



## Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

5 Adet Bağımsız Bölüm

**Değerleme**

Başakşehir / İstanbul

**Raporu**

2023REV754 / 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 **“5 Adet Bağımsız Bölüm”**ün toplam pazar değerine yönelik **2023REV754** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 2.272,50 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde bulunmakta olan 2 adet “Konut”, 3 adet “Dükkan” niteliğindeki bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
<b>Rapor Tarihi</b>	29.12.2023	
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	29.175.000.-TL	Yirmidokuzmilyonyüzyetmişbeşbin.-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	33.630.000.-TL	Otuzüçmilyonaltıyüzotuzbin.-TL
<b>Pazar Kirası (KDV Hariç)</b>	110.000.-TL	Yüzonbin.-TL
<b>Pazar Kirası (KDV Dahil)</b>	127.000.-TL	Yüzyirmiyedibin.-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**

**Yaşar ÇARK**  
**Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 411337**

**Doğuşcan İĞDIR, MRICS**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
**Lisans no: 404244**

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	44
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. No: 28, 58, 59, 60 no.lu Bağımsız Bölmeler, Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. No: 28, 1. Kat, Daire No:3, Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. No: 28, 11. Kat, Daire No:51, Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 569 ada 13 parsel, 3, 51, 58, 59 ve 60 no.lu bağımsız bölmeler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.272,50 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut KAKS: 2,00 H <sub>maks</sub> : 40,50 m	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 60	Yapım yılı: 2020
	Yol kotu üstü kat sayısı: 12	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 43 araç	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Dükkân	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	8.929,54 m <sup>2</sup>
	Toplam Satılabilir Alan	5.255,80 m <sup>2</sup>
	Konut Satılabilir Alanı	5.255,80 m <sup>2</sup>

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	29.175.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	33.630.000.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARIÇ)	110.000.-TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	127.000.-TL

# **BÖLÜM 1**

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

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REV754 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 569 ada, 13 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 5 adet bağımsız bölümün 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Esin EKEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 27.11.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

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

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2481 no.lu ve 18.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 569 ada, 13 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 5 adet bağımsız bölümün 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması 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 Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	15.08.2022	2022A497	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	22.030.000
<b>Rapor 2</b>	13.01.2023	2022REV947	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	23.030.000

### 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

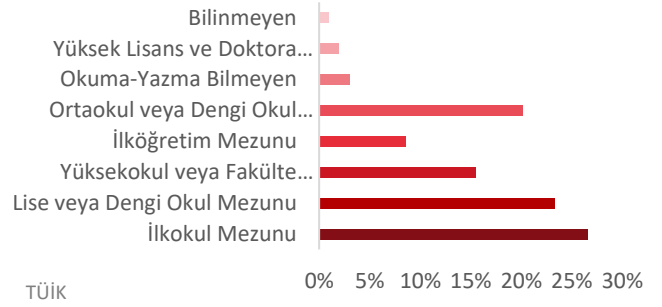
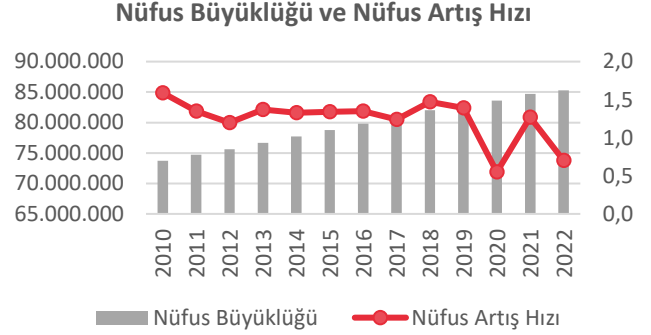
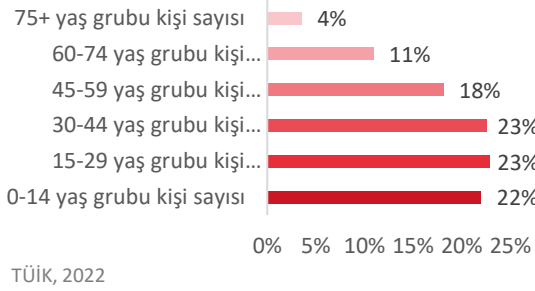
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

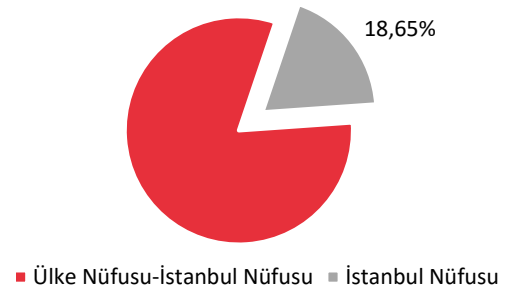
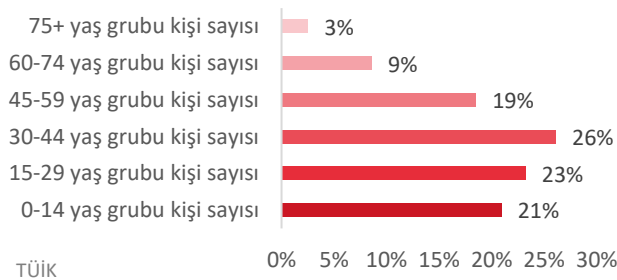
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi)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



