



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

4 Adet Bağımsız Bölüm

Başakşehir / İstanbul

2024REV908 / 31.12.2024

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Başakşehir Mahallesi. Cahit Zarifoğlu Caddesi Olimpa Başakşehir/ İstanbul

Sayın İlgili;

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de Vadiyaka Sitesi’nde konumlu olan **“4 Adet Bağımsız Bölüm”**ün toplam pazar değerine yönelik **2024REV908** no.lu değerlendirme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmazlar, 17.609,34 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde, A ve E bloklarında bulunmakta olan 1 adet “Konut”, 3 adet “Dükkan” niteliğindeki bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	46.565.000.-TL	Kırkaltı milyon beş yüz altmış beş bin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	55.878.000.-TL	Ellibeş milyon sekiz yüz yetmiş sekiz bin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	192.395.-TL	Yüzdoksanikibinüçyüzdoksanbeş.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	230.874.-TL	İki yüz otuz bin sekiz yüz yetmiş dört.-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, 256 no.lu sözleşmeye ve 13.12.2024 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Güldal YILMAZ

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	26
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	29
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	51
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	53
Ekler	56

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka A Blok No.5 Başakşehir/İstanbul Başakşehir Mahallesi, Mimar Kemalettin Bulvarı, Vadiyaka E Blok No.8, 9, 11 Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1416 ada 1 parsel, A Blok 5 no.lu bb, E Blok 8, 9, 11 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	Konut	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 417 (Tüm Bloklar)	Yapım yılı: 2017
	Yol kotu üstü kat sayısı: A Blok: 17 Kat E Blok: 2 Kat	Yol kotu altı kat sayısı: A Blok: 1 E Blok: 1
	Otopark Kapasitesi: 358 araç	Asansör Kapasitesi: A Blok: 2 şahıs asansörü E Blok: 1 şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Dükkan	
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	
DEĞER TARİHİ	31.12.2024	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	46.565.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	55.878.000.-TL	

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde 2024REV908 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 4 adet bağımsız bölümün 31.12.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Güldalı YILMAZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2024 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.01.2024 tarih, 256 no.lu sözleşmeye 13.12.2024 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 29.01.2024 tarih, 256 no.lu sözleşmeye 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 4 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.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2023	2023REV748	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	37.620.000
Rapor 2	13.01.2023	2022REV946	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	50.405.000*
Rapor 3	15.08.2022	2022A491	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	49.252.000**

***İlgili raporlarda E Blokta konumlu 1,6,8,9,11 no.lu bağımsız bölümler; B4 Blokta konumlu 1 no.lu bağımsız bölüm ve A Blokta konumlu 5 no.lu bağımsız bölüm için değer takdir edilmiştir.**

****Söz konusu rapora, güncel raporda yer almayan B4 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm, E Blok, 1, 6, 7 no.lu bağımsız bölümler de dahil olup güncel rapor kapsamında yer alan bağımsız bölümlerin toplam değeri 25.565.000 TL'dir.**

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde 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

