



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Konut

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2024REV1238 / 31.12.2024

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan “**2 Adet Konut**”un toplam pazar değerine yönelik **2024REV1238** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 7.967,28 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 195 m² brüt kapalı alandan, 3.410,59 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 197,50 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)			
Değer Tarihi	31.12.2024		
Pazar Değeri	24.765.000.-TL	Yirmidörtmilyonyediyüzaltmışbeşbin.-TL	
Pazar Kirası	103.000.-TL	Yüzüçbin.-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 sözleşme ile 13.12.2024 ek protokol hükümlerine 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
Büşra AYAZ

Buse ÖZYURT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

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.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	28
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	30
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	Error! Bookmark not defined.

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 iştiraki şirketin portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Plus Sitesi No: 2 C Blok Kat: 16 Daire: 66 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Park 2 Sitesi No: 6 R Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel, C Blok 66 no.lu bağımsız bölüm, 566 ada 2 no.lu parsel, R Blok 4 no.lu bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	565 ada 12 no.lu parsel: 7.967,28 m ² 566 ada 2 no.lu parsel: 3.410,59 m ²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı	KAKS: 2,00 H _{maks} : 10 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ – 565 ADA 12 NO.LU PARSEL	Bağımsız bölüm sayısı: 160	Yapım yılı: 2016
	Yol kotu üstü kat sayısı: 17	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 143 araç	Asansör Kapasitesi: 4 şahıs asansörü
ANA TAŞINMAZ – 566 ADA 2 NO.LU PARSEL	Bağımsız bölüm sayısı: 68	Yapım yılı: 2015
	Yol kotu üstü kat sayısı: 14	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 60 araç	Asansör Kapasitesi: 2 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut	

İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı (565 ada 12 no.lu parsel)	33.959,32 m²
	Toplam İnşaat Alanı (566 ada 2 no.lu parsel)	13.272,52 m²
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,25	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~19,04 Yıl	
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	59.000-67.250 TL/m²	
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	255-270 TL/m²/ay	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	31.12.2024	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	24.765.000.-TL	
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	103.000.-TL	

Bu sayfa, bu değerleme 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 31.12.2024 tarihinde, 2024REV1238 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel, C Blok 66 no.lu bağımsız bölüm, 566 ada 2 no.lu parsel R Blok 4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 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 Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO iştiraki şirketin portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Buse ÖZYURT (Lisans No: 923952) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Büşra AYZAZ 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 mahali 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 29.01.2024 tarih, 257 no.lu sözleşme ile 13.12.2024 ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 29.01.2024 tarih, 257 no.lu sözleşme ile 13.12.2024 ek protokol hükümleri kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel, C Blok 66 no.lu bağımsız bölüm, 566 ada 2 no.lu parsel R Blok 4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 31.12.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 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 A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

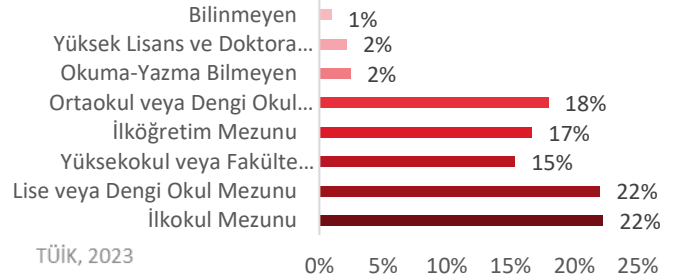
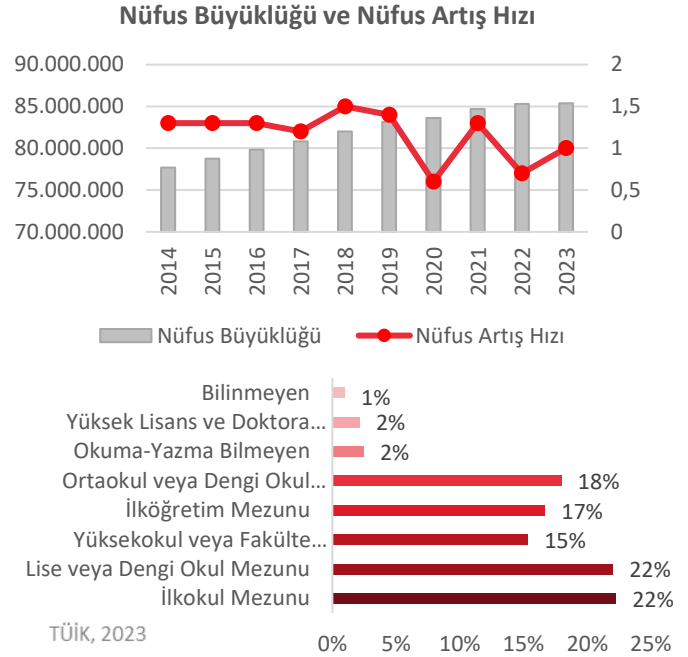
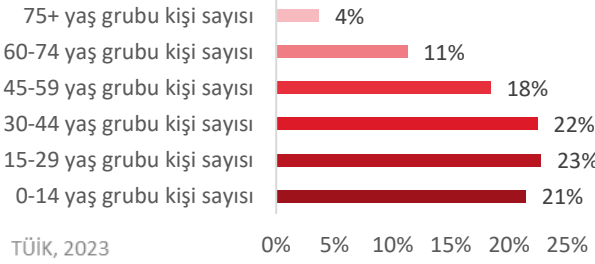
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

