



## Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

2 Adet Arsa

**Değerleme**

Başakşehir / İstanbul

**Raporu**

2023REV751 / 29.12.2023



**Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa-Başakşehir/İstanbul

**Sayın İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan “**2 Adet Arsa**”nın toplam pazar değerine yönelik **2023REV751** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 17.440,17 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 2 adet arsadır. Taşınmazların 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**

<b>Rapor Tarihi</b>	29.12.2023	
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	492.155.000.-TL	Dörtüzdoksanikimilyonyüzellibeşbin.-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	541.370.500.-TL	Beşyüzkırkbirmilyonüçyüzyetmişbinbeşyüz.-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**  
**Esin EKEN**

**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
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	47
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	49

**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 şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme 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, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazlar
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazlar
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.440,17 m <sup>2</sup> (Toplam yüz ölçümü)
İMAR DURUMU	Raporun 3.3. İmar Durumu Bilgileri Bölümünde açıklanmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret (987 ada 4 no.lu parsel) Konut Alanı (1956 ada 1 no.lu parsel)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	492.155.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	541.370.500.-TL

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

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde hazırlanmış olup 2023REV751 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazların 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

#### 1.4 Değerleme Tarihi

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

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.10.2023 tarih, 2481 no.lu sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 18.10.2023 tarih, 2481 no.lu sözleşme kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 987 ada 4 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 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)
<b>Rapor 1</b>	15.082022	2022A501	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR	209.880.543
<b>Rapor 2</b>	04.01.2023	2022REV954	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan IĞDIR	251.845.000

### 1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

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



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

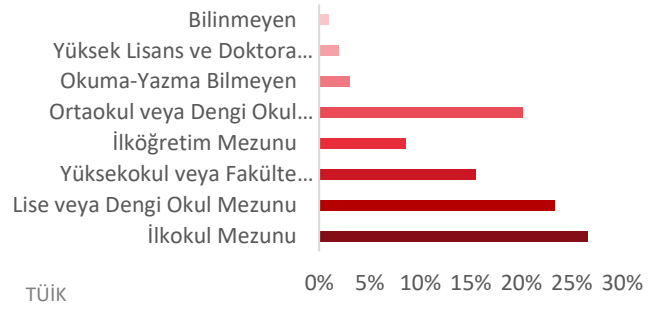
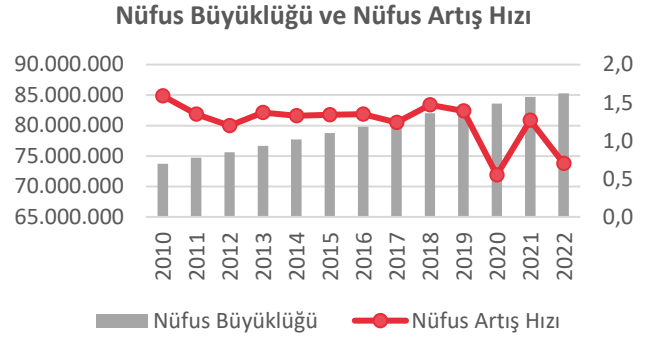
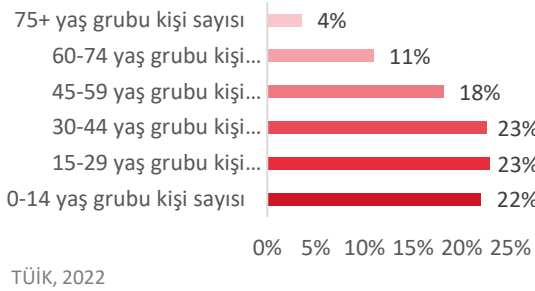
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

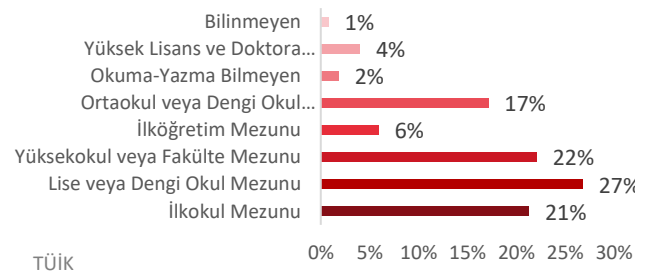
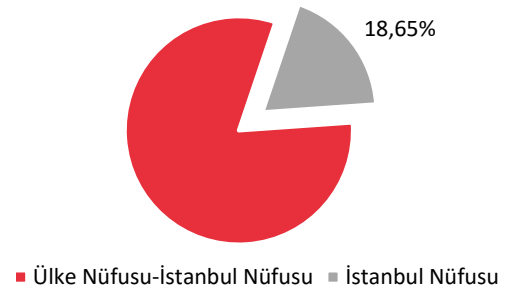
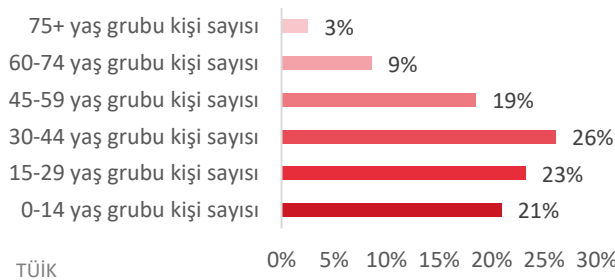
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi)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

