



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Bağımsız Bölüm

Başakşehir / İstanbul

2024REV1139/ 31.12.2024



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Başakşehir Mahallesi. Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/ İstanbul

Sayın MURAT ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de Vadiyaka Sitesi’nde konumlu olan **“3 Adet Bağımsız Bölüm”**ün pazar değerine yönelik **2024REV1139** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 17.609,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde, B4 ve E bloklarında bulunmakta olan 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		
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	36.005.000.-TL	Otuzaltımilyonbeşbin.-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 29.01.2024 tarih, 257 no.lu sözleşmeye ve 13.12.2024 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme 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
Güldalı YILMAZ

İrem CÖMERT, MRICS
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405192

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	8
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	11
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler	35

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme 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 hazırlanmadığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO iştirak firmasının 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 Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka B4 Blok No.1 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka E Blok No.1 ve 6 Başakşehir/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada 1 parsel, B4 Blok 1 no.lu bb, E Blok 1 ve 6 no.lu bağımsız bölümler		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	17.609,34 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Konut	KAKS: 2,00	Hmaks: Serbest m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 417 (Tüm Bloklar)	Yapım yılı: 2017	
	Yol kotu üstü kat sayısı: B4 Blok: 15 Kat E Blok: 2 Kat	Yol kotu altı kat sayısı: B4 Blok: - E Blok: 1	
	Otopark Kapasitesi: 358 araç	Asansör Kapasitesi: B4 Blok: 3 şahıs asansörü E Blok: 1 şahıs asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükân		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı		79.197,96 m²

	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	65.156,65 m ²
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	79.197,96 m ²
	Konut Satılabilir Alanı	55.741,23 m ²
	Dükkân Satılabilir Alanı	10.968,33 m ²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	Dükkân: %5,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	Dükkân: 20,00 Yıl	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	31.12.2024	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	36.005.000.-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 Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024REV1139 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 3 adet bağımsız bölümün 31.12.2024 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 değerleme çalışması; GYO iştirak firmasının portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDİR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı İrem CÖMERT (Lisans No: 405192) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Güldal YILMAZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 05.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 257 no.lu ve 29.01.2024 tarihli dayanak sözleşmesi ve ve 13.12.2024 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 257 no.lu ve 29.01.2024 tarihli dayanak sözleşmesi ve 13.12.2024 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada, 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan 3 adet bağımsız bölümün 31.12.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkma 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 değerleme 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 değerlemesi" 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.tskgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Başakşehir Mahallesi. Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/ İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

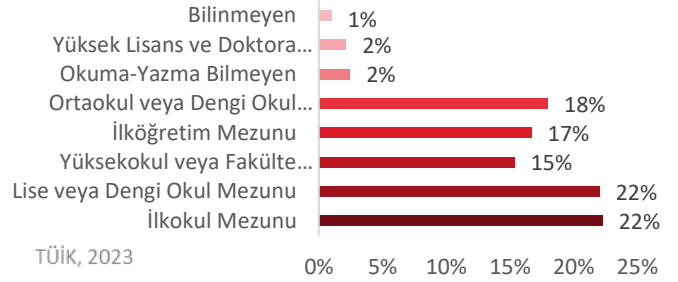
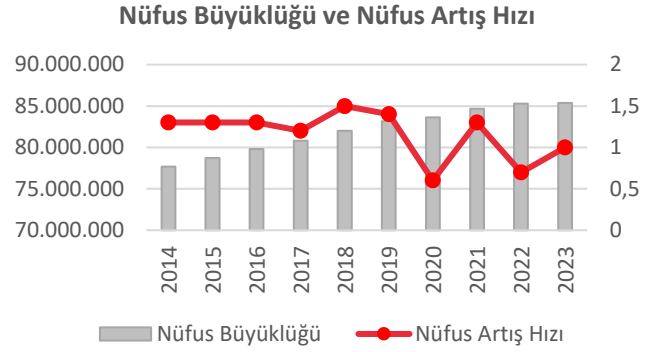
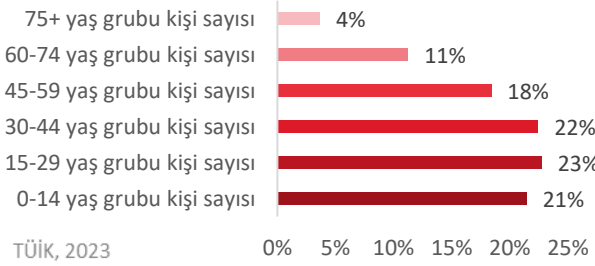
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