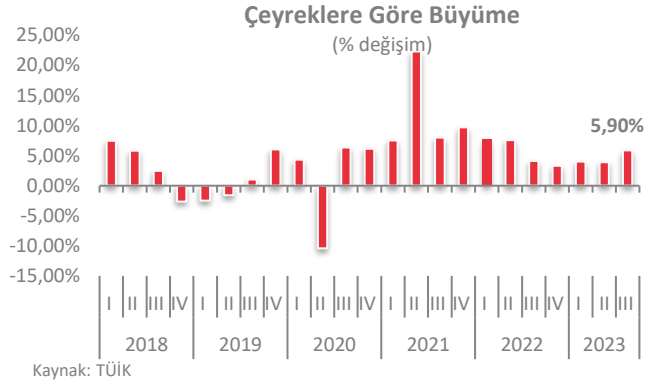
##### İstanbul

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.

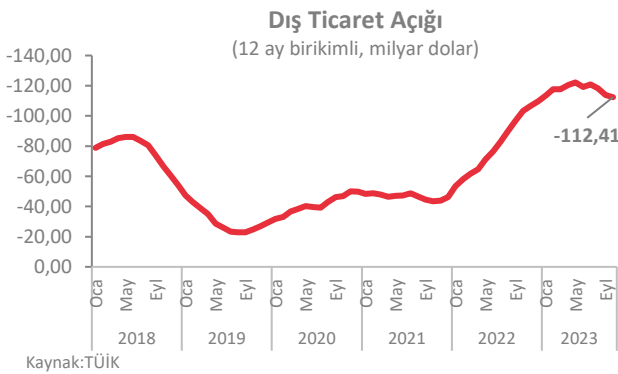
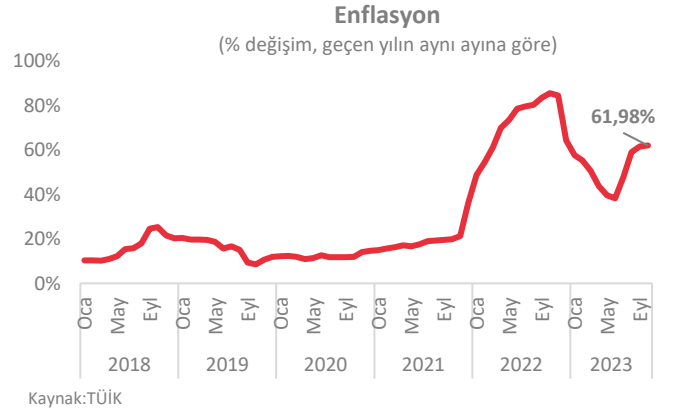


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

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	İkitelli-2
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	569
Parsel No	13
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	2.272,50 m <sup>2</sup>

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
3	Konut	1. Kat	49/2272	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam
51	Konut	11. Kat	54/2272	
58	Dükkan	Zemin Kat	49/2272	
59	Dükkan	Zemin Kat	47/2272	
60	Dükkan	Zemin Kat	52/2272	

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.11.2023 tarih, saat 18:59-19:00 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### Değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken;

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

- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (31.01.2022 tarih, 3462 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 27.11.2017 (28.11.2017 tarih, 26250 yevmiye no ile)

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

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden, %36 değişken faiz ve F.B.K süre ile 20.000.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (10.10.2017 tarih, 21993 yevmiye no ile)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden %28 yıllık faiz ve F.B.K. süre ile 200.000.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih, 31076 yevmiye no ile)

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır. 3, 51, 58, 59 ve 60 no.lu bağımsız bölümler üzerinde 10.10.2017 tarih, 21993 yevmiye numarası ve 01.08.2022 tarih, 31076 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotekler bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı aşağıda sunulmuştur.



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

TARİH 17/11/2022  
İşaretimiz:EB

#### Sermaye Piyasası Kurulu'na

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

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

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

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile tüzel kişilerin unvan değişikliği nedeniyle Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçtiği tespit edilmiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede ara sokaklarda blok nizam 6-7 katlı konut alanları ve Erdem Beyazıt Caddesi üzerinde çoğunlukla 5-6 katlı konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi'nin E-Belediye sisteminde 27.11.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 03.06.2011

