



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Proje

2 Adet Arsa Üzerinde Geliştirilmekte olan
Avrasya-2 ve Avrasya-3 Projeleri

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2023REV750/ 29.12.2023

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir İstanbul

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan “**2 Adet Arsa Üzerinde Geliştirilen Avrasya-2 ve Avrasya-3 Projeleri**”nin toplam pazar değerine yönelik **2023REV750** no.lu **29.12.2023** tarihli değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, yüz ölçümü 25.028,91 m² olan 1426 ada 10 no.lu ve yüz ölçümü 20.301,01 m² olan 11 no.lu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Avrasya-2 ve Avrasya-3 projeleridir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.574.420.000.-TL	İkimilyarbeşyüzyetmişdörtmilyondörtüzyüzmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.089.304.000.-TL	Üçmilyarseksendokuzmilyonüçyüzdörtbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.033.108.000.-TL	Beşmilyarotuzüçmilyonyüzsekizbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.039.729.600.-TL	Altımilyarotuzdokuzmilyonyediyüzyirmidokuzbinaltıyüz.-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

Selin SÖNMEZİŞİK

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.....	20
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 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	Proje Değerlemesi
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeniyle 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	Ziya Gökalp Mah. 1426 Ada 10 ve 11 no.lu Parsel Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1426 Ada 10 ve 11 no.lu Parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10 no.lu parsel: 25.028,91 m ² 11 no.lu parsel: 20.301,01 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut KAKS: 1,50 H _{maks} : 10 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	1426 Ada 10 no.lu Parsel:45.000.-TL 1426 Ada 11 no.lu Parsel:45.500.-TL
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.574.420.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.089.304.000 TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde hazırlanmış ve 2023REV750 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1426 ada, 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-2 ve 1426 ada 11 nolu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-3 projelerine ait 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.10.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2481 no.lu ve 18.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesine 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, 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-2 ve 1426 ada 11 nolu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-3 projelerine ait 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

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

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	31.12.2022	2023A957	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.308.055.000.-TL

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

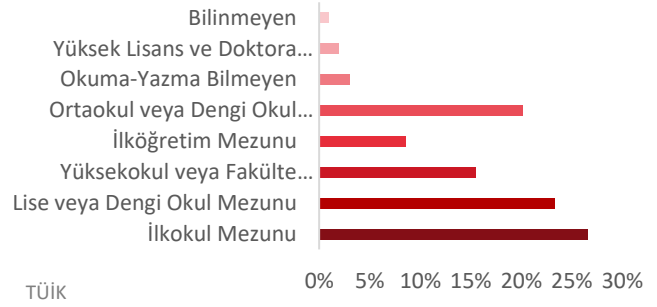
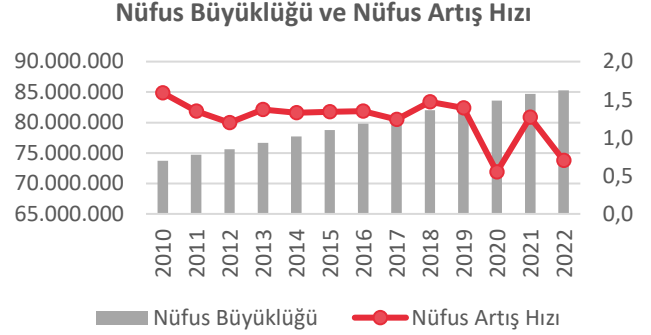
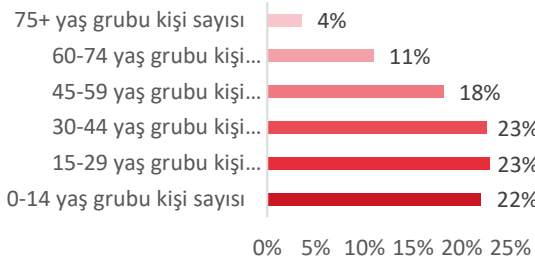
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

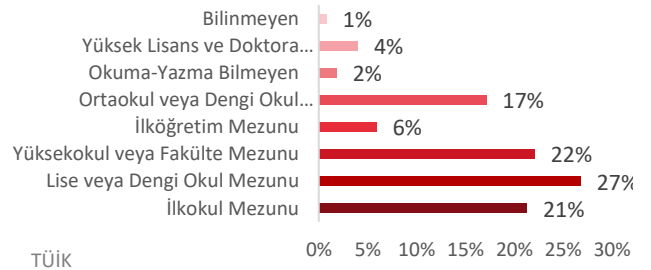
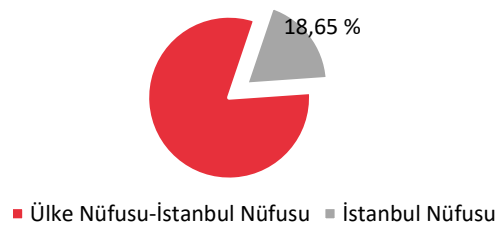
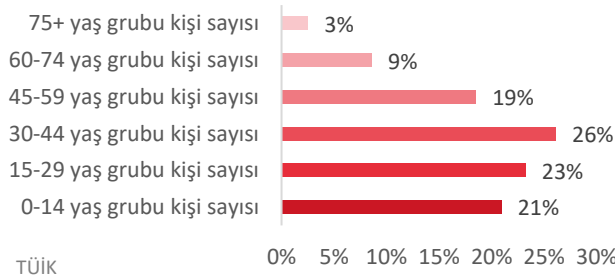
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi)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