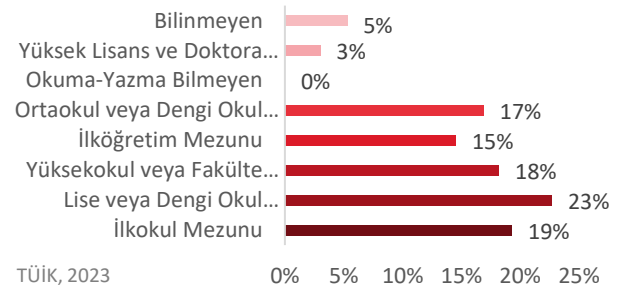
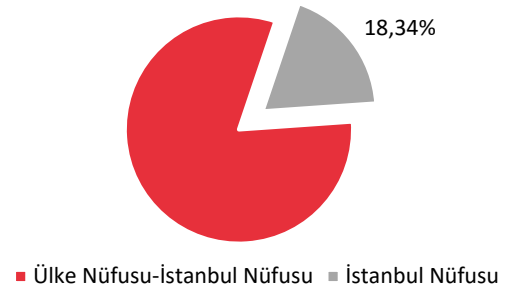
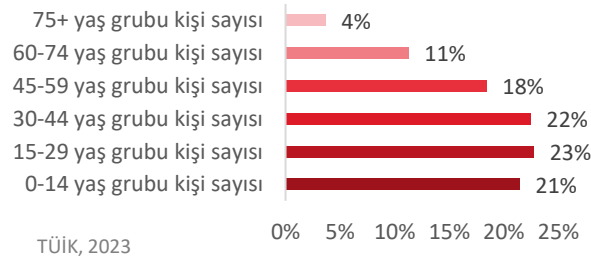
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) 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

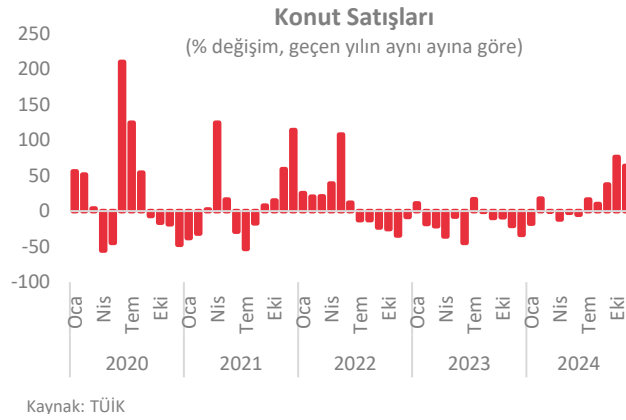
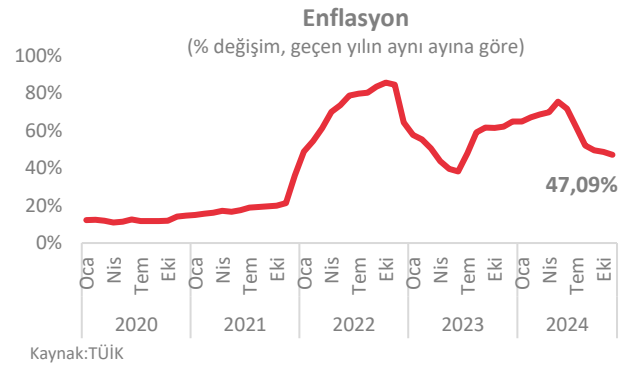
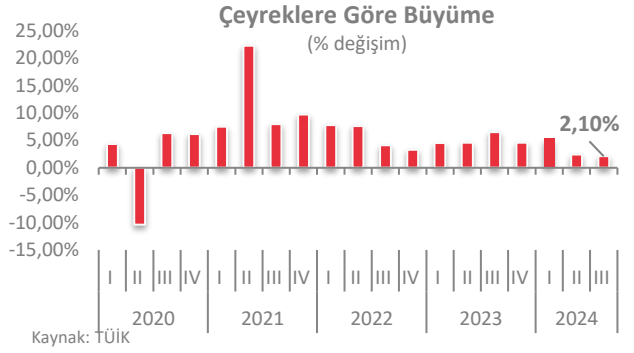
2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



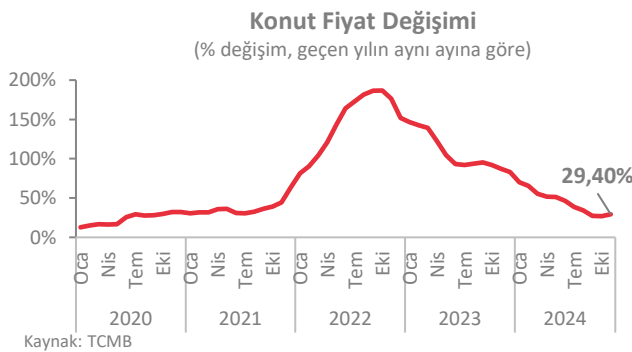
2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür. Bu sonuçlarla yıllık bazda büyüme %3,2 olmuştur.

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,2 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %48,6'dan %47,1'e inmiştir. Hem hizmet hem de mal fiyatları aylık enflasyonunda yavaşlama görülürken çekirdek göstergelerin aylık enflasyonunda hızlı gerileme yaşanmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %0,7 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %32,2'den %29,5'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE arasındaki makas 17,6 yüzde puan olarak gerçekleşmiştir.



Konut satışları kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %63,6 oranında artış kaydetmiştir. Konut satışlarındaki yıllık değişim bir önceki ay Mayıs 2022'den bu yana en yüksek değerine ulaşarak %76,1 seviyesinde kaydedilmiştir. Alt gruplar bazında en fazla artış %315,7 ile son iki aydır olduğu gibi bu ay da ipotekli satışlarda görülmüştür. Konut satışlarındaki bu artışla beraber mesai günü başına satışlar art arda beşinci ay boyunca uzun dönem ortalamasının üzerinde kalmıştır. Yabancılar yapılan konut satışları -%8,2 ile azalmayı sürdürmü; toplam satışlar içerisindeki payı ise % 1,7'ye gerilemiştir.



Konut fiyatları Kasım 2024'te aylık bazda %2,8 ve yıllık bazda %29,4 artış göstermiştir. Yıllık artış oranı ekim ayında %26,8 seviyesinde kaydedilmiştir. 10 ay boyunca negatif bölgede kalan konut reel fiyatlarının ana eğilimi (mevsimsel etkilerden arındırılmış aylık reel değişiminin üç aylık eğilimi) ise son iki aylık dönemde yeniden pozitif bölgede yer almıştır. Türkiye genelinde %0,4 seviyesinde gerçekleşen bu eğilim, İstanbul'da %0,3, Ankara'da ise %1,8 seviyelerinde kaydedilmiştir.