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



##### İstanbul

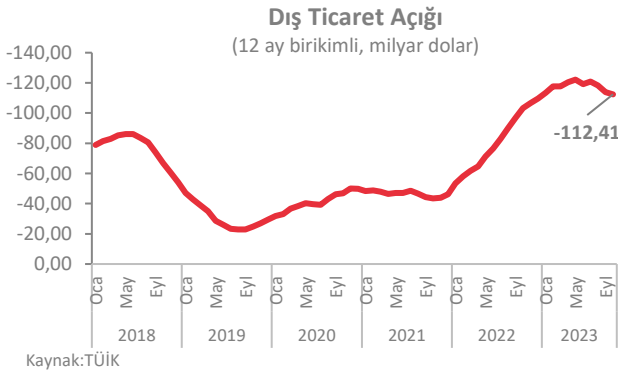
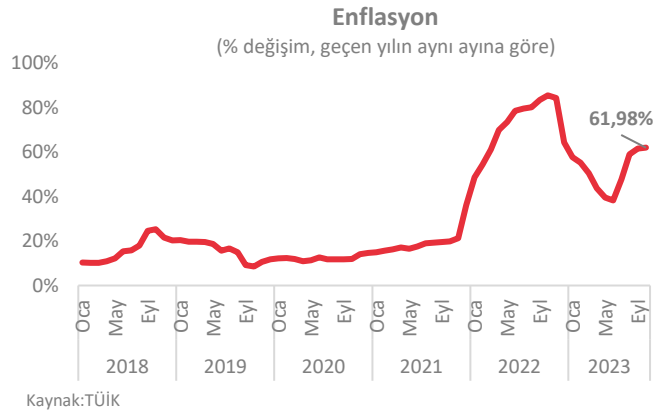
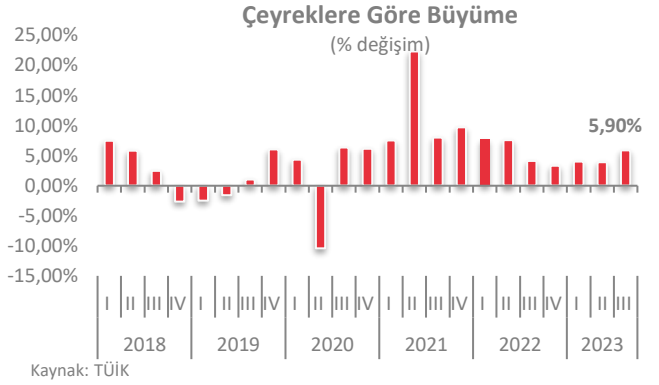
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> 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	Kayabaşı	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	1956	987
Parsel No	1	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.219,17 m <sup>2</sup>	10.221,00 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (78469/1443834)*	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

\* Taşınmazlar adına kayıtlı çok sayıda malik bilgisi bulunmakta olup maliklere ait tüm detaylar rapor ekinde sunulmuştur.

#### 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 19:02 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### **1956 ada 1 no.lu parsel**

###### **Beyanlar Hanesinde;**

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine Göre Belirtme (16.12.2020 tarih ve 36592 yevmiye no)
- TOKİ'nin 11/09/2007 Tr.47257 S.Y. Yasa Gereğince 775 S. Gecekondu Kanunu'nun 33.Maddesi Kapsamındadır. (Şablon: Diğer) (21.09.2007 tarih ve 2881 yevmiye no)

###### **Rehinler Hanesinde;**

- Taşınmaz üzerinde Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş hissesi üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

##### **987 ada 4 no.lu parsel**

###### **Rehinler Hanesinde;**

Taşınmaz üzerinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığı lehine 1.dereceden, kanuni faiz değişkenli, F.B.K müddetli, 132.828.982.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (12.12.2022 tarih ve 50286 yevmiye no ile)\*

\*Müşteriden edinilen bilgilere göre, söz konusu taşınmaz TOKİ tarafından satılmış olup satış taksitli olarak gerçekleştirilmiştir. TOKİ, taksit ödemelerine karşılık, teminat olarak parsel üzerine ipotek koymuştur. Söz konusu durumun, Tebliğ'in 30. Maddesinde belirtilen "Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." ifadesi ile uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu 1956 ada 1 no'lu parsel ve 1907 ada 2 no'lu parsel üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme bulunmaktadır. Aynı kanun maddesinde "(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) idare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir." ibaresi yer aldığından ve konu şerhlerin 16.12.2020 tarihli olmasından kaynaklı olarak bu şerhin resen kaldırılması gerektiği düşünülmektedir. İlgili belediye ile yapılan görüşmelerde kamulaştırma ile ilgili bir sürecin olmadığı öğrenilmiştir.

Bu sebeple değerlendirme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

**\*Diğer maliklere ilişkin şerh beyan bilgileri ekteki takyidat görüntülerinde belirtilmiştir.**

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parselin, 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile 78469/1443834'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 'Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği' ile tescil edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 987 ada 4 no.lu parselin 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 'Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği' ile tescil edilmiştir.

### **3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

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

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 18.10.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

#### **1956/1 parsel**

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Batı Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 20.01.2020

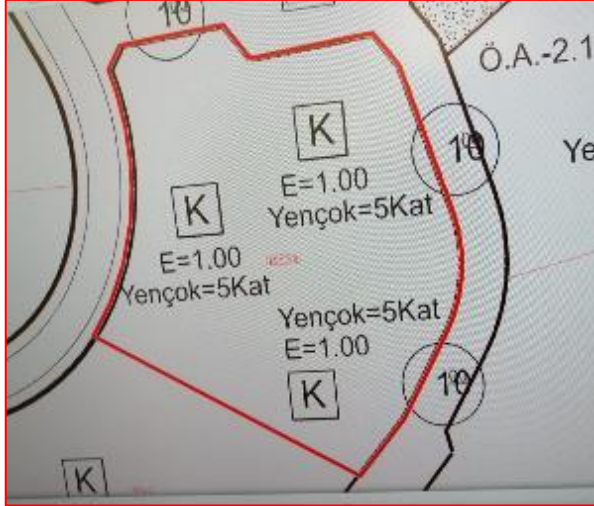
**Lejandı:** Konut Alanı

#### **Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 1,00
- H<sub>maks</sub>: 5 kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam

Konu taşınmazlar konut rezerv alanında kalmaktadır.