1.11 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

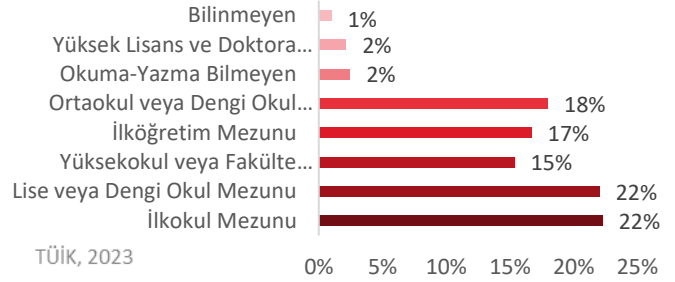
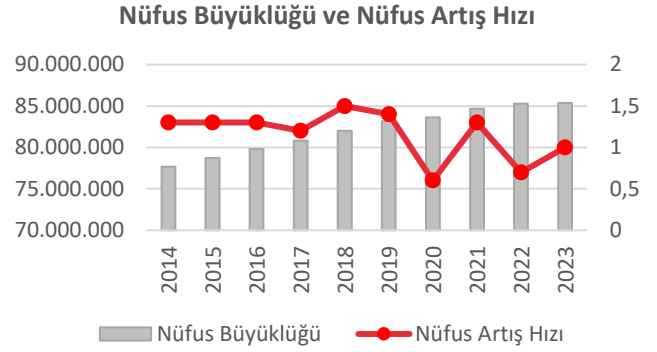
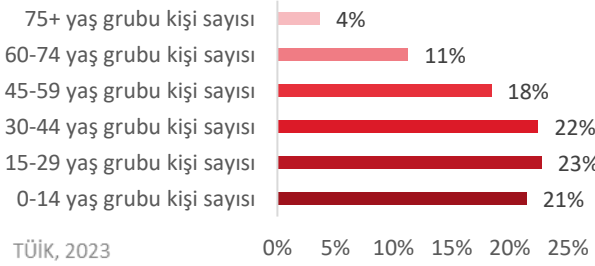
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

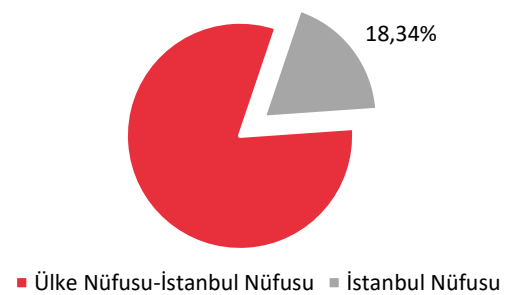
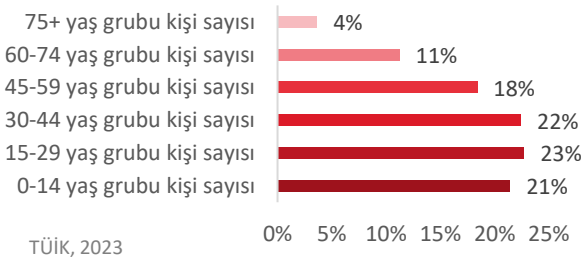
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi)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



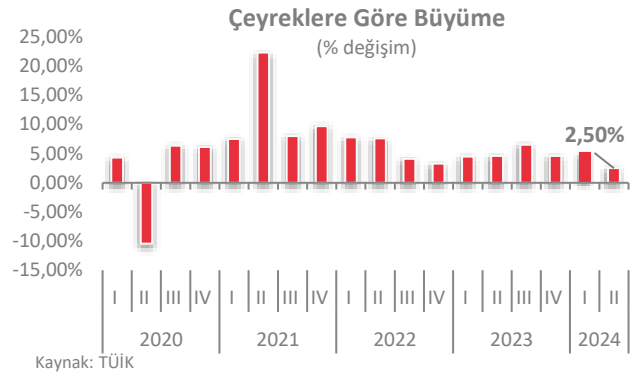
İstanbul

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.

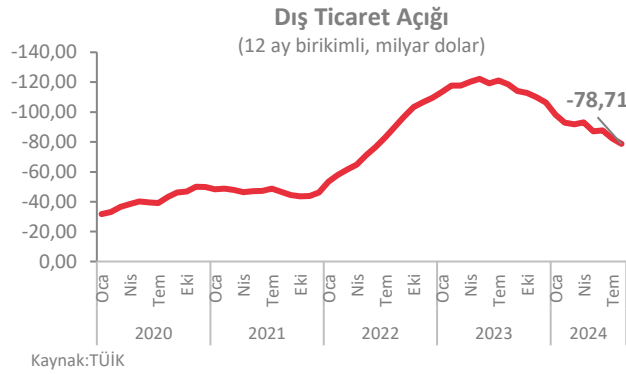


2.2 Ekonomik Veriler¹

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 tüketiciler 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 retici fiyat endeksi (Yi-FE) aylık bazda %1,4 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %35,8'den %33,1'e inmiştir. Böylece TÜFE ile FE yıllık arasındaki makas 16,3 yüzde puan olmuştur.



