



## Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

**3 Adet Bağımsız Bölüm**

**Değerleme**

**Başakşehir / İstanbul**

**Raporu**

**2023REV756 / 29.12.2023**



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

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa Başakşehir/İstanbul

**Sayın İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de Olimpa AVM’de konumlu olan **“3 Adet Bağımsız Bölüm”**ün toplam pazar değerine yönelik **2023REV756** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 9.333,15 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip ana taşınmaz üzerinde, B blokta bulunmakta olan 3 adet “Dükân” niteliğindeki bağımsız bölümlerdir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.720.000.-TL	Üçmilyonyediyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.464.000.-TL	Dörtmilyondörtüyüzyaltmışdörtbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	12.500.-TL/ay	Onikibin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	15.000.-TL/ay	Onbeşbin.-TL/ay

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**  
**Ali Baver GÜLER**

**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.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	37
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	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. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak Olimpa AVM B Blok Stand No: 107, 108, 112 Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada 1 no.lu parsel, B Blok, Bağımsız Bölüm: 107, 108, 112	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	9.333,15 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret KAKS: 2,00 Hmaks: Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 120	Yapım yılı: 2014
	Yol kotu üstü kat sayısı: 2	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 271 araç	Asansör Kapasitesi: 3 adet asansör
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	32.967,81 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	29.431,23 m <sup>2</sup>

FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%4,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	25 Yıl	
STAND BİRİM SATIŞ DEĞERİ	175.000.-TL/m <sup>2</sup> (112 no.lu bb)	145.000.-TL/m <sup>2</sup> (107 ve 108 no.lu bb)
STAND BİRİM KİRA DEĞERİ	540.-TL/m <sup>2</sup> /ay (112 no.lu bb)	500.-TL/m <sup>2</sup> /ay (107 ve 108 no.lu bb)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	29.12.2023	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.720.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.464.000.-TL	

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

# **BÖLÜM 1**

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

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REV756 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada, 1 no.lu parsel üzerindeki ana taşınmazın B blokunda yer alan 107, 108 ve 112 no.lu bağımsız bölümlerin 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, 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 Değerleme Uzmanı Ali Baver GÜLER yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.10.2023 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 2481 no.lu ve 18.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 18.10.2023 tarih, 2481 no.lu sözleşme; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 566 ada, 1 no.lu parsel üzerindeki ana taşınmazın B blokunda yer alan 107, 108 ve 112 no.lu bağımsız bölümlerin 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi müşteri talebi bulunmamaktadır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.



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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	15.08.2022	2022A558	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.900.000
<b>Rapor 2</b>	13.01.2023	2022REV960	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	2.590.000

### 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

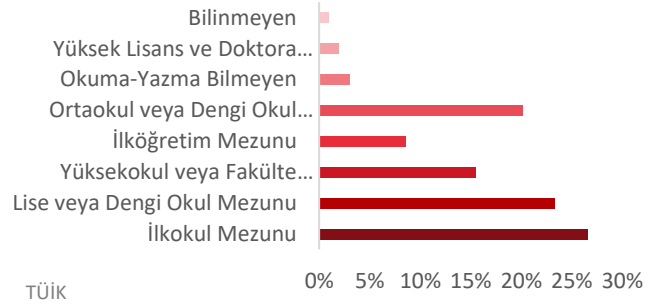
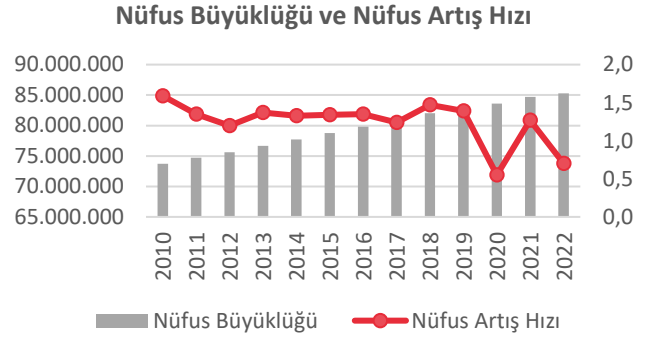
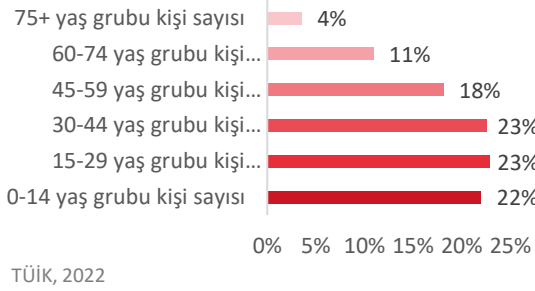
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