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	565	566
Parsel No	12	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A, B, C ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası	15 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri Binası ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.967,28 m ²	3.410,59 m ²
Bağımsız Bölüm Blok	C	-
Bağımsız Bölüm Kat	16	1. Normal
Bağımsız Bölüm No	66	4
Bağımsız Bölüm Nitelik	Daire	Daire
Arsa Pay/Payda	69/7967	66/3410
Malik / Hisse	Ziraat Katılım Bankası A.Ş.-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 25.12.204 tarih, saat 10:21 ve 10:22 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Taşınmazlar üzerinde müştereken;

Şerhler Hanesinde;

- Finansal kiralama şerhi: Taraflar 26.04.2023 tarih 2023-07427-01 sayılı sözleşme ile. (02.05.2023 tarih ve 15944 yevmiye no ile)

565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu C Blok 66 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (25.04.2017 tarih ve 8665 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 22.06.2016 (23.06.2016 tarih ve 13057 yevmiye no ile)

Eklentiler Hanesinde;

- 66 no.lu depo (Bila tarih ve Bila yevmiye no ile)

566 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu 4 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (12.01.2016 tarih ve 619 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 25.11.2015 (30.11.2015 tarih ve 22924 yevmiye no ile)

Eklentiler Hanesinde;

- 4 no.lu depo (Bila tarih ve Bila 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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Başakşehir E-Belediye Sistemi üzerinden 16.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlu olduğu parselin 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