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



İstanbul

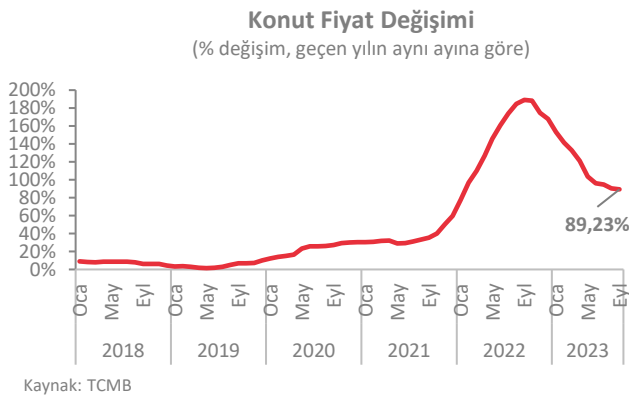
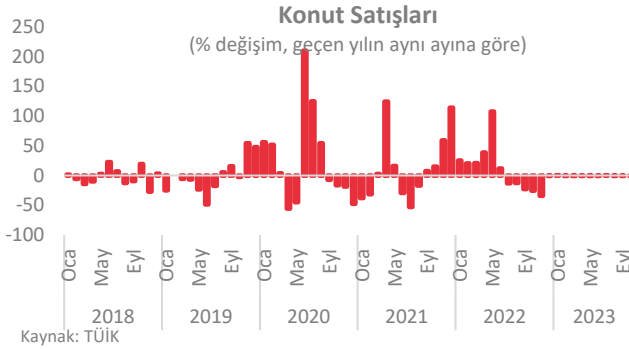
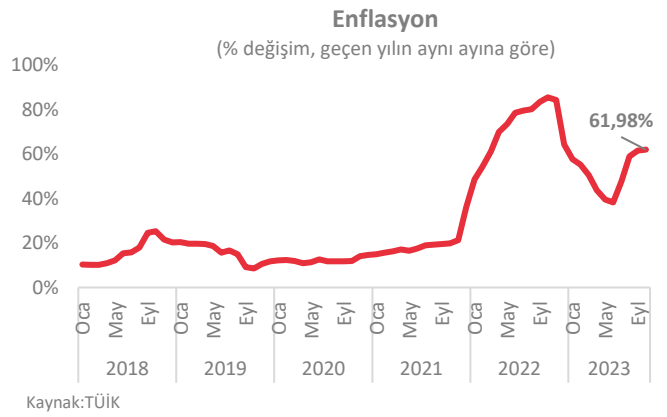
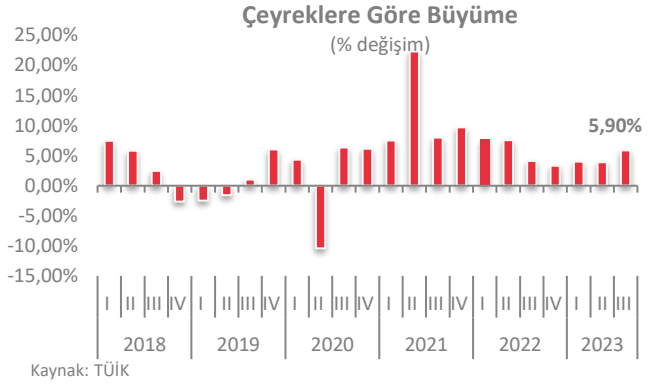
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

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

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



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

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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul	
İlçesi	Başakşehir	
Mahallesi	İkitelli-2	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	1426	
Parsel No	10	11
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa*	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	25.028,91 m ²	20.301,01 m ²
Malik / Hisse	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	

*29.12.2022 tarihinden sonra yapılan araştırmalara göre 1426 ada 10 no'lu parselde konumlu projede kat irtifakı kurulmuş olup 410 adet bağımsız bölüm oluşturulmuştur.

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 (uygun olan yazılacak) 16.12.2023 tarih, saat 21:36 ila 17.12.2023 tarih saat 11:04 ve 29.11.2023 tarih, saat 15:01 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlara yönelik takyidat kayıtları aşağıda belirtilmiştir

Değerleme konusu 1426 ada 10 no.lu parsel üzerindeki projeye ait 394 adet bağımsız bölümün üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- **Yönetim Planı:** 03/03/2023 (16.03.2023 tarih, 9842 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Tedaş lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (17.08.2023 tarih, 30026 yevmiye no ile)

Değerleme konusu 1426 ada 10 no.lu parsel, A1 Blok 43, A3 Blok 34 no.lu bağımsız bölümün üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- Waleed Ahmed Mohammed İbrahim lehine satış vaadi vardır. (02.06.2023 tarih, 20509 yevmiye no ile)
- Türk vatandaşlığı Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20. Maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (02.06.2023 tarih, 20509 yevmiye no ile)

1426 ada 11 no.lu parsel

Şerhler Hanesinde;

- Tedaş lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (17.08.2023 tarih, 30017 yevmiye no ile)