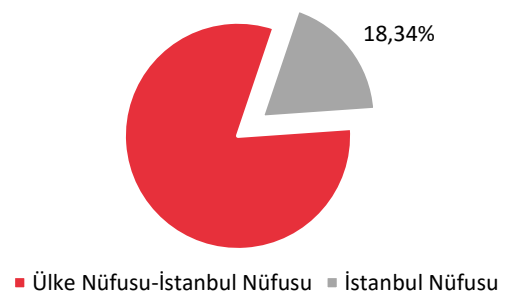
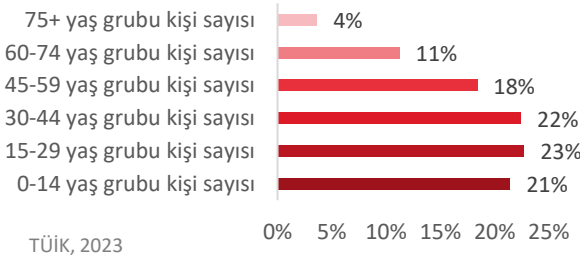
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



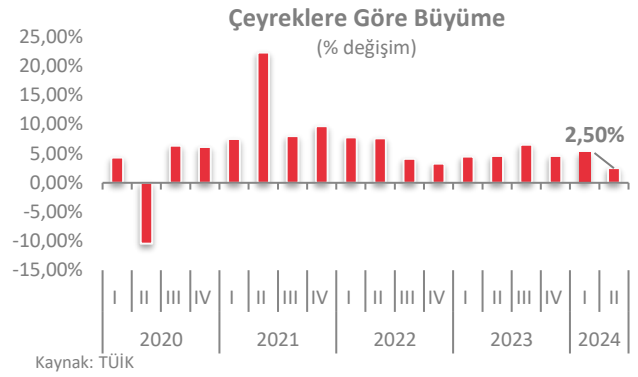
İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

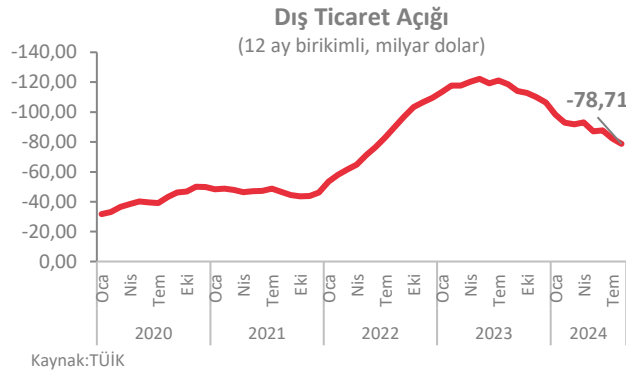


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,1 artmıştır. Böylece yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e inmiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı ise %5,3'ten %2,5'e gerilemiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür.



Eylül ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,0 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %52,0'dan %49,4'e inmiştir. Ana eğilim göstergelerindeki yükseliş fiyat baskısındaki hafiflemenin duraksamış olabileceğini ortaya koymuştur. Eylül ayında manşet rakama en yüksek katkı konut ve gıda gruplarından gelmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,4 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %35,8'den %33,1'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık arasındaki makas 16,3 yüzde puan olmuştur.



Ağustos ayında yıllık bazda ihracatta yükseliş yavaşlarken ithalatta daralma sürmüştür. İhracat yıllık bazda %2,3 artarak 22,0 milyar dolar olurken ithalat %10,7 düşerek 27,0 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde Ağustos'ta ihracat aylık bazda %1,8 yükselirken ithalatta %2,7 artış kaydedilmiştir. 2023 Ağustos'ta %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2024'ün aynı ayında %81,5'e çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 8,7 milyar dolardan 5,0 milyar dolara inmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Başakşehir
Mahallesi	İkitelli-2
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Kartaltepe
Ada No	1416
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A, B1, B2, B3, B4, C, D, E ve otoparktan oluşan apartman ve arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	17.609,34 m ²