Ağustos ayında yıllık bazda ihracatta yükseliş yavaşlarken ithalat 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 ithalat %2,7 artış kaydedilmiştir. 2023 Ağustos'ta %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2024'n aynı ayında %81,5'e çıkmıştır. Dış ticaret ağı ise 8,7 milyar dolardan 5,0 milyar dolara inmiştir.

¹ TSKB A.ř.

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
A	5	Depolu Dükkân	Zemin Kat	196/35218	Fuzul
E	8	Depolu Dükkân	Zemin Kat	140/35218	Gayrimenkul
E	9	Depolu Dükkân	Zemin Kat	129/35218	Yatırım Ortaklığı
E	11	Daire	Zemin Kat	78/35218	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 20.12.2024 tarih, saat 10:53, 28.12.2024 tarih, saat 18:07 ve 31.12.2024 tarih, saat 15:26 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Değerleme konusu taşınmazların 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 değişikliği: 12.08.2015 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (17.08.2015 tarih ve 16014 yevmiye no ile)

A Blok 5 no.lu, E Blok 8, 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Halk Bankası lehine 1. dereceden, 100.000.000.-TL tutarında, %36 değişken faizli ipotek bulunmaktadır. (14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ipotek bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

A Blok 5 no.lu, E Blok 8, 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken 14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı aşağıda sunulmuştur.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-10:53



Kayıd Oluşturan: YAŞAR ÇARK (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175824760469	20241219-1753-F02160	76046

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021009	AT Yüzölçümü(m2):	17609.34
İl/ilçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//5
Cilt/Sayfa No:	468/46322	Arsa Pay/Payda:	196/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
741635222	(SN:8461878) FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-04-2023 13191	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	100000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 1416 Ada - 1 Parsel - 5 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8461878) FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Sly9HdzK2MP** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-12-2024-18:07



Kaydı Oluşturan: BUSE ÖZYURT (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175824735251	20241218-1753-F02310	73525

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021427	AT Yüzölçümü(m2):	17609.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//8
Cilt/Sayfa No:	472/46728	Arsa Pay/Payda:	140/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
741635218	(SN:8461878) FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-04-2023 13191	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	100000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 1416 Ada - 1 Parsel - 8 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8461878) FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) u0v3YmOgYIL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-10:56



Kayıd Oluşturan: YAŞAR ÇARK (TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175824760459	20241219-1753-F02163	76045

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021430	AT Yüzölçüm(m2):	17609.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//11
Cilt/Sayfa No:	472/46731	Arsa Pay/Payda:	78/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
741635272	(SN:8461878) FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-04-2023 13191	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

--	--	--	--	--	--	--	--

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	100000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 1416 Ada - 1 Parsel - 11 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8461878) FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 1xojZocYxIA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-12-2024-15:26



Kayıd Oluşturan: MAHMUT AKBAL (FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1416/1
Taşınmaz Kimlik No:	90021428	AT Yüzölçüm(m2):	17609.34
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İKİTELLİ-2	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KARTALTEPE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/ZEMİN//9
Cilt/Sayfa No:	472/46729	Arsa Pay/Payda:	129/35218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B1,B2,B3,B4,C,D,E ve Otoparktan Oluşan Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir - 27-02-2018 09:40 - 4536	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Başakşehir -	

			27-02-2018 09:40 - 4536	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.02.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 23-02-2018 16:57 - 4424	
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	
Beyan	Yönetim Planı : 12/08/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Başakşehir - 17-08-2015 16:27 - 16014	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
741635213	(SN:8461878) FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-04-2023 13191	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	100000000.00 TL	%36 değişken	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - İKİTELLİ-2 - (Aktif) - 1416 Ada - 1 Parsel - 9 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8461878) FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	100000000.00 TL	Başakşehir - 14-08-2015 16:32 - 15942	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) pJ7QTFbaFu8u kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin ipotek bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

A Blok 5 no.lu, E Blok 8, 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken 14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye numarası ile tesis edilmiş ipotek bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi 1.fıkrası gereğince söz konusu ipoteğin Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.'ye kullandırılan kredinin teminatı maksadıyla tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup ilgili 17.11.2022 tarihli banka yazısı aşağıda sunulmuştur.



