve 2552 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -aynı sermaye) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (12.01.2021 tarih ve 989 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Vergi İlişği) Tarih: 22/05/2020 Sayı: E.16200(Şablon: Diğer) (22.05.2020 tarih ve 12111 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (17.02.2020 tarih ve 5519 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (10.09.2018 tarih ve 20733 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: İbrahim Deniz Vergi İlişği) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (20.04.2018 tarih ve 9331 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 814 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 2 no'lu parsel ve 803 ada 1 no'lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 814 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 2 no'lu parsel ve 803 ada 1 no'lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında yer alan beyanların taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

Küçükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 08/12/2015 tarih ve 2012/703 Esas, 2015/1123 Karar sayılı ilamı ile satışına karar verilen İstanbul ili Başakşehir İlçesi 816 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın satış işlemlerinin gerçekleşmesi adına söz konusu Küçükçekmece 1. Satış Memurluğu 2022/17 E. Sayılı dosyası üzerinden işlemler gerçekleştirilmektedir. Taşınmaz üzerine konulan şerh işbu satış işlemleri ile ilgili olduğu bilgisi edinilmiştir.

Söz konusu takyidat belgeleri 200'den fazla sayfadan oluşmakta olup boyutları nedeniyle raporun dosyasına eklenememiş, ayrı bir ek olarak sunulmuştur.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 803 ada 1 no.lu parselin, 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile 17621/400000'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" ile tescil edilmiştir. 02.09.2022 tarih ve 35648 yevmiye no ile 4051/150000'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parselin, 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile 71/150'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" ile tescil edilmiştir. 09.03.2022 tarih ve 9288 yevmiye no ile 271/800'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 816 ada 1 no.lu parselin, 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile 13/40'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" ile tescil edilmiştir. 09.03.2022 tarih ve 9288 yevmiye no ile 14/75'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 816 ada 2 no.lu parselin, 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile 1663/3600'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" ile tescil edilmiştir. 19.06.2020 tarih ve 14130 yevmiye no ile 1663/3600'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Satış" 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.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle ayırık nizam 10 katlı konut alanları ve Cadde üzerinde ise 15 katlı konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

814/1 parsel, 816/1 parsel ve 816/2 parseller

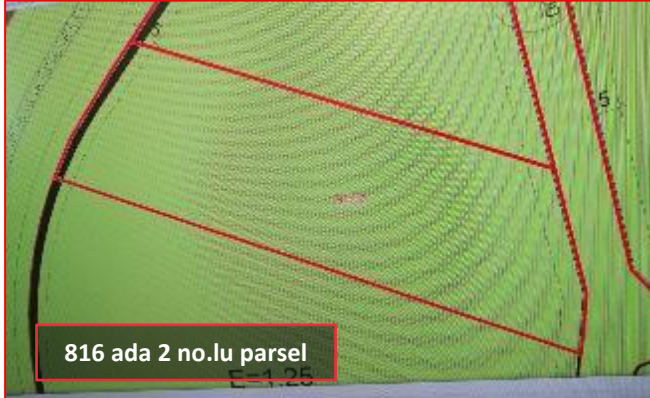
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İkitelli Köyü 3.Etap Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 07.06.2007

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,25
- H_{maks}: 10 kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam





803 ada 1 no.lu parsel

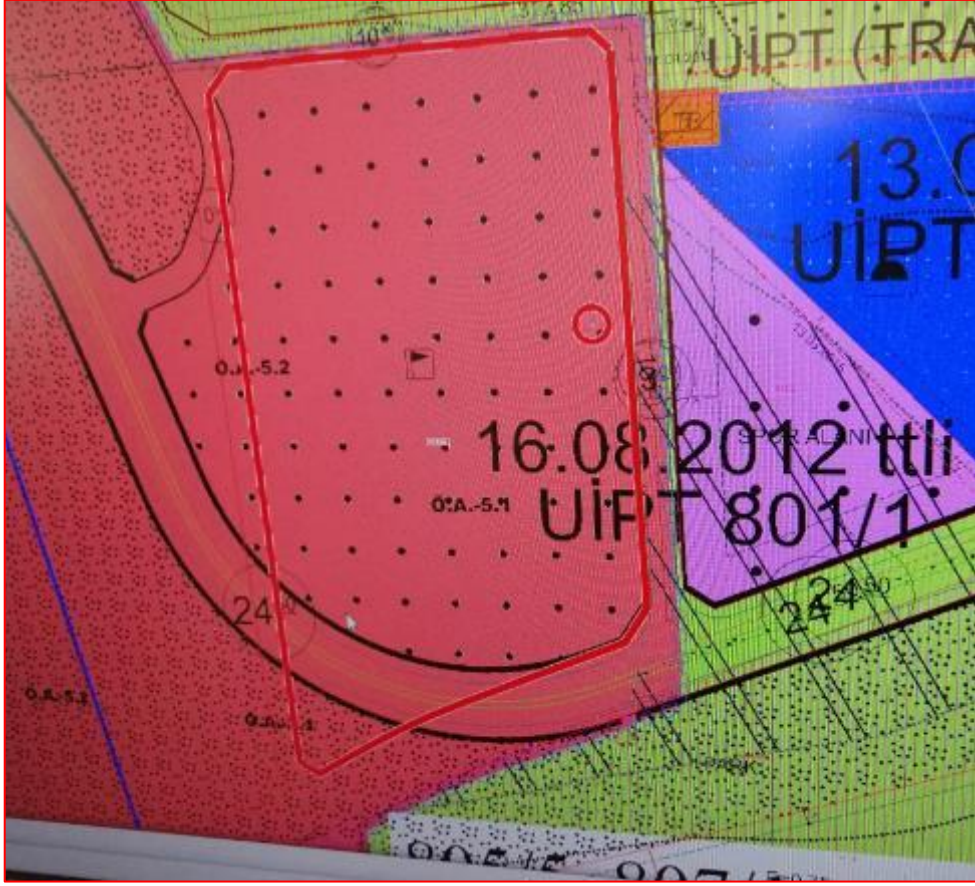
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kuzey Ayazma Gecekonu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.11.2015

