



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Proje

Değerleme

Raporu

2 Adet Arsa Üzerinde Geliştirilmekte olan
Avrasya-2 ve Avrasya-3 Projeleri

Başakşehir / İstanbul

2024REV910 / Rapor Tarihi: 02.01.2025

Değer Tarihi: 31.12.2024

Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir İstanbul

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan “**2 Adet Arsa Üzerinde Geliştirilen Avrasya-2 ve Avrasya-3 Projeleri**”nin toplam pazar değerine yönelik **2024REV910** no.lu **31.12.2024** tarihli değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, yüz ölçümü 25.028,91 m² olan 1426 ada 10 no.lu ve yüz ölçümü 20.301,01 m² olan 11 no.lu parseller üzerinde geliştirilmekte olan Avrasya-2 ve Avrasya-3 projeleridir. 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	02.01.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.838.695.000.-TL	Üçmilyarsekizyüzotuzsekizmilyonaltıyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.606.434.000.-TL	Dörtmilyaraltıyüzİttimilyondörtüyüzotuzdörtbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.742.613.000.-TL	Beşmilyaryediyüzkırkikimilyonaltıyüzonüçbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.891.135.600.-TL	Altımilyarsekizyüzdoksanbirmilyonyüzotuzbeşbinaltıyüz.-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 değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan IĞDIR, 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.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	21
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	24
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	45
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	47

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	Proje Değerlemesi	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeniyle 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	Ziya Gökalp Mah. 1426 Ada 10 ve 11 no.lu Parsel Başakşehir/İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1426 Ada 10 ve 11 no.lu Parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10 no.lu parsel: 25.028,91 m ²	11 no.lu parsel: 20.301,01 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut	KAKS: 1,50 H _{maks} : 10 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
ARSA BİRİM DEĞERİ	1426 Ada 10 no.lu Parsel:58.000.-TL	1426 Ada 11 no.lu Parsel:59.000.-TL
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı	
RAPOR TARİHİ	02.01.2025	
DEĞER TARİHİ	31.12.2024	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	3.838.695.000 TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	4.606.434.000 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 Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için şirketimiz tarafından 02.01.2025 tarihinde hazırlanmış ve 2024REV910 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1426 ada, 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-2 ve 1426 ada 11 nolu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-3 projelerine ait 31.12.2024 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin 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 değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Selin SÖNMEZİŞİK yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 16.12.2024 tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.01.2025 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 256 no.lu ve 29.01.2024 tarihli dayanak sözleşmesine ve 13.12.2024 tarihli ek protokole bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 256 no.lu ve 29.01.2024 tarihli dayanak sözleşmesi ve 13.12.2024 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-2 ve 1426 ada 11 nolu parsel üzerinde geliştirilen Avrasya-3 projelerine ait 31.12.2024 tarihli toplam Pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi özel varsayım bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün 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	29.12.2023	2023REV750	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	2.574.420.000.-TL
Rapor 2	31.12.2022	2022A957	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.308.055.000.-TL

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 Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

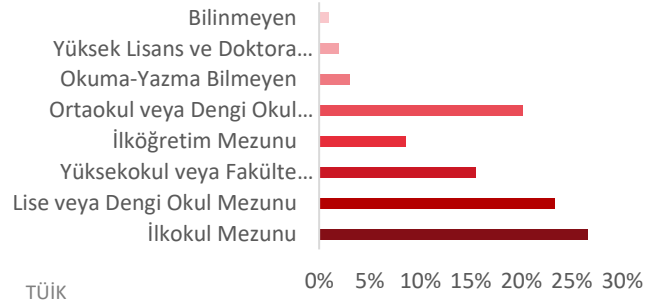
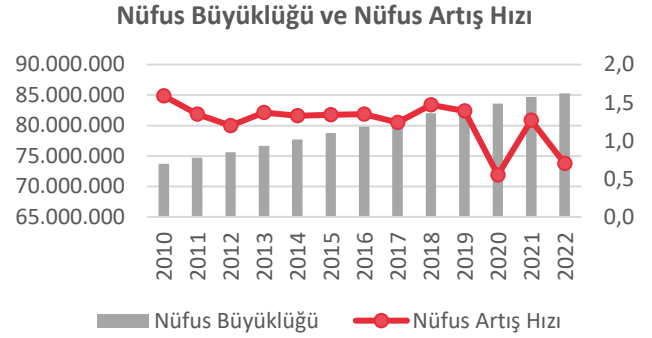
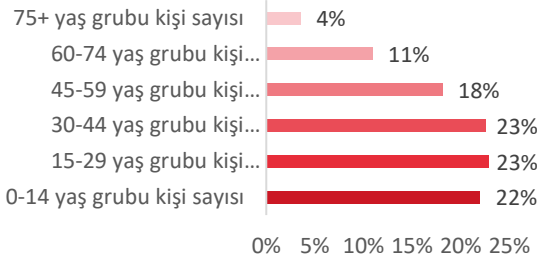
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