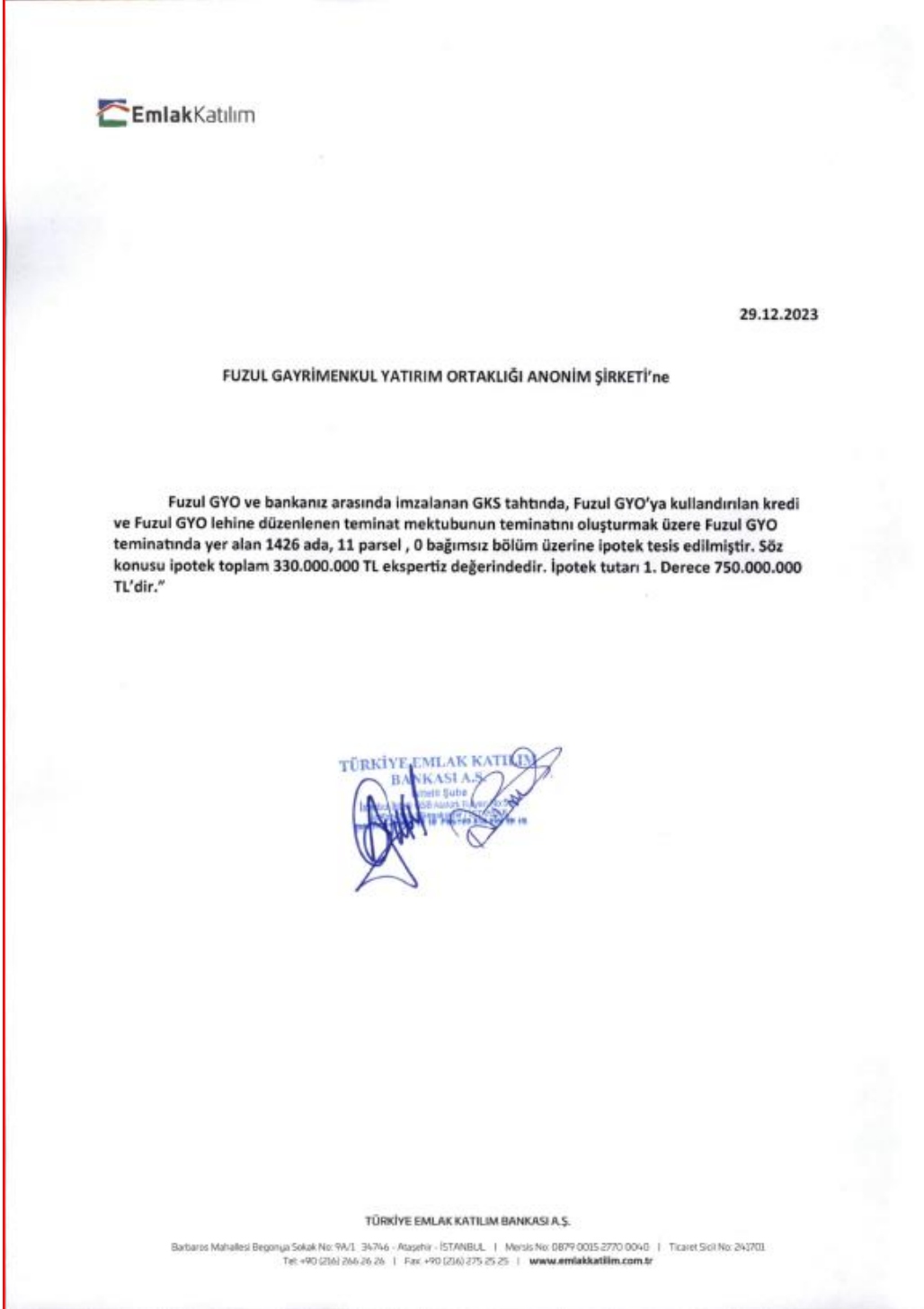
Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. lehine, F.B.K süreli, 1. Dereceden, faizsiz, 750.000.000.-TL tutarıda ipotek bulunmaktadır. (23.06.2023 tarih, 23402 yevmiye no ile)*

*İlgili ipotek müşteriden talep edilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1426 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkullerin devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerlendirme konusu taşınmazlarda 1426 ada, 11 no.lu parsel üzerinde ipotek bulunmakta olup söz konusu ipotekle ait banka yazısı aşağıdaki gibidir.



Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmamaktadır olup taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

İstanbul ili, Başakşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde satış işlemleri bulunmakta olup 1426 ada 4 no.lu parselden ifrazen oluşan 1426 ada 10 no.lu parselin 11.11.2022 tarihinde, 11 no.lu parselin 14.12.2022 tarihinde Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi'ne satışı gerçekleşmiştir. Ek olarak yapılan takyidat kaydı incelemesinde 1426 ada 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje bünyesindeki 410 adet bağımsız bölüm 16.03.2023 tarihinde, 1426 ada 11 no.lu parsel 07.04.2023 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemine tabi tutulmuş olup malik bilgisi Fuzul Gayrimenkul Yatırım OrtaklığıA.Ş. olarak güncellenmiştir.

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 güncel durumda inşai faaliyetler yeni gerçekleşmekte olup konu taşınmazların yakın çevresinde 9-10 katlı blok nizamlı konut alanlarının inşaatı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde inşai faaliyetler başlamamıştır.

Başakşehir E-Belediye Sistemi üzerinden 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 24.07.2017

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- H_{maks}: 10 Kat
- Yapı Nizamı: Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 15 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