Lejandı: Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı,

Yapılaşma şartları;

- Emsal: -
- H_{maks}: -
- İnşaat Nizamı: -



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 814 ada 1 parsel, 816 ada 1 parsel ve 816 ada 2 parseller mevcut durumda, 07.06.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Köyiçi 3.Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup Emsal:1,75 ve Hmaks: 10 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu 803 ada 1 no.lu parsel mevcut durumda, 04.11.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı," lejandında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşuluna sahip değildir.

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

Başakşehir Belediyesi'nde 27.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapılacak bir inşaatta konu kanuna göre yapı denetim şirketi belirlenmesi zorunludur.

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

Değerleme konusu 816 ada 1 no.lu parsel üzerinde muhtelif şekillerde yaklaşık 100 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların çiçek bahçesi olarak bir işletme için kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapı sökülür takılır perafabrik malzemeden yapıldığı tespit edilmiş ve ilgili belediye arşivinde ruhsat kaydı bulunmadığı için çalışmaya dahil edilmemiştir. Söz konusu parselde "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." hissesi dışında başka malikler de bulunmaktadır. Bu sebeple söz konusu yapılar ve diğer parsellerin

kullanımları (tır garajı, otopark) konusunda herhangi bir anlaşma yapılmamış olup Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bir tasarrufu bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 816 ada 1 no.lu parsel üzerinde muhtelif şekillerde yaklaşık 100 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların çiçek bahçesi olarak bir işletme için kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapı sökülür takılır perafabrik malzemeden yapıldığı tespit edilmiş ve ilgili belediye arşivinde ruhsat kaydı bulunmadığı için çalışmaya dahil edilmemiştir. Söz konusu parselde "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." hissesi dışında başka malikler de bulunmaktadır. Bu sebeple söz konusu yapılar ve diğer parsellerin kullanımları (tır garajı, otopark) konusunda herhangi bir anlaşma yapılmamış olup Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bir tasarrufu bulunmamaktadır.

Söz konusu arsalar hisseli olup firmadan alınan beyan doğrultusunda diğer hissedarlardan hisse alımları yapılarak tamamının alınması durumunda üzerinde proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu arsalardan hiçbir şekilde gelir elde etmediği beyan etmektedir. 816 ada 1 nolu parsel üzerinde bulunan 100m² kapalı alanda mevcut alanın çiçek bahçesi olarak kullanılması, 816 ada 1 nolu parsel ile 2 nolu parsel üzerinde yer alan alanın tır sahası olarak kullanılması firma beyanına göre bilgileri dışında bulunmaktadır. Kullanıcılar işgalci konumdadır. Herhangi bir hukuki sözleşme ile firmanın bağı bulunmamaktadır. İlgili davanın neticesinde mülkiyetin bütünlüğünün sağlanması durumunda ilgili şahıslar tahliye edilecektir

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu çalışması proje değerlendirme çalışması kapsamında olmayıp arsa değerlemesidir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