**Lejandı:** Konut Alanı

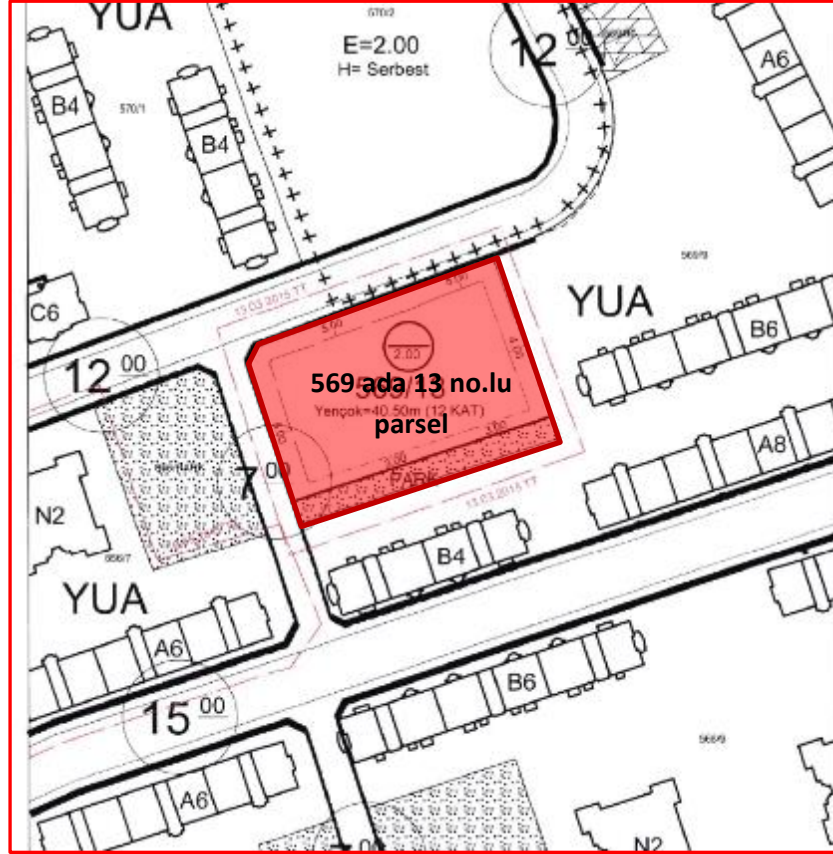
#### **Yapılaşma şartları;**

- Emsal: 2,00
- H<sub>maks</sub>: 40,50 (12 Kat)
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 4 m, arka bahçe mesafesi: 3 m

#### **Plan Notları**

- Söz konusu parsel Havalimanı Mania Planı kriterlerinden etkilenmektedir.
- Hava mania planına göre gösterilen güvenlik bölgesi yağı yüksekliği kısıtlı alanlar ve aşılamayacak kot sınırlarına uyulacaktır.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Zemin katta açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- Çekme kat yapılamaz.
- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 1. bodrum kat iskan edilebilir. İskan edilen bodrum kat emsale dahildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde açığa çıkan bodrum kat ortak alan olarak kullanılacaktır.





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 parcel, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 Ölçekli "İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmakta olup H<sub>max</sub>: 40,50 m (12 Kat) KAKS: 2,00 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 27.11.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	28.09.2017	160278 4	8.929,54	Yeni Yapı	2 Bodrum kat+Zemin kat+11 normal kat
Yapı Ruhsatı	21.06.2017	0688	10.213,67	Yeni Yapı	Onaylanan projesine göre 3 BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut+ticaret yapı ruhsatıdır.
Yapı Ruhsatı	29.09.2017	1292	8.929,54	Tadilat	Onaylanan projesine göre 3 BK+ZK+11 NK'tan oluşan konut yapı ruhsatıdır.
Yapı Kullanma İzni	12.06.2020	134	8.929,54	İsim Değişikliği	

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Cebeci Mah. S Cad. No: 1 İç Kapı No: 10 Sultangazi/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Piramit Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 27.09.2017 tarihli “Onaylı Mimari Proje” ve 12.06.2020 tarih, 134 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Ana taşınmaz niteliği “Arsa” olmasına rağmen kat mülkiyeti beyanına dayanarak kat mülkiyetine geçip yasal süreçlerini tamamladığı sonucuna varılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu taşınmazların bulunduğu “Apartman” için Y2234B1EC99AB numaralı, 2020 yılı itibarıyla 10 yıl geçerlilik süresi olan enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Konu çalışma bir projeye yönelik hazırlanmamış olup 5 adet bağımsız bölüme yönelik çalışma yapılmıştır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Başakşehir Mah. Necati Coşan Cad. No: 28 Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi, Avrupa Yakası'nda konumlu olup çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. 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 sağlanmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Başakcity Boutique, Erdem Beyazıt Caddesi'ne cephelidir. Konu taşınmazların yakın çevresinde Vadiyaka Sitesi, Olimpa Rezidans, Olimpa AVM, Maveria Evleri, İBB Onurkent Parkı gibi bölge içinde bilinirliği yüksek lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarına yakın mesafede konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkânına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Çam ve Sakura	2,4 km
Şehir Hastanesi	
Kuzey Marmara Otoyolu	9,0 km
TEM Otoyolu	10,0 km
E-5 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	28,7 km

# **BÖLÜM 5**

## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir Mahallesi, 569 ada 13 no.lu parsel üzerinde konumlu Başakcity Boutique'in zemin katında yer alan 58, 59, 60 no.lu bağımsız bölümleri, 1.normal katında bulunan 3 no.lu ve 11.normal katında bulunan 51 no.lu bağımsız bölümleridir. Değerleme konusu taşınmazlardan 58, 59, 60 no.lu bağımsız bölümler onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında "Dükkan", 3 ve 51 no.lu bağımsız bölümler ise "Daire" vasıflı olup mülkiyeti "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye aittir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 569 ada, 13 no.lu parsel dikdörtgene benzer bir geometrik forma sahiptir. Ana taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumlu olup ana taşınmazın kuzey cephesi Necati Coşan Caddesi'ne, batı cephesi Erdem Beyazıt Caddesi'ne cephelidir.