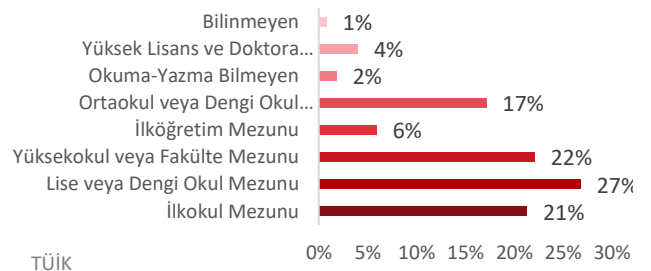
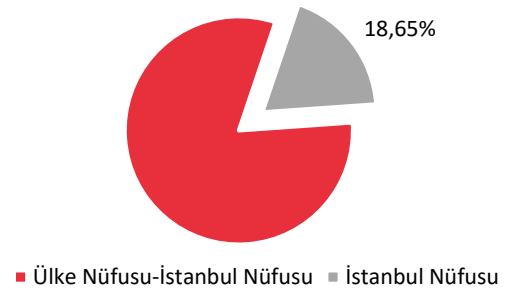
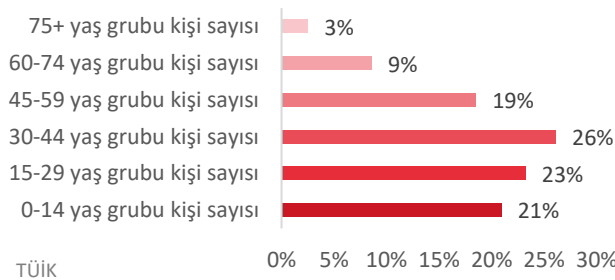
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi)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

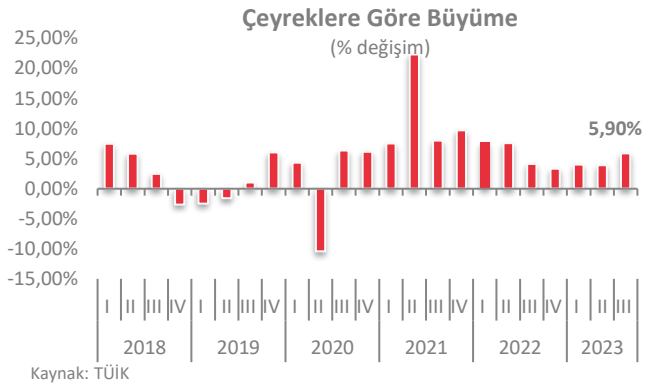
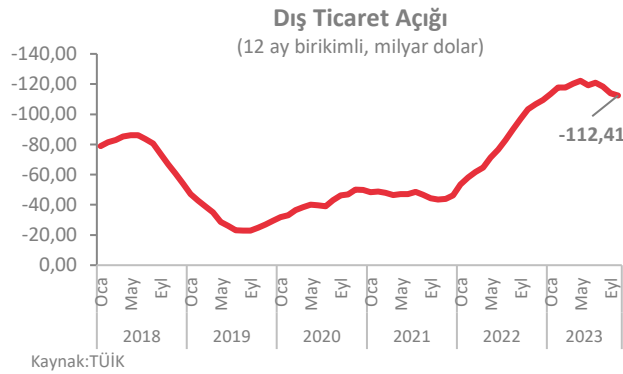
2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık binde 4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,28 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, 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	566
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	2 Bloklü Betonerme Bina ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	9.333,15 m <sup>2</sup>

