



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

1 Adet Dükkan

Başakşehir / İstanbul

2024REV900 / 31.12.2024

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Başakşehir Mahallesi Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan “**1 Adet Dükkan**”ın pazar değerine yönelik **2024REV900** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 6.566,30 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 150 m² brüt, 143,48 m² net kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın 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	11.400.000.-TL	Onbirmilyondörtüyüzbin.-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
Erkan KARA

Buse ÖZYURT TUNA
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800

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.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36

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 olmadığını 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	Değerleme çalışması GYO iştiraki şirketin portföyünde yer alan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın içine girilmemiştir.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Başakşehir Mahallesi Hürriyet Bulvarı No:121/A Başakşehir/İstanbul		
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevkisi, 369 ada 1 no.lu parsel, C Blok, 6 No.lu Bağımsız Bölüm		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	6.566,30 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı	KAKS: 3,00	Hmaks: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	C Blok:		
	Bağımsız bölüm sayısı: 31	Yapım yılı: 2013	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8	Yol kotu altı kat sayısı: 3	
	Otopark Kapasitesi: 265 araç	Asansör Kapasitesi: 2 adet şahıs asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	12.534,31 m²	
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	6.816,33 m²	
	6 No.lu Bağımsız Bölüm Brüt Alanı:	150 m² (Yasal Durum)	
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,6 Yıl		

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	76.000.-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	370.-TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	11.400.000.-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, 2024REV900 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Kartaltepe Mevkisi, 369 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu C Blok, 6 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2024 tarihli 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; taşınmazın GYO iştiraki şirketin portföyünde yer alan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlandığı hususunda anlaşmışlardır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün 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 TUNA (Lisans No: 923952) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Erkan KARA (Lisans No: 929092) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.11.2024 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 Mevkisi, 369 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu C Blok, 6 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazın içine girilmemiştir.

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 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 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

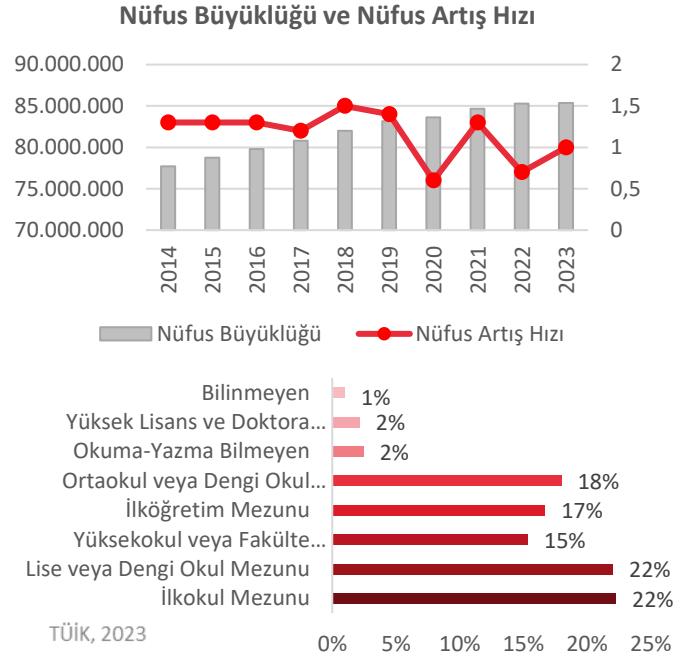
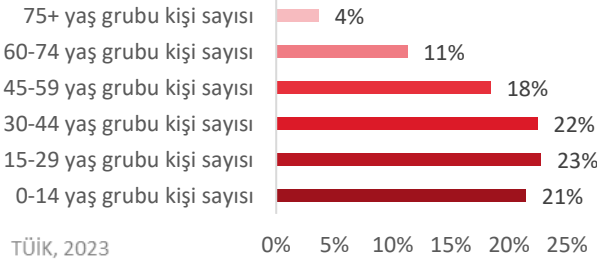
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