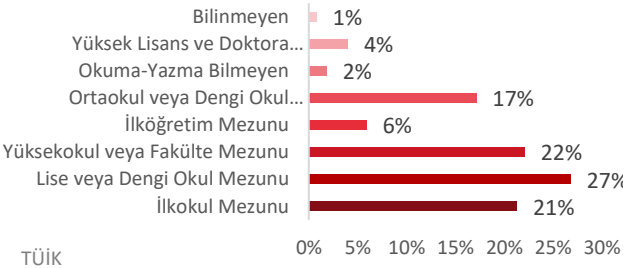
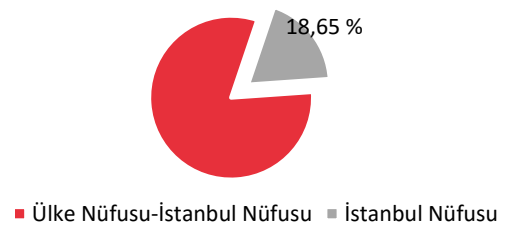
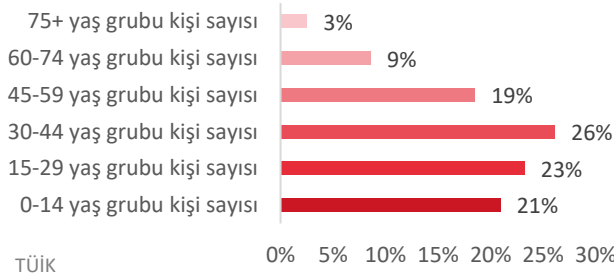
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

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



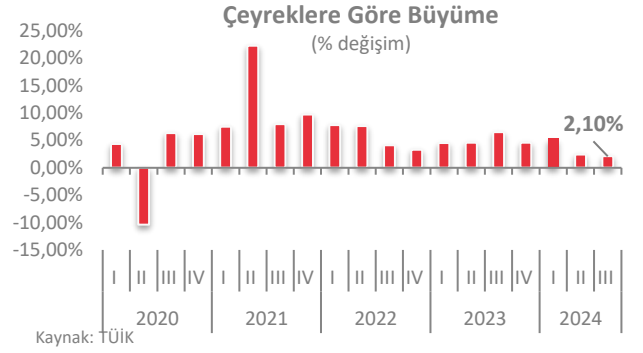
İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

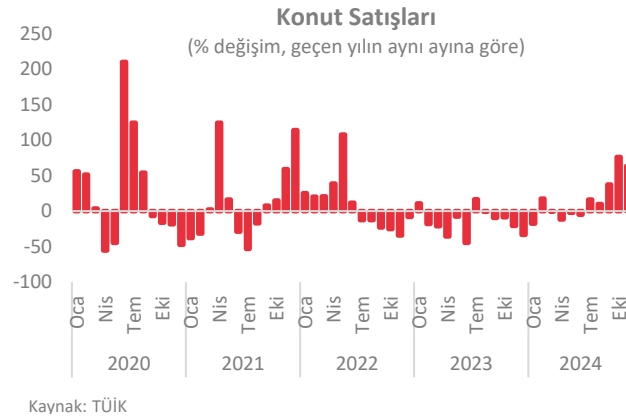
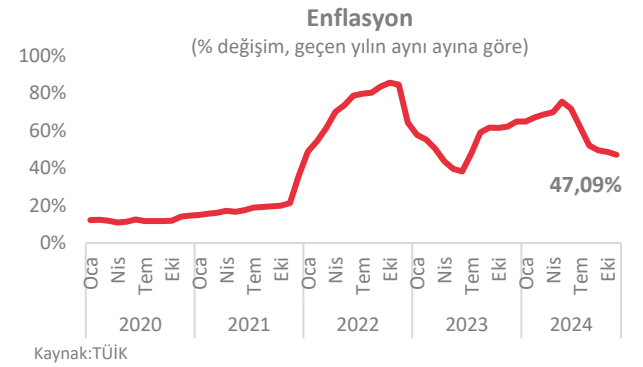