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
B	107	Dükkan	2. Kat	12/9333	Fuzul Gayrimenkul
B	108	Dükkan	2. Kat	12/9333	Yatırım Ortaklığı A.Ş. /
B	112	Dükkan	1. Bodrum	8/9333	Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 29.11.2023 tarih, 18:52-55 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### Değerleme konusu taşınmazların üzerinde müştereken;

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

- KM'ne çevrilmiştir. (16.06.2015 tarih, 11560 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 17.07.2012 (18.07.2012 tarih, 8116 yevmiye no ile)

##### **Mülkiyete ait Şerhler Hanesinde;**

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 no.lu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.) (Lehtar: BEDAŞ) (02.06.2010 tarih, 5559 yevmiye no ile)

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

Değerleme 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.

### 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 29.11.2023 tarih, 18:52-55 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerinde yapılan incelemelere göre taşınmazlar 07.04.2023 tarihli ve 13911 yevmiye no.lu, tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işlemi ile "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine geçmiştir.

### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge Başakşehir Mahallesi'nin merkezi niteliğinde olup konu taşınmazların yakın çevresinde konut+ticaret fonksiyonları mevcut olup taşınmazlarla aynı parsel üzerinde 1 adet alışveriş merkezi yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde genellikle 4-5 katlı blok ve ayrık nizamlı konut alanları yer almaktadır. Ek olarak, bölgede eğitim tesisi, park ve kentsel hizmet alanları yer almaktadır.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 13.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 08.07.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 03.06.2011

**Lejandı:** Ticaret Alanı

#### **Yapılaşma şartları;**

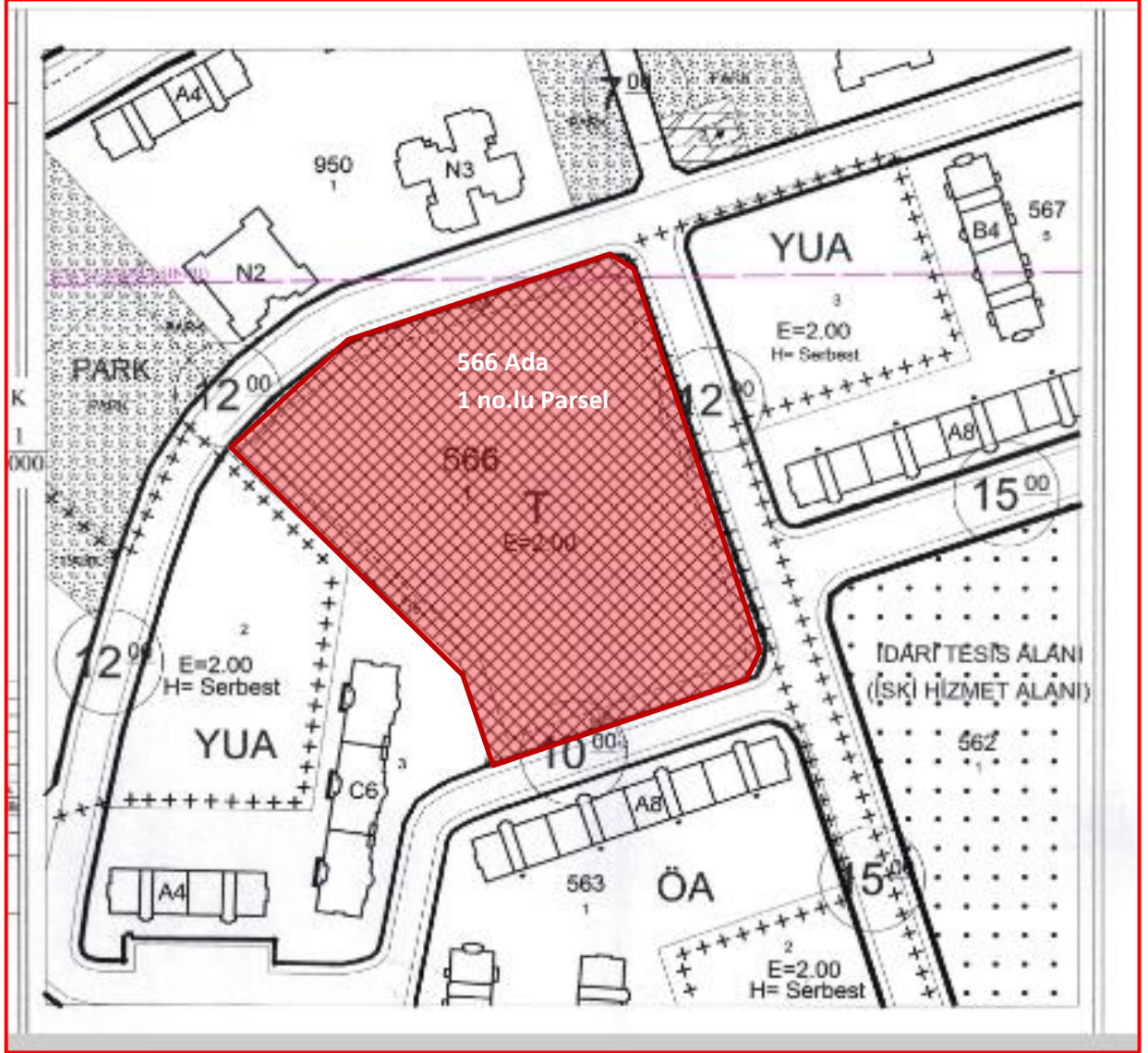
- Emsal: 2,00
- H<sub>maks</sub>: Serbest
- İnşaat Nizamı: Serbest
- Çekme Mesafeleri: -