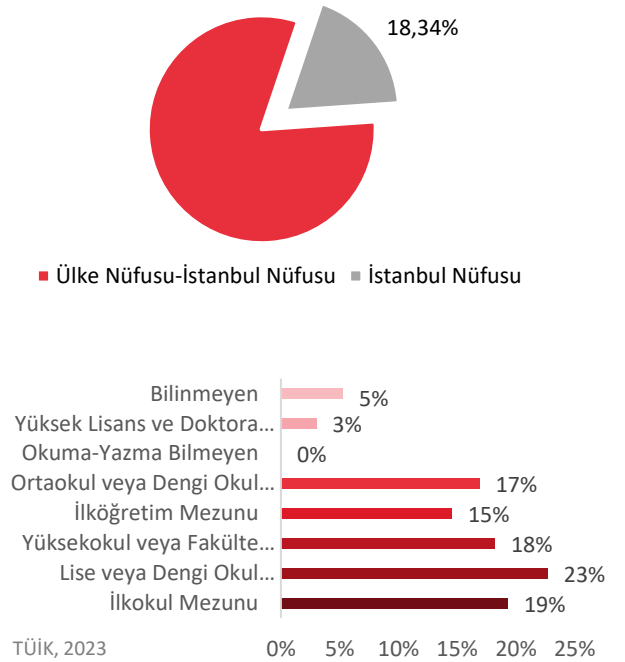
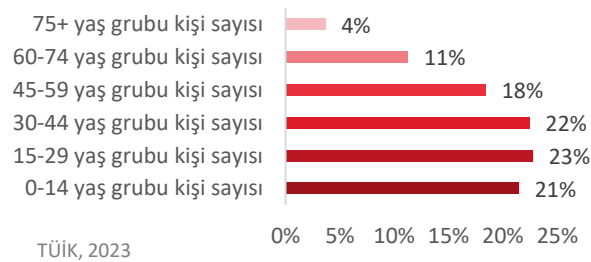
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi)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



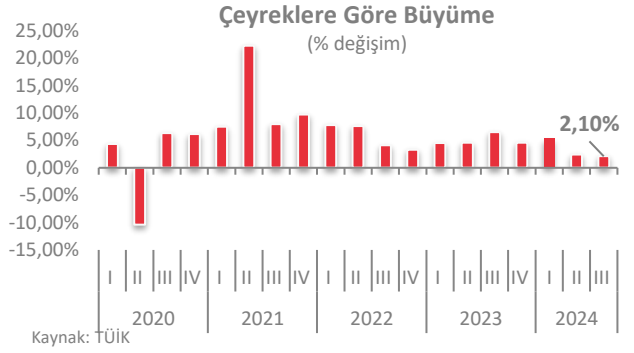
İstanbul

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.

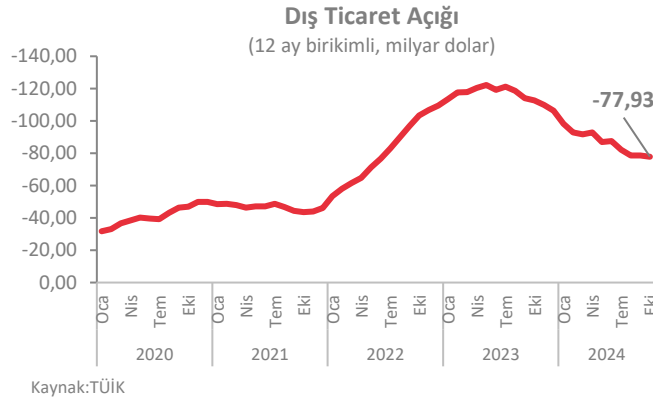
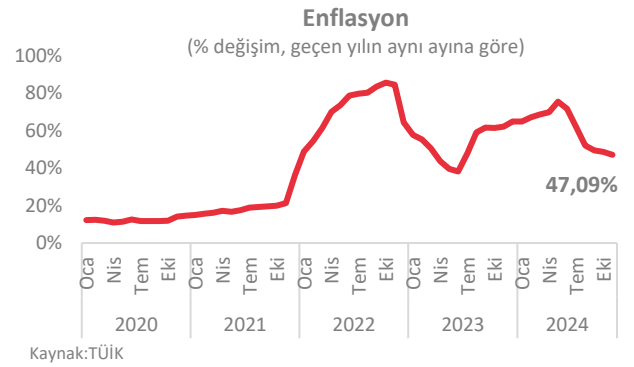


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 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.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %3,1 yükselerek 23,5 milyar dolar olurken ithalatı değişim görülmemiş, 29,4 milyar dolar olmuştur. 2023 Ekim'de %77,5 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı %79,9'a çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 6,6 milyar dolardan 5,9 milyar dolara gerilemiştir. Veriler, dış ticaret ana pazarlarındaki ayrışmaya karşın ihracatta yükselişe işaret etmiştir. İthalat tarafında ise, çekirdek ithalattaki artışa rağmen enerji ve altın alt kalemlerindeki gerilemenin dengeleyici bir etki yaptığı görülmüştür.