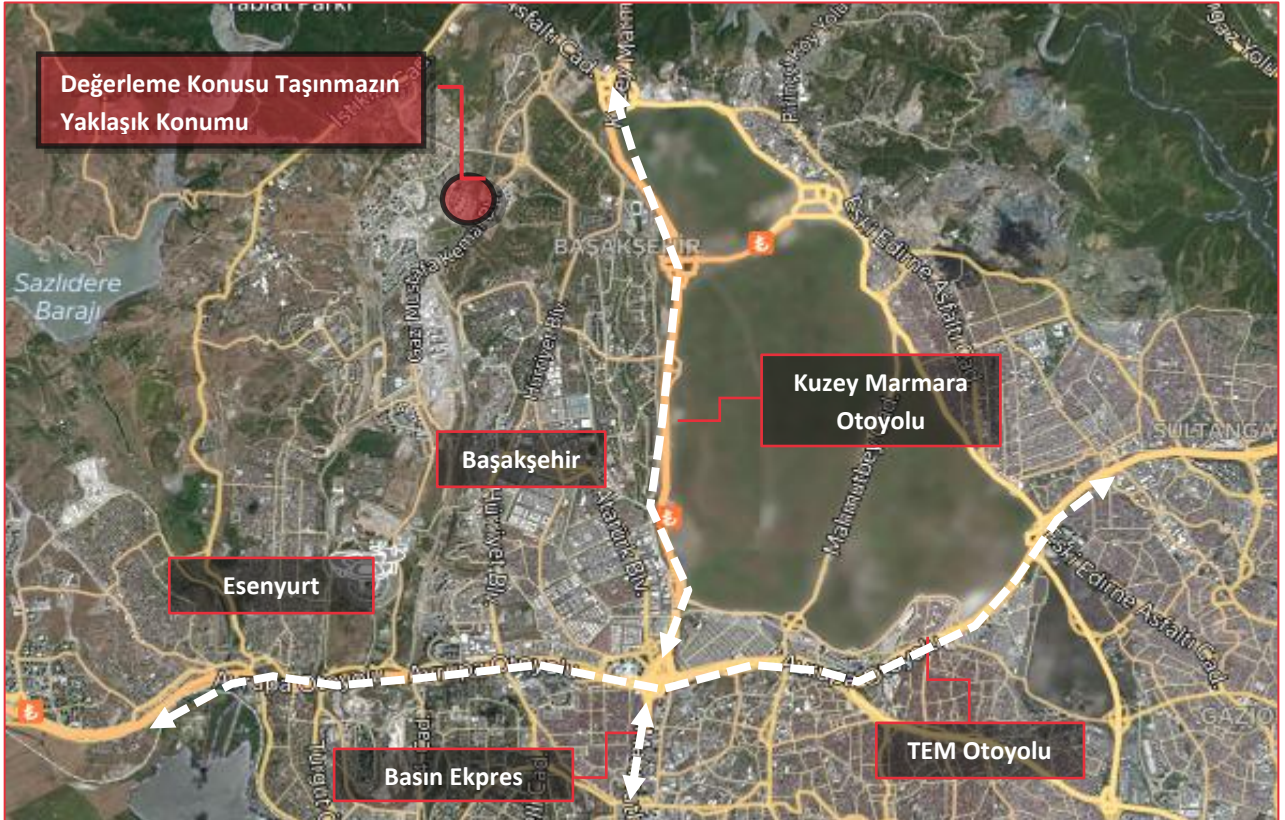
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 816 ada 1, 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. 2022 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 514.900 kişilik nüfusu ile İstanbul'un Avrupa Yakası'nda konumlu olan Başakşehir, temelde üç ana bölgeden ve 10 mahalleden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmaz Başakşehir ilçesinin batısında yer alan ve Başakşehir'in üç ana bölgesinden biri olan Altınşehir-Kayabaşı bölgesinde konumlandırılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar, bu bölge içerisinde yer alan Kayabaşı mahallesinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmıştır. Bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu gelişmeler yaşanmakta olup orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

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.



Taşınmazın yakın çevresinde Başakşehir Devlet Hastanesi, Olimpia Alışveriş Merkezi, Başakşehir Tıp Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar ile Emlak Konutları Başakşehir Evleri, Kuzey Yakası sitesi, Evvel İstanbul sitesi, Avrupa Konutları Başakşehir, Nidapark Kayaşehir gibi siteler yer almaktadır. Ayrıca taşınmazın konumlu olduğu bölgede çok sayıda nitelikli toplu konut inşaatları ve rezidans projeleri yer almaktadır.

Bölgedeki büyük çaplı, karma projelerde oturma tamamlanması ve İstanbul Havalimanı'nın daha aktif olarak kullanılması ile birlikte bölgenin çehresinin de değişeceği düşünülmektedir. Bunun yanında ulaşım açısından kolay erişilebilirlik bölgenin cazibesini arttırmaktadır.



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

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 816 ada 1, 816 ada 2, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlardır. Taşınmazların tamamı "arsa" niteliğindedir.

ARSA BİLGİLERİ	
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)
803 ada 1 no.lu parsel	31.147,10
814 ada 1 no.lu parsel	16.724,39
816 ada 1 no.lu Parsel	3.981,20
816 ada 2 no.lu Parsel	4.198,21
Toplam	59.016,73

816 ada 1 no.lu parsel üzerinde muhtelif şekillerde yaklaşık 100 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların çiçek bahçesi olarak bir işletme için kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın tamamı düze yakın bir topografyaya sahiptir. Konu parselin belli bir geometrik şekli bulunmamakla birlikte sınırlarını belirleyen herhangi bir sınırlayıcıya da rastlanmamıştır.

803 ada 1 no.lu parsel boş durumda ve kısmi eğimli bir parseldir. Konu parsel mevcut durumda boş durumdadır. Diktörgene yakın bir geometrik şekli bulunmaktadır.

816 ada 2 no.lu parsel erişim kolaydır. Konu parsel mevcut durumda tır parkı olarak kullanılmaktadır. Seyrantepe Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaz düz bir topografyaya sahiptir.