**987 ada 4 no.lu parsel**

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı"

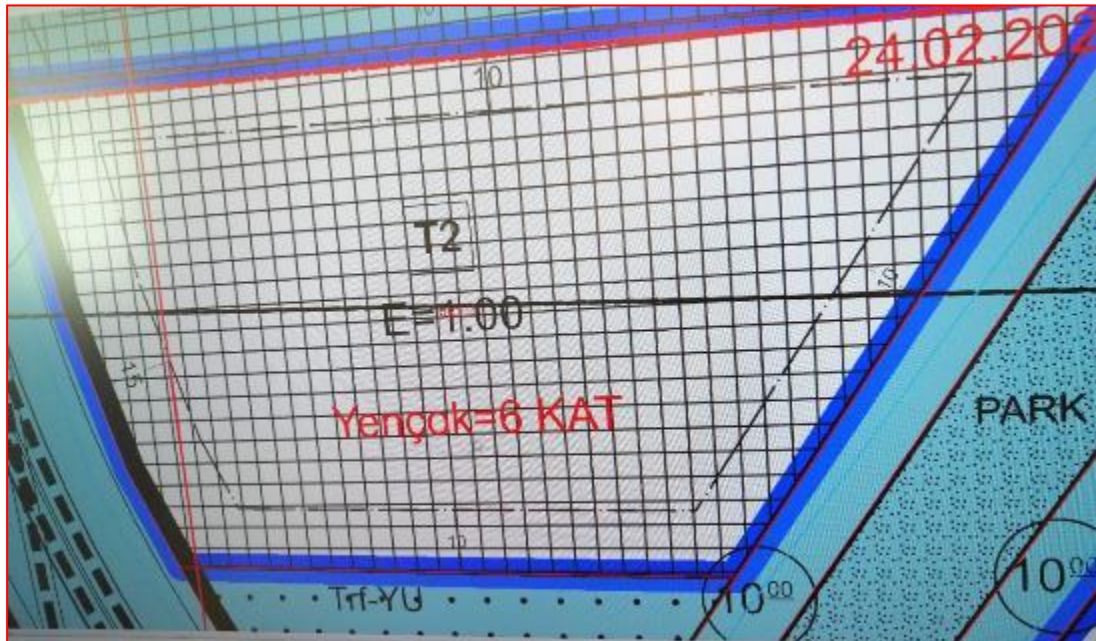
**Plan Onay Tarihi:** 22.04.2016

**Lejandı:** T2 Ticaret Alanı

**Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 1,00
- $H_{maks}$ : 6 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme mesafeleri bütün cephelerden 10 metre

Konu taşınmaz içi  $H_{maks}$  ibaresi 24.02.2021 tarihinde kaldırılarak 6 kat olarak belirlenmiştir.



### **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 1956 ada 1 no.lu parsel mevcut durumda, 20.01.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Batı Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında” Konut Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal:1,00 ve Hmaks: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu 987 ada 4 no.lu parsel mevcut durumda, 22.04.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında” Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal:1,00 ve Hmaks: 6 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Başakşehir Belediyesi’nde 18.10.2023 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 taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m<sup>2</sup> kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

Söz konusu parsel üzerinde çok sayıda malik bulunmakta olup malikleri gösteren takyidat belgesi rapor eklerinde sunulmuştur. İlgili resmî kurumlarda yapılan incelemelerde, konu yapılara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır. Yapıların, fiili durumda üçüncü kişiler tarafından kullanıldığı görülmüş olup saha ziyareti sırasında konu yapıların içine girilememiş ve müşteri tarafından kullanılmadığı da firmadan teyit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m<sup>2</sup> kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

Söz konusu parsel üzerinde çok sayıda malik bulunmakta olup malikleri gösteren takyidat belgesi rapor eklerinde sunulmuştur. İlgili resmî kurumlarda yapılan incelemelerde, konu yapılara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır. Yapıların, fiili durumda üçüncü kişiler tarafından kullanıldığı görülmüş olup saha ziyareti sırasında konu yapıların içine girilememiş ve müşteri tarafından kullanılmadığı da firmadan teyit edilmiştir.



### **3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller 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 taşınmazlardan 987 ada 4 no.lu parsel için Toki ile Fuzul Yapı A.Ş arasında 12.11.2021 tarihinde imzalanmış 60 ay vadeli satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır.

### **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, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 987 ada 4 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 konumlanmıştır. 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.