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat No	Arsa Payı	Malik/Hisse
B4	1	Asma Katlı Depolu Dükkân	Zemin Kat, 1.Normal Kat	324/35218	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.
E	1	Depolu Dükkân	1. Bodrum Kat	61/35218	
E	6	Asma Katlı Depolu Dükkân	1. Bodrum Kat, Zemin Kat	122/35218	

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 24.12.2024 tarih, saat 16:56-16:57 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Taşınmaz KM'ye çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz mal KM'ye çevrilmiştir.) (27.02.2018 tarih ve 4536 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 19.02.2018 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (23.02.2018 tarih ve 4424 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 12.08.2015 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (17.08.2015 tarih ve 16014 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Finansal Kiralama Şerhi: Tarafların 26/04/2023 tarih 2023-07427-01 sayılı sözleşme ile. (02.05.2023 tarih ve 15944 yevmiye no ile)

3.3 Gayrimenkulün 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.

Başakşehir Belediyesi'nin E-Belediye sisteminde 05.12.2024 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 Gecekondü Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 03.06.2011

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks} : 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.
- Planda irtifa değeri serbest olarak belirlenmiş olan konut alanlarında, İstanbul havalimanı mania planı limitlerini aşmamak şartıyla ve çevre teşekkülü dikkate alınmak suretiyle $y_{ençok}$: 10 kat'tır.
- Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda 1. bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde açığa çıkan bodrum kat ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.



3.4 Gayrimenkulün Yasal Belgeleri

Başakşehir Belediyesi E-Belediye sistemi üzerinden 05.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	25.06.2015	480	12.883,43	Yeni Yapı	B4 Blok; Mesken, 70 adet bb: 7.058,93 m ² ; ofis ve işyeri 11 adet bb: 1.963,86 m ² , ortak alan: 3.861,24 m ²
Yapı Ruhsatı	25.06.2015	483	15.963,23	Yeni Yapı	E Blok; Mesken, 4 adet bb: 435 m ² ; ofis ve işyeri 10 adet bb: 1.029,61 m ² , ortak alan: 14.498,36 m ²
Yapı Ruhsatı	20.09.2017	905	15.963,23	Tadilat	E Blok ve Otopark; Mesken, 4 adet bb: 435,26 m ² ; ofis ve işyeri 10 adet bb: 1.029,61 m ² , ortak alan: 14.498,36 m ²
Yapı Kullanma İzin	11.12.2017	506	12.883,43	Yeni Yapı	B4 Blok; Mesken, 70 adet bb: 7.058,93 m ² ; ofis ve işyeri 11 adet bb: 1.963,86 m ² , ortak alan: 3.861,24 m ²
Yapı Kullanma İzin	11.12.2017	509	15.963,23	Yeni Yapı	E Blok; Mesken, 4 adet bb: 435 m ² ; ofis ve işyeri 10 adet bb: 1.029,61 m ² , ortak alan: 14.498,36 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi Güneşli Mah. Kirazlı Cad. No.22 İç Kapı No. 1 Bağcılar/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Güvenist Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka Sitesi Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. 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 başladığı 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 Vadiyaka Sitesi Mimar Kemalettin Bulvarı'na cephelidir. Konu taşınmazların çevresinde Kent Arıva Sitesi, Onurkent, İBB Onurkent Parkı, Bizim Mimarlar Sitesi bulunmakta olup yakın çevresinde Olimpa Rezidans, Olimpa AVM, Maveria Evleri, 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 (~)
TEM Otoyolu	10 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9 km
Başakşehir Devlet Hastanesi	5 km
E-5 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	28,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir Mahallesi'nde konumlu Vadiyaka Sitesi B4 Blok 1 no.lu, E Blok 1 ve 6 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar tapu kaydında "Dükkan" niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı 1416 ada 1 no.lu parsel çokgene benzer bir geometrik forma sahip olup eğimli topografya üzerinde konumlanmaktadır. Konu parselin kuzey ve güneyde yer alan cepheleri arasında eğimden kaynaklı kot farkı bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 17.609,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. Anataşınmaz toplam 8 adet blok ve 417 adet konut ve dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge konut yerleşiminin yoğun olduğu bir bölge olup taşınmazın güneyinde bulunan Mimar Kemalettin Bulvarı üzerinde ticari kullanım alanları mevcuttur.