814 ada 1 no.lu parsel erişim kolaydır. Konu parsel mevcut durumda tır parkı olarak kullanılmaktadır. G-915.sokak'a cephelidir. Taşınmaz düz bir topografyaya sahiptir.





5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 816 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar hafif ve geri dönüştürebilir malzemeler ile yapılmış geçici yapılar olduğu için değerlendirme kapsamında dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 816 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar hafif ve geri dönüştürebilir malzemeler ile yapılmış geçici yapılar olduğu için değerlendirme kapsamında dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde devam eden herhangi bir proje bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller "arsa" niteliğinde olup herhangi bir yeniden ruhsat alınmasını gerektiren durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu parsellerin üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 803 ada 1 no.lu parsel K.O.P parselidir.
- Değerleme konusu taşınmazların tamamı hisseli olup çok fazla hissedar bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, Başakşehir'in gelişmekte olan bölgelerindedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, yabancıların yüksek talebinin olduğu bir bölgedir.

* TEHDİTLER

- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için 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 yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün, geçerli bir uygulama imar planı kapsamında yapılaşma hakkına sahip bir parsel olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa niteliğinde değerlendirilmesi ve üzerinde yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlanmış olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerlendirme yapılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların 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, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax 0 (533) 558 85 86	İkitelli-2 Mahalesi'ne konumlu	Arsa	Konut Alanı E: 1.0 Hmax:7 kat	Satılık	650	21.000.000	32.308	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. * Konu taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parsel, 816 ada 1 ve 2 no.lu parsellere göre kısmen daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir (1484 ada 6 no.lu parseldir.) * Ana yola ve kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. * 2.737 m²'lik arsanın 650m²'lik hissesi satılmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
2	Pınar Yapı 0 (531) 356 93 09	İkitelli-2 Mahalesi'ne konumlu	Arsa	Konut Alanı E: 1.0 Hmax:7 kat	Satılık	3.715	110.000.000	29.610	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. * Konu taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parsel, 816 ada 1 ve 2 no.lu parsellere göre kısmen daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir (561 ada 2 no.lu parseldir.) * Ana yola cephesi bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Başakşehir Belediye Başkanlığı	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Arsa	Konut Alanı KAKS: 1,50	Satılmış	64.579	1.528.000.000	23.661	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. (1423/3) * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça büyüktür. * Konu taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parsel, 816 ada 1 ve 2 no.lu parsellere göre kısmen daha avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Olimpiyat Bulvarı'na cephesi bulunmaktadır. * Müstakil parseldir. * "Arsa satışı karşılığı hasılat paylaşımı yöntemi" ile satışa çıkmış olup muammen bedel 1.528.000.000.- TL'dir. * Güncel durumda arsanın satışı gerçekleşmiş olup satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	İmar Durumu	Satış Durumu/ Zamanı	Net Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Mercan Invest Gayrimenkul 0 (532) 484 97 41	Başakşehir Mahallesi'ne konumlu	Arsa	Konut+Ticaret E: 1.50 Hmax:10 kat	Satılık	3.000	129.000.000	43.000	"Kapalı Teklif Usulü" ile yapıldığından satış değeri bilgisi edinilememiştir. * Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. * Konu taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parsel, 816 ada 1 ve 2 no.lu parsellere göre kısmen daha avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir * Ana yola cephesi olmayıp sadece kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlardan 803 ada 1 no.lu parsel ile 814 ada 1 no.lu parseli göre göre kısmen küçük yüzölçümüne sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Uzman Konut Gayrimenkul 0 (538) 852 89 61	İkitelli Mahallesi'ne konumlu	Arsa	Konut+Ticaret E: 1.50 Hmax:10 kat	Satılık	888	54.000.000	60.811	* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha dezavantajlı konumdadır. * Konu taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parsel, 816 ada 1 ve 2 no.lu parsellere göre kısmen daha avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. (2118 ada 6 no.lu parseldir) * Ana yola cephesi olmayıp sadece kadastral yola cephesi bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer imar lejandına sahip bulunan arsaların yapılaşma şartları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik ve geometrik yapıları, manzara durumu gibi durumları dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerinin 29.000-46.500.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Net Gayrimenkul 0 (554) 199 29 99	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	154	9.500.000	61.688	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Vadişehir Sitesi'nde yer almaktadır. * 5.katta konumlu olup 3+1 tipindedir. *Pazarlık payı vardır.
2	İbrahim Yeğen 0 (532) 113 27 09	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	210	13.250.000	63.095	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Vadişehir Sitesi'nde yer almaktadır. * 13.katta konumlu olup 3+1 tipindedir. *Pazarlık payı vardır.
3	Platinum Investmant 0 (531) 615 53 34	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	126	6.600.000	52.381	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Elite Garden Sitesi'nde yer almaktadır. * 9.katta konumlu olup 2+1 tipindedir. *Pazarlık payı vardır.
4	İstanbul Yatırım Ajansı 0 (532) 113 27 10	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	162	9.000.000	55.556	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Elite Garden Sitesi'nde yer almaktadır. * 7.katta konumlu olup 3+1 tipindedir. *Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede yer alan konutların satış bedellerinin buldukları lokasyona, yer aldıkları projenin bilinirliğine, reklam kabiliyetlerine, buldukları kata, kullanım alanlarına, bina yaşına, inşai nitelikleri vb. özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede inşa edilecek yeni bir projede yer alacak konutların birim satış değerinin 70.000-75.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkân Emsalleri / Satış