Onaylı mimari projesi ve tapu projesine göre konu bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 2.272,50 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır. Konu taşınmazların yer aldığı blok 8.929,54 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanına sahip olup 2 adet bodrum kat+zemin kat+11 normal kat ve 60 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bina içinde katlar arasında erişim 2 adet asansör ve merdivenlerle sağlanmakta olup katlarda yangın girişi holü, yangın merdiveni ve elektrik odası bulunmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazın mimari ve tapu projelerinde balkon alanları bulunmaktadır. Mevcut durumda saha ziyareti sırasında, binanın kuzey ve güney cephelerinde bulunan çıkma olarak yapılan balkonlar dışındaki balkon alanlarının kapalı alana dahil edildiği gözlemlenmiştir.

**\*Kiracı kullanımı sebebiyle ve müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlardan "Konut" niteliğinde olan 51 no.lu bağımsız bölümün için girilmemiştir.**

Değerleme konusu taşınmazlardan 3 no.lu bağımsız bölüm ana taşınmazın 1. Katında konumlu olup taşınmazın kuzey, güney ve batı yönlerine bakan 3 adet cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesi ve tapu projesinde, kat planına göre 123,04 m<sup>2</sup> daire brüt alanına sahip, 2+1 tipte olup mutfak, salon, yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo, işlik ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Mimari proje içinde hazırlanan bağımsız bölüm tablosunda 3+1 tipte projelendirildiği belirtirmiştir.

51 no.lu bağımsız bölüm ana taşınmazın 11.normal katında konumlu olup taşınmazın kuzey, güney ve doğu yönlerine bakan 3 adet cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesi ve tapu projesinde, kat planına göre 141,94 m<sup>2</sup> daire brüt alanına sahip, 3+1 tipte olup mutfak, salon, oturma odası, yatak odası, ebeveyn yatak odası, ebeveyn banyosu, banyo, işlik ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup mimari proje içinde hazırlanan bağımsız bölüm tablosunda 4+1 tipte projelendirildiği belirtilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 58, 59, 60 no.lu bağımsız bölümler yapının zemin katında konumlu olup Necati Coşan Caddesi'ne cephelidir. Konu taşınmazlar onaylı mimari projesi ve tapu projesinde dükkân kullanım alanı ve balkon hacimlerinde oluşmakta olup 58 no.lu bağımsız bölüm 54,12 m<sup>2</sup>, 59 no.lu bağımsız bölüm 52,66 m<sup>2</sup>, 60 no.lu bağımsız bölüm 58,95 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

Yapılan saha ziyareti sırasında mevcut durumda 57, 58 ve 59 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirilerek market olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. İç mekânda yapılan incelemeler sonucunda 57 no.lu bağımsız bölümden 58 no.lu bağımsız bölüme geçilmek üzere bir kapı açıldığı, 58 ve 59 no.lu bağımsız bölümler arasında geçiş alanı açıldığı tespit edilmiştir. Mimari ve tapu projesinden farklı olarak yapılan bu değişiklikler basit tadilat

işlemi ile onaylı mimari projesindeki haline geri dönüştürülebilir durumdadır. Ek olarak dükkân önünde bulunan balkon alanlarının geri dönüştürülebilir nitelikteki malzemelerle kapatıldığı görülmüştür.

60 no.lu bağımsız bölüm mevcut durumda kuaför olarak kullanılmakta olup verilen hizmetlere uygun alanlar yaratmak adına kapalı kullanım alanında yeni hacimler oluşturulmuştur. Onaylı mimari ve tapu projelerinden farklı olarak yapılan bu değişiklikler basit tadilat ile geri dönüştürülebilir durumdadır.

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 adet bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	8.929,54 m <sup>2</sup>
Yaşı	3
Dış Cephe	Sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorier
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Su deposu, sığınak, ortak depo

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

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

#### ***3, 58, 59 ve 60 no.lu bağımsız bölümler için;***

Kullanım Amacı	Dükkân (Yasal ve mevcut duruma göre)			Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı (Yasal Durum)	58 no.lu bb: 54,12 m <sup>2</sup>	59 no.lu bb: 52,66 m <sup>2</sup>	60 no.lu bb: 58,95 m <sup>2</sup>	3 no.lu bb: 123,04 m <sup>2</sup>
Zemin	Kapalı kullanım alanı seramik-granit, balkon alanı mermer kaplama			
Duvar	Boya			
Tavan	Asma tavan			
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma			

***\* Kiracı kullanımı ve müşteri talebi doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlardan 51 no.lu bağımsız bölümün içine girilmemiş olup incelemeler dış mekândan yapılmıştır.***

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olmadığı görülmüş olup mevcut durumda yapılan değişiklikler basit tadilat işlemleri ile geri dönüştürülebilir durumdadır.

### 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 gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.



## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

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

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan dükkan niteliğinde olan 58, 59 ve 60 no.lu bağımsız bölümlerin görünürlüğü ve reklam kabiliyeti düşüktür.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konumlanmaktadır.