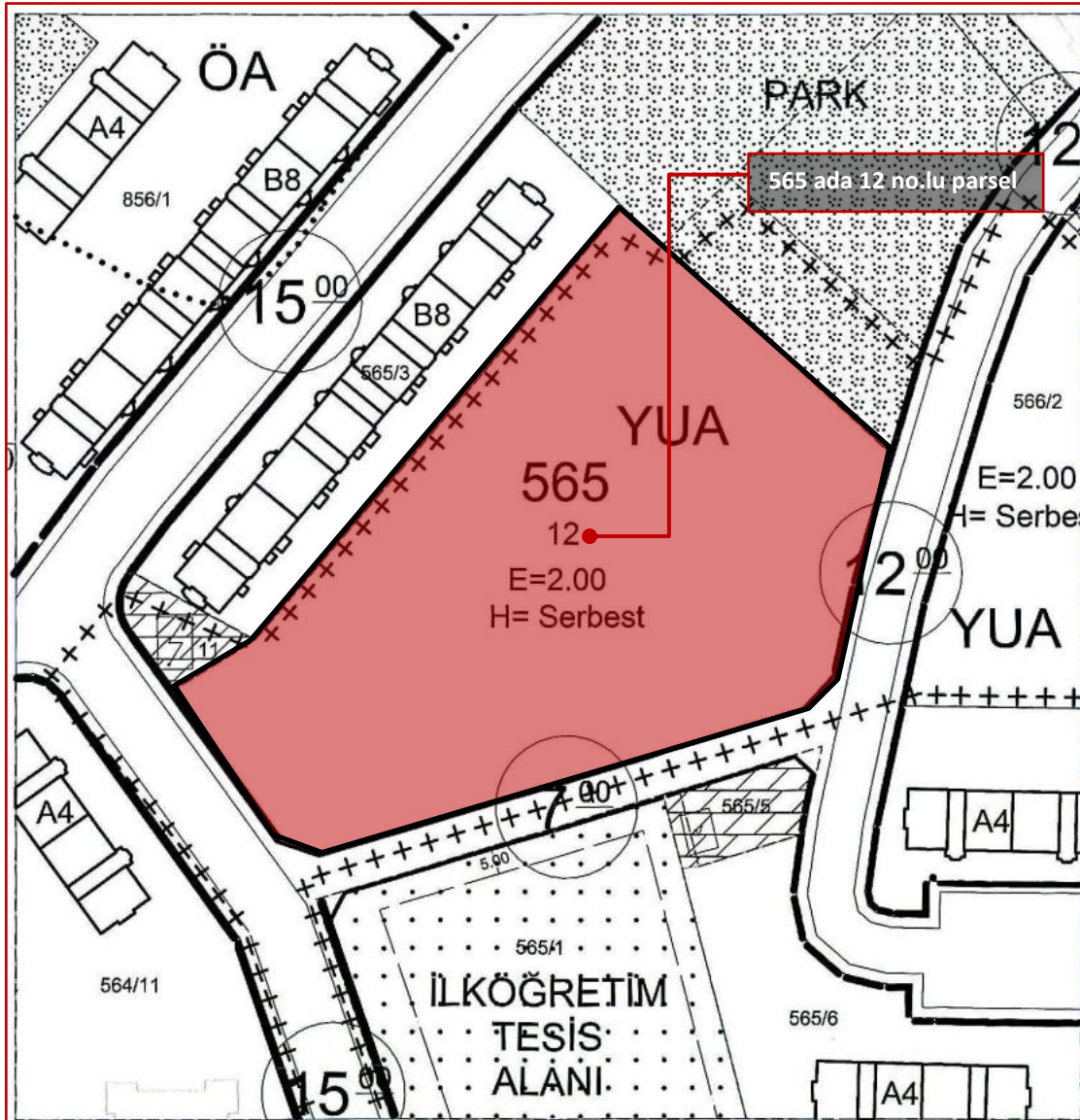
Lejandı: Konut Alanı

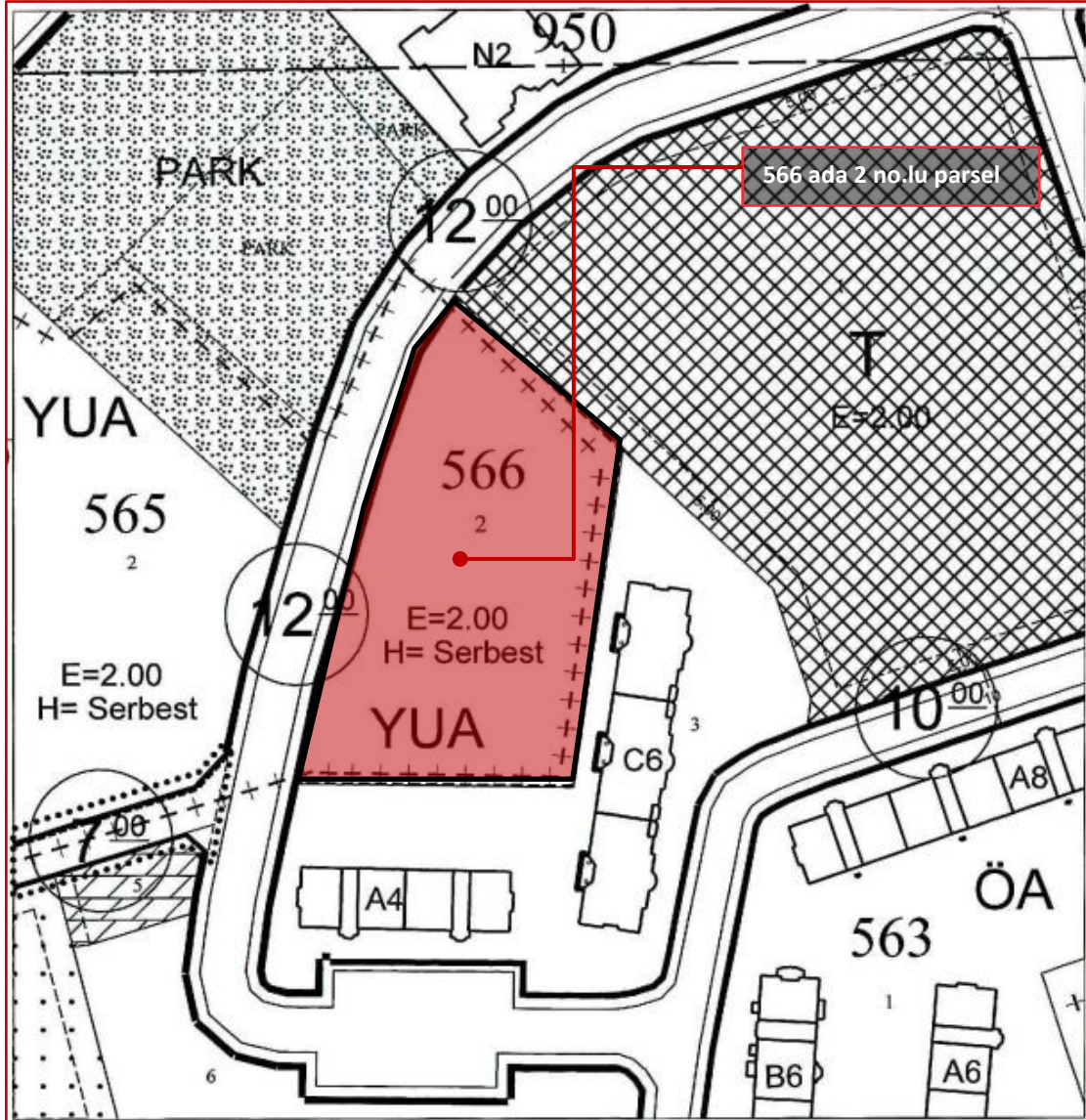
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- Yençok: 10 kat

Plan Notları

- Emsal değeri verilen konut alanlarında; uygulama İlçe Belediyesi’nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- 20.06.2021 tarihli plan değişikliğinde irtifa değeri serbest olarak belirlenmiş olan konut alanlarında, İstanbul Havalimanı Mania Planı limitlerini aşmamak şartıyla ve çevre teşekkülü dikkate alınmak suretiyle Yençok: 10 kat’tır.
- Konut alanlarında planda verilen yapılaşma koşullarında özel sosyal ve kültürel tesisler (yurt binaları), meslek edindirme kursları da yapılabilir.
- 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'nde 05.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

565 ada 12 no.lu parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	07.04.2014	2014/1 109552	33.959,32	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu A, B, C ve D Blok'lara ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	11.04.2014	00208	13.233	Yeni Yapı	A Blok 1-2-3...68 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 60 adet 10.618,80 m ² üç ve daha çok daireli ikamet binası, 8 adet 120,50 m ² dükkan ile 2.493,70 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Ruhsatı	11.04.2014	00210	13.976	Yeni Yapı	C Blok 1-2-3...66 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 66 adet 10.818 m ² üç ve daha çok daireli ikamet binası ile 3.158 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Ruhsatı	11.04.2014	00211	3.584	Yeni Yapı	D Blok 1-2-3...11 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 4 adet 369,10 m ² üç ve daha çok daireli ikamet binası

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	31.05.2016	979	33.729,27	Tadilat	ile 7 adet 108,50 m ² dükkan alanı ve 3.106,40 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Ruhsatı	31.05.2016	0524	13.988,19	Tadilat	Parsel üzerinde konumlu A, B, C ve D Blok'lara ilişkin konut projesidir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.08.2016	0124	3.330,74	Tadilat	C Blok 66 no.lu bağımsız bölüme ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 9.452,31 m ² mesken, 60 m ² kapıcı dairesi ve 4.475,88 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.08.2016	0123	13.988,19	Tadilat	D Blok'a ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 308,36 m ² ofis ve işyeri, 145,64 m ² mesken, 2.876,74 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.08.2016	0121	13.252,11	Tadilat	C Blok'a ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 9.452,31 m ² mesken, 60 m ² kapıcı dairesi ve 4.475,88 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	26.08.2016	0121	13.252,11	Tadilat	C Blok'a ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 8.591,86 m ² mesken, 256,91 m ² ofis ve işyeri, 60 m ² kapıcı dairesi ve 4.343,34 m ² ortak alandan oluşmaktadır.

566 ada 2 no.lu parsel;

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	26.11.2013	00380	13.466	Yeni Yapı	Parsel üzerinde konumlu 1-2-3...66 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 14 adet 369 m ² dükkan, 52 adet 9.575 m ² apartman binası ile 3.522 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Onaylı Mimari Proje	18.09.2015	483	13.272,52	Tadilat	Parsel üzerinde konumlu bodrum kat, Zemin kat ve 13 normal kattan oluşan taşınmaza ilişkin konut projesidir.
Yapı Ruhsatı	05.10.2015	00684	13.272,52	Tadilat	A Blok 1-2-3...68 no.lu bağımsız bölümlere ilişkin düzenlenmiş olup ana taşınmaz 52 adet 7.868,79 m ² mesken, 18 adet 552,20 m ² ofis ve işyeri ile 4.851,53 m ² ortak alandan oluşmaktadır.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.12.2015	00318	13.272,52	Tadilat	Parsel üzerinde konumlu 52 adet 7.868,79 m ² mesken, 18 adet 552,20 m ² ofis ve işyeri ile 4.851,53 m ² ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