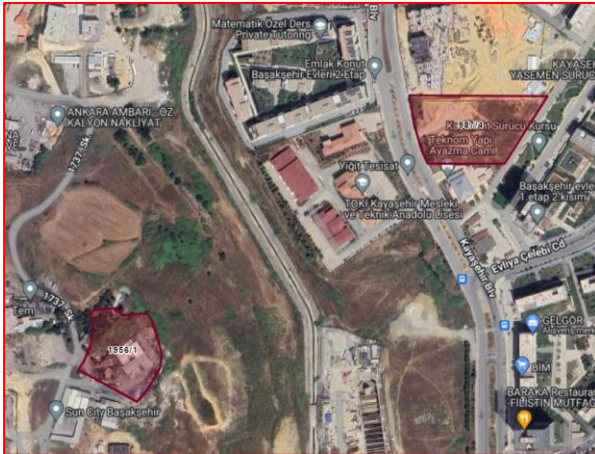
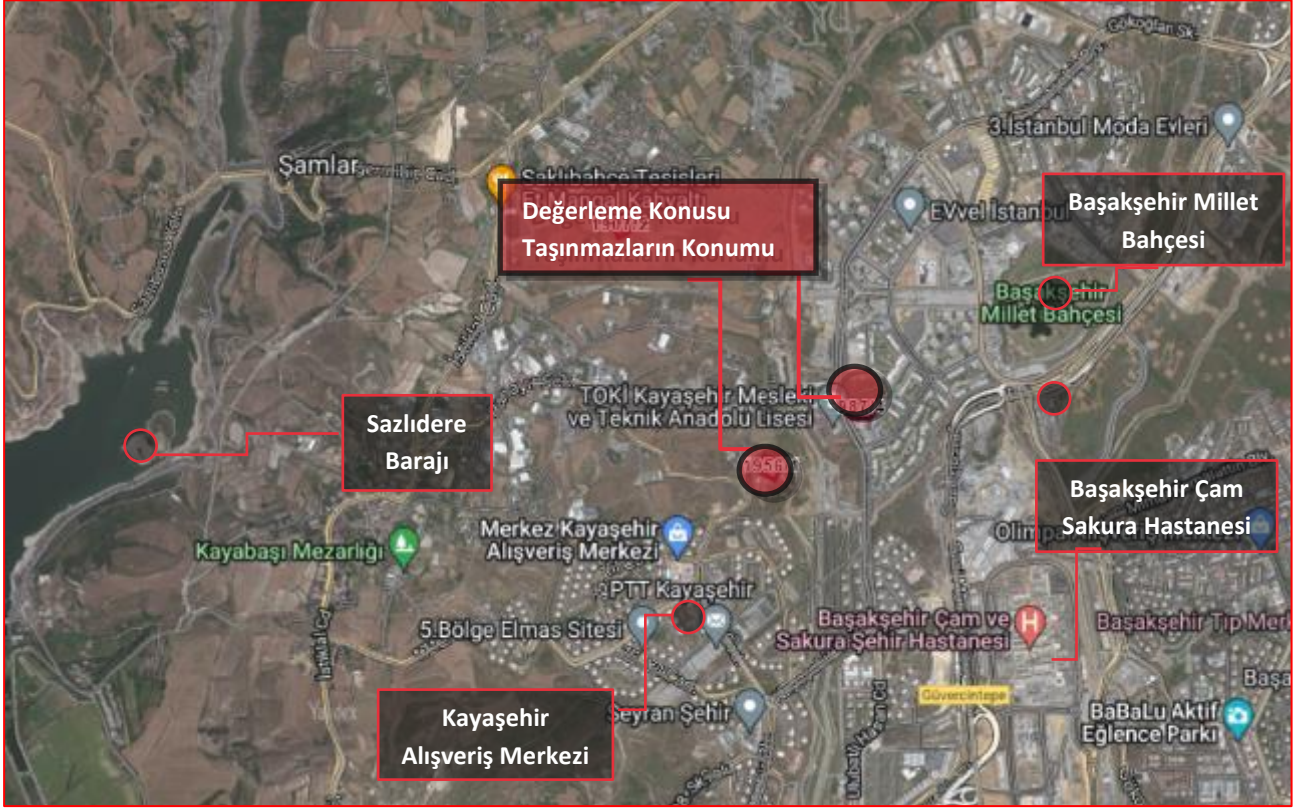
Taşınmazın konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, İstanbul'un en önemli akslarından olan TEM Otoyolu'na oldukça yakın bir konumda olup ilçeye ulaşım bu aks üzerinden sağlanmaktadır. Aynı zamanda bir diğer önemli aks olan D-100 Karayolu'na ise Kuzey Marmara Otoyolu'ndan ve Basın Ekspres Yolu'ndan bağlantılar 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 (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	5,0 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9,0 km
TEM Otoyolu	10,0 km
D-100 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	28,5 km

# **BÖLÜM 5**

## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel, 987 ada 4 parsel no.lu taşınmazlardır. Taşınmazların tamamı "arsa" niteliğindedir.

ARSA BİLGİLERİ	
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )
987 Ada 4 No.lu Parsel	10.221,00
1956 Ada 1 No.lu Parsel	7.219,17

1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m<sup>2</sup> kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Belli bir bölümü düze yakın bir topografya sahip iken belli bölümünün eğimli bir topografyaya sahip olduğu görülmüştür. Konu parselin belli bir geometrik şekli bulunmamakla birlikte sınırlarını belirleyen herhangi bir sınırlayıcıya da rastlanmamıştır.

987 ada 4 no.lu parsel erişim kolaydır. Konu parsel mevcut durumda boş durumdadır. Taşınmaz Kayabaşı Bulvarına cephelidir. Taşınmaz eğimli bir topografyaya sahiptir.



#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m<sup>2</sup> kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m<sup>2</sup> kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m<sup>2</sup> kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

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

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**



## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 987 ada 4 no.lu parselin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgeye toplu taşıma ile ulaşım zordur.
- Değerleme konusu parsellerin üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar mevcuttur.

#### ✓ 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 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 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 yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazların mevcut imar planına göre parselin yapılaşma koşulları göz önüne alınarak, konu parsel üzerinde **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemiyle proje geliştirilmiş olup hasılat paylaşımı modeliyle geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmıştır. 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