#### \* TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

## 7.2 Değer Tanımları

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

### Pazar Değeri

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“Konut”** ve **“Dükkan”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

**Konut Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/ Zamanı	Daire Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Makel Gayrimenkul 0 (541) 485 31 91	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılmış / Yaklaşık 6 ay önce	130	5.650.000	43.462	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Olimpa Rezidans'ta konumludur.</li> <li>* 12 katlı binanın 11. normal katında yer almaktadır.</li> <li>* Bina yaşı 5-10 arasındadır.</li> <li>* 3+1 tiptedir.</li> <li>* İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir.</li> <li>* Otopark imkânı bulunmaktadır.</li> </ul>
2	İlk Adım Gayrimenkul 0 (552) 865 85 19	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	156	7.025.000	45.032	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Başakcity Boutique Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazlar ile benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* 11 katlı binanın 1. katında konumludur.</li> <li>* 3 yıllık binada konumludur.</li> <li>* 3+1 daire tipindedir.</li> <li>* Otopark imkânı bulunmaktadır.</li> </ul>
3	Makel Gayrimenkul 0 (532) 430 10 74	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	203	10.350.000	50.985	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Başakcity Boutique Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazlar ile benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* 11 katlı binanın 1. katında konumludur.</li> <li>* 3 yıllık binada konumludur.</li> <li>* 3+1 daire tipindedir.</li> <li>* Teras kullanım alanı mevcuttur.</li> <li>* Otopark imkânı bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
4	Eyüp Sultan Emlak 0 (555) 055 65 55	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılık	210	9.500.000	45.238	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Maveria Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazlar ile benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* 13 katlı binanın bahçe katında konumludur.</li> <li>* 5-10 yıllık binada konumludur.</li> <li>* 3+1 daire tipindedir.</li> <li>* Bahçe kullanımı mevcuttur.</li> <li>* Hamam hacmi bulunmaktadır.</li> <li>* Otopark imkânı bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmaz ile aynı sitede yer alan ve taşınmazın yakın çevresinden emsaller bulunmuş olup lokasyon, daire brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, bahçe kullanım imkânı, iç mekân kalitesi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerinin 43.000-50.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Konut Emsalleri / Kira**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	Eyüp Sultan Emlak 0 (553) 007 74 77	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Kiralanmış / Yaklaşık 4 ay önce	186	30.000	161	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Park Mavera 1'de konumludur.</li> <li>* Lokasyon bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* 29 katlı binanın zemin katında konumludur.</li> <li>* Bina yaşı 4'tür.</li> <li>* 3+1 tiptedir.</li> <li>* İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* Otopark imkânı bulunmaktadır.</li> <li>* Kısmen eşyalı olarak kiralanmıştır.</li> </ul>
2	Üstad Gayrimenkul 0 (532) 796 04 14	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	210	40.000	190	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Olimpa Park'ta konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* 12 katlı binanın 10. katında konumludur.</li> <li>* Bina yaşı 5-10 arasındadır.</li> <li>* 4+1 daire tipindedir.</li> <li>* Balkon alanı mevcuttur.</li> <li>* Eşyalı olarak kiralanmaktadır.</li> <li>* Otopark imkânı bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
3	Maximum Emlak 0 (532) 060 78 78	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	109	22.000	202	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Vadiyaka Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* 13 katlı binanın 11. katında konumludur.</li> <li>* Bina yaşı 5-10 arasındadır.</li> <li>* <u>Balkon kullanımı bulunmamaktadır.</u></li> <li>* 2+1 daire tipindedir.</li> <li>* Otopark imkânı bulunmaktadır.</li> </ul>



No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
4	Gold Invest Gayrimenkul 0 (507) 201 44 03	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	198	42.000	212	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Olimpa Park Plus Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* 11 katlı binanın 9. katında konumludur.</li> <li>* Yaklaşık 5-10 yıllık binada konumludur.</li> <li>* Balkon kullanımı bulunmaktadır.</li> <li>* 4+1 daire tipindedir.</li> <li>* Otopark imkânı bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
5	Enes Koray Bulut 0 (533) 192 88 60	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	200	45.000	225	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Başakcity Boutique Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* 10 katlı binanın 10. katında konumludur.</li> <li>* 4 yıllık binada konumludur.</li> <li>* Balkon kullanımı bulunmaktadır.</li> <li>* 4+1 daire tipindedir.</li> <li>* Otopark imkânı bulunmaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu katsayısı, bina yaşı, iç mekân kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin 170-190.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Dükkan Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Ercan Emlak 0 (552) 238 11 11	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	58	4.300.000	74.138	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Olimpa Plus Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* Zemin kat hacminden oluşmaktadır.</li> <li>* Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* <u>İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlardan dezavantajlıdır. Tadilat gerekmektedir.</u></li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
2	Doğa Emlak 0 (533) 193 60 95	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	45	3.650.000	81.111	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 2. Etap Maveria Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* Zemin kat hacminden oluşmaktadır.</li> <li>* Bina yaşı 5-10 arasındadır.</li> <li>* İç mekân kalitesi konu taşınmazlarla benzer özelliktedir.</li> </ul>
3	Maveria Projeleri 0 (531) 374 77 93	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	70	4.900.000	70.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Maveria Sitesi'nde konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* 1. bodrum katta yer almaktadır.</li> <li>* Bina yaşı 11-15 arasındadır.</li> <li>* İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer özelliktedir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Realty World 0 (532) 411 33 66	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	100	6.000.000	60.000	* Arterium'da konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer özelliktedir. * 1. normal katta konumlu olup dükkan önü teras kullanım alanı mevcuttur. Emsal taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkulün 1. normal katı kot farkı sebebiyle dükkan kullanımına uygundur.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazın yakın çevresinden emsaller bulunmuş olup konumu, dükkan brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, iç mekan kalitesi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerinin 80.000-84.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Dükkan Emsalleri / Kira**