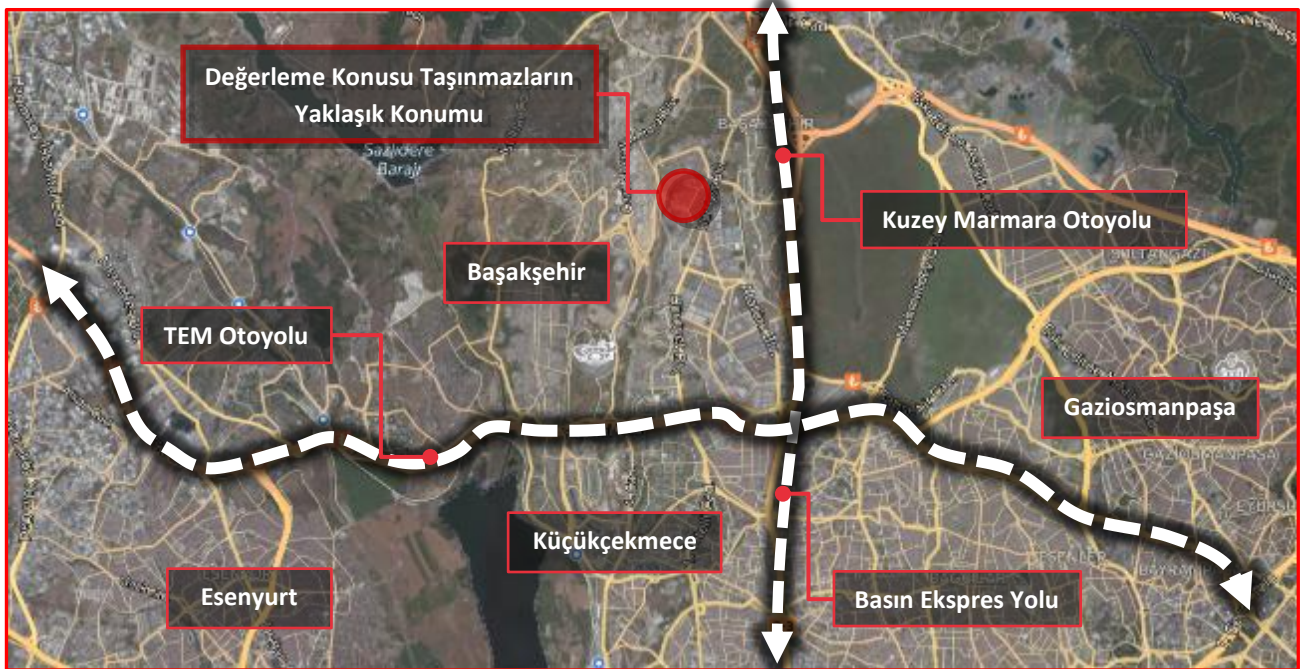
Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Plus Sitesi No:2 C Blok Kat: 16 Daire: 66 Başakşehir/İstanbul

Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Park 2 Sitesi No:6 R Blok Kat: 1 Daire: 4 Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi sanayi, konut, ticaret gibi farklı fonksiyonların bir arada yer aldığı bir ilçe olma özelliğindedir. İlçe son yıllarda artan konut projeleri ve konut stoğunun genişliğinden kaynaklı göç almakta olup nüfusunun büyük bir bölümünü yabancı uyruklu vatandaşlar oluşturmaktadır.

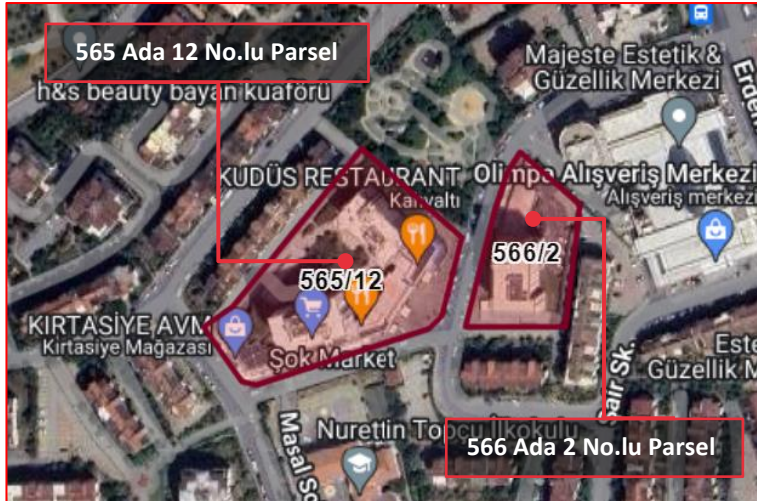
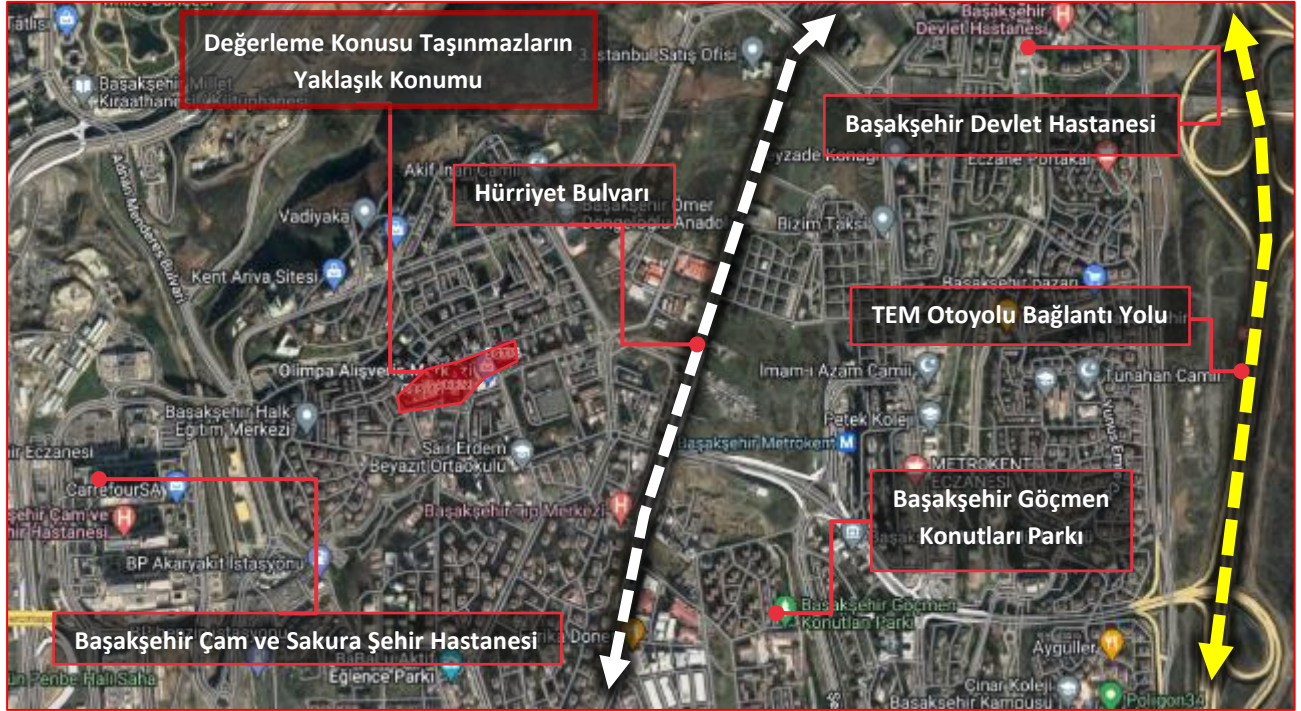
Taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, İstanbul'un en önemli akslarından olan TEM Otoyolu'na oldukça yakın bir konumda olup, ilçeye ulaşım bu aks üzerinden sağlanmaktadır. Aynı zamanda bir diğer önemli aks olan D-100 Karayolu'na ise Kuzey Marmara Otoyolu'ndan ve Basın Ekspres Yolu'ndan bağlantılar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