#### **Plan Notları**

- Planlama alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri, uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak olan sondaja dayalı jeolojik/jeoteknik etütler doğrultusunda belirlenecektir.
- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2012 tarih ve B.11.1.SG.0.10.01.05.2549-14211 sayılı Genelgesinde belirtilen esasların dikkate alınması gerekmektedir.
  - **Madde 3:** Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınmalıdır.
  - **Madde 5:** Havaalanı Mania Planları üzerinde belirtilen yükseklik değerleri deniz seviyesine göre belirlenmiş olup Havaalanı Mania Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerindeki H<sub>max</sub> yüksekliklerinin yapıların çatı, baca, anten v.b. tüm müştemilat dahil en üst noktası dikkate alınarak belirlenmelidir.
- Ticaret alanlarında ilgili bakanlık, kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak ve ilgili yasalar doğrultusunda plan yapımına ait esaslara dair yönetmelikte belirlenen gerekli hükümlere uymak ve

bulduğu adanın yapılaşma şartlarını aşmamak kaydıyla ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre “Özel Eğitim Tesisleri”, “Özel Sağlık Tesisleri”, “Özel Katlı Otopark” ve “Özel Sosyal-Kültürel Tesisler” yapılabilir.

- Zemin kata açık ve kapalı çıkma yapılamaz.
- Çekme kat yapılamaz.
- Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.



Onaylı İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 03.06.2011 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı” kapsamında kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmakta olup KAKS: 2,00, H<sub>max</sub>: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.