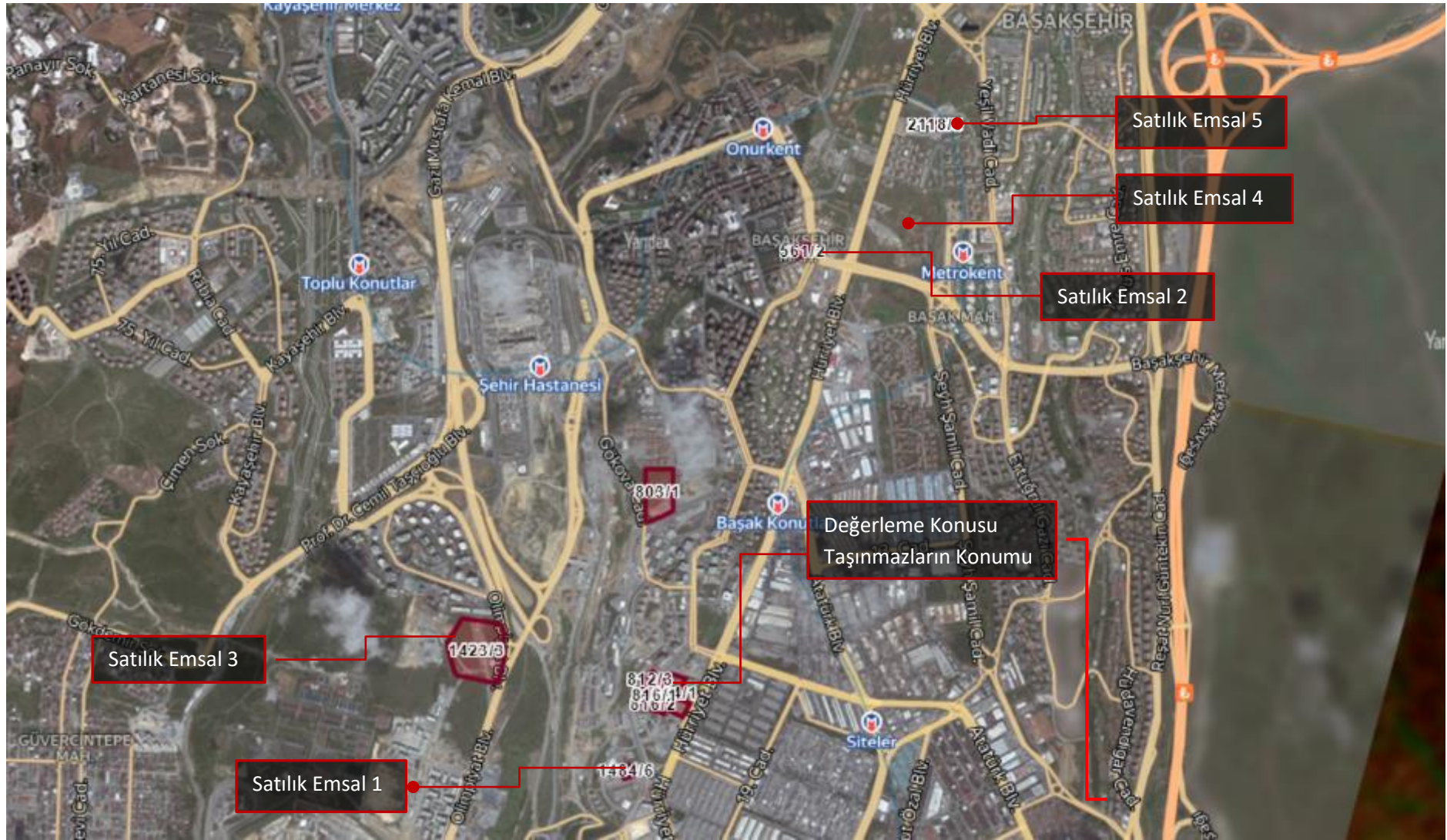
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Mülkadam Gayrimenkul 0 (532) 458 11 57	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	329	27.000.000	82.067	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Nidapark Başakşehir Sitesi'nde yer almaktadır. * Zemin kat+1 normal kattan oluşmakta olup toplam katlıdır. *29 m2 ön kullanım alanı bulunmaktadır. *Zemin kat birim satış değeri 90.000 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. * Söz konusu taşınmaz nitelikli bir binada konumludur. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Mülkadam Gayrimenkul 0 (532) 458 11 58	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	244	17.550.000	71.926	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumludur. * Nidapark Başakşehir Sitesi'nde yer almaktadır. * Zemin kat+1 normal kattan oluşmakta olup toplam katlıdır. *15 m2 ön kullanım alanı bulunmaktadır. *Zemin kat birim satış değeri 84.000 TL/m2 olarak hesaplanmıştır. * Söz konusu taşınmaz nitelikli bir binada konumludur. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Uzman 34 Estate Gayrimenkul 0 (554) 916 10 10	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	100	7.500.000	75.000	<ul style="list-style-type: none"> * Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdadır. *Arterium Rezidans'da konumludur. * 1.bodrum katta konumludur. * Söz konusu taşınmaz nitelikli bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Ramazan Akman 0 (530) 799 54 28	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	330	27.000.000	81.818	* Değerleme konusu taşınmaza göre avantajlı konumdadır. * Zemin kat+1 normal kattan oluşmakta olup toplam katlıdır. *Zemin kat birim satış değeri 90.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * Söz konusu taşınmaz nitelikli bir binada konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

