



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

2 Adet Arsa

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2024REV909 / 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 **“2 Adet Arsa”**nın toplam pazar değerine yönelik **2024REV909** no.lu hazırlanan değerleme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmazlar, 47.871,49 m² yüz ölçümüne sahip 2 adet arsadır. Taşınmazın toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş PAYINA DÜŞEN HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2024		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	486.160.000.-TL	Dört yüz seksen altı milyon üç yüz altmış bin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	534.776.000.-TL	Beş yüz otuz dört milyon yedi yüz yetmiş altı bin.-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 sözleşme ve 13.12.2024 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ezine Feyza DURU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 919105

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	41
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43

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 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 Resmî 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	Hisseli
DEĞERLEMENİN AMACI	Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1 parsel ve 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1 parsel ve 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	814 ada 1 no.lu parsel: 16.724,39 m ² 803 ada 1 no.lu parsel: 31.147,10 m ²
İMAR DURUMU	Raporun 3.3 bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı, Spor Tesis Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
İNDİRGE ME ORANI	%24,00
DEĞERLEM EYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	486.160.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	534.776.000.-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 2024REV909 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazların 31.12.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ezine Feyza DURU (Lisans No:919105) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2024 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.01.2024 no.lu ve 256 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine ve 13.12.2024 tarihli ek protokole bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 29.01.2024 no.lu ve 256 tarihli tarihli dayanak sözleşmesi ve 13.12.2024 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazların 31.12.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1*	15.08.2022	2022A494	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	322.172.000
Rapor 2*	13.01.2022	2022REV953	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	360.620.000
Rapor 3**	29.12.2023	2023REV749	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	522.694.000

***Hazırlanan değerleme raporlarında 812 ada 3 parsel, 816 ada 1 parsel, 816 ada 2 no.lu parselde dahil edilip 5 arsa değeri takdir edilmiştir.**

****Hazırlanan değerleme raporunda 816 ada 1 parsel, 816 ada 2 no.lu parselde dahil edilip 4 arsa değeri takdir edilmiştir.**

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

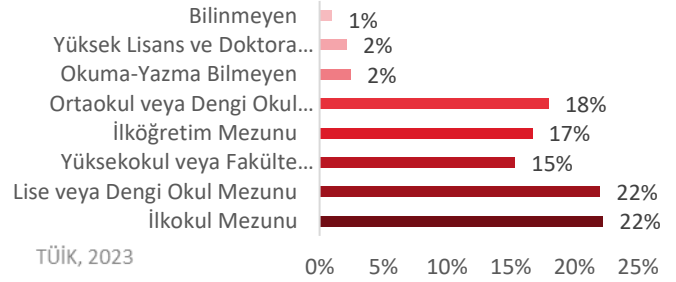
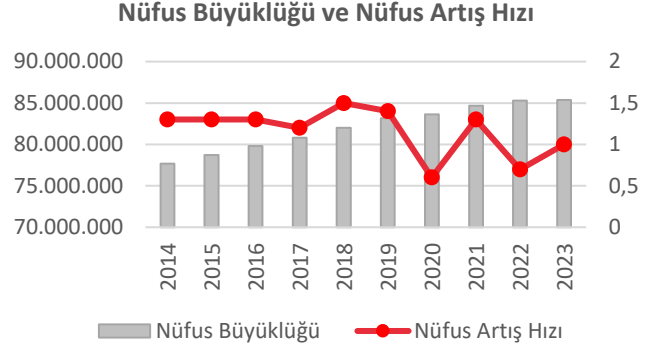
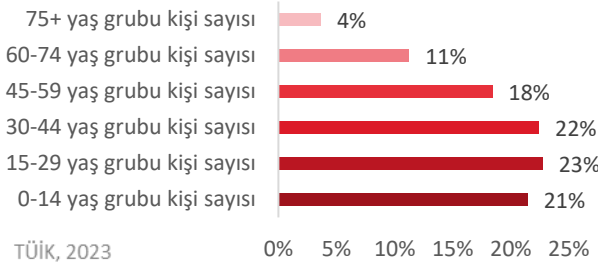
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