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

TARİH 17/11/2022
İşaretimiz:EB

Sermaye Piyasası Kurulu'na

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

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

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

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre konu taşınmazların 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" ile tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Mimar Kemalettin Bulvarı boyunca blok nizamlı 6-7 katlı konut alanları mevcut olup Ariva ve Vadiyaka sitelerinin Bulvara bakan cephelerinde “Konut+Dükkân” niteliğinde karma kullanım mevcuttur. Ek olarak, konu taşınmazların yakın çevresinde eğitim ve dini tesis alanları da bulunmaktadır.

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

Lejandi: 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.



Onaylı İmar Durumu

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel 03.06.2011 tarihli, 1/1.000 ölçekli "İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi (Onurkent) Uygulama İmar Planı" sınırları içinde kalmakta olup konu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

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

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	22.06.2015	.	15.927,07	Yeni Yapı	A Blok, Konut Alanı: 14.124,53 m ² ; Ticaret Alanı: 1.802,54 m ² .
Onaylı Mimari Proje	22.06.2015	.	3.474,27	Tadilat	A Blok, Konut Alanı: 2.338,86 m ² ; Ticaret Alanı: 1.135,41 m ² .
Yapı Ruhsatı	25.06.2015	476	15.927,00	Yeni Yapı	A Blok; Mesken, 79 adet bb: 10.058,69 m ² ; ofis ve işyeri 8 adet bb: 1.354,88 m ² , ortak alan: 4.513,43 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	502	15.927,00	Yeni Yapı	A Blok; Mesken, 79 adet bb: 10.058,69 m ² ; ofis ve işyeri 8 adet bb: 1.354,88 m ² , ortak alan: 4.513,43 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.

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

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

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 22.06.2015 tarihli "Mimari Proje" ve 11.12.2017 tarih, 502, 506 ve 509 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkullerden A ve E Blok için 04.06.2015 tarihinde düzenlenmiş olan Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı A ve E bloklarına ait Enerji Kimlik Belgeleri'nde taşınmazların Performans ve Emisyon Sınıfı "C" olarak tespit edilmiş olup A ve E bloklarına ait belgeler 04.06.2025 08.06.2025 yılına kadar geçerlidir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamış olup konu taşınmazlar, kat mülkiyetine sahip bağımsız bölümlerdir.

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, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başakşehir Mahallesi'nde konumlu Vadiyaka Sitesi A Blok 5 no.lu, E Blok 8, 9 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlardan E Blok 11 no.lu bağımsız bölüm tapu kaydında "Daire" niteliğinde olup söz konusu diğer 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. Ana taşınmaz 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.

Değerleme konusu taşınmazlardan A Blok 5 no.lu bağımsız bölüm, Gülbahçe Sokak'a cephelidir. Mevcut durumda konu taşınmaz onaylı mimari projesiyle uyumlu ve tapu kaydına göre "Depolu Dükkan" niteliğindedir. Taşınmaz, yasal ve mevcut durumda 243 m² brüt alana sahiptir. Güncel durumda kullanım durumu boş olup iç mekân tasarımı yoktur.

E Blok 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler Gülbahçe Sokak'a cephelidir. Mevcut durumda konu taşınmazlar tapu kaydına göre "Depolu Dükkan" niteliğinde olup spor salonu olarak kullanılmaktadır. 8 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesiyle uyumlu olup 113 m² brüt alana sahiptir. Mevcut durumda 9 no.lu bağımsız bölüm, 10 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilmiş olup 9 no.lu bağımsız bölüme ait teras alanı geri dönüştürülebilir malzemelerle kapalı alanı kullanım alanına dahil edilmiştir. Konu taşınmaz yasal durumda 107,5 m² ve mevcut durumda 193 m² brüt alana sahiptir.