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	369
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Üç Bloktan Oluşan Betonarme Mesken ve Dükkan ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	6.566,30 m ²
Bağımsız Bölüm Blok	C
Bağımsız Bölüm Kat	Zemin
Bağımsız Bölüm No	6
Bağımsız Bölüm Niteliği	Dükkan
Arsa Pay/Payda	172/21000
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 25.12.2024 tarih, saat 10:20 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- ...KM'ne çevrilmiştir. (19.09.2013 tarih ve 13965 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 10.12.2012 (10.12.2012 tarih ve 14348 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. 99 Yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine kira şerhi (27.04.2012 tarih ve 4616 yevmiye no ile)
- Finansal Kiralama Şerhi: Taraflar'ın 26.04.2023 tarih 2023-07427-01 sayılı sözleşme ile 6361 S.Y göre finansal kiralama sözleşmesi şerhi (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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Başakşehir İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 01.11.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Başakşehir 1. Etap Toplu Konutları Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 19.02.1997

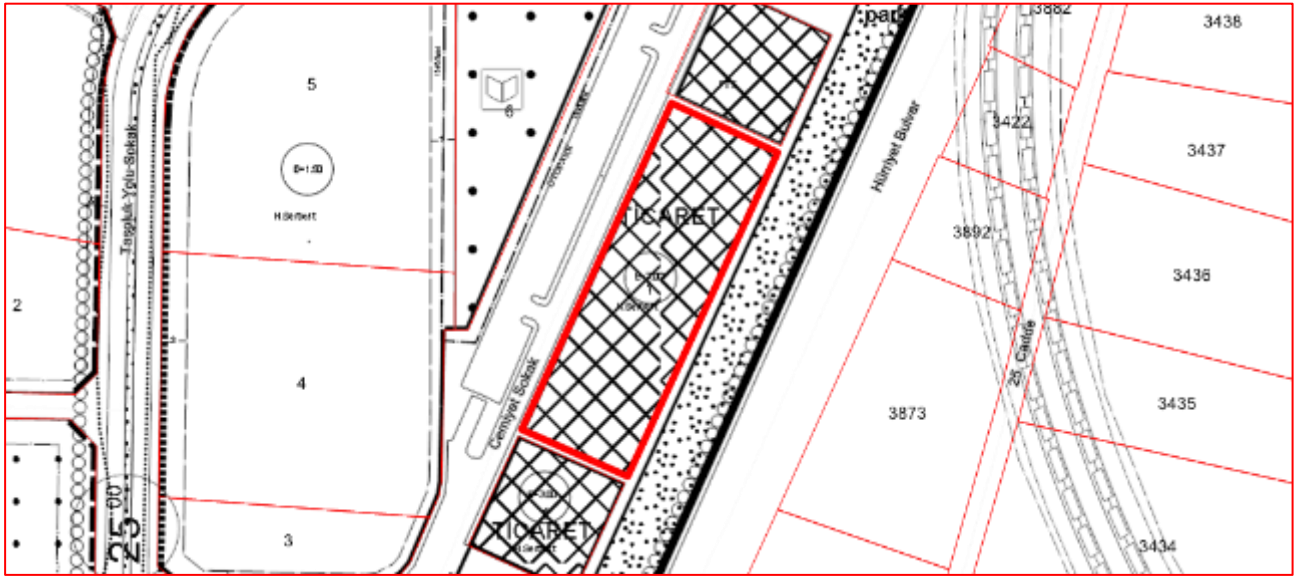
Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 3,00
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrik Nizam

Plan Notları

- Ticaret Alanları'nda; uygulama İ.B.Ş.B.'ce onaylanan avan projeye göre yapılacaktır.
- Ticaret alanlarında yanıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyevi depolar, üretimsel amaçlı işyerleri, küçük imalat ve v.b. gibi çevreye koku, kirlilik ve gürültü yayan işlevler ve depolar yer alamaz. Zemin katlar ve üst katlarda mağazalar, çok katlı alışveriş merkezleri vb. yapılabilir. Üst katlarda avukat, mimar, mühendis vb. büroları gibi ticari işlevler yer alabilir.