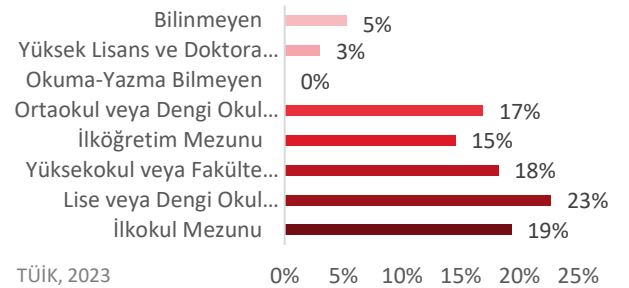
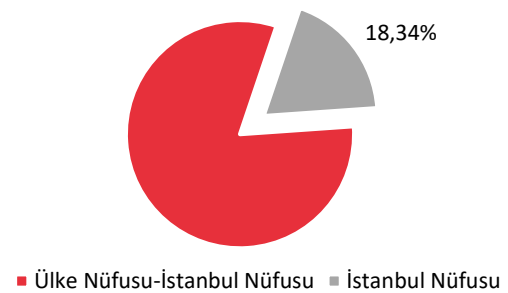
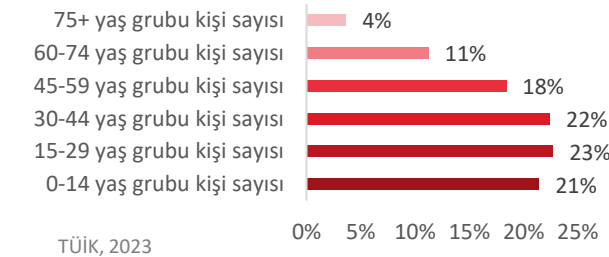
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi)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



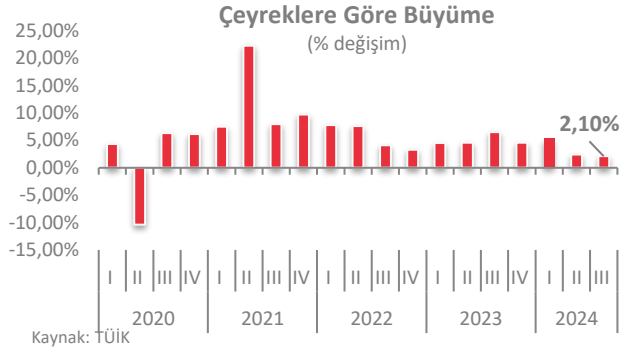
İstanbul

2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’inin 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.

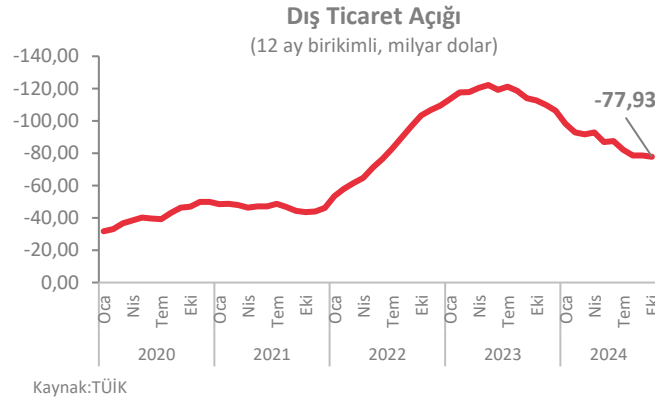
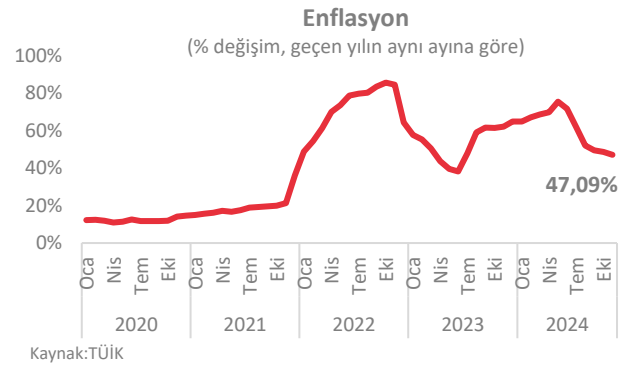