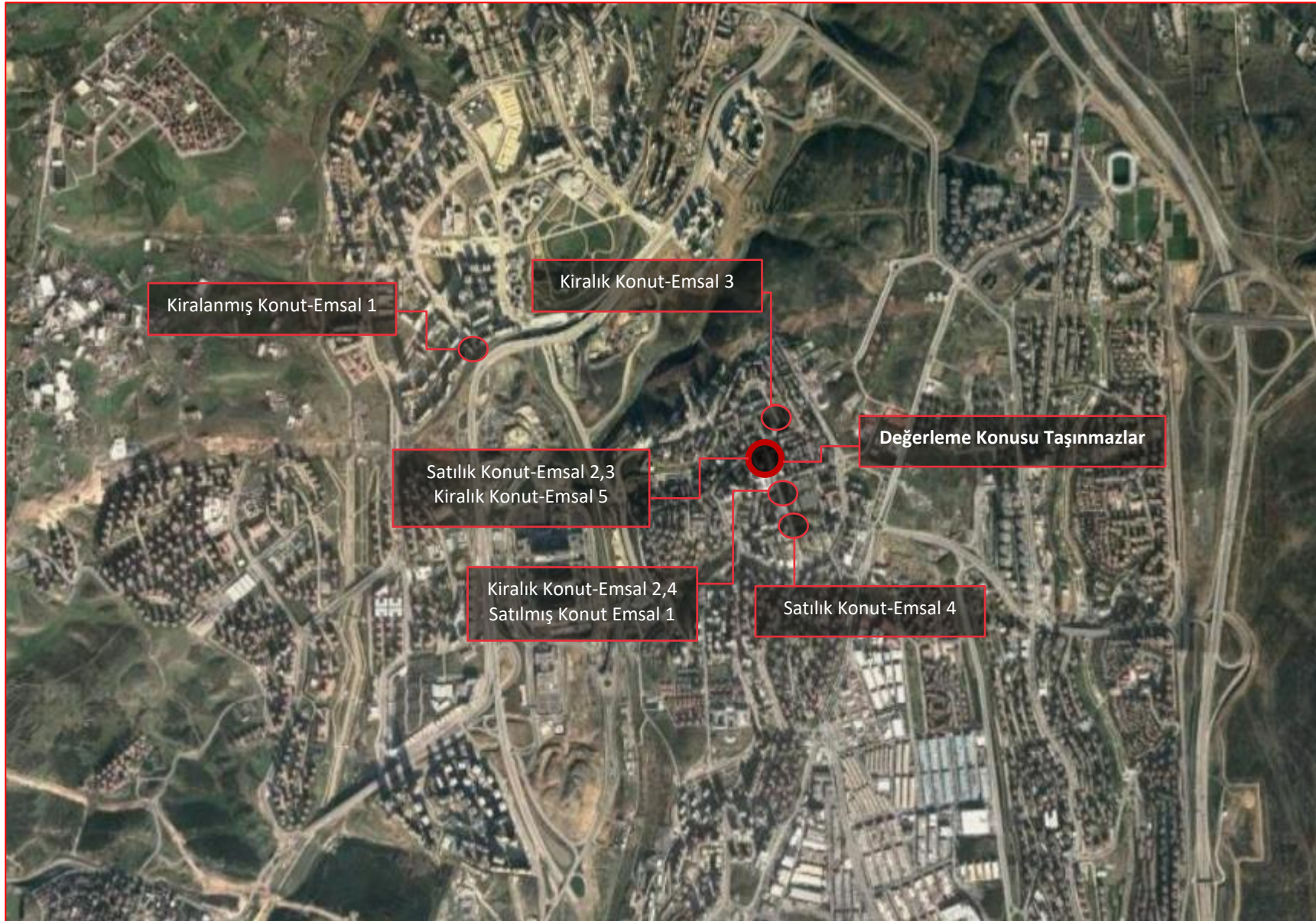
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	Realty World 0 (532) 411 33 66	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış / 1 ay önce	80	22.000	275	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Arterium'da konumludur.</li> <li>* Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir.</li> <li>* 1. normal katta konumlu olup dükkan önü teras kullanım alanı mevcuttur. Emsal taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkulün 1. normal katı kot farkı sebebiyle dükkan kullanımına uygundur.</li> </ul>
2	Altın Emlak 0 (541) 906 52 52	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	63	25.000	397	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Emlak Konut Başakşehir Evleri'nde konumludur.</li> <li>* Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</li> <li>* Konumu bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</li> <li>* Zemin kat + asma kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır.</li> <li>* Zemin kat birim kira değeri 410 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.</li> <li>* İç mekân özellikleri konu taşınmazlarla benzerdir.</li> <li>* 5-10 yıllık binada yer almaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı yüksektir.</li> </ul>
3	Pro-X Gayrimenkul 0 (543) 578 17 78	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	140	50.000	357	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Fuzul Avrasya Evleri'nde konumludur.</li> <li>* Görünürlük ve reklam kabiliyeti konu taşınmazlar ile benzerdir.</li> <li>* Bodrum kat + zemin kat + asma kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır.</li> <li>* Zemin kat birim kira değeri 385 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.</li> <li>* Shell&amp;Core olarak kiralanmaktadır.</li> <li>* Yeni binada yer almaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı yüksektir.</li> </ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Taşçı Gayrimenkul 0 (538) 584 28 13	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	190	70.000	368	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Park Mavera 1 Evleri'nde konumludur.</li> <li>* Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</li> <li>* Konumu bakımından konu taşınmazlara göre avantajlıdır.</li> <li>* Bodrum kat + zemin kat + asma kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır.</li> <li>* 29 m<sup>2</sup> ön kullanım alanı bulunmaktadır.</li> <li>* 3 yıllık binada yer almaktadır.</li> <li>* Zemin kat birim kira değeri 380 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.</li> <li>* Pazarlık payı yüksektir.</li> </ul>
5	Ergün Emlak 0 (532) 216 22 21	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	250	85.000	340	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Arterium Plus'ta konumludur.</li> <li>* Görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.</li> <li>* Konum bakımından ticari potansiyeli yüksek bir bölgede bulunmaktadır.</li> <li>* Zemin kat + asma kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır.</li> <li>* 300 m<sup>2</sup> teras kullanım alanı bulunmaktadır.</li> <li>* 11-15 yıllık binada yer almaktadır.</li> <li>* Zemin kat birim kira bedeli 340 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.</li> <li>* Belirtilen fiyatın yüksek olduğu müşteri talebi ile belirlendiği bilgisi edinilmiştir.</li> <li>* Pazarlık payı yüksektir.</li> </ul>