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı Başakşehir Mahallesi Başakşehir'in üç ana bölgesinden biridir. Söz konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmış olup bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu karma projeler mevcuttur.



Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Olimpa Plus ve Olimpa Park 2 siteleri Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne cepheli olup Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanelerinin arasında konumlanmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde ise Olimpa Alışveriş Merkezi, Başakşehir Tıp Merkezi, Kent Arıva Sitesi, TOKİ Kayaşehir Millet Bahçesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Başakşehir Millet Bahçesi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Hürriyet Bulvarı'na yaklaşık 750 m mesafede 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	~5,00 km
Kuzey Marmara Otoyolu	~9,00 km
TEM Otoyolu	~10,00 km
D-100 Karayolu	~17,70 km
İstanbul Havalimanı	~28,50 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

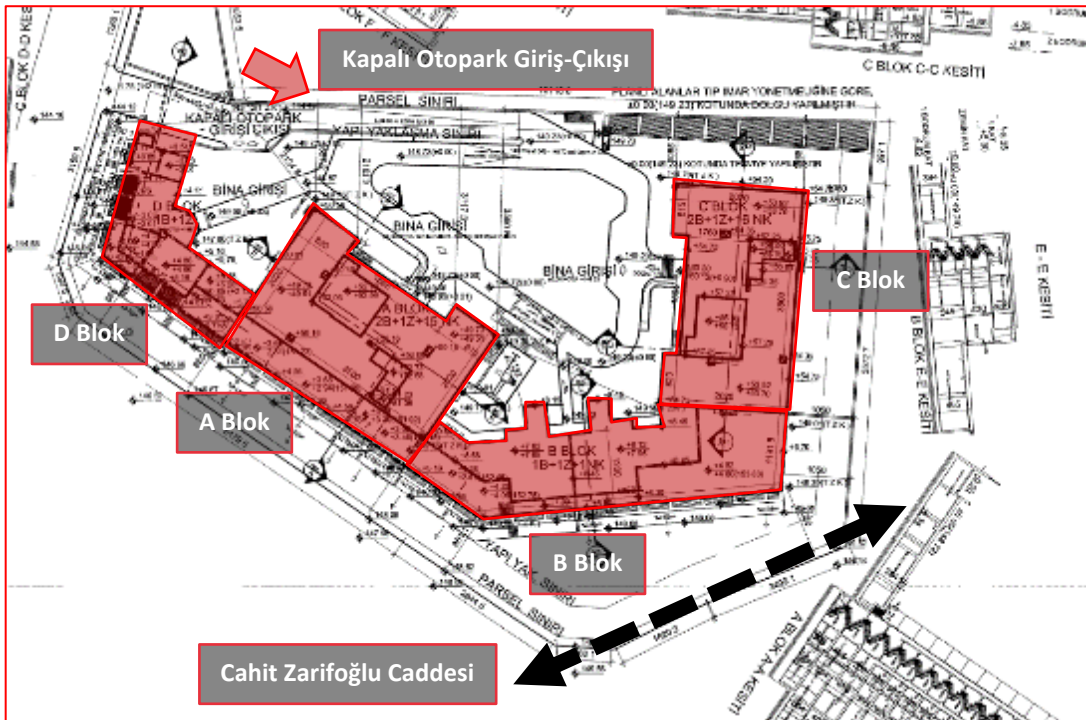
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevki, 565 ada 12 no.lu parsel üzerinde konumlu “Olimpa Plus Sitesi”nde C Blok’ta yer alan 66 bağımsız bölüm no.lu daire; 566 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu “Olimpa Park 2 Sitesi”nde R Blok’ta yer alan 4 bağımsız bölüm no.lu dairedir.