3.4 Gayrimenkulün Yasal Belgeleri

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 01.11.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

369 ada 1 no.lu parsel / C Blok

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	19.10.2010	6587	12.699,84	Yeni Yapı	Mesken: 3.786,63 m ² , Dükkan: 2.150,57 m ² Ortak Mahal: 6.810,64 m ²
Onaylı Mimari Proje	24.06.2011	Bila	12.589,65	Tadilat	Mesken: 3.786,63 m ² , Dükkan: 2.150,57 m ² Ortak Mahal: 6.652,45 m ²
Onaylı Mimari Proje	26.09.2012	451690	12.534,31	Tadilat	Mesken: 3.786,83 m ² , Dükkan: 2.095,23 m ² Ortak Mahal: 6.652,45 m ²
Yapı Ruhsatı	28.10.2010	2010/339	12.699,84	Yeni Yapı	Mesken: 3.786,63 m ² , Dükkan: 2.150,57 m ² Ortak Mahal: 6.810,64 m ²
Yapı Ruhsatı	20.12.2011	2011/489	12.589,65	Tadilat	Mesken: 3.786,63 m ² , Dükkan: 2.150,57 m ² Ortak Mahal: 6.652,45 m ²
Yapı Ruhsatı	09.11.2012	2012/587	12.534,31	Tadilat	Mesken: 3.786,83 m ² , Dükkan: 2.095,23 m ² Ortak Mahal: 6.652,45 m ²
Yapı Kullanma İzni	30.07.2013	26	12.534,31	Tadilat	Mesken: 3.786,83 m ² , Dükkan: 2.095,23 m ² Ortak Mahal: 6.652,45 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Tantavi Mah. Şair Nedim Cad. No:11 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Prizma Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

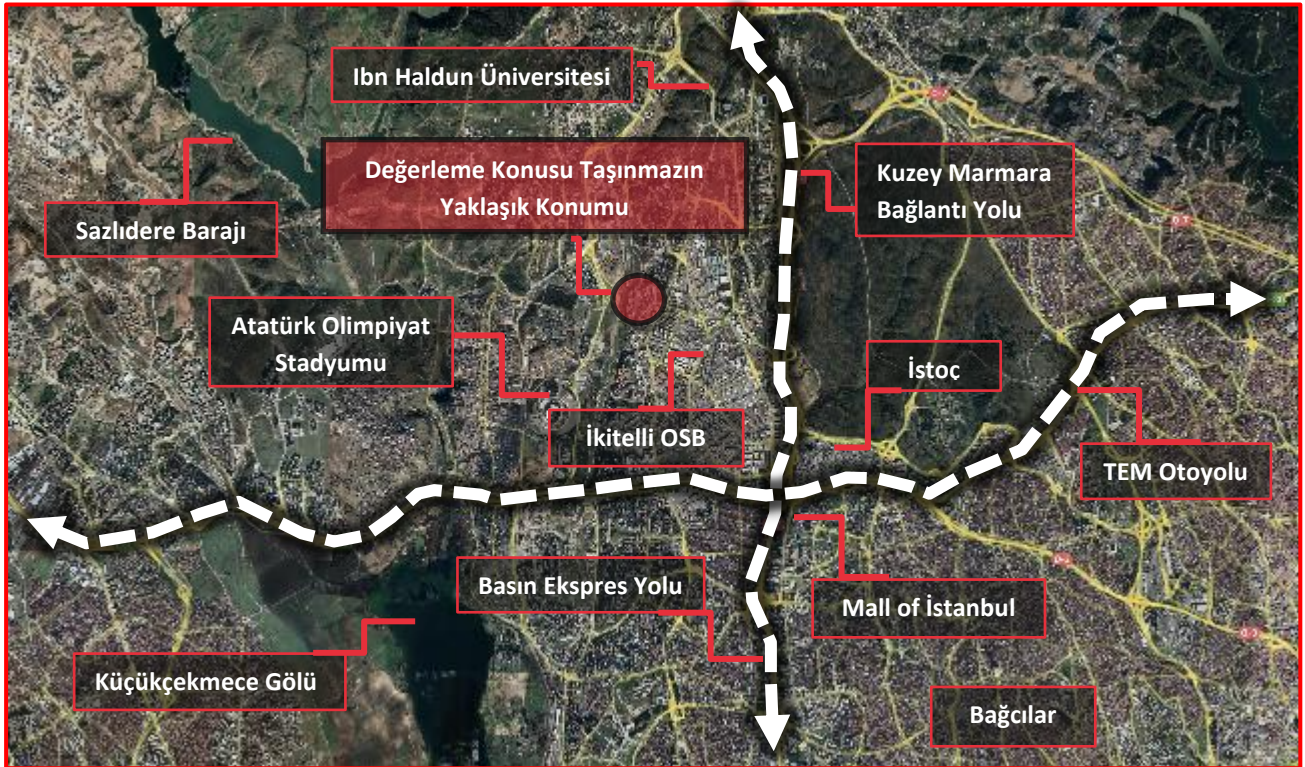
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Başakşehir Mahallesi Hürriyet Bulvarı No:121/A 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.