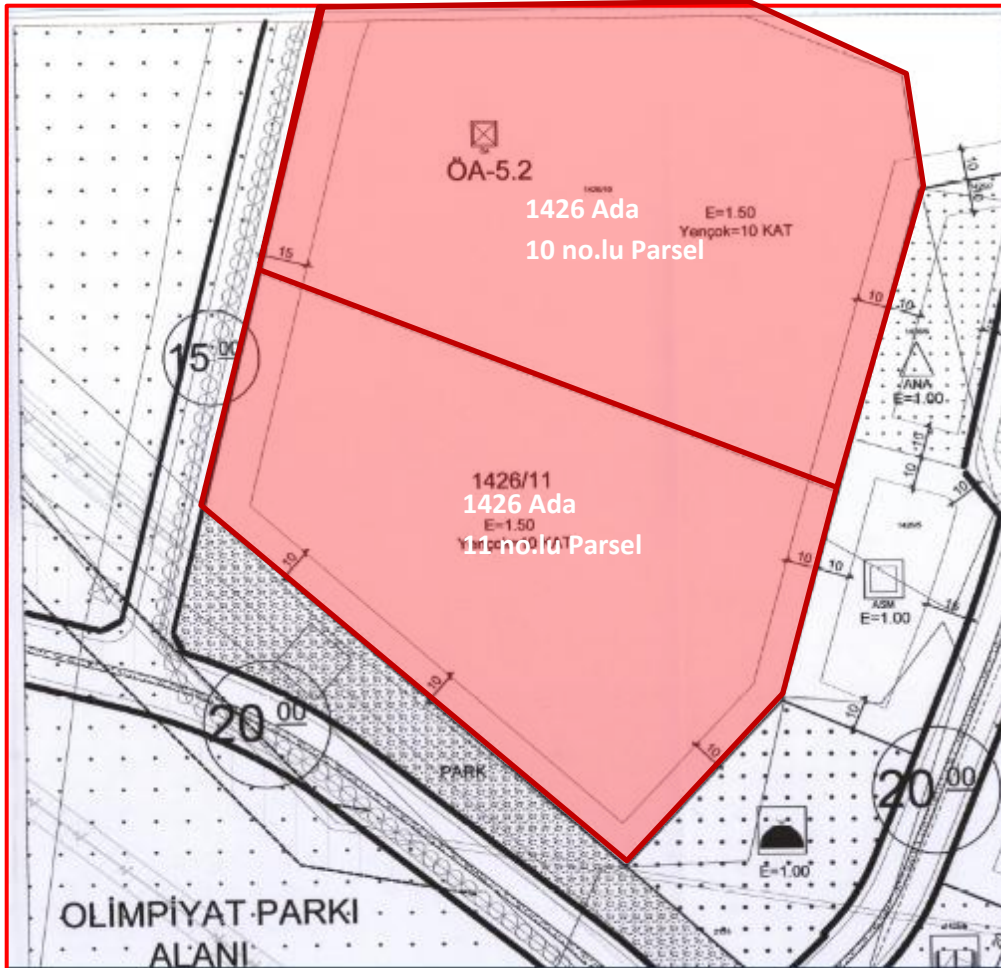
Plan Notları

- Yapılacak her türlü binada "Binalarda enerji performans Yönetmeliği" hükümlerinin dikkate alınması esastır.
- Bina cepheleri veya çatılarda güneş enerjisinden yararlanılabilecektir.
- Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı; yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınması esastır.
- Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili mevzuat doğrultusunda engelliler için düzenlemeler yapılacaktır.
- Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup ayırık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapılacak uygulamalarda, yatay mimariyi teşvik etmek

- amacıyla maks. TAKS: 0,50 olmak koşuluyla yapı boyutları ve yapılar arası çekme mesafeleri serbest olup ilçe belediyesince onaylanacak vaziyet planına göre belirlenecektir.
- Planlama alanı içerisinde bütün yapılarda H_{max} : 10 kattır.
 - Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altı kapalı otopark yapılabilir.
 - Doğal zemini yol kotu üstünde olan binaların ön bahçe setinin altında veya kısmen bina bodrumunda kapalı otopark/garaj yapılabilir ve bina bodrum katıyla irtibatlanabilir, ön bahçe mesafesine tabii değildir. Binaların bodrum veya zemin katında yan ve arka bahçelerde veya bir başka ada/parselde kapalı otopark yapılabilir.
 - Planlama alanının bütününde uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

Özel Hükümler

- Gelişme konut alanlarında E: 1,50 olarak uygulama yapılacaktır.
- Konut adalarında emsal değerinin %10'unu geçmemek koşuluyla halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bağımsız ticari kullanımlar yapılabilir.



Onaylı İmar Planı

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 24.07.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup KAKS: 1,50, H_{max}: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Başakşehir E-Belediye Sistemi üzerinden 20.06.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1426 Ada 10 no.lu Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	07.02.2023	-	15.712,74	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A1 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	9.612,89	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A2 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	9.663,05	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A3 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	10.245,19	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A4 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	9.436,1	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 B1 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	9.707,8	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 B2 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	2.008,17	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 C1 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	1.929,42	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 C2 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	2.865,35	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 D Blok
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1410	15.712,74	Yeni Yapı	A1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1411	9.612,89	Yeni Yapı	A2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1412	9.663,05	Yeni Yapı	A3 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1413	10.245,19	Yeni Yapı	A4 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1414	9.436,1	Yeni Yapı	B1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1415	9.707,8	Yeni Yapı	B2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1416	2.008,17	Yeni Yapı	C1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1417	1.929,42	Yeni Yapı	C2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1418	2.865,35	Yeni Yapı	D Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.

*** Değerleme konusu parselde ait yapı ruhsatları müşteri tarafından temin edilmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Marmara Mah. Karanfil Sk. İhlas Marmara Evleri Sitesi 1. Kısım A35 Blok No: 1T/15 Beylikdüzü/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Mekanik Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

1426 Ada 11 no.lu Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	30.12.2022	1529	8.787,6	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 A1 Blok
Mimari Proje	30.12.2022	1530	9.327,07	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 A2 Blok
Mimari Proje	30.12.2022	1531	10.335,31	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 B2 Blok
Mimari Proje	30.12.2022	1532	9.814,47	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 B2 Blok
Mimari Proje	30.12.2022	1533	8.659,76	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 B3 Blok
Mimari Proje	30.12.2022	15534	14.811,84	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 C Blok
Mimari Proje	30.12.2022	15535	2.131,29	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3D Blok
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1529	8.787,6	Yeni Yapı	A1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1530	9.327,07	Yeni Yapı	A2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1531	10.335,31	Yeni Yapı	B1 Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1532	9.814,47	Yeni Yapı	B2 Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1533	8.659,76	Yeni Yapı	B3 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1534	14.811,84	Yeni Yapı	C Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1535	2.131,29	Yeni Yapı	D Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.

*** Değerleme konusu parsel için yapı ruhsatları müşteri tarafından temin edilmiştir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Göztepe Mah. Hürem Sk. Göksu Evleri Sitesi B Blok No:7/2 Beykoz/İstanbul adresinde faaliyet gösteren SYD Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde inşası devam eden konu projeler bulunmakta olup şu ana kadar 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 taşınmazların üzerinde konumlanacak yapılara ilişkin; 10 parsel numaralı taşınmaza ait 19.12.2022 tarihli Yapı Ruhsatları ve 07.02.2023 tarihli "Mimari Proje", 11 parsel numaralı taşınmaza ait 30.12.2022 tarihli Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup mevcut durumda üzerinde bitmiş yapı bulunmamaktadır.