E Blok 11 no.lu bağımsız bölüm binanın zemin katında bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz, onaylı mimari projesinde salon, mutfak, ebeveyn odası ve banyosu, yatak odası, banyo ve 3 adet balkon hacimleri bulunmaktadır. Mevcut durumda, balkonlar kapalı alan kullanımına dahil edilmiştir. Ek olarak, kapalı alana dahil edilen balkonlardan biri oda büyüklüğünde olduğundan mevcut durumda konu taşınmaz 3+1 tiptedir. Yasal ve mevcut durumda konu taşınmaz 108 m² brüt alana sahiptir.

A Blok	Bodrum kat	Depo	133 m ²
5 no.lu bb	Zemin kat	Dükkan Girişi	90 m ²
bodrum kat + zemin kat	Teras alanı		20 m ²
E Blok	2. Bodrum kat	Depo	36,5 m ²
8 no.lu bb	1. Bodrum kat	Depo	48 m ²
	Zemin kat	Dükkan Girişi	49 m ²
bodrum kat + zemin kat	Teras alanı		16 m ²
9 no.lu bb	1. Bodrum kat	Spor salonu	50,5 m ²
	Zemin kat	Dükkan Girişi	44 m ²
bodrum kat + zemin kat	Teras alanı		13 m ²
11 no.lu bb	Zemin kat		108 m ²
Konut 3+1			

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme	
İnşaat Nizamı	Blok nizam	
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	A Blok: 3 Bodrum kat+zemin kat+16 normal kat+çatı katı	E Blok: 2 Bodrum kat+zemin kat+2 normal kat+çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	15.927,07 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.

A Blok 5 no.lu, E Blok 8 no.lu Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	A Blok 5 no.lu bb: 243 m ²	E Blok 8 no.lu bb: 113 m ²
Zemin	Beton sıva	
Duvar	Boya	
Tavan	Asma tavan	
Aydınlatma	-	

E Blok 9 no.lu Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	107,50 m ² (Yasal Durum)	192,50 m ² (Mevcut Durum)
Zemin	Ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	
Duvar	Boya	
Tavan	Asma tavan	
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma	

E Blok 11 no.lu Bağımsız Bölüm

Kullanım Amacı	Konut (Yasal ve mevcut duruma göre)	
Alanı	108 m ²	
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans	
Duvar	Boya	
Tavan	Asma tavan	
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma	

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde E blok 9 ve E blok 11 no.lu bağımsız bölümlerde onaylı mimari projesine göre farklılıklar mevcut olmasına rağmen bu farklılıklar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir nitelikte olup ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlarda tespit edilen farklılıklar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir nitelikte olduğundan yapılan değişiklikler İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

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 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”**; gayrimenkullerin **“Konut”** ve **“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 değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konut Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Yusur Group	PLATINIUM INVESTMENT		Akik Grup	Nefel Gayrimenkul
		0 (555) 160 11 00	0 (532) 402 95 00		0 (533) 390 96 40	0 (553) 768 52 32
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	7.700.000		5.950.000	5.800.000	7.800.000
	Alanı (m²)	145		110	110	142
	Birim Fiyatı (TL/m²)	53.103		54.091	52.727	54.930
	Satış Durumu	Satılık		Satılık	Satılık	1 hafta önce teklif almış
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Piyasa Düzeltmesi	0%		0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-1%	-2%	-5%	-4%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart		Standart	Standart	Standart
		0%		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte		Niteliksiz	Niteliksiz	Benzer Nitelikte
		0%		10%	10%	0%
	Konum	Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük		Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		-5%		-5%	-5%	-5%
	Bina Yaşı	7	7	7	7	
		0%		0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		5%		5%	10%	5%
	Konfor Koşulları	Dezavantajlı		Benzer	Benzer	Dezavantajlı
		10%		0%	0%	10%
	Düzeltilmiş Değer	57.830		58.310	57.855	58.006