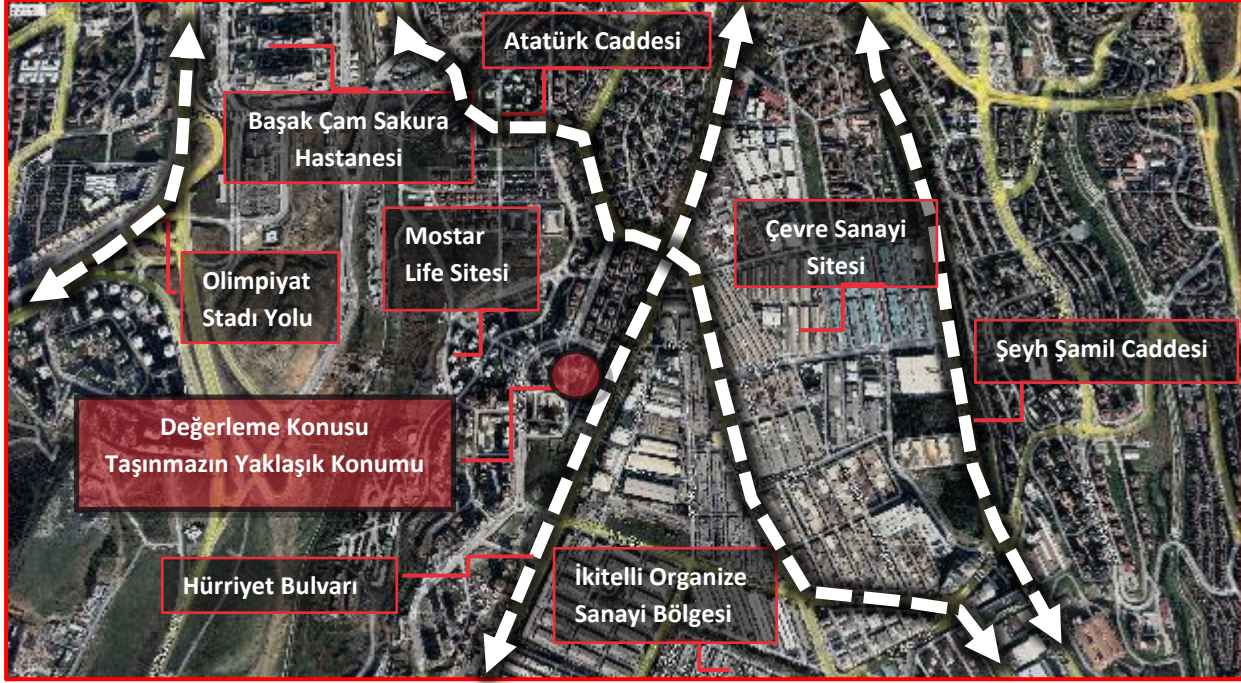
Taşınmazın konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, İstanbul'un en önemli akslarından olan TEM Otoyolu'na oldukça yakın bir konumda olup ilçeye ulaşım bu aks üzerinden sağlanmaktadır. Aynı zamanda bir diğer önemli aks olan D-100 Karayolu üzerinden, Basın Ekspres Yolu ve Kuzey Marmara Bağlantı Yolu vasıtasıyla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

Konu taşınmazın konumlandığı İkitelli Mahallesi, ilçenin en yoğun sanayi ve ticari bölgesi konumundadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu alan içerisinde yer alan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmış olup bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu karma projeler mevcuttur.



Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Kent Neriva Sitesi, Hürriyet Bulvarı'na cepheli olup İkitelli Organize Sanayi Bölgesi karşısında konumlanmaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde Prestij Park Başakşehir, Starpark Evleri, Mostar Life Sitesi, Başak Vadi Konutları gibi konut siteleri, Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, Başakşehir Fatih Terim Stadyumu, Atatürk Olimpiyat Stadı, Mall of İstanbul, Cahit Zarifoğlu İlkokulu, Mehmet Emin Saraç Anadolu İmam Hatip Lisesi, Hayrettin Atmaca Cami ve Başakşehir Şehir Hastanesi gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmaz Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Hürriyet Bulvarı üzerinde konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup taşınmaza özel araçlarla erişim oldukça kolaydır. Ayrıca Başak Konutları metro durağı söz konusu taşınmaza 400 m uzaklıkta konumlanmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	5 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9 km
TEM Otoyolu	10 km
D-100 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	28,5 km



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde konumlu Kent Neriva Projesi'nin zemin katında, C Blok'ta yer alan 6 no.lu bağımsız bölümdür. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında "Dükkan" niteliğindedir.

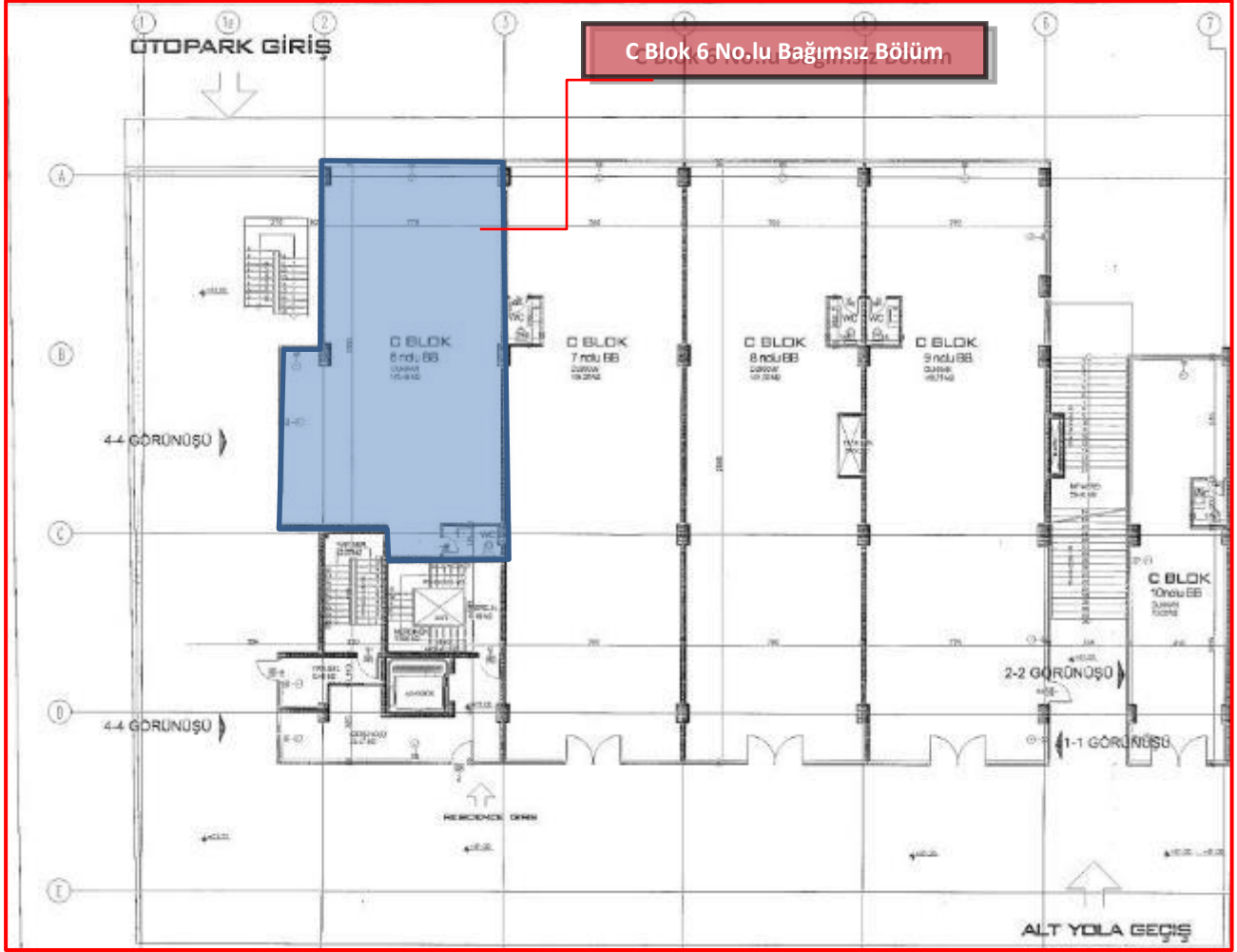
Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümün konumlandığı ana taşınmaz, 6.566,30 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmış olup tapu kaydına göre "Üç Bloktan Oluşan Betonarme Mesken ve Dükkan ve Arsası" niteliğindedir. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde A, B ve C Blok olmak üzere toplam 3 adet blok bulunmakta olup A Blok, 4 bodrum + zemin + 16 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 22 kattan, B Blok, 3 bodrum + zemin olmak üzere toplam 4 kattan, değerleme konusu taşınmazın da üzerinde konumlu olduğu C Blok ise 3 bodrum + zemin + 7 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır.