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	-	
Ada No	814	803
Parsel No	1	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	16.724,39 m ²	31.147,10 m ²
Malik / Hisse	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (71/150)	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (17621/400000)

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 10:53-10:58 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

814 ada 1 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (05.05.2021 tarih ve 15748 yevmiye no)

803 ada 1 parsel no.lu parsel üzerinde Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş hissesi dahil, taşınmazın tamamı adına tescil edilmiş aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: vergi ilişkisi kesme (HEDİYE DALGIÇ) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer) (bila tarih ve bila yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (11.07.2023 tarih ve 24571 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (06.01.2023 tarih ve 671 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Namık Kemal Gündoğdu Vergi ilişkisi) Tarih: 10/09/2021 Sayı: 713165(Şablon: Diğer) (13.09.2021 tarih ve 30957 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (05.05.2021 tarih ve 15748 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (25.01.2021 tarih ve 2552 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -aynı sermaye) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (12.01.2021 tarih ve 989 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Vergi ilişkisi) Tarih: 22/05/2020 Sayı: E.16200 (Şablon: Diğer) (22.05.2020 tarih ve 12111 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (17.02.2020 tarih ve 5519 yevmiye no)

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (10.09.2018 tarih ve 20733 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: ibrahim deniz vergi ilişkisi) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (20.04.2018 tarih ve 9331 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 814 ada 1 no.lu parsel ve 803 ada 1 no.lu parsele ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 814 ada 1 no.lu parsel ve 803 ada 1 no.lu parsele ilişkin takyidat kayıtlarında yer alan beyanların taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu takyidat belgeleri 150'den fazla sayfadan oluşmakta olup boyutları nedeniyle raporun dosyasına eklenememiş, ayrı bir ek olarak sunulmuştur.

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 taşınmazlardan 803 ada 1 no.lu parselin, 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile 17621/400000'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" ile tescil edilmiştir. 02.09.2022 tarih ve 35648 yevmiye no ile 4051/150000'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Satış" ile tescil edilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parselin, 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile 71/150'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" ile tescil edilmiştir. 09.03.2022 tarih ve 9288 yevmiye no ile 271/800'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Satış" 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.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, ara sokaklarda genellikle ayırık nizam 10 katlı konut alanları ve Cadde üzerinde ise 15 katlı konut+ticaret alanları bulunmaktadır.

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 27.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

814/1 parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "İkitelli Köyü 3.Etap Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 07.06.2007

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,25
- H_{maks}: 10 kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam



803 ada 1 no.lu parsel

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 04.11.2015

Lejandi: Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı,

Yapılaşma şartları;

- Emsal: -
- H_{maks} : -
- İnşaat Nizamı: -



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 814 ada 1 parsel, 07.06.2007 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “İkitelli Köyiçi 3.Etap Uygulama İmar Planı” kapsamında” Konut Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal:1,25 ve Hmaks: 10 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu 803 ada 1 no.lu parsel mevcut durumda, 04.11.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında” Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı,” lejandında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşuluna sahip değildir.

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

Başakşehir Belediyesi’nde 27.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapılacak bir inşaatta konu kanuna göre yapı denetim şirketi belirlenmesi zorunludur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı yer almamakta olup yapılan incelemelerde herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara 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 çalışması proje değerlendirme çalışması kapsamında olmayıp arsa değerlemesidir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