-Karşılaştırma tablosu E Blokta yer alan 11 numaralı bağımsız bölüm baz alınarak hesaplanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmaz ile aynı sitede yer alan ve taşınmazın yakın çevresinden emsaller bulunmuş olup lokasyon, daire brüt alanı, bulunduğu kat, bina yaşı, bahçe kullanım imkânı, iç mekân kalitesi gibi durumlar dikkate alınarak konu taşınmazların birim satış değerinin 57.500.-58.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU										
	İrtibat Bilgisi	Merhaba Emlak		Başak Invest		Proje House		MBM GAYRİMENKUL		
		0 (532) 220 18 16		0 (541) 842 57 75		0 (532) 663 64 00		0 (532) 598 23 53		
	Karşılaştırılan Etmenler		1		2		3		4	
	Kira Fiyatı (TL/ay)	38.000		42.000		50.000		68.000		
	Alanı (m²)	145		160		202		220		
	Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	262		263		248		309		
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	2 hafta önce kiralanmış		2 ay önce kiralanmış		Kiralık		Kiralık		
	Piyasa Düzeltmesi	0%		5%		0%		0%		
	Pazarlık Payı	0%		0%		-3%		-12%		
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet		
		0%		0%		0%		0%		
	Kiralama Koşulları	Standart		Standart		Standart		Standart		
		0%		0%		0%		0%		
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte		
		0%		0%		0%		0%		
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer		Benzer		Benzer		Benzer	
		0%		0%		0%		0%		
Kullanım Alanı		Kısıtlı Derecede Küçük		Kısıtlı Derecede Küçük		Benzer		Benzer		
		-5%		-5%		0%		0%		
Bina Yaşı		5		15		5		10		
		-1%		6%		-1%		2%		
Bulunduğu Kat/Manzara		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Avantajlı		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Benzer		
		2%		-10%		5%		0%		
Konfor Koşulları		Benzer		Benzer		Benzer		Avantajlı		
		0%		0%		0%		-10%		
Düzeltilmiş Değer		251		250		249		251		

-Karşılaştırma tablosu E Blokta yer alan 11 numaralı bağımsız bölüm baz alınarak hesaplanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu katsayısı, bina yaşı, iç mekân kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin 245-250 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi	Yaman Emlak	Vizyoncity Gayrimenkul İstanbul	Bahçetep Bulvar İstanbul	Leylak Gayrimenkul 0 (552) 208 32 04	
	0 (507) 187 00 06	0 (538) 946 38 27	0 (532) 430 60 99	0 (552) 208 32 04	
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	4.100.000	5.000.000	14.999.999	9.950.000
	Alanı (m²)	80	45	120	100
	Birim Fiyatı (TL/m²)	51.250	111.111	125.000	99.500
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	3-4 ay önce satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	9%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-17%	-16%	-13%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Nitelikli
		10%	0%	0%	-10%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Avantajlı
		10%	5%	-10%	-5%
Kullanım Alanı		Küçük	Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		-10%	-15%	-5%	-5%
Bina Yaşı		4	10	4	0
		-2%	2%	-2%	-5%
Bulunduğu Kat/Manzara		Benzer	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı	Benzer
		0%	-20%	-20%	0%
Konfor Koşulları		Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Benzer
		10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		66.303	66.492	66.045	66.300