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 <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Park Yapı Gayrimenkul 0 (532) 484 77 13	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı KAKS: 1,00 Hmaks: 5 Kat	Satılık	9.057	320.000.000	35.332	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</li> <li>* <u>1923 ada 7 no.lu parseldir.</u></li> <li>* <u>Konu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel ile benzer konum özelliklerine sahiptir.</u></li> <li>* Yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlar ile benzerdir.</li> <li>* Mevcut durumda yola cephesi bulunmamakta olup uygulama imar planına göre yola cephelidir.</li> <li>* Hafif eğimli bir arazi üzerinde konumludur.</li> <li>* Müstakil parseldir.</li> <li>* Net parseldir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
2	Ülgü Gayrimenkul 0 (532) 484 77 13	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı KAKS: 0,75 Hmaks: 5 Kat	Satılık	2.327	70.000.000	30.082	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur.</li> <li>* <u>2014 ada 7 no.lu parseldir.</u></li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazlardan dezavantajlıdır.</li> <li>* Yüz ölçümü konu taşınmazlardan küçüktür.</li> <li>* Yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlardan dezavantajlıdır.</li> <li>* Mevcut durumda yola cephesi bulunmamakta olup uygulama imar planına göre yola cephelidir.</li> <li>* Hafif eğimli bir arazi üzerinde konumludur.</li> <li>* Müstakil parseldir.</li> <li>* Net parseldir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Ülgü Gayrimenkul 0 (532) 484 77 13	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı KAKS: 0,75 Hmaks: 5 Kat	Satılık	8.251	244.000.000	29.573	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara kısmen yakın konumludur.</li> <li>* <u>2135 ada 3 no.lu parseldir.</u></li> <li>* <u>Konu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel ile benzer konum özelliklerine sahiptir.</u></li> <li>* Yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlardan dezavantajlıdır.</li> <li>* Mevcut durumda yola cephesi bulunmaktadır.</li> <li>* Hafif eğimli bir arazi üzerinde konumludur.</li> <li>* Parsel, yamuğa benzer bir geometrik forma sahiptir.</li> <li>* Müstakil parseldir.</li> <li>* Net parseldir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
4	Zülkif Bey (Şahış) 0 (532) 415 01 99	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı KAKS: 1,00 Hmaks: 5 Kat	Satılık	1.020	45.000.000	44.118	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara oldukça yakın konumludur.</li> <li>* <u>1953 ada 4 no.lu parseldir.</u></li> <li>* <u>Konu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel ile yan yanadır.</u></li> <li>* Yapılaşma koşulları bakımından konu taşınmazlar ile benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* Uygulama imar planına göre yola cephelidir.</li> <li>* Hafif eğimli bir arazi üzerinde konumludur.</li> <li>* <u>Parsel yüz ölçümü 5.087,42 m<sup>2</sup> olup 1.020 m<sup>2</sup>'si satılıktır.</u></li> <li>* Net parseldir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
5	Sev Emlak 0 (533) 314 76 35	İkitelli-1 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"> <li>* Kanuni Sultan Süleyman Caddesi üzerinde konumludur.</li> <li>* <u>2123 ada 9 no.lu parseldir.</u></li> <li>* <u>Konum bakımından konu taşınmazlardan avantajlıdır.</u></li> <li>* Yapılaşma koşulları konu taşınmazlara göre daha avantajlıdır.</li> <li>* Hafif eğimli bir arazi üzerinde konumludur.</li> <li>* Müstakil parseldir.</li> <li>* <u>Emlak ofisiyle yapılan görüşmede yakın zaman önce 1.550.- USD/m<sup>2</sup> fiyat ile teklif aldığı öğrenilmiştir. (01.12.2023 tarihli USD satış: 28,91 TL olup teklif edilen birim bedel 44.810,50 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)</u></li> <li>* Pazarlık payının bulunmadığı öğrenilmiştir.</li> </ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Yapılaşma Koşulları	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
				Görüş				Bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde edinilen bilgilere göre; bölgede konut imarlı arsa satışının durgun olduğu, müstakil konut imarlı parsellerin konumlarına göre 900-1.000 USD/m <sup>2</sup> birim satış fiyatı ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Bölgede hisseli mülkiyete sahip arsaların satışının daha hızlı gerçekleştiği ve 500-600 USD/m <sup>2</sup> birim satış fiyatı ile satılabildiği bilgisi alınmıştır. Bölgede ticari imarlı arsa stoğunun oldukça kısıtlı olduğu bilgisi alınmıştır.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmazlara benzer nitelikte satılık emsal sayısı oldukça kısıtlıdır. Taşınmazlara benzer nitelikteki imarlı arsalar incelendiğinde satış bedellerinin; taşınmazların imar lejandına, yapılaşma hakkına, yüz ölçümüne, yola cephe durumları gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, "Konut Alanı" niteliğindeki parsellerin birim satış değerinin yaklaşık 28.000-30.000.-TL/m<sup>2</sup> "Ticaret Alanı" niteliğindeki parselin birim satış değerinin yaklaşık 44.000-47.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Konut Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	DK Gayrimenkul Nazım Boyacı 0 (506) 920 38 38	Başakşehir Mavera Comfort Sitesi'nde konumludur.	Konut	Satılmış / 3 ay önce	202	10.900.000	53.960	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Yeni yapıdır. * 4,5+1 daire tipindedir. * Mavera Comfort Sitesi A3 Blok 24 no.lu bağımsız bölümdür.
2	DK Gayrimenkul Nazım Boyacı 0 (506) 920 38 38	Başakşehir Mavera Comfort Sitesi'nde konumludur.	Konut	Satılmış / 1 ay önce	150	8.650.000	57.667	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Yeni yapıdır. * 3,5+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Mavera Projeleri Murat Çamur 0 (531) 374 77 93	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	103	6.490.000	63.010	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Mavera Residence Sitesi'nde yer almaktadır. * Yeni binada konumludur. * 9 katlı binanın 3. katında konumludur. * 2+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Nokta Gayrimenkul 0 (541) 612 45 22	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	61	3.999.999	65.574	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Mavera Residence Sitesi'nde yer almaktadır. * Proje aşamasındadır. * 15 katlı binanın 13. katında konumludur. * 1+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.