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

Yatırımcı firmadan, 1426 ada, 10 no.lu parsel üzerindeki proje için rapor tarihine kadar 886.877.535 TL'lik satış yapıldığı ve parsel üzerindeki projenin %58,36'lık bölümünün satışının gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

Yatırımcı firmadan, 1426 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki proje için rapor tarihine kadar 348.397.305 TL'lik satış yapıldığı ve parsel üzerindeki projenin %1,7'lik bölümünün satışının gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

Söz konusu satışlar satış vaadi sözleşmeleri ile yapıldığı müşteri tarafından iletilmiş olup bazı satış vaadi sözleşmeleri incelenebilmiştir.

3.11 Projeyle 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 projeler Avrasya-2 ve Avrasya-3 olarak isimlendirilen projelerdir. Rapora konu değer hesapları 19.12.2022 ve 30.12.2022 tarihinde alınan ruhsatlara esas takip eden mimari projeler dikkate alınarak yapılmıştır. Konu ruhsatların ve mimari projelerin değişmesi halinde değer değişeceği muhakkaktır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Ziya Gökalp Mah. 1426 Ada 10 ve 11 no.lu Parsel Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 503.243 kişilik nüfusa sahip olup nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden ve yabancı uyruklu vatandaşlardan oluşmaktadır.

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



Değerleme konusu taşınmazların çevresinde konut yerleşimi yeni gelişmekte olup taşınmazların çevresinde Maveria Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşai faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde Nidapark Başakşehir Sitesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Atatürk Olimpiyat Stadyumu gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Olimpiyat Bulvarı'na yakın konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır. Ek olarak, M3 Metro hattına ait istasyonlardan olan Olimpiyat İstasyonu konu taşınmazlara yakın konumdadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	8 km
TEM Otoyolu	8 km
Kuzey Marmara Otoyolu	10 km
D-100 Karayolu	15 km
İstanbul Havalimanı	33 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde konumlu 1426 ada 10 ve 11 no.lu parsellerdir. Konu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Arsa" niteliğindedir.

Konu taşınmazlardan 10 no.lu parsel 25.028,91 m² yüz ölçümüne sahip olup çokgen forma sahiptir. 11 no.lu parsel 20.301,01 m² yüz ölçümüne sahip olup beşgen formuna sahiptir. Değerleme konusu taşınmalara ulaşım kadastral yoldan sağlanmakta olup taşınmazlar yol kotundan yaklaşık 5 m yüksekte düz bir arazi üzerinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasına rağmen ilgili belediyede bulunan imar dosyasında yapı ruhsatları yer almaktadır. Mevcut durumda konu taşınmazların yüzeylerinde mıcır bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların üzerinde Başakşehir Avrasya-2 ve Avrasya-3 projelerinin geliştirileceği bilgisi müşteri tarafından iletilmiş olup taşınmazlara ait geliştirilecek projeye istinaden yapı ruhsatları mevcuttur. Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarına göre 10 no.lu parsel üzerinde 9 bloklu, toplam 410 bağımsız bölümlü; 11 no.lu parsel üzerinde 7 bloklu, toplam 296 bağımsız bölümlü konut projesi geliştirilecektir.

Değerleme tarihi itibarıyla Avrasya 2 ve 3 projelerinin inşasına başlanmış olup müşteriden tarafından iletilen bilgilere göre Avrasya-2 %15,02, Avrasya-3 projesi %15,69 oranında tamamlanmıştır. Sahada yapılan incelemelerde Avrasya-2 projesinde A3, B1, C1 bloklarında 1. Normal katın kaba inşaatının tamamlandığı, C2 blokta kat inşalarının tamamlandığı tespit edilmiştir. A2 bloğun inşasına yeni başlandığı ve D bloğun temel döküm aşamasında olduğu görülmüştür. Avrasya-3 projesinde kapalı otopark alanının kaba inşasının bitmek üzere olduğu, A1 blokta 1. Normal katın, B1 ve C blokta 2. Normal katın inşasının tamamlandığı görülmüştür.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu Avrasya 2 ve 3 projelerinde inşai faaliyetler başlamış olup müşteri tarafından iletilen bilgilere göre Avrasya 2 projesinde kaba işlerin ilerleme oranı %28,37, Avrasya-3 projesinde ise %27,67'dir. Projeler kapsamında henüz ince işlerde herhangi bir ilerleme kaydedilmemiştir.

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

Projeler kapsamında henüz ince işlerde herhangi bir ilerleme kaydedilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlarda herhangi bir aykırılık tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 10 no.lu parsel için 19.12.2022 tarihinde, 11 no.lu taşınmaz için 30.12.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar arsa niteliğinde olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum söz konusu değildir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsatı alınmış 2 adet proje bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.
- Taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.
- İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Konu taşınmazlar yapılaşma koşulları bakımından oldukça avantajlıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlara ulaşım kadastral yoldan sağlanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge konut projelerinin gelişim gösterdiği bölgelerden biridir.
- Taşınmazların bulunduğu bölge konut talebinin yüksek olduğu bir bölgedir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge yabancılar tarafından yoğun talep görmektedir.