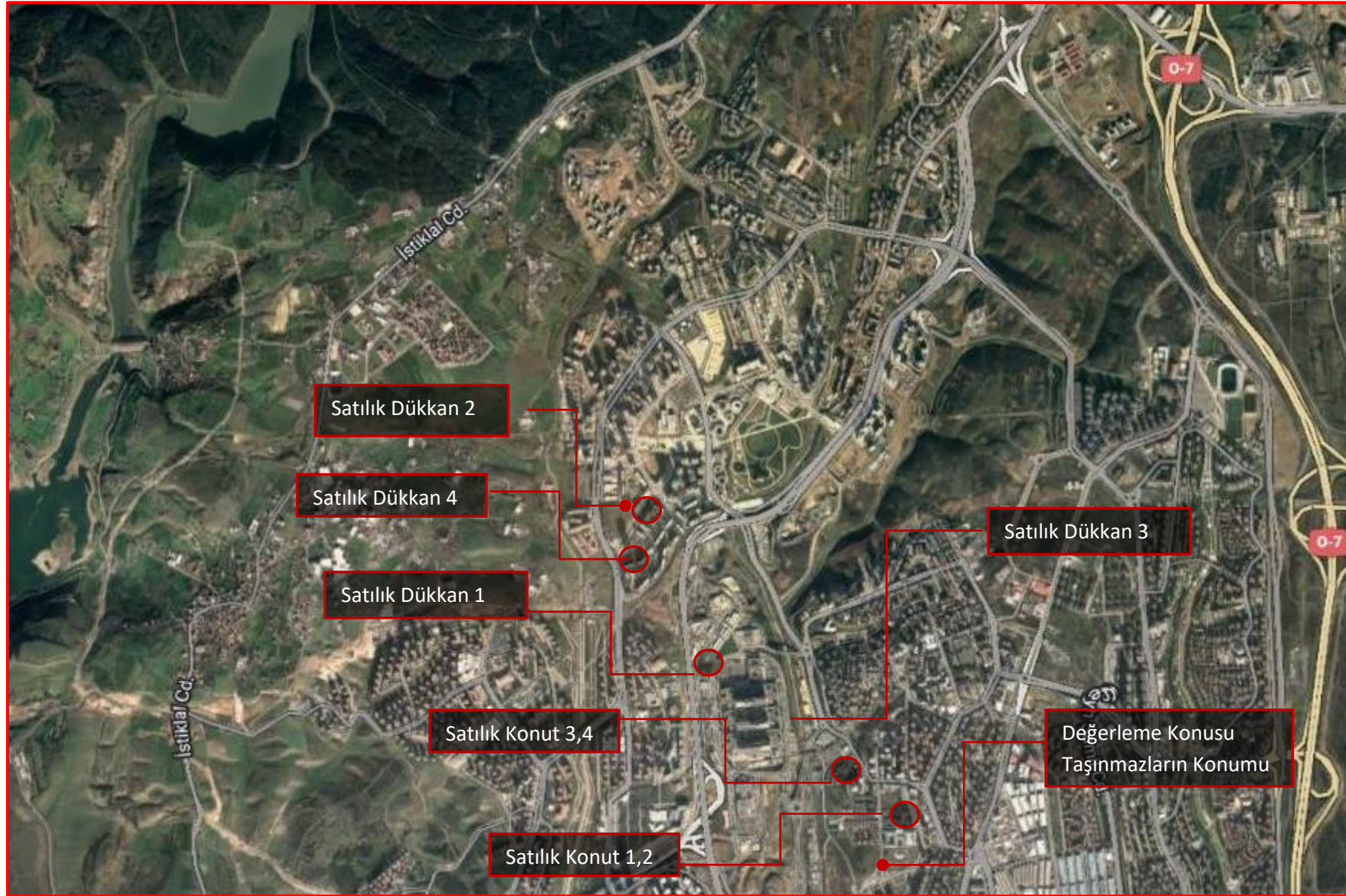
Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede konumlu dükkanların satış bedellerinin buldukları lokasyona, reklam kabiliyetlerine, kat adetlerine, kapalı alanlarına, bulunduğu bina yaşına, inşai nitelikleri vb. özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede inşa edilecek yeni bir projede yer alacak ticari ünitelerin zemin kat birim satış değerinin 80.000-85.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri



Satılık Dükkan ve Konut Emsalleri



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	32.308	29.610	23.661	43.000	60.811
	Pazarlık Payı	-2%	-2%	0%	-3%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	20%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	38%	45%	18%	24%	12%
	Yapılaşma Hakkı	10%	10%	-10%	-10%	-10%
	Yüz Ölçümü	-14%	-10%	41%	-12%	-14%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler Toplamı		34%	45%	49%	2%	-12%
Düzeltilmiş Değer		42.426	42.075	42.306	42.544	42.811

*814 ada 1 no.lu parsel üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Diğer taşınmazlar şerefiyelendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Fuzul GYO Hissesi	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
803 ada 1 no.lu parsel	31.147,10	0,044053	29.000	39.791.121
814 ada 1 no.lu parsel	16.724,39	0,473333	42.500	336.438.979
816 ada 1 no.lu Parsel	3.981,20	0,325000	43.500	56.284.215
816 ada 2 no.lu Parsel	4.198,21	0,461944	46.500	90.179.300
TOPLAM DEĞERİ				522.693.615
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				522.694.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, mevcut imar planı ve yapılaşma şartlarına uygun inşa edilebilecek proje dahilinde yer alacak konut ve dükkân nitelikli taşınmazların satış emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Değerleme çalışması kapsamında söz konusu taşınmazların “Konut Alanı” lejandında kalan kısmı üzerinde imar planındaki yapılaşma koşulları dikkate alınarak proje geliştirilmiştir. İlgili yönetmelik hükümleri gereğince, konu parsel üzerinde konut ve ticaret fonksiyonlarından oluşan proje geliştirilmiştir.

Konut Alanı (E:1,25 Yençok:10 Kat) yapılaşma koşulları göz önüne alınarak, konu parsel üzerinde indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak proje geliştirilmiş olup hasılat paylaşımı modeliyle arsa değerine dönüş yapılmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,81

Risk primi: %5,19

İndirgeme oranı: %23,00 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %38-44 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalarda KDV hariç olarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.

- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Sığınak alanı konusunda ilgili yönetmeliklerde belirtilen hesaplar dikkate alınmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde konut ve ticari birimlerin yer alacağı proje geliştirilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında toplam inşaat alanının %10'luk kısmının ticaret alanı, %90'lik kısmının ise konut alanı olarak inşa edileceği varsayılmıştır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Söz konusu projede konut satışlarının 2024 yılında başlayacağı 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Söz konusu projede dükkân satışlarının 2025 yılında başlayacağı 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 72.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde yer alacak ticari alanların birim satış bedellerinin 85.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	814/1
İmar Durumu	Ticaret + Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	16.724,39

TAKS	-
Emsal / KAKS	1,25

Toplam Taban Alanı (m ²)	-
Emsale Dahil Alanı (m ²)	20.905,49
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	27.177,13

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	27.177,13
Konut Alanı (m ²)	24.459,42
Ticaret Alanı (m ²)	2.717,71

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	24.459,42	21.500	525.877.538
Ticaret Fonksiyonu	2.717,71	15.500	42.124.557
Otopark	8.618,71	7.000	60.330.951
Ortak Alan	612,24	6.000	3.673.428
Toplam	36.408,08		632.006.475

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
632.006.474,82	10%	63.200.647

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
632.006.474,82	7,0%	44.240.453

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	632.006.474,82
Altyapı Maliyeti	63.200.647,48
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	44.240.453,24
Toplam (TL)	739.447.575,54

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
739.447.575,54	10%	73.944.758

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	632.006.475
Altyapı Maliyeti	63.200.647
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	44.240.453
Proje Genel Giderleri	73.944.758
Toplam (TL)	813.392.333

Maliyetin Yıllara Dağılımı					
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027
Oran	0%	40%	60%	0%	0%
Maliyet (TL)	0	325.356.933	634.446.020	0	0

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	72.000
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	14,25%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	85.000
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	34,50%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	23,00%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	18,75%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	14,25%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,5%

Proje Nakit Akışı (TL)							
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027	29/12/2028	29/12/2029
Konut Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	24.459,42	24.459,42	24.459,42	24.459,42	24.459,42	24.459,42	24.459,42
Satış Oranı (%)	0,00%	45,00%	35,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	11.006,74	8.560,80	4.891,88	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		72.000,00	96.840,00	119.113,20	141.446,93	161.603,11	184.631,56
Toplam Ofis Gelirleri	0	792.485.220	829.027.594	582.687.966	0	0	0
Ticaret Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	2.717,71	2.717,71	2.717,71	2.717,71	2.717,71	2.717,71	2.717,71
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	1.630,63	1.087,09	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		85.000,00	114.325,00	140.619,75	166.985,95	190.781,45	217.967,81
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	186.421.549	152.865.670	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri	0	792.485.220	1.015.449.143	735.553.636	0	0	0
İnşaat Maliyeti	0	325.356.933	634.446.020	0	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	11.887.278	15.231.737	11.033.305	0	0	0
Net Nakit Akışları	0	455.241.009	365.771.386	724.520.332	0	0	0
Arsa Sahibi Gelirleri	0	335.657.115	430.093.485	311.543.743	0	0	0
Müteahhit Gelirleri	0	119.583.894	-64.322.098	412.976.589	0	0	0