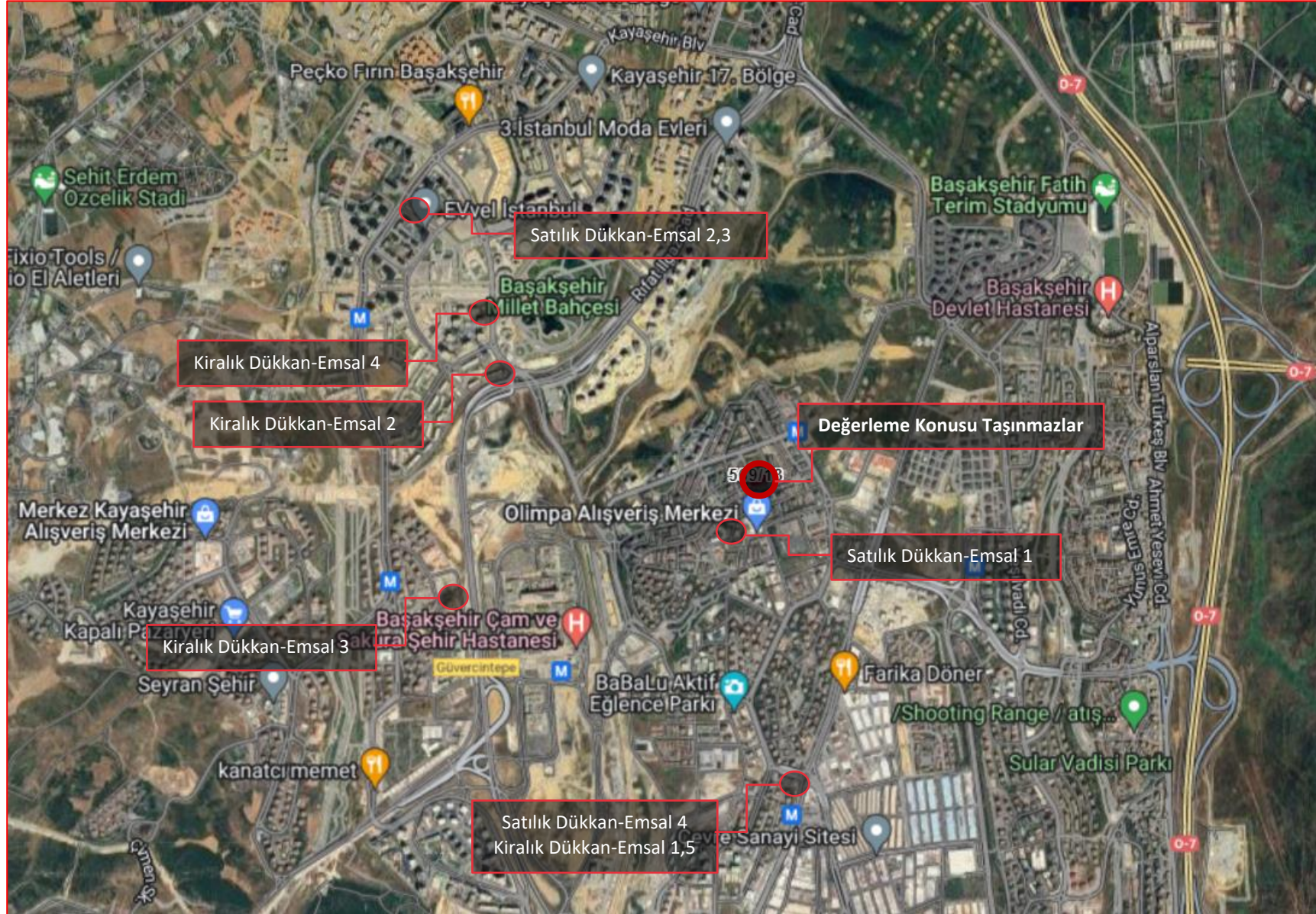
### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin konumu, dükkan brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, iç mekan kalitesi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin 290.-305.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Emsal Krokisi / Konut**



## Emsal Krokisi / Dükân



\* Konut Karşılaştırma Tabloları'nda, 3 no.lu bağımsız bölüme göre karşılaştırma yapılmıştır.