Kent Neriva Projesi dahilinde toplam 112 bağımsız bölüm bulunmakta olup bu bağımsız bölümlerden 29 adedi dükkan nitelikli, 83 adedi ise konut niteliklidir. A Blok'ta 1. bodrum + zemin katlarda toplam 9 adet dükkan bulunmakta olup 1. normal kattan 16. normal kata kadar toplam 62 adet konut bulunmaktadır. B Blok'ta bodrum ve zemin katlarda 10 adet dükkan bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın da konumlu olduğu C Blok'ta ise bodrum ve zemin katlarda 10 adet dükkan bulunmakta olup 1. kattan 7. normal kata kadar toplam 21 adet konut bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana taşınmazın 2., 3. ve 4. bodrum katlarında toplam 265 araçlık kapalı otopark bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Hürriyet Bulvarı, ticari kullanımın yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Ancak değerleme konusu 6 no.lu bağımsız bölüm direkt olarak Hürriyet Bulvarı'na cepheli olmayıp yan parselde konumlu binaya cepheli olduğundan ticari kabiliyeti kısıtlıdır.

Değerleme konusu taşınmaz dükkan vasıflı olup net 143,48 m², brüt 150 m² kapalı alana sahiptir. Konu taşınmaz mevcut durumda natamam durumda olup bu şekilde pazarlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4,95 m tavan yüksekliğine sahiptir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Bina Adı	C Blok
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 adet bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat (Onaylı Mimari Projeye Göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	12.534,31 m ² (Onaylı Mimari Projeye Göre)
Yaşı	~ 10
Dış Cephe	Siva üstü dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	2 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Güvenlik

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	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	150 m ² (brüt alan)
Zemin	Beton
Duvar	Sıva
Tavan	Brüt beton
Aydınlatma	-

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkulün ticari potansiyeli yüksektir.
- Taşınmazın konumlu olduğu binaya toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz konumu itibari ile TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu arasında oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Söz konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz yan parselde konumlu binaya cepheli olduğundan dolayı reklam kabiliyeti ve görünürlüğü Hürriyet Bulvarı cepheli dükkanlara göre kısmen daha düşüktür.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz karma projeler ve yeni konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içerisinde konumlanmaktadır.

* 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 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 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 “Dükkan” 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 mülkiyeti 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

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

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılmış / 6 ay önce	45	3.228.000	71.733	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Başakşehir Maveria projesinde bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Emsal taşınmaz 100.000\$ bedel ile satılmıştır (06.05.2024 tarihli kura göre 1\$=32,28 TL) * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Kapalı brüt alanı taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.
2	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	70	6.000.000	85.714	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Başakşehir Maveria projesinde bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Kapalı brüt alanı taşınmaza kıyasla küçüktür. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü değerlendirme konusu taşınmaza göre kısmen avantajlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	165	14.300.000	86.667	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Başakşehir Arterium projesinde bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * 155 m² zemin kat 10 m² asma kattan oluşmaktadır.