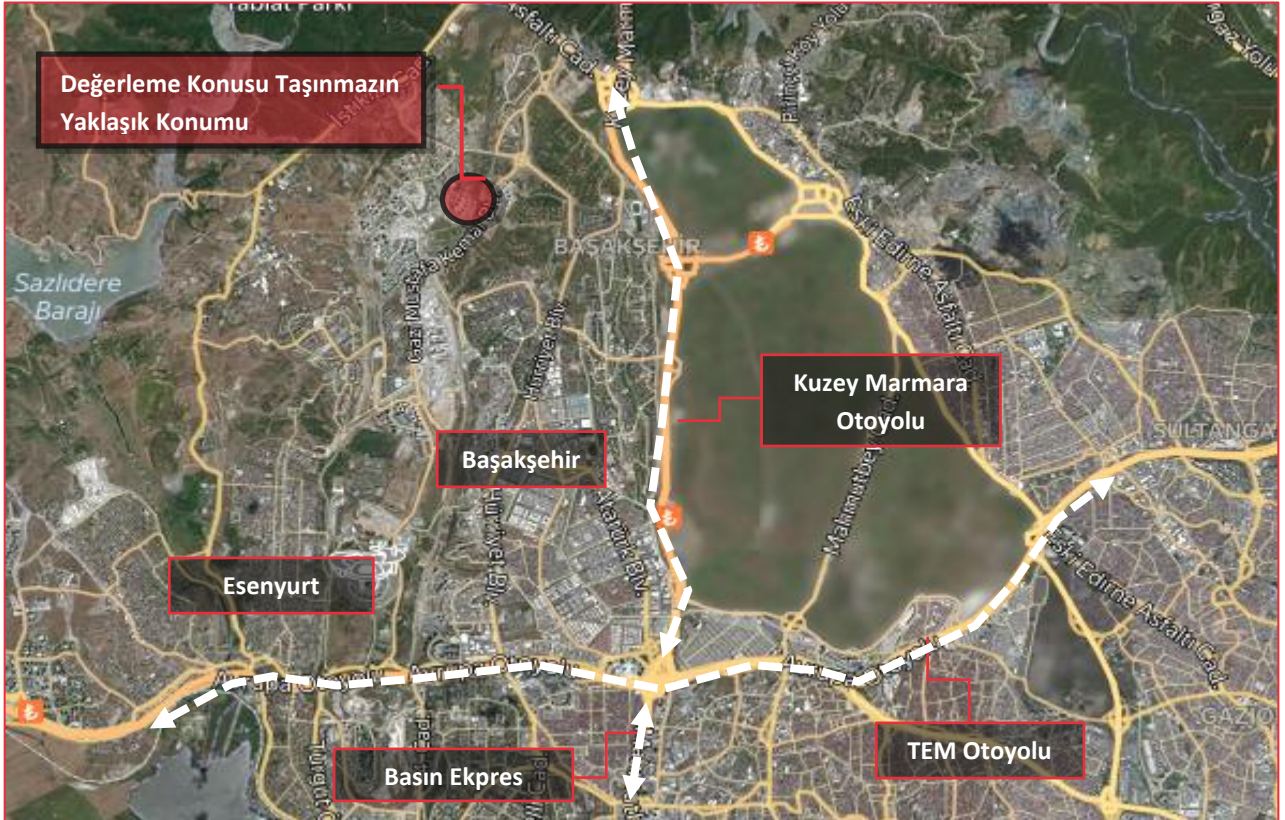
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1, ve 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlar

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. 2023 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 509.915 kişilik nüfusu ile İstanbul'un Avrupa Yakası'nda konumlu olan Başakşehir, temelde üç ana bölgeden ve 10 mahalleden oluşmaktadır.

Söz konusu taşınmaz Başakşehir ilçesinin batısında yer alan ve Başakşehir'in üç ana bölgesinden biri olan Altınşehir-Kayabaşı bölgesinde konumlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar, bu bölge içerisinde yer alan Kayabaşı mahallesinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmıştır. Bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu gelişmeler yaşanmakta olup orta gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

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.



Taşınmazın yakın çevresinde Başakşehir Devlet Hastanesi, Olimpia Alışveriş Merkezi, Başakşehir Tıp Merkezi gibi bilinirliği yüksek yapılar ile Emlak Konutları Başakşehir Evleri, Kuzey Yakası sitesi, Evvel İstanbul sitesi, Avrupa Konutları Başakşehir, Nidapark Kayaşehir gibi siteler yer almaktadır. Ayrıca taşınmazın konumlu olduğu bölgede çok sayıda nitelikli toplu konut inşaatları ve rezidans projeleri yer almaktadır.