2.2 Ekonomik Veriler¹

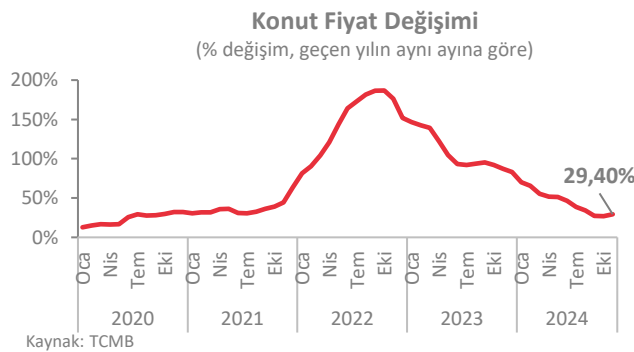
2024 üçüncü çeyrekte gayri safi yurt içi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,2 daralmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış veride %2,6'dan %1,9'a, arındırılmamış seride ise %2,4'ten %2,1'e düşmüştür. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH, 1 trilyon 260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



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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul	
İlçesi	Başakşehir	
Mahallesi	İkitelli-2	
Köyü	-	
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	1426	
Parsel No	10	11
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa*	Arsa**
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	25.028,91 m ²	20.301,01 m ²
Malik / Hisse	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam	

**29.12.2022 tarihinden sonra yapılan araştırmalara göre 1426 ada 10 no'lu parselde konumlu projede kat irtifakı kurulmuş olup 410 adet bağımsız bölüm oluşturulmuştur.*

***29.12.2023 tarihinden son yapılan araştırmalara göre 1426 ada 11 no.lu parselde konumlu projede da kat irtifakı kurulmuş olup 296 adet bağımsız bölüm oluşturulmuştur.*

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 (uygun olan yazılacak) 31.12.2024 tarih, saat 18:10 ila 21:20, 01.01.2024 tarih, saat 10:42 ila 11:42 ve 02.01.2025 tarih, saat 12:05 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlara yönelik takyidat kayıtları aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu 1426 ada 10 no.lu parsel üzerindeki projeye ait 361 adet bağımsız bölümün üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- **Yönetim Planı:** 03/03/2023 (16.03.2023 tarih, 9842 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Tedaş lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (17.08.2023 tarih, 30026 yevmiye no ile)

Değerleme konusu 1426 ada 10 no.lu parsel, A1 Blok 43, A3 Blok 34 no.lu bağımsız bölümün üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- Waleed Ahmed Mohammed İbrahim lehine satış vaadi vardır. (02.06.2023 tarih, 20509 yevmiye no ile)
- Türk vatandaşlığı Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20. Maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (02.06.2023 tarih, 20509 yevmiye no ile)

Değerleme konusu 1426 ada 10 no.lu parsel, A3 Blok 38, 49, 50 no.lu bağımsız bölümün üzerinde;

Şerhler Hanesinde;

- Maryam Mashhour Gouda Elsahar lehine satış vaadi vardır. (12.03.2024 tarih, 9526 yevmiye no ile)
- Türk vatandaşlığı Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20. Maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri ve terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. (12.03.2024 tarih, 9526 yevmiye no ile)

1426 ada 11 no.lu parsel

Değerleme konusu 1426 ada 11 no.lu parsel üzerindeki projeye ait 250 adet bağımsız bölümün üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- **Yönetim Planı:** 08/02/2024 (09.02.2024 tarih, 5116 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesinde;

- Tedaş lehine 99 yıllığına 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (17.08.2023 tarih, 30017 yevmiye no ile)

Değerleme konusu 1426 ada 11 no.lu parsel, A2 Blok 11, 40, 55, 57, B3 Blok 15, 37 no.lu bağımsız bölümler hariç;

Rehinler Hanesinde;

- Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. lehine, F.B.K süreli, 1. Dereceden, faizsiz, 750.000.000.-TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (23.06.2023 tarih, 23402 yevmiye no ile)*

*İlgili ipotek müşteriden talep edilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 1426 ada 10 no.lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkullerin devredilebilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Bununla birlikte değerleme konusu taşınmazlarda 1426 ada, 11 no.lu parsel üzerinde ipotek bulunmakta olup söz konusu ipotekle ait banka yazısı aşağıdaki gibidir.



29.12.2023

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne

Fuzul GYO ve bankanız arasında imzalanan GKS tahtında, Fuzul GYO'ya kullandırılan kredi ve Fuzul GYO lehine düzenlenen teminat mektubunun teminatını oluşturmak üzere Fuzul GYO teminatında yer alan 1426 ada, 11 parsel, 0 bağımsız bölüm üzerine ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu ipotek toplam 330.000.000 TL ekspertiz değerindedir. İpotek tutarı 1. Derece 750.000.000 TL'dir."