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

Başakşehir E-Arşiv sistemi üzerinden 13.12.2023 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	25.05.2012	.	39.435,70	Yeni Yapı	A ve B blok toplam inşaat alanı
Yapı Ruhsatı	02.03.2009	367	36.282	Yeni Yapı	Onaylı projelere göre irtifalı yerde 3 BK+Zemin Kat+12 Normal Katlı B.A.K. Ofis+Dükkan inşaatı ruhsatıdır.
Yapı Ruhsatı	07.06.2012	241	32.967,81	İlave+Tadilat	3 Bodrum kat+Zemin+3 normal kattan B.A.K. Dükkan inşaatı tadilat ruhsatıdır.
Yapı Kullanma İzni	27.09.2012	271	32.967,81	Tadilat	B Blok

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Yıldırım Beyazıt Cad. Zile Sk. No: 2/1 Bahçelievler/İstanbul adresinde faaliyet gösteren 3H 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 taşınmazlara ilişkin; 25.05.2012 tarihli "Mimari Proje" ve 27.09.2012 tarih, 271 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar proje değerlemesi kapsamında değildir.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cd. 423. Sokak Olimpa AVM B Blok Stand No: 107, 108, 112 Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. 2022 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 514.900 kişilik nüfusa sahip olup nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden ve yabancı uyruklu vatandaşlardan oluşmaktadır.

Konu taşınmazlar Başakşehir Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir Mahallesi, ilçe için planlanan uydukentin ilk etabının başlandığı bölgedir.

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



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Olimpa Rezidans, Cahit Zarifoğlu Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. Konu taşınmazlarla aynı parsel üzerinde Olimpa Rezidans bulupmakta olup Olimpa Park, Maveria Evleri, Nurettin Topçu İlköğretim Okulu, Onurkent Parkı, Başakşehir Halk Eğitim Merkezi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Mimar Kemalettin Bulvarı üzerinde konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	3 km
TEM Otoyolu	7 km
Kuzey Marmara Otoyolu	5 km
E-5 Karayolu	15 km
İstanbul Havalimanı	28 km

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir Mahallesi'nde 566 ada 1 no.lu parsel B Blok'ta konumlu olan Olimpa AVM'deki 107, 108, 112 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında da "Dükkân" olarak projelendirilmiş olup mülkiyeti "Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi"ne aittir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu 566 ada 1 no.lu parsel geometrik forma sahip olup çokgen şeklindedir. Ana taşınmaz düz bir topoğrafya üzerinde konumlu olup ana taşınmazın kuzeybatı cephesi Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne, kuzeydoğu cephesi Erdem Beyazıt Caddesi'ne cephelidir.

Onaylı mimari projesi ve tapu projesine göre konu bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 9.333,15 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmış olup aynı parsel üzerinde Olimpa Rezidans da yer almaktadır. A ve B bloklardan oluşan konu ana taşınmaz 39.435,70 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanına sahip olup B blokta bulunan Olimpa AVM 29.431,23 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Olimpa AVM 2 bodrum kat+zemin kat+2 normal kat ve 120 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerindeki inşai faaliyetler tamamlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazlar kiracıdır.

Onaylı mimari projesine ve tapu projesine göre 107 ve 108 no.lu bağımsız bölümler alışveriş merkezinin 2. Katında, 112 no.lu bağımsız bölüm alışveriş merkezinin 1. Bodrum katında yer almaktadır. Konu taşınmazlar buldukların katların kat bahçesi olarak ayrılmış kısımda yer almakta olup mevcut durumda taşınmazlar için ayrılmış alanlar kiracılı veya aktif kullanımda değildir. 107 no.lu taşınmazın bulunduğu alanda Fuzul Ev'e ait tanıtım standı mevcuttur. 108 no.lu taşınmazın bulunduğu alan üzerinde çocuk eğlence parkına ait aletler yer almaktadır. 112 no.lu stand büyük bir mağazanın önünde bulunmakta olup mevcut durumda bu alan üzerinde hiçbir stand bulunmamaktadır.