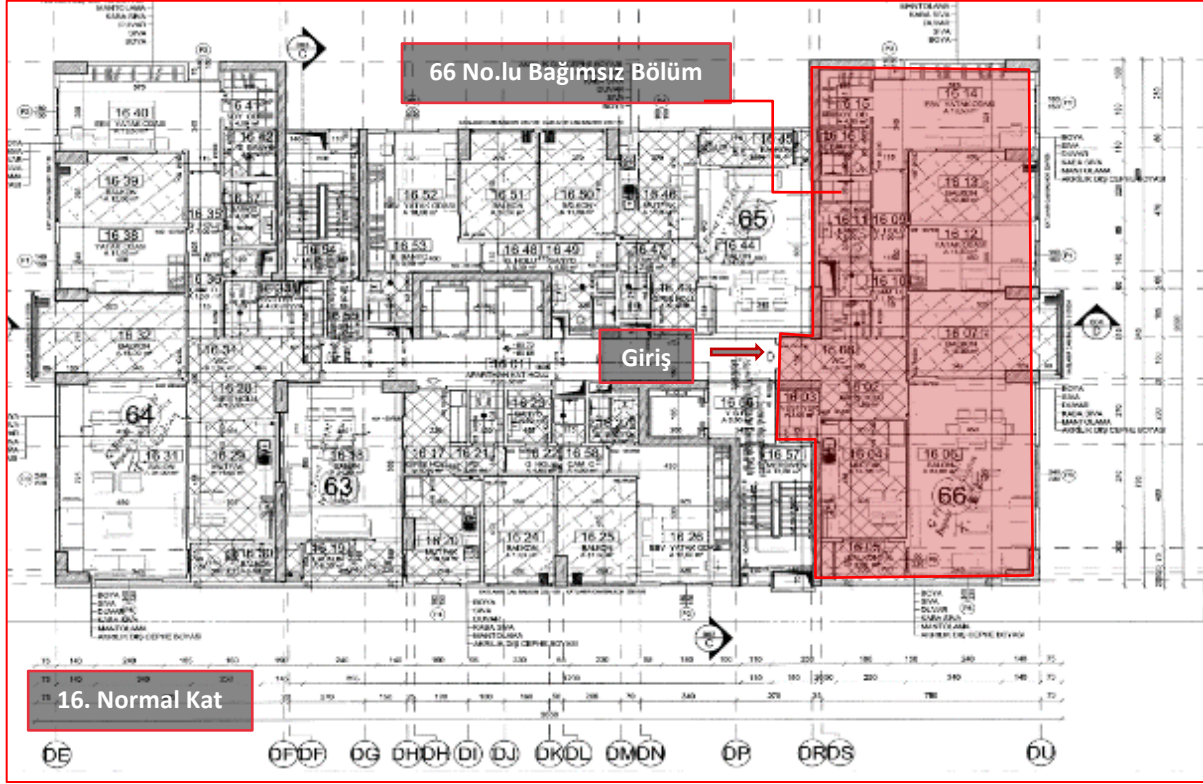
Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu 565 ada 12 no.lu parsel, 7.967,28 m² yüz ölçümüne sahip olup tapu kaydına göre “A, B, C ve D Bloktan Oluşan Betonarme Apartmanlar ve Arsası” niteliklidir. Parselin yamuğa benzer bir geometrik formu bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Parselin 425. Sokak’a yaklaşık 40 m cephesi ve Cahit Zarifoğlu Caddesi’ne yaklaşık 50 m cephesi bulunmakta olup ana gayrimenkule bu cadde üzerinden giriş sağlanmaktadır.

Değerleme konusu A Blok, C Blok ve D Blok’lara ait onaylı mimari proje birlikte tasarlanmış olup söz konusu proje 2 bodrum kat + zemin kat + 16 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu projeye göre C ve D Blok’un 2. bodrum kat planında, sığınak alanı, depo alanları, WC hacimleri, mutfak nişi, çöp odası A Blok’un 2. bodrum kat planında ise havuz çanak alanı, sığınak alanı, mutfak nişi, WC hacimleri, çöp odası ve depo alanları; A-B-C-D Bloklarının 1. bodrum katında, kapalı otopark giriş çıkışı, dükkan ve depo alanları, yüzme havuzu, kafeterya-çocuk alanı, spor salonu, stüdyo, hamam-sauna, büfe&mutfak alanı, giyinme-soyunma alanları, kapalı otopark alanı (143 araç), su deposu; blokların zemin katında, kapalı otopark giriş-çıkışı, dükkan alanları, eşanjör ve hidrofor bölümü, çocuk oyun alanı, çocuk oyun parkı, bay-bayan mescit ile konut alanları; blokların 1. normal katında, kapalı otopark giriş-çıkışı ve konut alanları; normal katlarında da konut birimleri yer almaktadır.

Mahalinde yapılan incelemeler ve onaylı mimari projesine göre bloklara yaya girişi zemin kattan Cahit Zarifoğlu Caddesi üzerinden veya araç ile garaj girişinden sağlanabilmektedir.



Değerlemeye konu C Blok'ta konumlu 66 no.lu bağımsız bölüm, 16. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 195 m² brüt kapalı alana, yaklaşık 155 m² net alana sahiptir. Taşınmaz, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 3 oda, salon, mutfak, vestiyer alanı, 2 banyo, giriş holü ve 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda projesiyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün mutfak ve salon hacimleri Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi ile Mimar Kemalettin Bulvarı yönünde şehir manzaralıdır.



Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu 566 ada 2 no.lu parsel, 3.410,59 m² yüz ölçümüne sahip olup tapu kaydına göre "15 Katlı Betonarme Mesken Ofis ve İşyeri Binası ve Arsası" niteliklidir. Parselin yamuğa benzer bir geometrik formu bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Söz konusu parselin Cahit Zarifoğlu Caddesi'ne yaklaşık 92 m cephesi bulunmakta olup ana gayrimenkule bu cadde üzerinden giriş sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 4 no.lu bağımsız bölümün konumlu olduğu R Blok, onaylı mimari projesine göre 1 bodrum kat + zemin kat + 13 normal kattan oluşmaktadır. Söz konusu projeye göre 1. bodrum kat planında, depo alanları, kapalı otopark alanı, su deposu, çöp odası, mutfak nişi, sığınak alanı; zemin katında, bina girişi, bay-bayan mescit, dükkan alanları, kat bahçeleri, çocuk bakım odası; normal katlarında da konut birimleri yer almaktadır.

Değerlemeye konu 4 no.lu bağımsız bölüm, 1. normal katta yer almakta olup yasal ve mevcut durumda 197,50 m² brüt kapalı alana ve yaklaşık 155 m² net alana sahiptir. Taşınmaz, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 3 oda, salon, mutfak, vestiyer alanı, 2 banyo, giriş holü ve 3 balkon hacimlerinden oluşmakta olup mevcut durumda projesiyle uyumlu şekilde kullanılmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümün mutfak ve salon hacimleri sokak cephelidir.