Bölgedeki büyük çaplı, karma projelerde oturma tamamlanması ve İstanbul Havalimanı'nın daha aktif olarak kullanılması ile birlikte bölgenin çehresinin de değişeceği düşünülmektedir. Bunun yanında ulaşım açısından kolay erişilebilirlik bölgenin cazibesini arttırmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Olan 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

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 814 ada 1 ve 803 ada 1 parsel no.lu taşınmazlardır. Taşınmazların tamamı "arsa" niteliğindedir.

ARSA BİLGİLERİ	
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)
803 ada 1 no.lu parsel	31.147,10
814 ada 1 no.lu parsel	16.724,39
Toplam	47.921,49

803 ada 1 no.lu parsel boş durumda ve kısmi eğimli bir parseldir. Konu parsel mevcut durumda boş durumdadır. Diktörgene yakın bir geometrik şekli bulunmaktadır.

814 ada 1 no.lu parsel erişim kolaydır. Konu parsel mevcut durumda tır parkı olarak kullanılmaktadır. G-915.sokak'a cephelidir. Taşınmaz düz bir topografyaya sahiptir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde devam eden herhangi bir proje 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

Değerleme konusu gayrimenkuller “arsa” niteliğindedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlardan 803 ada 1 no.lu parsel DOP kapsamında kamuya geçecek parsel niteliğindedir.
- Değerleme konusu taşınmazların tamamı hisseli olup çok fazla hissedar bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, Başakşehir'in geliştirmekte olan bölgelerindendir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge, yabancıların yüksek talebinin olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.

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 getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün, geçerli bir uygulama imar planı kapsamında yapılaşma hakkına sahip bir parsel olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa niteliğinde değerlendirilmesi ve üzerinde yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlamış olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların 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, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Serdar Şenol Gayrimenkul 0 (542) 845 89 89	Otto 34 Gayrimenkul 0 (530) 240 43 28	İstanbul Yatırım Ajansı 0 (532) 113 27 09	Uzman Konut Gayrimenkul 0 (538) 852 89 61	Başakşehir Belediye Başkanlığı
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
	Satış Fiyatı (TL)	140.000.000	325.000.000	15.000.000	57.000.000	1.700.000.000
	Yüz Ölçümü (m²)	1.915	4.397	225	888	36.378
	Birim Fiyatı (TL/m²)	73.107	73.914	66.667	64.189	46.732
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılmış/1 ay önce
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	5%
	Pazarlık Payı	-10%	-4%	-6%	-9%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Çok hisseli	Çok hisseli	Hisseli
		-10%	-10%	10%	10%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Yapılaşma Hakkı	1,50	0,75	1,75	1,50	1,50
		-10%	15%	-15%	-10%	-10%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Daha Dezavantajlı	Daha Avantajlı	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		15%	-15%	15%	5%	5%
	Yüz Ölçümü	Daha Küçük	Küçük	Çok Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Büyük
		-15%	-10%	-20%	-20%	10%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		5%	0%	0%	10%	10%
Düzeltilmiş Değer		55.960	55.081	55.664	55.057	55.202