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

İnşaat Tarzı	Karma
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	29.431,23 m <sup>2</sup>
Yaşı	9
Dış Cephe	Metal plaka ve cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	3 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Su deposu, sığınak, ortak depo

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

Değerleme konusu taşınmazlar AVM'de stand olarak kullanılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ve mevcut durum arasında herhangi bir aykırılık tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumda mimari projesine göre herhangi bir aykırılığı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum söz konusu değildir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**



## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule otobüs, minibüs gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul bölge içinde oldukça merkezi bir lokasyonda konumludur.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Konu taşınmazlar için ayrılan alanların görünürlüğü oldukça yüksektir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yeri mimari projede belirlenmiş olup mevcut durumda taşınmazlara ayrılan alanlar içinde dekor, v.b. gibi herhangi bir şey bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı AVM’de aidat tutarlarının oldukça yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul bölgede yaşayanlar tarafından oldukça tercih edilmektedir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinler ve yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- 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 esaslı 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 taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Dükân”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

### Pazar Yaklaşımı

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

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

**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	Altın Emlak Metrokent 5. Etap 0 (531) 793 27 00	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Satılık	15	1.500.000	100.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarında yer aldığı Olimpa AVM'de yer almaktadır.</li> <li>* AVM'nin otopark katında konumludur.</li> <li>* Reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla ile benzer avantajlıdır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha niteliksiz kat/manzara niteliğine sahiptir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre kapalı alanı daha büyüktür.</li> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> </ul>
2	Altın Emlak Medikule 0 (537) 293 85 04	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Satılık	47	3.900.000	82.979	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarında yer aldığı Olimpa AVM'de yer almaktadır.</li> <li>* AVM'nin 1. katında konumludur.</li> <li>* Reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla ile benzer avantajlıdır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha niteliksiz kat/manzara niteliğine sahiptir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre kapalı alanı oldukça büyüktür.</li> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> </ul>
3	Altın Emlak Kayaşehir 0 (555) 188 98 86	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Satılık	50	4.500.000	90.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarında yer aldığı Olimpa AVM'de yer almaktadır.</li> <li>* AVM'nin zemin katında konumludur.</li> <li>* Reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla ile benzer avantajlıdır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha niteliksiz kat/manzara niteliğine sahiptir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre kapalı alanı oldukça büyüktür.</li> <li>* <u>Aylık 14.500.-TL kira getirisi bulunmaktadır.</u></li> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</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	BULVAR GAYRİMENKUL 0 (532) 283 99 13	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Satılık	65	5.900.000	90.769	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarında yer aldığı Olimpa AVM'de yer almaktadır.</li> <li>* AVM'nin zemin katında konumludur.</li> <li>* Reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla ile benzer avantajlıdır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha niteliksiz kat/manzara niteliğine sahiptir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre kapalı alanı oldukça büyüktür.</li> <li>* Pazarlık payı mevcuttur.</li> </ul>
5	Başakİnvest Gayrimenkul 0 (541) 842 57 75	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Satılık	300	35.200.000	117.333	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarında yer aldığı Olimpa AVM'de yer almaktadır.</li> <li>* AVM'nin zemin katında konumludur.</li> <li>* Reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla ile benzer avantajlıdır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha niteliksiz kat/manzara niteliğine sahiptir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre kapalı alanı oldukça büyüktür.</li> <li>* Yüksek pazarlık payı mevcuttur.</li> </ul>

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu AVM içinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile benzer özelliğe sahip dükkanların kullanım alanı büyüklüğüne göre birim değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerinin 130.000.-150.000.-TL aralığında olabileceği belirlenmiştir.