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

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

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	195 m ² (566 ada 12 parsel C Blok 66 no.lu bağımsız bölüm) 197,50 m ² (566 ada 2 parsel R Blok 4 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Sıva üzeri boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu taşınmazların yer aldığı sitelerin otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazlar, İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım alternatifleri çeşitlidir.
- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yeni konut projeleri yer aldığından konut talebi düşüktür.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konumlanmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip kesim ve yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- 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 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 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

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

Pazar Yaklaşımı

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Satılmış / 1 ay önce	134	7.500.000	55.970	* Emsal konusu taşınmaz Olimpa Park 2'de konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlardan 4 no.lu bağımsız bölüm ile benzer avantaja sahiptir. * 5-10 yıllık binada konumludur. * 3+1 daire tipindedir. * İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * 4. katta konumludur. * Otopark imkânı bulunmaktadır.
2	Başakşehir Mahallesinde konumlu	Konut	Satılık	136	7.500.000	55.147	* Emsal konusu taşınmaz Olimpa Park 2'de konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlardan 4 no.lu bağımsız bölüm ile benzer avantaja sahiptir. * 13 katlı binanın 9. katında yer almaktadır. * Bina yaşı yaklaşık 5-10 yıllıktır. * 3+1 tiptedir. * İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Başakşehir Mahallesinde konumlu	Konut	Satılık	196	11.750.000	59.949	* Emsal konusu taşınmaz Olimpa Park'ta konumludur. * 11 katlı binanın 2. katında yer almaktadır. * Bina yaşı yaklaşık 5-10 yıllıktır. * 4+1 tiptedir. * İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Daire Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
4	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	150	10.000.000	66.667	* Emsal konusu taşınmaz Olimpa Park'ta konumludur. * 15 katlı binanın 13. katında yer almaktadır. * Bina yaşı yaklaşık 5-10 yıllıktır. * 3+1 tiptedir. * İç mekân kalitesi bakımından konu taşınmazlara göre benzer avantajlara sahiptir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Başakşehir Mahallesinde konumlu	Konut	Satılık	195	13.500.000	69.231	* Emsal konusu taşınmaz Olimpa Park Plus' ta konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 18 katlı binanın 15. katında bulunmaktadır. * Yaklaşık 5 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı mevcuttur. * 4+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Başakşehir Mahallesinde konumlu	Konut	Satılık	134	9.300.000	69.403	* Emsal konusu taşınmaz Olimpa Park Plus' ta konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 18 katlı binanın 14. katında bulunmaktadır. * Yaklaşık 5 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı mevcuttur. * 3+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yer alan konut sitelerinde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazların konumlu olduğu Olimpa Park sitesinde satılık konut stoğunun oldukça az olduğu bilgisi edinilmiş olup bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu benzer konumlu dairelerin satış bedellerinin konumlu olduğu site, bulunduğu kat, brüt kapalı alan, daire tipi ve cephe gibi durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlerin birim satış değerinin 58.500-67.500.- TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmazlardan C-66 No.lu Bağımsız Bölüme Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralanmış / Yaklaşık 2 hafta önce	145	38.000	262	* Emsal konusu taşınmaz Olimpa Park'ta konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 15 katlı binanın 4. katında bulunmaktadır. * 5-10 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı mevcuttur. * 3+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır.
2	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralanmış/ Yaklaşık 2 ay önce	160	42.000	263	* Emsal konusu taşınmaz Kent Ariva Sitesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 13 katlı binanın 8. katında bulunmaktadır. * 5-10 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı mevcuttur. * 3+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır.
3	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	189	50.000	265	* Emsal konusu taşınmaz Bulvar İstanbul'da konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 23 katlı binanın 16. katında bulunmaktadır. * 5-10 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı mevcuttur. * 3+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	145	40.000	276	* Emsal konusu taşınmaz Olimpa Park'ta konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 15 katlı binanın 6. katında bulunmaktadır. * 5-10 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı mevcuttur. * 3+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Konum	Nitelik	Kira Durumu	Daire Brüt Alanı (m ²)	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmazlardan C-66 No.lu Bağımsız Bölüme Göre Değerlendirme
					(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
5	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Konut	Kiralık	150	50.000	333	* Emsal konusu taşınmaz Olimpa Park Plus' ta konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazla benzer avantaja sahiptir. * 16 katlı binanın 8. katında bulunmaktadır. * Yaklaşık 5 yıllık binada konumludur. * Balkon kullanımı mevcuttur. * 3+1 daire tipindedir. * Otopark imkânı bulunmaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yer alan konut sitelerinde yapılan araştırmalar neticesinde benzer konumlu dairelerin aylık kira bedellerinin konumlu olduğu site, bulunduğu kat, brüt kapalı alan, daire tipi ve eşyalı olup olmaması gibi etkenlere bağlı olarak değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu bağımsız bölümlerin aylık birim kira değerinin 250-275 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara 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	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
C	66	195,00	67.250	13.113.750
R	4	197,50	59.000	11.652.500
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ				24.766.250
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				24.765.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların 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 Park'tan konumlu, 2. normal katta yer alan 199 m² alanlı daire, 9.025.000 TL bedel ile satılık olup ilgili emlakçısından aylık 45.000 TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 45.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.025.000 \text{ TL} = 0,054$$

- Olimpa Park'ta konumlu, 4. normal katta yer alan 145 m² alanlı daire, aylık 38.000 TL bedel ile kiralık olup ilgili emlakçısından 9.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 38.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.000.000 \text{ TL} = 0,050$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 250-275-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,25 olarak kabul edilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Daire Brüt Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
C	66	195,00	270,00	52.650	5,25%	12.034.286
R	4	197,50	255,00	50.363	5,25%	11.511.429
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ						23.545.714
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						23.545.000

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 ile uyumlu olarak **“Konut”** 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	24.765.000
Gelir Yaklaşımı	23.545.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren mülkler olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımı dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri	24.765.000.-TL	Yirmidörtmilyonyediyüzaltmışbeşbin.-TL
Pazar Kirası	103.000.-TL	Yüzüçbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Büşra AYAZ

Buse ÖZYURT
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562