-Karşılaştırma tablosu A Blokta yer alan 5 numaralı bağımsız bölüm baz alınarak hesaplanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki satış değerlerinin lokasyon, bulunduğu katsayısı, bina yaşı, iç mekân kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların birim satış değerinin bağımsız bölümlerin kat bazında dağılımı ve kapalı alan kullanımı dikkate alındığında 66.000-85.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
İrtibat Bilgisi		Albayrak Emlak 5336149779		Albayrak Emlak 5336149779		Aşkın Gayrimenkul 0 (538) 035 63 92		TURYAP 3.İstanbul Temsilciliği 0 (532) 342 27 43	
Karşılaştırılan Etmenler		1		2		3		4	
Kira Fiyatı (TL/ay)		16.000		20.000		17.000		30.000	
Alanı (m²)		80		80		55		104	
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		200		250		309		288	
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralama Durumu	9-10 ay önce satılmış		1 ay önce kiralanmış		Kiralık		Kiralık	
	Piyasa Düzeltmesi	20%		5%		0%		0%	
	Pazarlık Payı	0%		0%		-9%		-10%	
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet	
		0%		0%		0%		0%	
	Kiralama Koşulları	Standart		Standart		Standart		Standart	
		0%		0%		0%		0%	
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte	
		10%		0%		0%		0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	
		5%		5%		5%		5%	
	Kullanım Alanı	Küçük		Küçük		Daha Küçük		Kısıtlı Derecede Küçük	
		-10%		-10%		-15%		-5%	
	Bina Yaşı	10		10		2		5	
		2%		2%		-4%		-1%	
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı		Dezavantajlı		Benzer	
		5%		5%		10%		0%	
	Konfor Koşulları	Benzer		Benzer		Benzer		Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	
		0%		0%		0%		5%	
Düzeltilmiş Değer		270		268		271		269	

-Karşılaştırma tablosu A Bloкта yer alan 5 numaralı bağımsız bölüm baz alınarak hesaplanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki kira değerlerinin lokasyon, bulunduğu katsayısı, bina yaşı, iç mekân kalitesi ve daire tipi gibi durumlara göre değişkenlik göstermektedir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerinin bağımsız bölümlerin kat bazında dağılımı ve kapalı alan kullanımı dikkate alındığında 270-340 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi/Konut



Emsal Krokisi/Dükkan



✓ 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; taşınmazlar 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)
A	5	243,00	66.000	16.038.000
E	8	113,00	85.000	9.605.000
E	9	107,50	84.000	9.030.000
E	11	205,00	58.000	11.890.000
TOPLAM DEĞERİ				46.563.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				46.565.000

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, Vadiyaka Sitesi içerisinde konumlu 145 m² alanlı konut, aylık 40.000 TL fiyat ile kiraya çıkarılmış olup 9.250.000.-TL'ye satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 40.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.250.000 \text{ TL} = 0,051891$$

- 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 gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre konut kira değerlerinin; 245-255 TL/m²/ay, dükkân kira değerlerinin 270-345 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, konut için kapitalizasyon oranı %5,25 dükkânlar için kapitalizasyon oranı %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların değeri 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)
A	5	243,00	270,00	65.610	5,00%	15.746.400
E	8	113,00	345,00	38.985	5,00%	9.356.400
E	9	107,5	340,00	36.550	5,00%	8.772.000
E	11	205,00	250,00	51.250	5,25%	11.714.286
TOPLAM DEĞERİ						45.589.086
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ						45.590.000

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 ve Dükkan”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

*** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.**

**** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

***** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.**

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 22.06.2015 tarihli “Mimari Proje” ve 11.12.2017 tarih, 502, 506 ve 509 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**dükkân**” ve “**daire**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 14.08.2015 tarih ve 15942 yevmiye no ile Türkiye Halk Bankası lehine 1. dereceden, 100.000.000.-TL tutarında, %36 değişken faizli ipotek bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar “dükkân” ve “konut” niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	46.565.000
Gelir Yaklaşımı	45.590.000

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	46.565.000.-TL	Kırkaltı milyon beş yüz altmış beş bin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	55.878.000.-TL	Ellibeş milyon sekiz yüz yetmiş sekiz bin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	192.395-TL	Yüzdoksanikibin üç yüz doksan beş.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	230.874-TL	İki yüz otuz bin sekiz yüz yetmiş dört.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Güldalı YILMAZ

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293