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	17,81%	17,81%	17,81%
Risk Primi	4,19%	5,19%	6,19%
İndirgeme Oranı	22,00%	23,00%	24,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.017.340.352	1.000.660.901	984.435.802
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.017.340.000	1.000.660.000	984.440.000

Arsa Değeri (TL)	724.183.861
Müteahhit Geliri (TL)	276.477.040
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	43.301
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	43.300

Söz konusu indirgenmiş nakit akımları yöntemi 814 ada 1 no'lu parsel için hesaplanmış olup 43.300 TL/m² birim arsa değeri hesaplanmıştır. Diğer parsellerin de söz konusu parselde göre şerefiyelerine bakılmış ve aşağıdaki tabloda hesaplamalar yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Fuzul GYO Hissesi	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
803 ada 1 no.lu parsel	31.147,10	0,044053	29.546	40.540.600
814 ada 1 no.lu parsel	16.724,39	0,473333	43.300	342.772.000
816 ada 1 no.lu Parsel	3.981,20	0,325	44.319	57.344.000
816 ada 2 no.lu Parsel	4.198,21	0,461944	47.375	91.878.000
TOPLAM DEĞERİ				532.534.600
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				532.535.000

7.5 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Söz konusu parseller üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar yer almakta olup çalışma kapsamında yalnızca arsa değeri takdiri yapılmıştır.

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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 814 ada 1, 816 ada 1, 816 ada 2, no.lu parsellerinin “**Konut**” amaçlı, 803 ada 1 parselin ise “**Spor Tesis**” amaçlı kullanımidir.

7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmazın hissedarlarına düşen paylar aşağıdaki şekildedir.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Fuzul GYO Hissesi	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
803 ada 1 no.lu parsel	31.147,10	0,044053	29.000	39.791.121
814 ada 1 no.lu parsel	16.724,39	0,473333	42.500	336.438.979
816 ada 1 no.lu Parsel	3.981,20	0,325000	43.500	56.284.215
816 ada 2 no.lu Parsel	4.198,21	0,461944	46.500	90.179.300
TOPLAM DEĞERİ				522.693.615
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				522.694.000

7.8 KDV Konusu

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmî Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” vasıflı taşınmaz için %10 olarak hesaplanmıştır.

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' 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 814 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 2 no'lu parsel ve 803 ada 1 no'lu parsel ile ilişkili tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 803 ada 1 no.lu parsel mevcut durumda, 04.11.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı," lejandında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşuluna sahip değildir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 816 ada 1 no.lu parsel "Arsa" nitelikli olup mevcutta üzerinde hafif malzemeler ile yapılmış sera ve satış ofisi bulunmaktadır. Konu yapıların hafif ve kolayca ortadan kaldırılabilecek yapılar olarak ruhsatsız inşa edildiği tespit edilmiştir. Konu taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parsel, 816 ada 2 parsel ve 803 ada 1 parseller ise "Arsa" nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları "Arsa" olup mevcuttaki kullanımları arsa nitelikli boş kullanımlardır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmalarında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" niteliklidir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu 814 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 2 no'lu parsel ve 803 ada 1 no'lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama 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 814 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 1 no'lu parsel, 816 ada 2 no'lu parsel ve 803 ada 1 no'lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Küçükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 08/12/2015 tarih ve 2012/703 Esas, 2015/1123 Karar sayılı ilamı ile satışına karar verilen İstanbul ili Başakşehir İlçesi 816 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın satış işlemlerinin gerçekleşmesi adına söz konusu Küçükçekmece 1. Satış Memurluğu 2022/17 E. Sayılı dosyası üzerinden işlemler gerçekleştirilmektedir. Taşınmaz üzerine konulan şerh işbu satış işlemleri ile ilgili olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parsel "arsa" niteliğinde olup taşınmazların 05.05.2016 tarihinde ve 816 ada 1 no.lu parsel 17.02.2017 tarihinde satış yoluyla edinilmesinden bu yana parsel 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 gelir yaklaşım alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	522.694.000
Gelir Yaklaşımı	532.535.000

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

Konu taşınmazın üzerinde üzerine inşa edilebilecek proje ile gelir yaratma potansiyeli dikkate alınarak, pazarda yer alan konut emsalleri ve pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır. Gelir yaklaşımı, yalnızca 814 ada, 1 no.lu parsel için geliştirilmiş ve pazar yaklaşımında kullanılan şerefiyelendirme oranı ile diğer parsellere de değer takdir edilmiştir.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş PAYINA DÜŞEN HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	29.12.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	522.694.000.-TL	Beşyüzyirmiikimilyonaltıyüzdoksandörtbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	574.963.400.-TL	Beşyüzyetmişdörtmilyondokuzyüzaltmışüçbindörtüyüz.-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