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın brüt birim satış değerinin 50.000-55.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Oyakkent Satış Ofisi 0 212 401 09 00	Başakşehir Mah.	Satılık	212	22.000.000	103.842	* Oyakkent Silüet projesinde konumludur. * Konum itibarıyla avantajlı * Yeni proje * 2026 yıl sonunda teslim * 4+1 tip * Peşin satış fiyatı
2	Mavera Satış Ofisi 0 (533) 271 29 61	Kayabaşı Mah.	Satılık	354	41.130.000	116.062	* Maveria 4 Lounge projesinde konumludur. * Konum itibarıyla taşınmaza göre avantajlı * Yeni binada yer alıyor. Proje tamamlanmış * 5+1 tip dairedir. * 485 m2 teras alanı tahsis edilmiştir. * Peşin satış fiyatı. * 1. katta konumludur.
3	Luxera Satış Ofisi 444 34 35	Şamlar Mah.	Satılmış / Yaklaşık 1 ay önce	220	18.500.000	84.091	* Luxera Nevbahar projesinde yer almaktadır. * Konum olarak dezavantajlıdır. * Yeni projedir. Proje 2-3 ay önce tamamlanmış * Binanın zemin katında yer almaktadır. * 4+1 tip dairedir. * Satış %30 peşinat ve 12 ay vade ile 18.500.000 TL fiyat ile gerçekleşmiştir. Peşin fiyatının 16.000.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir.
4	Mavera Satış Ofisi 0 (533) 271 29 61	Ziya Gökalp Mah.	Satılık	202	18.540.000	91.782	* Maveria Boutique projesinde konumludur. * Konum itibarıyla taşınmaza göre avantajlı * Yeni binada yer alıyor. Proje tamamlanmış * 4,5+1 tip dairedir. * 165 m2 teras alanı tahsis edilmiştir. * Peşin satış fiyatı. * 1. katta konumludur.
6	Oyakkent Satış Ofisi 0 212 401 09 00	Başakşehir Mah.	Satılık	124	12.000.000	96.649	* Oyakkent Silüet projesinde konumludur. * Konum itibarıyla avantajlı * Yeni proje * 2026 yıl sonunda teslim * Peşin satış fiyatı * 2+1 tip

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile benzer özelliğe sahip konutların lokasyonu, brüt alan büyüklüğü, bulunduğu kat gibi etkenlere göre birim değerlerinin değişkenlik gösterdiği tespit edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların satışa esas brüt alanları üzerinden birim satış değerinin 90.000-100.000.-TL/m² aralığında olabileceği belirlenmiştir.

Dükkân Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Yaman Bey 0 (507) 187 00 06	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkân	Satılmış/3-4 hafta önce	80	4.100.000	51.250	* Moda Evleri'nde konumludur. * Bina yaşı 5-10 arasındadır. * 40 m² zemin kat ve 40 m² bodrum olmak üzere iki kattan oluşmaktadır. * Konum itibarıyla reklam kabiliyeti ve görünürlüğü değerlendirme konusu taşınmazlara nazaran dezavantajlıdır. * Zemin kat birim satış değeri 60.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.
2	Vizyoncity Gayrimenkul 0 (538) 946 38 27	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Dükkân	Satılık	45	5.000.000	111.111	* Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu Park Mavera 2 projesinde yer almaktadır. * Konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır. * Taşınmazın bulunduğu bina 2 yaşında bir yapıdır. * 45 m² zemin kattan oluşmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açık ve reklam değeri yüksektir. * İç mekân kalitesi yüksektir. * Zemin kat birim satış değeri 55.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Turyap 0 (530) 823 75 92	Kayabaşı Mahallesi	Dükkân	Satılık	180	23.000.000	127.778	* Park Mavera projesinde konumludur. * Bina yeni yapıdır. * 180 m² zemin kattan oluşmaktadır. * Zemin katta yer almakta olup site dışından da erişime açık ve reklam değeri yüksektir. * Zemin kat birim satış değeri 65.000 TL/m²

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satılık Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Leylak Gayrimenkul 0 (552) 208 32 04	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	100	9.500.000	95.000	olarak hesaplanmıştır. * Yüksek pazarlık payı bulunmaktadır. * 3.İstanbul Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * İç mekân kalitesi yüksektir. *Zemin katta konumludur. * Zemin kat birim satış değeri 55.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Coldwell Gayrimenkul 0 (542) 544 95 28	Başakşehir Mahallesi'nde konumlu	Dükkân	Satılık	400	39.500.000	98.750	* 3.İstanbul Projesi'nde konumludur. * Konum bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * Görünürlük ve reklam kabiliyeti bakımından konu taşınmazlarla benzer avantaja sahiptir. * İç mekân kalitesi yüksektir. *Zemin katta konumludur. * Zemin kat birim satış değeri 55.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede konumlu dükkanların satış bedellerinin bulundukları lokasyona, reklam kabiliyetlerine, kat adetlerine, kapalı alanlarına, bulunduğu bina yaşına, inşai nitelikleri vb. özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede inşa edilecek yeni bir projede yer alacak ticari ünitelerin zemin kat birim satış değerinin 110.000-120.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ 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.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Fuzul GYO Hissesi	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
803 ada 1 no.lu parsel	31.147,10	0,044053	37.000	50.767.982
814 ada 1 no.lu parsel	16.724,39	0,473333	55.000	435.391.620
TOPLAM DEĞERİ				486.159.602
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				486.160.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akış Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %20,77