No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Nokta Gayrimenkul 0 (541) 612 45 23	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	180	10.453.340	58.074	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Som Meydan Sitesi'nde yer almaktadır. * Proje aşamasındadır. * 10 katlı binanın 4. katında konumludur. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Bulvar Gayrimenkul 0 (532) 283 99 13	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	253	13.500.000	53.360	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Som Meydan Sitesi'nde yer almaktadır. * Proje aşamasındadır. * 6 katlı binanın 3. katında konumludur. * 4+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

#### 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 65.000-70.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Ofis Emsalleri /Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Altın Emlak 0 (541) 906 52 52	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Satılmış / 6 ay önce	103	4.500.000	43.689	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * Kuzey Yakası Projesi'nde yer almaktadır. * Proje dahilinde binanın içe bakan bölümünde konumludur.
2	Turyap Başakşehir 0 (532) 605 08 30	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Satılık	860	64.500.000	75.000	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * Kayaşehir Nidakule'de yer almaktadır. * Yeni bir binada yer almaktadır. * 21. katta konumludur. * 125'er m <sup>2</sup> 4 ofis ve 90'ar m <sup>2</sup> 4 ofis olmak üzere komple kat satılıktır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Altın Emlak 0 (533) 940 61 66	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Satılık	125	8.750.000	70.000	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * Kayaşehir Nidakule'de yer almaktadır. * Yeni bir binada yer almaktadır. * 17. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Altın Emlak 0 (541) 906 52 52	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Satılık	138	7.750.000	56.159	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * Kuzey Yakası Projesi'nde yer almaktadır. * 2 yıllık bir binada yer almaktadır. * 3. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Taşçı Gayrimenkul 0 (538) 584 28 13	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Ofis	Satılık	37	2.300.000	62.162	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * Kuzey Yakası Projesi'nde yer almaktadır. * 2 yıllık bir binada yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede konumlu ofislerin satış bedellerinin buldukları konuma, 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 ofislerin birim satış değerinin 85.000-90.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

### Dükkan Emsalleri /Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satılık Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Turyap Başakşehir 0 (532) 394 93 33	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	45	8.500.000	188.889	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Fuzul Avrasya'da yer almaktadır. * Yeni bir binada bulunmaktadır. * Zemin katta yer almaktadır. * Depo kullanım alanı mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Mavera Projeleri Murat Çamur 0 (531) 374 77 93	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	86	15.600.000	181.395	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Park Maveria 3 Sitesi'nde yer almaktadır. * 3 yıllık bir binada bulunmaktadır. * Zemin katta yer almaktadır. * Dükkan alanı 43,53 m <sup>2</sup> olup 42,60 m <sup>2</sup> depo kullanım alanı mevcuttur. * Zemin kat birim satış değeri 215.000 TL/m <sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Altın Emlak 0 (541) 906 52 52	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	117	19.500.000	166.667	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Kuzey Yakası Projesi'nde yer almaktadır. * 4 yıllık bir binada bulunmaktadır. * Zemin katta yer almaktadır. * Ön kullanım alanı mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Başakşehir Konut A.Ş.	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	219	35.000.000	159.817	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumludur. * Kuzey Yakası Projesi'nde yer almaktadır. * 4 yıllık bir binada bulunmaktadır. * Zemin katta yer almaktadır. * Dükkan alanı 121 m <sup>2</sup> olup 97,55 m <sup>2</sup> depo kullanım alanı ve 77 m <sup>2</sup> ön kullanım alanı mevcuttur. * Kiracı kullanımlı olması sebebiyle iç mekanı yapıldır. * Zemin kat birim satış değeri 185.000 TL/m <sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede konumlu ofislerin satış bedellerinin buldukları lokasyona, 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; birim satış değerinin 90.000-100.000.- TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



## Emsal Krokisi-Satılık Arsa





**Emsal Krokisi-Satılık Konut, Ofis, Dükkan**



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK ARSA						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	35.332	30.082	29.573	44.118	46.818
	Pazarlık Payı	-10%	-3%	-1%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	-10%	-10%	-10%	0%	-10%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	18%	0%	0%	-20%
	Yapılaşma Hakkı	0%	10%	10%	0%	-15%
	Yüz Ölçümü	7%	-14%	3%	-22%	12%
	Fiziksel Özellikleri	5%	5%	5%	5%	5%
	Yasal Özellikleri	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>30.622</b>	<b>29.938</b>	<b>29.775</b>	<b>30.971</b>	<b>30.823</b>

\*Karşılaştırma tablosu 1956 ada 1 no.lu parsel için 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)	Fuzul GYO Hisse Oranı	Fuzul GYO Hisse Değeri (TL)
987 Ada 4 No.lu Parsel	10.221,00	47.000	480.387.000	1/1	480.387.000
1956 Ada 1 No.lu Parsel	7.219,17	30.000	216.575.100	78469/1443834	11.770.350
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>492.157.350</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>					<b>492.155.000</b>

#### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, mevcut imar planı ve yapılaşma şartlarına uygun inşa edilebilecek proje dahilinde yer alacak konutların indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak nakit akımları analizi 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 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 inşaa 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.

1956 ada 1 no'lu parsel üzerinde konut alanı (E:1,00 Hmaks: 5 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 indirgemek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları 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: %6,19

İndirgeme oranı: %24,00 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Konut parseli için yapılan araştırmalarda elde edilecek hasılatın arsa sahibi %40-%45 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

-T2 Ticaret alanı lejandına sahip arsadan elde edilecek hasılatın arsa sahibi %45-%50 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.



## **Nakit Giriş ve Çıktıların 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 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 2025 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Söz konusu projede dükkan ve ofis satışlarının 2024 yılında başlayacağı 2025 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 70.000-TL/m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde yer alacak ticari alanların birim satış bedellerinin 90.000-TL/m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır.