✘ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.
- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda **“Gelişme Konut Alanı”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların satışa konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılarak değer takdir edilmemiştir.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Turyap 2. İstanbul Temsilciliği 0 (532) 342 27 43	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut+Ticaret Alanı KAKS: 1,50 Hmaks: 10 Kat	Satılık	3.100	165.000.000	53.226	<ul style="list-style-type: none"> * Metrokent'in karşısında konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları konu taşınmazlara göre daha avantajlıdır. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre küçüktür. * Hafif eğimli bir arazi üzerinde yer almaktadır. * Müstakil parseldir. * <u>Üzerinde eski bir fabrika yapısı bulunmaktadır.</u> * Emlak ofisiyle yapılan görüşmede net parsel olduğu öğrenilmiştir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Aslan Brokers Gayrimenkul 0 (532) 283 56 73	Şamlar Mahallesi'nde konumludur.	Konut+Ticaret Alanı KAKS:1,50 Hmaks: 10 Kat	Satılık	1.800	90.000.000	50.000	<ul style="list-style-type: none"> * Konum itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça dezavantajlıdır. * Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür. * Mevcut durumda parsel çevresinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. * Yapılaşma koşulları konu taşınmazlara göre daha avantajlıdır. * Uygulama imar planına göre yola cephelidir. * Hafif eğimli bir arazi üzerinde konumludur. * <u>Hisseli parsel olup 6.176,74 m2 arsanın 1.800 m2'si satılmaktadır.</u> * Net parseldir. * Pazarlık payı yüksektir.
3	Sev Emlak 0 (533) 314 76 35	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut+Ticaret Alanı KAKS:1,50 Hmaks: 10 Kat	Satılık	11.000	515.000.000	46.818	<ul style="list-style-type: none"> * Kanuni Sultan Süleyman Caddesi üzerinde konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Düz bir arazi üzerinde konumludur. * Müstakil parseldir. * Net parseldir. * <u>Emlak ofisiyle yapılan görüşmede yakın zaman önce 1.550.-USD/m2 fiyat ile teklif aldığı öğrenilmiştir.</u> <u>(01.12.2023 tarihli USD satış: 28,91 TL olup teklif edilen</u>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Zülkif Bey (Şahıs) 0 (532) 415 01 99	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı KAKS:1,00 Hmaks: 5 Kat	Satılık	1.020	45.000.000	44.118	<p><u>birim bedel 44.810,50 TL/m2 olarak hesaplanmıştır.</u></p> <p>* Pazarlık payının bulunmadığı öğrenilmiştir.</p> <p>* Konum itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlara göre oldukça dezavantajlıdır.</p> <p>* Yüz ölçümü konu taşınmazlara göre oldukça küçüktür.</p> <p>* Yapılaşma koşulu bakımından konu taşınmazlara göre oldukça dezavantajlıdır.</p> <p>* Uygulama imar planına göre yola cephelidir.</p> <p>* Hafif eğimli bir arazi üzerinde konumludur.</p> <p>* <u>Hisseli parsel olup 5.087,42 m2 arsanın 1.020 m2'si satılmaktadır.</u></p> <p>* Net parseldir.</p> <p>* Pazarlık payı yüksektir.</p>

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumu, yüz ölçümleri, yola cephe durumu, lokasyonu gibi etkenler dikkate alınarak konu arsanın net birim satış değerinin 47.000-50.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mavera Projeleri 0 (531) 374 77 93	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	202	16.773.075	83.035	<ul style="list-style-type: none"> * Mavera Boutique projesinde konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * Yeni binada yer almaktadır. * 1. katta konumludur. * 4,5+1 tiptir. * Proje peşin satış fiyatıdır. * Satış brütüdür. * KDV hariç fiyatıdır. * Pazarlık payı yüksektir.
2	Huzzak Yapı 0 (552) 717 15 49	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	118	10.035.000	85.042	<ul style="list-style-type: none"> * Huzzak Loft projesinde konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazlara göre kısmen avantajlıdır. * Yeni binada yer almaktadır. * 1. katta konumludur. * 1+1 tip dairedir. * Proje satış fiyatıdır. * Satış brütüdür. * Pazarlık payı yüksektir.
3	Som Yapı Satış Ofisi 0 (505) 608 64 23	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	325	24.600.000	75.692	<ul style="list-style-type: none"> * Zerafet Sarayları projesinde konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * 2 yıllık binadır. * Ara katta konumlu dairedir. * 5+1 tiptir. * İç mekan kalitesi oldukça yüksektir. * Proje satış fiyatıdır. * Satış brütüdür. * Pazarlık payı yüksektir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Ebruli Proje Satış Ofisi 0 (501) 359 84 99	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	133	12.474.000	93.789	* Ebruli Kayaşehir projesinde yer almaktadır. * Kayaşehir Bulvarı üzerinde konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazlara göre avantajlıdır. * 2+1 tipli bahçe katı dairedir. * Satış brütüdür. * <u>Proje satış fiyatı 14.000.000.-TL olup peşin ödemede %10 iskonto uygulandığı bilgisi edinilmiştir.</u> * KDV hariç fiyatıdır. * Pazarlık payı yüksektir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile benzer özelliğe sahip konutların lokasyonu, brüt alan büyüklüğü, bulunduğu kat gibi etkenlere göre birim değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların satışa esas brüt alanları üzerinden birim satış değerinin 80.000-85.000.-TL/m² aralığında olabileceği belirlenmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA SATIŞ					
Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m ²)	53.226	50.000	46.818	44.118
	Pazarlık Payı	-6%	-11%	0%	-16%
	Mülkiyet Durumu	0%	5%	0%	5%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	5%	5%	5%	5%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik	Konum	8%	15%	8%	20%
	Yapılaşma Hakkı	-5%	-5%	-5%	10%
	Yüz Ölçümü	-11%	-12%	-7%	-12%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		48.356	48.276	47.190	48.216

* Karşılaştırma tablosu 1426 ada 10 parsel numaralı taşınmaz referans alınarak hazırlanmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1426/10	25.028,91	48.000	1.201.387.680
1426/11	20.301,01	49.000	994.749.490
TOPLAM DEĞERİ			2.196.135.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1426/10	25.028,91	48.000	1.201.387.680
1426/11	20.301,01	49.000	994.749.490
TOPLAM DEĞERİ			2.196.135.000

BİNA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Bina Değeri (TL)
1426/10	Konut Alanı	71.180,71	18.761,17	18,08%	241.507.178	1.335.433.164
1426/11	Konut Alanı	63.867,34	17.789,29	12,04%	136.779.805	1.136.154.611
TOPLAM DEĞERİ					378.286.983	2.471.587.775
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					378.285.000	2.471.590.000

İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır. Harcanmış maliyetler müşteriden temin edilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.196.135.000 TL
Bina Değeri	378.285.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	2.574.420.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	2.574.420.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.196.135.000 TL
Bina Değeri	2.471.590.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	4.667.725.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	4.667.725.000 TL

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi 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 değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek 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;

Avrasya-2 Projesi için:

Risksiz faiz oranı: %17,81

Risk primi: %5,19

İndirgeme oranı: %23,00 olarak

Avrasya-3 Projesi için:

Risksiz faiz oranı: %17,81

Risk primi: %6,19

İndirgeme oranı: %24,00 olarak hesaplanmıştır.