TÜRKİYE EMLAK KATILIM
BANKASI A.Ş.
İstanbul Şube
15.08.2023
Tic. Sic. No: 243701
Tic. Sic. No: 243701

TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş.

Barbaros Mahallesi Begonya Sokak No: 9A/1 34746 - Ataşehir - İSTANBUL | Mersis No: 0879 0015 2770 0040 | Ticaret Sicil No: 243701
Tel: +90 (216) 266 26 26 | Fax: +90 (216) 275 25 25 | www.emlakkatilim.com.tr

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kaydı bulunmamaktadır olup taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

İstanbul ili, Başakşehir Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde satış işlemleri bulunmakta olup 1426 ada 4 no.lu parselden ifrazen oluşan 1426 ada 10 no.lu parselin 11.11.2022 tarihinde, 11 no.lu parselin 14.12.2022 tarihinde Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama

Anonim Şirketi'ne satışı gerçekleşmiştir. Ek olarak yapılan takyidat kaydı incelemesinde 1426 ada 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje bünyesindeki 410 adet bağımsız bölüm 16.03.2023 tarihinde, 1426 ada 11 no.lu parsel 07.04.2023 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemine tabi tutulmuş olup malik bilgisi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak güncellenmiştir. Ek olarak, 1426 ada 11 no.lu parsel üzerinde 09.02.2024 tarihinde kat irtifakı tesis 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 güncel durumda inşai faaliyetler yeni gerçekleşmekte olup konu taşınmazların yakın çevresinde 9-10 katlı blok nizamlı konut alanlarının inşaatı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde inşai faaliyetler başlamamıştır.

Başakşehir E-Belediye Sistemi üzerinden 16.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 24.07.2017

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- H_{maks} : 10 Kat
- Yapı Nizamı: Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 15 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Plan Notları

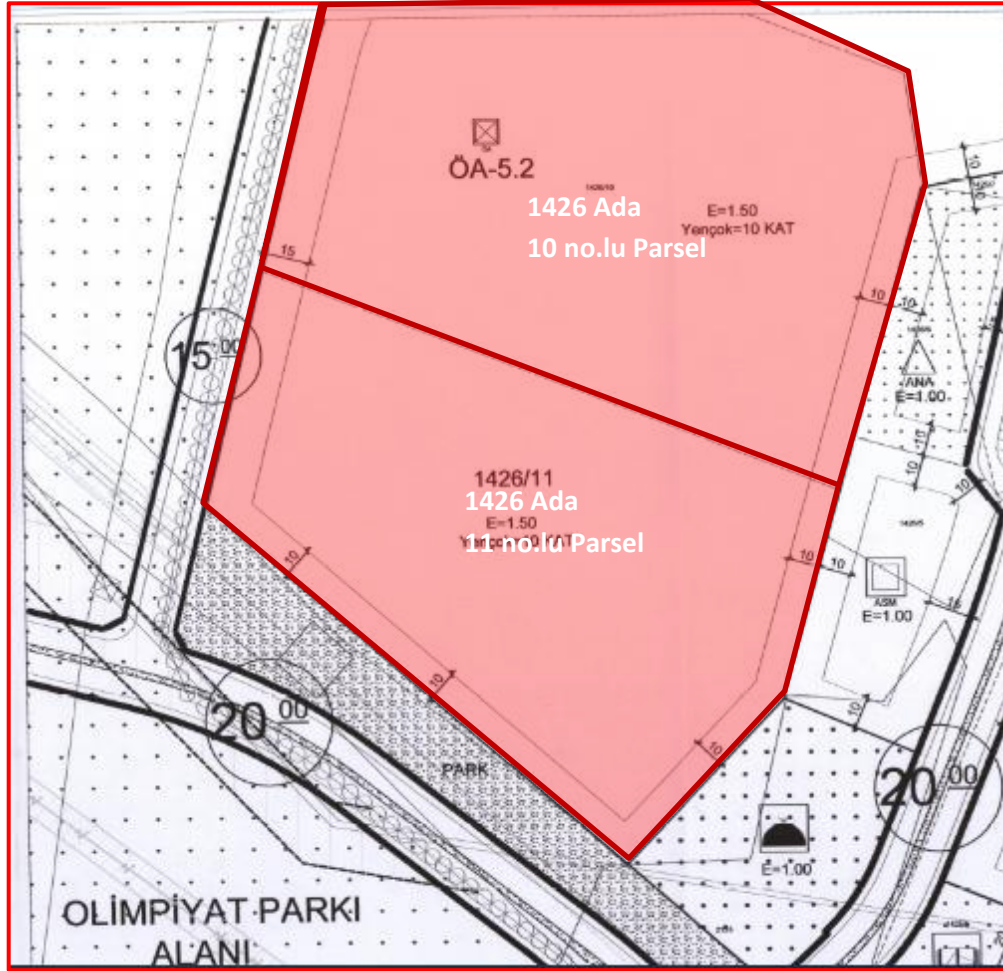
- Yapılacak her türlü binada "Binalarda enerji performans Yönetmeliği" hükümlerinin dikkate alınması esastır.
- Bina cepheleri veya çatılarda güneş enerjisinden yararlanılabilecektir.
- Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı; yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınması esastır.
- Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili mevzuat doğrultusunda engelliler için düzenlemeler yapılacaktır.
- Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup ayırık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününe birden fazla yapı yapılabilir. Yapılacak uygulamalarda, yatay mimariyi teşvik etmek amacıyla maks. TAKS: 0,50 olmak koşuluyla yapı boyutları ve yapılar arası çekme mesafeleri serbest olup ilçe belediyesince onaylanacak vaziyet planına göre belirlenecektir.
- Planlama alanı içerisinde bütün yapılarda H_{maks} : 10 kattır.
- Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altı kapalı otopark yapılabilir.
- Doğal zemini yol kotu üstünde olan binaların ön bahçe setinin altında veya kısmen bina bodrumunda kapalı otopark/garaj yapılabilir ve bina bodrum katıyla irtibatlanabilir, ön bahçe mesafesine tabii değildir.