### **987 ada 4 no.lu parsel;**

<b>Ada/Parsel No</b>	987/4
<b>İmar Durumu</b>	Ticaret Alanı
<b>Emsale Konu Parsel Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	10.221,00

<b>Emsal / KAKS</b>	1,00
---------------------	------

<b>Emsale Dahil Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	10.221,00
<b>Emsal Harici Katsayısı</b>	30%
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	13.287,30

<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	13.287,30
<b>Ticaret Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	13.287,30



<b>İnşaat Maliyetleri</b>			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Ticaret Fonksiyonu	13.287,30	18.000	239.171.400
Otopark	5.723,76	8.000	45.790.080
Ortak Alan	536,05	6.500	3.484.325
<b>Toplam</b>	<b>19.547,11</b>		<b>288.445.805</b>

<b>Altyapı Maliyeti</b>		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
288.445.805,00	8%	23.075.664

<b>Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri</b>		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
288.445.805,00	5,0%	14.422.290

<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti	288.445.805,00
Altyapı Maliyeti	23.075.664,40
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	14.422.290,25
<b>Toplam (TL)</b>	<b>325.943.759,65</b>

<b>Proje Genel Giderleri</b>		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
325.943.759,65	10%	32.594.376

<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti	288.445.805
Altyapı Maliyeti	23.075.664
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	14.422.290
Proje Genel Giderleri	32.594.376
<b>Toplam (TL)</b>	<b>358.538.136</b>

<b>Maliyetin Yıllara Dağılımı</b>			
Yıllar	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025
Oran	0%	40%	60%
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>0</b>	<b>143.415.254</b>	<b>279.659.746</b>

<b>Toplam</b>	<b>100%</b>	<b>423.075.000</b>
---------------	-------------	--------------------

**Ticaret Fonksiyonu**

<b>Birim Satış Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	90.000
<b>1. Yıl Artış Oranı</b>	34,50%
<b>2. Yıl Artış Oranı</b>	23,00%
<b>3. Yıl Artış Oranı</b>	18,75%
<b>4. Yıl Artış Oranı</b>	14,25%
<b>5. Yıl Artış Oranı</b>	12,25%

**Diğer Oranlar**

<b>Pazarlama Gideri Oranı</b>	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
<b>Ticaret Fonksiyonu</b>						
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	13.287,30	13.287,30	13.287,30	13.287,30	13.287,30	13.287,30
Satış Oranı (%)	0,00%	50,00%	50,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	6.643,65	6.643,65	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		90.000,00	121.050,00	148.891,50	176.808,66	202.003,89
<b>Toplam Ticari Ünite Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>597.928.500</b>	<b>804.213.833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>597.928.500</b>	<b>804.213.833</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>143.415.254</b>	<b>279.659.746</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pazarlama Gideri</b>	<b>0</b>	<b>8.968.928</b>	<b>12.063.207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>445.544.318</b>	<b>512.490.879</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Arsa Sahibi Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>294.479.786</b>	<b>396.075.313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Müteahhit Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>151.064.532</b>	<b>116.415.567</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Arsa Sahibi** 50%

**Müteahhit** 50%

**Arsa Sahibi Açısından 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%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>700.581.056</b>	<b>692.207.587</b>	<b>684.011.318</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>700.580.000</b>	<b>692.210.000</b>	<b>684.010.000</b>

**Müteahhit Açısından 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%
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>199.652.045</b>	<b>197.422.368</b>	<b>195.238.193</b>

Arsa Değeri (TL)	494.785.218
Müteahhit Geliri (TL)	197.422.368
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>48.409</b>
<b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>48.400</b>

**1956 ada 1 no.lu parsel;**

Ada/Parsel No	1956/1
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	7.219,17

Emsal / KAKS	1,00
--------------	------

Toplam Taban Alanı (m <sup>2</sup> )	-
Emsale Dahil Alanı (m <sup>2</sup> )	7.219,17
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	9.384,92

Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	9.384,92
Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	9.384,92

<b>İnşaat Maliyetleri</b>			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	9.384,92	20.500	192.390.881
Otopark	2.632,00	7.000	18.424.000
Ortak Alan	375,96	7.000	2.631.710
<b>Toplam</b>	<b>12.392,88</b>		<b>213.446.590</b>

<b>Altyapı Maliyeti</b>			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
213.446.590,00	8%	17.075.727	

<b>Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri</b>			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
213.446.590,00	5%	10.672.330	

<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti	213.446.590,00
Altyapı Maliyeti	17.075.727,20
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	10.672.329,50
<b>Toplam (TL)</b>	<b>241.194.646,70</b>

<b>Proje Genel Giderleri</b>			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
241.194.646,70	8%	19.295.572	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	213.446.590
Altyapı Maliyeti	17.075.727
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	10.672.330
Proje Genel Giderleri	19.295.572
<b>Toplam (TL)</b>	<b>260.490.218</b>

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%
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>0</b>	<b>104.196.087</b>	<b>203.182.370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Toplam</b>	<b>100%</b>	<b>307.378.458</b>
---------------	-------------	--------------------

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	70.000
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
<b>Konut Fonksiyonu</b>						
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	9.384,92	9.384,92	9.384,92	9.384,92	9.384,92	9.384,92
Satış Oranı (%)	0,00%	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	6.569,44	2.815,48	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		70.000,00	94.150,00	115.804,50	137.517,84	157.114,14
<b>Toplam Konut Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>459.861.129</b>	<b>265.077.094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>459.861.129</b>	<b>265.077.094</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>104.196.087</b>	<b>203.182.370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pazarlama Gideri</b>	<b>0</b>	<b>6.897.917</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>348.767.125</b>	<b>61.894.723</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Arsa Sahibi Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>185.714.917</b>	<b>108.681.608</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Müteahhit Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>163.052.208</b>	<b>-46.786.885</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Değerleme Tablosu-Proje</b>			
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%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>324.277.849</b>	<b>321.328.493</b>	<b>318.431.589</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>324.280.000</b>	<b>321.330.000</b>	<b>318.430.000</b>