SATILIK KONUT - KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	43.462	45.032	50.985	45.238
		Pazarlık Payı	0%	-2%	-10%	-2%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	25%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler		Konum	5%	0%	0%	6%
		Bina Yaşı/Kalitesi	5%	0%	0%	5%
		Bulunduğu Kat/Manzara	-5%	0%	0%	1%
		Kullanım Alanı	-5%	5%	12%	16%
		Konfor Koşulları	-7%	0%	-5%	-10%
Düzeltilmiş Değer			50.524	46.338	49.099	52.313

KİRALIK KONUT - KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
			1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler		Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	161	190	202	212	225
		Pazarlık Payı	0%	-6%	-2%	-15%	-18%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
		Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	18%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler		Konum	0%	0%	0%	0%	0%
		Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
		Bulunduğu Kat/Manzara	1%	-9%	-10%	-8%	-9%
		Kullanım Alanı	10%	16%	-8%	13%	12%
		Konfor Koşulları	-10%	0%	14%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			192	192	190	189	190



\* Dükkan Karşılaştırma Tabloları'nda, 58 no.lu bağımsız bölüme göre karşılaştırma yapılmıştır.

SATILIK DÜKKAN-KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	74.138	81.111	70.000	60.000
	Pazarlık Payı	-10%	0%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	10%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	7%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	15%	-1%
	Kullanım Alanı	6%	-4%	7%	22%
	Konfor Koşulları	8%	0%	0%	-8%
Düzeltilmiş Değer		83.672	83.544	83.160	82.800

KİRALIK DÜKKAN - KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	275	397	357	368	340
	Pazarlık Payı	0%	-25%	-25%	-25%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	25%	-15%	-5%	-14%	-18%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	7%	-4%	0%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-1%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	5%	7%	22%	25%	27%
	Konfor Koşulları	-18%	0%	0%	0%	2%
Düzeltilmiş Değer		305	295	303	307	309

✓ **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.

**PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL PAZAR DEĞERİ**

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
Zemin kat	58	54,59	83.000	<b>4.530.970</b>
	59	53,29	84.000	<b>4.476.360</b>
	60	59,50	80.000	<b>4.760.000</b>
1. Kat	3	143,04	50.000	<b>7.152.000</b>
11. Kat	51	191,94	43.000	<b>8.253.420</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>29.172.750</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>29.175.000</b>

**Gelir Yaklaşımı**

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

**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

**Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**

- Başakşehir, Olimpa Rezidans'ta konumlu ara katta yer alan 130 m<sup>2</sup> alanlı konutun, 7.250.000.-TL fiyat ile satılabileceği ve aylık 28.000 TL fiyat ile kiralanabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 28.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 7.250.000 \text{ TL} = 0,046$$

- Başakşehir, site içerisinde konumlu 1.100 m<sup>2</sup> alanlı dükkân, aylık 290.000 TL fiyat ile kiraya çıkarılmış olup 77.000.000.-TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre konut kira değerlerinin; 160-170.-TL/m<sup>2</sup>/ay, dükkân kira değerlerinin 240-250.-TL olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, konut için kapitalizasyon oranı %4,75, dükkânlar için kapitalizasyon oranı %4,50 olarak kabul edilmiştir.

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

**DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (YASAL DURUM)**

Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
Zemin kat	58	54,59	300,0	16.377	4,50%	<b>4.367.200</b>
	59	53,29	305,0	16.253	4,50%	<b>4.334.253</b>
	60	59,50	295,0	17.553	4,50%	<b>4.680.667</b>
1. Kat	3	143,04	190,0	27.178	4,75%	<b>6.865.920</b>
11. Kat	51	191,94	170,0	32.630	4,75%	<b>8.243.318</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>28.491.358</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>						<b>28.490.000</b>

## 7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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 ve Dükkan”** amaçlı kullanımudur.

## 7.7 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 taşınmazlardan dükkanlar için %20 KDV, konutlar 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 bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 Ölçekli “İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur.

- **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 “**dükkan**” ve “**konut**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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

## **BÖLÜM 9**

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

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “konut” ve “dükkân” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	29.175.000
Gelir Yaklaşımı	28.490.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

## 9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	29.175.000.-TL	Yirmidokuzmilyonyüzyetmişbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	33.630.000.-TL	Otuzüçmilyonaltıyüzotuzbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	110.000.-TL	Yüzonbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	127.000.-TL	Yüzyirmiyedibin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Esin EKEN

Yaşar ÇARK  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404244