Risk primi: %3,23

İndirgeme oranı: %24,00 olarak hesaplanmıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %38-44 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Çalışmalarda KDV hariç olarak hesaplamalar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Sığınak alanı konusunda ilgili yönetmeliklerde belirtilen hesaplar dikkate alınmıştır.
- Söz konusu parsel üzerinde konut ve ticari birimlerin yer alacağı proje geliştirilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında toplam inşaat alanının %10'luk kısmının ticaret alanı, %90'lık kısmının ise konut alanı olarak inşa edileceği varsayılmıştır.
- Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- Söz konusu projede konut satışlarının 2025 yılında başlayacağı 2027 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Söz konusu projede dükkân satışlarının 2026 yılında başlayacağı 2027 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 100.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde yer alacak ticari alanların birim satış bedellerinin 120.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Ada/Parsel No	814/1
İmar Durumu	Ticaret + Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	16.724,39

TAKS	-
Emsal / KAKS	1,25

Toplam Taban Alanı (m ²)	-
Emsale Dahil Alanı (m ²)	20.905,49
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	27.177,13

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	27.177,13
Konut Alanı (m ²)	24.459,42
Ticaret Alanı (m ²)	2.717,71

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	24.459,42	30.000	733.782.611
Ticaret Fonksiyonu	2.717,71	28.000	76.095.975
Otopark	8.618,71	10.000	86.187.073
Ortak Alan	612,24	9.000	5.510.143
Toplam	36.408,08		901.575.801

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
901.530.801,27	10%	90.153.080

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
901.530.801,27	7,0%	63.107.156

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	901.530.801,27
Altyapı Maliyeti	90.153.080,13
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	63.107.156,09
Toplam (TL)	1.054.791.037,48

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.054.791.037,48	10%	105.479.104

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	901.530.801
Altyapı Maliyeti	90.153.080
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	63.107.156
Proje Genel Giderleri	105.479.104
Toplam (TL)	1.160.270.141

Maliyetin Yıllara Dağılımı					
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
Oran	0%	40%	60%	0%	0%
Maliyet (TL)	0	464.108.056	905.010.710	0	0

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	100.000
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	12,50%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	120.000
Fiyat Artış Oranı (1. Yıl)	22,75%
Fiyat Artış Oranı (2. Yıl)	17,00%
Fiyat Artış Oranı (3. Yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. Yıl)	12,50%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,5%

Proje Nakit Akışı (TL)							
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
Konut Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	24.459,42	24.459,42	24.459,42	24.459,42	24.459,42	24.459,42	24.459,42
Satış Oranı (%)	0,00%	45,00%	35,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	11.006,74	8.560,80	4.891,88	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		100.000,00	122.750,00	143.617,50	164.442,04	184.997,29	208.121,95
Toplam Ofis Gelirleri	0	1.100.673.917	1.050.837.848	702.560.161	0	0	0
Ticaret Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	2.717,71	2.717,71	2.717,71	2.717,71	2.717,71	2.717,71	2.717,71
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	1.630,63	1.087,09	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		120.000,00	147.300,00	172.341,00	197.330,45	221.996,75	249.746,34
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	240.191.508	187.349.376	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri	0	1.100.673.917	1.291.029.356	889.909.537	0	0	0
İnşaat Maliyeti	0	464.108.056	905.010.710	0	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	16.510.109	19.365.440	13.348.643	0	0	0
Net Nakit Akışları	0	620.055.752	366.653.205	876.560.894	0	0	0
Arsa Sahibi Gelirleri	0	466.190.437	546.815.484	376.921.185	0	0	0
Müteahhit Gelirleri	0	153.865.314	-180.162.278	499.639.710	0	0	0