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

- Konu proje değerlemesi, geçerli yapı ruhsatı alanları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.
- Konut alanı büyüklüğü bağımsız bölümlerin satış brütü büyüklüğü olarak varsayılmış olup konut birim satış değeri, bu alan büyüklüğü dikkate alınmıştır.
- Konut birim satış değerleri; değerlendirme konusu projelerde 2022 yılı gerçekleşmiş satış işlemlerinin ortalamasının 30.000-35.000.-TL bandında, 2023 yılı gerçekleşmiş satış işlemlerinin ortalamasının 60.000-65.000.-TL bandında olduğu tespit edilmiş olup 29.12.2023-29.12.2024 aralığında Avrasya-2 için 82.500.-TL/m², Avrasya-3 için 85.000.-TL olarak belirlenmiştir. Birim satış değerleri proje emsalleri ve konu projenin önemli bir bölümünün satışının gerçekleşmiş olması da dikkate alarak oluşturulmuştur.
- Piyasada yapılan araştırmalarda mimari proje üzerindeki bağımsız bölüm alanlarının dışında ortak alanlardan da pay eklenerek satışların gerçekleştiği ve net alan/satış brüt alanı farkının %40-%50 mertebelerinde olduğu görülmüştür. Müşteriden alınan satışa esas bağımsız bölüm listelerindeki satış alanları incelenmiş ve nakit akış projeksiyonuna satışa esas brüt alanlar üzerinden hesap yapılmıştır.
- Çalışma kapsamında, 1426 ada, 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilen proje için 49.322,00 m², 11 no.lu parsel üzerinde geliştirilen proje için ise 40.782 m² baz alınmış olup söz konusu alanlar, müşteriden temin edilen satış brütleri toplamıdır.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.

- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışma kapsamında, inşaat maliyetleri hesaplanırken güncel 2023 yılı son dönemindeki maliyetler alınmıştır. Ancak inşaat sürecinin 2 yıl olması dikkate alındığında ikinci inşaat yılı için %30 artış olacağı varsayılmıştır.
- Yıllara sair satış fiyatı artış oranları beklenti enflasyon oranı ile benzer oranlarda olacağı varsayılmış olup ilk yıl için %34,50, ikinci yıl için %23,00, üçüncü yıl için %18,75, dördüncü yıl için %14,25 olarak artacağı varsayılmıştır.
- Müşteriden, konu projeye ait, değer tarihine kadar gerçekleşen satış verileri aşağıdaki gibi temin edilmiş olup söz konusu satış gelirleri, nakit akış tablosunun ilk yılına yansıtılmıştır.

AVRASYA 2 ETAP	m²	TOPLAM SATIŞ CİROSU
TOPLAM SATILABİLİR m ²	49.322	
SATILAN m ²	28.783	886.877.535
SATIŞ ORANI		58%
SATILACAK ALAN	20.539	
HASILAT RAKAMI		₺886.877.535

AVRASYA 3 ETAP	m²	TOPLAM SATIŞ CİROSU
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	40.782	
SATILAN m ²	8.151	₺348.397.305
SATIŞ ORANI		19,99%
SATILACAK ALAN	32.631	
HASILAT RAKAMI		₺348.397.305

- Çalışma kapsamında, konu projenin inşaat maliyetinin, inşaat alanı üzerinden 15.000-20.000.-TL/m² aralığında olabileceği sonucuna varılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

1426 Ada 10 no.lu Parsel

Ada/Parsel No	1426/11
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	25.028,91

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	71.180,71
Konut Alanı (m ²)	41.601,47
Ortak Alan (m ²)	29.579,24

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	41.601,47	21.000	873.630.870
Sosyal Tesis Alanı	1.266,31	10.000	12.663.100
Otopark	26.714,93	6.500	173.647.045
Şığınak Alanı	1.598,00	10.000	15.980.000
Toplam	71.180,71		1.075.921.015

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.075.921.015
Altyapı Maliyeti	107.592.102
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	64.555.261
Proje Genel Giderleri	87.364.786
Toplam (TL)	1.335.433.164
Tamamlanma Oranı (%)	18%
Toplam Harcanmış Maliyet (TL)	241.507.178
Toplam Harcanacak Maliyet (TL)	1.093.925.986

**İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.*

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025
Oran		60%	40%
Maliyet (TL)		656.355.591	568.841.513

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	82.500,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00
Satış Oranı (%)	58,36%	20,00%	15,00%	6,64%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	28.783	9.864,40	7.398,30	3.276,69	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	30.812,96	82.500,00	110.962,50	136.483,88	162.074,60
Toplam Konut Gelirleri	886.877.535	813.813.000	820.933.864	447.215.348	0
Proje Toplam Gelirleri	886.877.535	813.813.000	820.933.864	447.215.348	0
İnşaat Maliyeti	241.507.178	656.355.591	568.841.513	0	0
Pazarlama Gideri	0	8.138.130	8.209.339	4.472.153	0
Net Nakit Akışları	645.370.357	149.319.279	243.883.012	442.743.195	0

Değerleme Tablosu			
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)	1.175.152.060	1.165.598.415	1.156.313.866
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.175.150.000	1.165.600.000	1.156.310.000