Konu taşınmazlardan B4 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, Gülbahçe Sokak'a cepheli olup Vadiyaka Site girişinin yanında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, tapu kaydına göre "Asma Katlı Depolu Dükkan" niteliğinde olup onaylı mimari projeye göre taşınmazın bodrum katı depo, zemin katı teras ve kapalı alan olarak projelendirilmiş olmasına rağmen, mevcut durumda taşınmazın zemin katında yer alan teras alanı duvarlar ile kapatılarak kapalı alan kullanımına dahil edilmiştir. Taşınmaz, yasal ve mevcut durumda 280 m² brüt alana sahiptir. Güncel durumda kullanım durumu boş olup iç mekân tasarımı yoktur.

E Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, Gülbahçe Sokak'a cepheli olup eğimden dolayı 1. bodrum kattan giriş almaktadır. Mevcut durumda konu taşınmaz onaylı mimari projesiyle uyumlu, tapu kaydına göre "Depolu Dükkan" niteliğinde olup yasal ve mevcut durumda 73 m² brüt alana sahiptir. Güncel durumda konu taşınmaz kiracılıdır.

E Blok 6 no.lu bağımsız bölüm, Gülbahçe Sokak'a cepheli olup eğimden dolayı 1. bodrum kattan giriş almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesiyle uyumlu, tapu kaydına göre "Asma Katlı Depolu Dükkan" niteliğinde olup yasal ve mevcut durumda 128,50 m² brüt alana sahiptir.

B4 Blok			
1 no.lu bb	Bodrum kat	Depo	118 m ²
	Zemin kat	Dükkan Girişi	63 m ²
	Asma kat		67 m ²
bodrum kat+zemin kat+asma kat	Teras alanı		32 m ²

E Blok			
1 no.lu bb	2. Bodrum kat	Depo	36,5 m ²
	1. Bodrum kat	Dükkan Girişi	23 m ²
2. bodrum kat+1. bodrum kat	Teras alanı		13 m ²
6 no.lu bb	2. Bodrum kat	Depo	53 m ²
	1. Bodrum kat	Dükkan Girişi	35,5 m ²
	Asma kat		27 m ²
bodrum kat+zemin kat+asma kat	Teras alanı		13 m ²

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme	
İnşaat Nizamı	Blok nizam	
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	B4 Blok: 2 Bodrum kat+zemin kat+14 normal kat+çatı katı	E Blok: 2 Bodrum kat+zemin kat+2 normal kat'çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	12.883,43 m ²	3.474,27 m ²
Yaşı	~7	
Dış Cephe	Sıva üstü boya	
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer	
Havalandırma Sistemi	Mevcut	
Asansör	Mevcut	
Jeneratör	Mevcut	
Yangın Merdiveni	Mevcut	
Park Yeri	Kapalı Otopark	
Diğer	Yangın tesisatı, su deposu, bekçi kulübesi, yüzme havuzu, ortak defter	

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.

B4 Blok 1 no.lu, E Blok 1 ve 6 Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	Dükkân (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	B4 Blok 1 no.lu bb:280 m ² E Blok 1 no.lu bb: 72,5m ² E Blok 6 no.lu bb: 128,5 m ²
Zemin	Beton sıva
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Mevcut değil

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar bulunduğu bölge içinde merkezi lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı Başakşehir Vadiyaka, bölgenin ana ulaşım akslarından olan Mimar Kemalettin Bulvarı'na cephelidir.
- İstanbul Havalimanı'na yakın noktada konumlanmaktadır.
- Metro istasyonuna yakın lokasyonda bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazları yer aldığı bölgeye toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konulanmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinler tarafından tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki dalgalanmalar 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 karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Dükkân” 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 değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