**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	Taşçı Gayrimenkul 0 (538) 584 28 13	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	190	70.000	368	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın Park Mavera 1 Evleri'nde konumludur.</li> <li>* Reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla ile benzer avantajlıdır.</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>
2	Altın Emlak Kayaşehir 0 (555) 188 98 86	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Kiralık	45	18.500	411	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarında yer aldığı Olimpa AVM'de yer almaktadır.</li> <li>* AVM'nin 1. bodrum katında konumludur.</li> <li>* Reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla ile benzer avantajlıdır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha niteliksiz kat/manzara niteliğine sahiptir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre kapalı alanı oldukça büyüktür.</li> <li>* 112 no.lu bağımsız bölümlerle aynı katta bulunmaktadır.</li> <li>* Yüksek pazarlık payı mevcuttur.</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
3	Başakşehir konut A.Ş. 0 (532) 308 39 42	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Kiralık	75	33.000	440	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın 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>* <u>300 m<sup>2</sup> teras kullanım alanı bulunmaktadır.</u></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>
4	Altın Emlak Kayaşehir 0 (555) 188 98 86	Başakşehir Olimpa AVM'de konumludur.	Dükkan	Kiralanmış / Yaklaşık 6 ay önce	50	14.500	290	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlarında yer aldığı Olimpa AVM'de yer almaktadır.</li> <li>* AVM'nin zemin katında konumludur.</li> <li>* Reklam kabiliyeti açısından değerlendirme konusu taşınmazlarla ile benzer avantajlıdır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha niteliksiz kat/manzara niteliğine sahiptir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre kapalı alanı oldukça büyüktür.</li> </ul>

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu AVM içinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile benzer özelliğe sahip dükkanların kullanım alanı büyüklüğüne göre birim değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin 500-550.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği belirlenmiştir.



## Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATIŞ)						
		Karşılaştırılan Etmenler				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	100.000	82.979	90.000	90.769	117.333
	Pazarlık Payı	-5%	-3%	-7%	-7%	-30%
	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 Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	4%	2%	2%	2%	2%
	Kullanım Alanı	20%	40%	40%	42%	45%
	Konfor Koşulları	30%	30%	30%	30%	30%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>146.300</b>	<b>138.400</b>	<b>144.000</b>	<b>146.900</b>	<b>145.400</b>

\*Karşılaştırma tablosu 107 no.lu bağımsız dikkate alınarak hazırlanmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN KİRALIK)					
		Karşılaştırılan Etmenler			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	368	411	440	290
	Pazarlık Payı	-7%	-25%	-18%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	20%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	3%	0%	2%
	Kullanım Alanı	50%	40%	45%	44%
	Konfor Koşulları	0%	20%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>514</b>	<b>503</b>	<b>523</b>	<b>508</b>

\*Karşılaştırma tablosu 107 no.lu bağımsız dikkate alınarak hazırlanmıştır.

#### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ				
Kat	Stand No	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	112	8	175.000	<b>1.400.000</b>
2. Kat	108	8	145.000	<b>1.160.000</b>
2. Kat	107	8	145.000	<b>1.160.000</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>				<b>3.720.000</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>				<b>3.720.000</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

- Olimpa AVM'de konumlu 50 m<sup>2</sup> alanlı dükkân, 4.250.000.-TL bedel ile satılık olup aylık kira değeri 14.500.-TL olduğu bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 14.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.250.000 \text{ TL} = 0,0414$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 500-550.-TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, pazarlık payları da dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %4,00 olarak kabul edilmiştir.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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						
Kat	Stand No	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1. Bodrum Kat	112	8	540	4.320	4,00%	<b>1.296.000</b>
2. Kat	108	8	500	4.000	4,00%	<b>1.200.000</b>
2. Kat	107	8	500	4.000	4,00%	<b>1.200.000</b>
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>						<b>3.696.000</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>						<b>3.695.000</b>

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Dükkan”** amaçlı kullanımudur.

#### 7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %20 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.

\*\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 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 “Ticaret 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**” 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**” 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 taşınmazlar üzerinde BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde BEDAŞ lehine kira şerhi bulunmakta 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 “dükkan” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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	3.720.000
Gelir Yaklaşımı	3.695.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak 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		
Değer Tarihi	31.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.720.000.-TL	Üçmilyonyediyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.464.000.-TL	Dörtmilyondörtüyüztümüşdörtbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	12.500.-TL/ay	Onikibin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	15.000.-TL/ay	Onbeşbin.-TL/ay

Değerlemeye Yardım Eden  
Ali Baver GÜLER

Yaşar ÇARK  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 411337

Doğuşcan İĞDIR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404244