1426 Ada 11 no.lu Parsel

Ada/Parsel No	1426/11
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	20.301,01

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	33.037,73	21.000	693.792.330
Otopark	15.120,00	6.500	98.280.000
Ortak Alan	15.709,61	10.000	157.096.100
Toplam	63.867,34		949.168.430

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	949.168.430
Altyapı Maliyeti	75.933.474
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	56.950.106
Proje Genel Giderleri	54.102.601
Toplam (TL)	1.136.154.611
Tamamlanma Oranı (%)	12%
Toplam Harcanmış Maliyet (TL)	136.779.805
Toplam Harcanacak Maliyet (TL)	999.374.806

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026
Oran	0%	50%	50%	0%
Maliyet (TL)	0	499.687.403	649.593.624	0

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	85.000,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00
Satış Oranı (%)	19,99%	15,00%	25,00%	20,00%	20,01%
Satılan Alan (m ²)	8.151	6.117,30	10.195,50	8.156,40	8.162,14
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	42.744,67	85.000,00	114.325,00	140.619,75	166.985,95
Toplam Konut Gelirleri	348.397.305	519.970.500	1.165.600.538	1.146.950.929	1.362.962.727
Proje Toplam Gelirleri	348.397.305	519.970.500	1.165.600.538	1.146.950.929	1.362.962.727
İnşaat Maliyeti	136.779.805	499.687.403	649.593.624	0	0
Pazarlama Gideri	0	5.199.705	11.656.005	11.469.509	13.629.627
Net Nakit Akışları	211.617.500	15.083.392	504.350.908	1.135.481.420	1.349.333.100

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	17,81%	17,81%	17,81%
Risk Primi	5,19%	6,19%	7,19%
İndirgeme Oranı	23,00%	24,00%	25,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.756.080.899	1.717.183.558	1.679.624.376
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.756.080.000	1.717.180.000	1.679.620.000

PROJELERİN BUGÜNKÜ DEĞERİ	
Ada/Parsel	DEĞER (TL)
1426/10	1.165.600.000
1426/11	1.717.180.000
TOPLAM	2.882.780.000
TOPLAM YAKLAŞIK	2.882.780.000

PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

Çalışma kapsamında, konu projelerin tamamlanmış oldukları kabul edilmiş ve nakit akış tablosundan inşaat maliyetleri çıkartılarak sadece toplam satış hasılatının toplam bugünkü değerine ulaşılmıştır.

1426 ada, 10 Parsel

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00
Satış Oranı (%)	58,36%	20,00%	15,00%	6,64%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	28.783	9.864,40	7.398,30	3.276,69	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	30.812,96	82.500,00	110.962,50	136.483,88	162.074,60
Toplam Konut Gelirleri	886.877.535	813.813.000	820.933.864	447.215.348	0
Proje Toplam Gelirleri	886.877.535	813.813.000	820.933.864	447.215.348	0

1426 ada, 11 Parsel

Proje Nakit Akışı (TL)					
Yıllar	29/12/2023	29/12/2024	29/12/2025	29/12/2026	29/12/2027
Konut Fonksiyonu					
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00
Satış Oranı (%)	19,99%	15,00%	25,00%	20,00%	20,01%
Satılan Alan (m ²)	8.151	6.117,30	10.195,50	8.156,40	8.162,14
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	42.744,67	85.000,00	114.325,00	140.619,75	166.985,95
Toplam Konut Gelirleri	348.397.305	519.970.500	1.165.600.538	1.146.950.929	1.362.962.727
Proje Toplam Gelirleri	348.397.305	519.970.500	1.165.600.538	1.146.950.929	1.362.962.727

PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

Ada/Parsel	DEĞER (TL)
1426/10	2.330.644.062
1426/11	2.702.463.850
TOPLAM DEĞER	5.033.107.912
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	5.033.108.000

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Ruhsata esas projeleri bulunan taşınmazların boş arsa değeri 10 no.lu parsel için 1.201.390.000.-TL, 11 no.lu parsel 994.750.000.-TL, parseller üzerinde geliştirilen projenin bugünkü toplam değeri ise 2.888.630.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Proje değeri analizinde gelir yaklaşımına göre harcanması muhtemel maliyet değeri toplam gelirlerden çıkartılmış ve oluşan net kara göre proje değerinin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

7.7 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 kullanımıdır.

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

7.8 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %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 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısmı 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		
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 taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 24.07.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup konu parsel “Arsa” niteliğindedir.

- **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 “Arsa” olup taşınmazlar üzerinde “Proje” geliştirilmektedir. Konu taşınmazların tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Proje” 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar ruhsat geçerlilik süresi içinde kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlayacaktır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 1426 ada 11 no.lu parsel üzerinde ipotek kaydı 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 taşınmazlardan 1426 ada 11 no.lu parsel üzerinde ipotek kaydı bulunmakta olup devredilebilmelerine ilişkin sınırlayıcı bir takyidat kaydı 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 “arsa” niteliğinde olup üzerinde “proje” geliştirilmiştir. Taşınmazlar için alımış yapı ruhsatı bulunmakta olup ruhsat geçerlilik süresi devam etmektedir. Ancak taşınmazlar üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

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 maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	2.574.420.000
Gelir Yaklaşımı	2.882.780.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise değerlemeye konu parsellerin mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda üzerinde geliştirilebilecek projenin alansal kullanım ve fonksiyon bilgilerinden yararlanılarak proje geliştirilmiştir ve arsa değerine ulaşılmıştır.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.574.420.000.-TL	İkimilyarbeşyüzyetmişdörtmilyondörtüzyüzmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.089.304.000.-TL	Üçmilyarseksendokuzmilyonüçyüzdörtbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.033.108.000.-TL	Beşmilyarotuzüçmilyonyüzsekizbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.039.729.600.-TL	Altımilyarotuzdokuzmilyonyediyüzyirmidokuzbinaltıyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