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	20,77%	20,77%	20,77%
Risk Primi	2,23%	3,23%	4,23%
İndirgeme Oranı	23,00%	24,00%	25,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.217.511.345	1.198.248.104	1.179.501.831
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.217.510.000	1.198.250.000	1.179.500.000

Arsa Sahibi	43%
Müteahhit	57%

Arsa Sahibi Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	20,77%	20,77%	20,77%
Risk Primi	2,23%	3,23%	4,23%
İndirgeme Oranı	23,00%	24,00%	25,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	943.003.311	929.279.607	915.897.906

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	20,77%	20,77%	20,77%
Risk Primi	2,23%	3,23%	4,23%
İndirgeme Oranı	23,00%	24,00%	25,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	274.508.034	268.968.497	263.603.925

Arsa Değeri (TL)	929.279.607
Müteahhit Geliri (TL)	268.968.497
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	55.564
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	55.550

Söz konusu indirgenmiş nakit akımları yöntemi 814 ada 1 no.lu parsel için hesaplanmış olup 55.550 TL/m² birim arsa değeri hesaplanmıştır. 803 ada 1 no.lu parsel ise söz konusu parseli göre şerefiyesine bakılmış ve aşağıdaki tabloda hesaplamalar yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Fuzul GYO Hissesi	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
803 ada 1 no.lu parsel	31.147,10	0,044053	37.905	52.009.750
814 ada 1 no.lu parsel	16.724,39	0,473333	55.550	439.746.000
TOPLAM DEĞERİ				491.755.750
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				491.756.000

7.4 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Söz konusu parseller üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar yer almakta olup çalışma kapsamında yalnızca arsa değeri takdiri yapılmıştır.

7.5 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 814 ada 1 parselin “Konut” amaçlı, 803 ada 1 parselin ise “Spor Tesisi” amaçlı kullanımıdır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Fuzul GYO Hissesi	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
803 ada 1 no.lu parsel	31.147,10	0,044053	37.000	50.767.982
814 ada 1 no.lu parsel	16.724,39	0,473333	55.000	435.391.620
TOPLAM DEĞERİ				486.159.602
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				486.160.000

7.7 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 %10 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 m ² 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 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² '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 814 ada 1 no'lu parsel ve 803 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 803 ada 1 no.lu parsel mevcut durumda, 04.11.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Kuzey Ayazma Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında" Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı," lejandında kalmakta olup herhangi bir yapılaşma koşuluna sahip değildir.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 814 ada 1 no.lu parsel ise "Arsa" nitelikli olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

- **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 "Arsa" olup mevcuttaki kullanımları arsa nitelikli boş kullanımlardır. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmalarında 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 taşınmazlar “Arsa” niteliklidir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu 814 ada 1 no.lu parsel ve 803 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 814 ada 1 no.lu parsel ve 803 ada 1 no.lu parsel ile ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine 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 taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parsel “arsa” niteliğinde olup taşınmazın 05.05.2016 tarihinde satış yoluyla edinilmesinden bu yana parsel üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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 gelir yaklaşımı olan indirgenmiş nakit akış yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	486.160.000
Gelir Yaklaşımı	491.756.000

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

Konu taşınmazın üzerinde üzerine inşa edilebilecek proje ile gelir yaratma potansiyeli dikkate alınarak, pazarda yer alan konut emsalleri ve pazarda yapılan incelemeler doğrultusunda yapılan varsayımlara göre

gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır. Gelir yaklaşımı, yalnızca 814 ada, 1 no.lu parsel için geliştirilmiş ve pazar yaklaşımında kullanılan şerefiyelendirme oranı ile diğer parsellere de değer takdir edilmiştir.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN HİSSELERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2024		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	486.160.000.-TL	Dört yüz seksen altı milyon üç yüz altmış bin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	534.776.000.-TL	Beş yüz otuz dört milyon yedi yüz yetmiş altı bin.-TL	

Ezine Feyza DURU
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 919105

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293