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

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılmış/3 ay önce	80	4.100.000	51.250	* Moda Evleri'nde konumludur. * Bina yaşı 5-10 arasındadır. * 40 m² zemin kat ve 40 m² bodrum olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. * Konum itibarıyla reklam kabiliyeti ve görünürlüğü değerlendirme konusu taşınmazlara nazaran oldukça dezavantajlıdır. * <u>Zemin kat birim satış değeri 75.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.</u>
2	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	45	5.000.000	111.111	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu Park Mavera 2 projesinde yer almaktadır. * Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır. * Taşınmazın bulunduğu bina 2 yaşında bir yapıdır. * 45 m² zemin kattan oluşmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açık ve reklam değeri yüksektir. * Değerleme konusu taşınmazlar shell & core vaziyette olup emsal taşınmaz iç mekan kalitesi açısından oldukça avantajlıdır. * <u>Zemin kat birim satış değeri 110.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.</u> * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	120	15.000.000	125.000	* Nidapark Caddesinde konumludur. * Bina yeni yapıdır. * 60 m² zemin kattan 60 m² asma kattan oluşmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açık ve reklam değeri yüksektir. * <u>Zemin kat birim satış değeri 110.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.</u> * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	100	9.500.000	95.000	* 3.İstanbul Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Zemin katta konumludur. * <u>Zemin kat birim satış değeri 95.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.</u> * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazların bulundduğu bölgede dükkan birim satış fiyatlarının lokasyon, zemin kat alan büyüklüğü, ön kullanım alan büyüklüğü gibi durumlara göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerlerinin 77.000-87.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralanmış / 1 hafta önce	80	20.000	250	* Değerleme konusu taşınmazlara göre konumu açısından dezavantajlıdır. * Taşınmazın bulunduğu bina 1 yaşında bir yapıdır. * 50 m² üst kat ve 30 m² ön kullanım olmak üzere toplam 80 m² oluşmaktadır. * Dar cephesi olduğu bilgisi alınmış olup görünürlüğü açısından taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * 1. katta yer almakta olup site dışından da erişime açıktır ve reklam değeri yüksektir. * <u>Zemin kat birim kira değeri 200 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.</u>
2	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	55	20.000	364	* Değerleme konusu taşınmazlarla kısmen yakın konumdadır. * Taşınmazın bulunduğu bina yeni bir yapıdır. * 1.normal katta yer almakta olup ticari fonksiyonların merkezinde yer almaktadır. * <u>Zemin kat birim kira değeri 250 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.</u> * 1-2 hafta önce 17.000 TL'den teklif almıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	1.502	250.000	166	* 3.İstanbul Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlardan dezavantajlıdır. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlardan dezavantajlıdır. * İç mekan kalitesi bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Kiralık	170	40.000	235	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu Park Mavera 2 projesinde yer almaktadır. * Taşınmazın bulunduğu bina 2 yaşında bir yapıdır. * 150 m² zemin kat ve 100 m² bodrum olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açık ve reklam değeri yüksektir. * <u>Zemin kat birim kira değeri 250 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.</u> * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Kiralık	400	100.000	250	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu Başakşehir 1. Etap Vadişehir projesinde yer almaktadır. * Taşınmazın bulunduğu bina yeni bir yapıdır. * Zemin yer almakta olup ticari fonksiyonların merkezinde, cadde üzerinde yer almaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazların bulundunuğu bölgede dükkân birim kira değerlerinin lokasyon, görünürlük ve reklam kabiliyeti gibi durumlara göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerlerinin 320-330 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

✓ 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 PAZAR DEĞERİ				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
B4	1	248,00	77.000	19.096.000
E	1	72,50	79.000	5.727.500
E	6	128,50	87.000	11.179.500
TOPLAM DEĞERİ				36.003.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				36.005.000

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, site içerisinde konumlu 45 m² alanlı dükkân, aylık 20.000 TL fiyat ile kiraya çıkarılmış olup 4.750.000.-TL’ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 20.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.750.000 \text{ TL} = 0,050526$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 320-330 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
B4	1	248,00	320,00	79.360	5,00%	19.046.400
E	1	72,5	330,00	23.925	5,00%	5.742.000
E	6	128,5	330,00	42.405	5,00%	10.177.200
TOPLAM DEĞERİ						34.965.600
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						34.965.000

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 kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Dükkan”** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	36.005.000
Gelir Yaklaşımı	34.965.000

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

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.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	36.005.000.-TL	Otuzaltımilyonbeşbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Güldalı YILMAZ

İrem CÖMERT, MRICS
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 405192

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244