No	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Satış Fiyatı	Birim Satış Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
				(TL)	(TL/m ²)	
						* Zemin birim değeri yaklaşık 88.500 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Kapalı brüt alanı taşınmazla benzerdir. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	45	4.500.000	100.000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Başakşehir Maveria projesinde bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Kapalı brüt alanı taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Satılık	40	4.200.000	105.000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Başakşehir Arterium projesinde bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Kapalı brüt alanı taşınmaza kıyasla daha küçüktür. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, değerleme konusu taşınmaza benzer nitelikteki dükkanların satış bedellerinin konumuna, bulunduğu projenin niteliğine, bina yaşına, yola cephelerine, reklam kabiliyetine, dekorasyonlu olup olmamasına, kapalı alan kullanımı ve açık alan kullanımı gibi özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın Hürriyet Bulvarı'na cephesinin bulunmaması durumu da göz önünde bulundurularak, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir dükkanın birim satış değerinin 75.000-77.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Redstone ICG Mustafa Pehlivan 0 (553) 321 65 55	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Kiralık	240	100.000	417	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup kısıt derece avantajlı konumdadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Kapalı brüt alanı taşınmaza daha küçüktür. * Emsal taşınmaz shell&core durumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur
2	RookZ UZMAN 34 Emlak Emre Ekim 0 (554) 916 10 10	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Teklif almış / 1 ay önce	265	110.000	415	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Başakşehir Arterium projesinde bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Kapalı brüt alanı taşınmaza daha büyüktür. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.
3	Menareach Gayrimenkul Burak K.	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Teklif almış / 1 ay önce	165	70.000	424	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Başakşehir Arterium projesinde bulunmaktadır. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
	0 (532) 411 33 67						* Yaklaşık 10 yıllık bir yapıda yer almaktadır. * İçi dekorasyonludur. * 155 m2 zemin kat 10 m ² asma kattan oluşmaktadır. * Zemin birim kira değeri yaklaşık 440 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. * Kapalı brüt alanı taşınmazla benzerdir. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır.
4	RookZ UZMAN 34 Emlak Emre Ekim 0 (554) 916 10 9	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Kiralanmış / Yaklaşık 2 ay önce	155	70.000	452	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Necmettin Erbakan Caddesi üzerindedir. * Değerleme konusu taşınmaza göre yaya ve araç trafiğinin daha yoğun olduğu bir lokasyonda konumludur. * Zemin kattan oluşmaktadır. * Reklam kabiliyeti ve görünürlüğü değerlendirme konusu taşınmaza göre avantajlıdır. * Kapalı brüt alanı taşınmazla benzerdir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde, değerlendirme konusu taşınmaza benzer nitelikteki dükkanların kira bedellerinin, taşınmazın konumuna, bulunduğu projenin niteliğine, bina yaşına, yola cephelerine, reklam kabiliyetine, dekorasyonlu olup olmasına, kapalı alan kullanımı ve açık alan kullanımı gibi özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın Hürriyet Bulvarı'na cephesi bulunmaması durumu da göz önünde bulundurularak, söz konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip bir dükkanın aylık birim kira değerinin 367-373.-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 TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
C Blok	6 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin	150,00	76.000	11.400.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)					11.400.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” yöntemi kullanılmamıştır.

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

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 165 m² alanlı dükkan, 14.300.000 TL bedelle satılık olup 70.000 TL bedel ile kiralanabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payı dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 70.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 13.850.000 \text{ TL} = 0,061$$

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu 265 m² alanlı dükkan, 110.000 TL kiralık teklif almış olup ilgili emlak yetkilisinden 22.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi öğrenilmiştir. Hesaplama yapılırken pazarlık payı dikkate alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 110.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 22.000.000 \text{ TL} = 0,060$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 367-373 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,00 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ							
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
C	6	Zemin	150	370	55.500	6,00%	11.100.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)							11.100.000

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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Ticaret”** 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	11.400.000
Gelir Yaklaşımı	11.100.000

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. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri	11.400.000.-TL	Onbirmilyondörtüyüzbin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Erkan KARA

Buse ÖZYURT TUNA
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 923952

Güneş ÖZÇELİK
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 912800