<b>Arsa Sahibi</b>	41%
<b>Müteahhit</b>	59%

<b>Arsa Sahibi Açısından Değerleme Tablosu</b>			
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%
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>222.698.006</b>	<b>220.322.837</b>	<b>217.994.851</b>

<b>Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu</b>			
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%
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>101.579.843</b>	<b>101.005.656</b>	<b>100.436.739</b>

Arsa Değeri (TL)	<b>220.322.837</b>
Müteahhit Geliri (TL)	<b>101.005.656</b>
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>30.519</b>
<b>Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>30.500</b>

#### 7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa konumundadır.

#### 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel için en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **"Konut"**; 987 ada 4 no.lu parsel için ise **"Ticaret"** amaçlı kullanımudur.

### 7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

ARSA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)	Fuzul GYO Hisse Oranı	Fuzul GYO Hisse Değeri (TL)
987 Ada 4 No.lu Parsel	10.221,00	47.000	480.387.000	1/1	480.387.000
1956 Ada 1 No.lu Parsel	7.219,17	30.000	216.575.100	78469/1443834	11.770.350
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>492.157.350</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>					<b>492.155.000</b>

### 7.8 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
<b>İş Yeri Teslimlerinde</b>		20%
<b>Arsa/Arazi Teslimlerinde</b>		10%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda *</b>		10%
<b>01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI</b>		
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda</b>		20%
<b>Net Alanı 150 m<sup>2</sup>'ye Kadar Konutlarda */**</b>		
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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 arsaların tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 1956 ada 1 no.lu parsel mevcut durumda, 20.01.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Batı Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında” Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu 987 ada 4 no.lu parsel mevcut durumda, 22.04.2016 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında” Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup konu parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “arsa” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “arsa” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.



## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa" nitelikli olmakla birlikte taşınmazların bu niteliğe uygun olan mevcut kullanımları için herhangi bir belgeye ihtiyaç duyulmamaktadır.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme bulunmaktadır. Aynı kanun maddesinde "(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescilli isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir" ibaresi yer aldığından ve konu şerhlerin 16.12.2020 tarihli olmasından kaynaklı olarak bu şerhin resen kaldırılması gerektiği düşünülmektedir. İlgili belediye ile yapılan görüşmelerde kamulaştırma ile ilgili bir sürecin olmadığı öğrenilmiştir.

Gayrimenkul Satış Sözleşmesi 4.2 Maddesi'nde; "İdare, vadeli satışı yapılan taşınmaza ait gayrimenkul (arsa) satış sözleşmesinin 2.1.2 maddesinde belirtilen satış bedelinin %35'inin ödenmesi sonrasında alıcının bankaya yapacağı yazılı başvurunun idarece uygun görülmesi ve alıcının daha önce idareden satın aldığı başka taşınmaz veya taşınmazlara ait gecikmiş borcunun bulunmaması halinde (imar uygulaması yapılacak taşınmazlar hariç) ipotekli tapu verebilir. İpotek bedeli idare tarafından bakiye borcun %50 fazlası üzerinden ve kanuni faiz oranında, vadesi fekki idarece bildirilecek şekilde tespit edilir ve uygulanır.

Söz konusu borcun tamamının alıcı tarafından ödenmesi durumunda idare lehine tesis edilen ipotek kaldırılacaktır.

İdare, vadeli satışı yapılan taşınmaza ait gayrimenkul (arsa) satış sözleşmesinin 2.1.2 maddesinde belirtilen satış bedelinin %35'inin ödenmesi sonrasında alıcının bankaya yazılı başvurusu ve idarenin onayı olması şartıyla bakiye borcu için limit içi kesin içerikli ve süresiz banka teminat mektubu vererek ipoteksiz olarak tapu devri gerçekleştirilebilir. İdare lehine verilecek teminat mektubunun tutarı alıcıya yazılı olarak bankaca bildirilir.

Devir ile ilgili olarak kanun gereği ödenmesi gereken tapu, döner sermaye harcı ve ipotek harcı ile özel işlem vergisi ve vb. giderler taraflarca kanuni yükümlülükleri oranında ödenecektir." ifadesi bulunmaktadır. İlgili sözleşme kapsamındaki konu taşınmaz üzerine TOKİ lehine ipotek konmuştur. Söz konusu ipotek, arsanın TOKİ'den Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi'ne devri sürecindeki taksit ödemeleri nedeniyle konmuştur.

#### 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 taşınmazlar üzerinde, taşınmazların devredilebilmesini engelleyecek herhangi bir kayıt olmadığı gibi taşınmazların devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama da 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 taşınmazlardan 1956 ada 1 no.lu parsel "arsa" niteliğinde olup taşınmazın 16.06.2005 tarihinde, paylaşma sebebiyle edinilmesinden bu yana parsel üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır. 987 ada 4 no.lu parsel ise satış vaadi sözleşmesine istinaden 12.12.2022 tarih ve 50286 tevmiye no ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi adına "Toki satışı ve ipotek onama ipoteği tesisi" sebebiyle tescil edilmiş olup üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı öğrenilmiştir.

### 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 yaklaşımı olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	492.155.000
Gelir Yaklaşımı	506.759.000

**\*Konu değerler taşınmazların hisse değerini belirtmektedir.**

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 alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır.

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*		
Rapor Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	492.155.000.-TL	Dörtüzdoksanikimilyonüçellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	541.370.500.-TL	Beşyüzdoksanikimilyonüçyüz yetmişbinbeşyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Esin EKEN

Doğuşcan İĞDIR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293