Binaların bodrum veya zemin katında yan ve arka bahçelerde veya bir başka ada/parselde kapalı otopark yapılabilir.

- Planlama alanının bütününde uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

Özel Hükümler

- Gelişme konut alanlarında E: 1,50 olarak uygulama yapılacaktır.
- Konut adalarında emsal değerinin %10'unu geçmemek koşuluyla halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bağımsız ticari kullanımlar yapılabilir.



Onaylı İmar Planı

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, 24.07.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmakta olup KAKS: 1,50, H_{max}: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Başakşehir E-Belediye Sistemi üzerinden 16.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

1426 Ada 10 no.lu Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	07.02.2023	-	15.712,74	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A1 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	9.612,89	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A2 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	9.663,05	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A3 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	10.245,19	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 A4 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	9.436,1	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 B1 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	9.707,8	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 B2 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	2.008,17	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 C1 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	1.929,42	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 C2 Blok
Mimari Proje	07.02.2023	-	2.865,35	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 2 D Blok
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1410	15.712,74	Yeni Yapı	A1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1411	9.612,89	Yeni Yapı	A2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1412	9.663,05	Yeni Yapı	A3 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1413	10.245,19	Yeni Yapı	A4 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1414	9.436,1	Yeni Yapı	B1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1415	9.707,8	Yeni Yapı	B2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1416	2.008,17	Yeni Yapı	C1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1417	1.929,42	Yeni Yapı	C2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	19.12.2022	1418	2.865,35	Yeni Yapı	D Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	230	15.712,74	İsim Değişikliği	A1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	231	9.612,89	İsim Değişikliği	A2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	232	9.663,05	İsim Değişikliği	A3 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	233	10.245,19	İsim Değişikliği	A4 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	234	9.436,1	İsim Değişikliği	B1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	235	9.707,8	İsim Değişikliği	B2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	236	2.008,17	İsim Değişikliği	C1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	237	1.929,42	İsim Değişikliği	C2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	238	2.865,35	İsim Değişikliği	D Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Marmara Mah. Karanfil Sk. İhlas Marmara Evleri Sitesi 1. Kısım A35 Blok No: 1T/15 Beylikdüzü/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Mekanik Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

1426 Ada 11 no.lu Parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Mimari Proje	30.12.2022	1529	8.787,6	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 A1 Blok
Mimari Proje	30.12.2022	1530	9.327,07	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 A2 Blok
Mimari Proje	30.12.2022	1531	10.335,31	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 B2 Blok
Mimari Proje	30.12.2022	1532	9.814,47	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 B2 Blok
Mimari Proje	30.12.2022	1533	8.659,76	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 B3 Blok
Mimari Proje	30.12.2022	15534	14.811,84	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3 C Blok
Mimari Proje	30.12.2022	15535	2.131,29	Yeni Yapı	Avrasya Konutları 3D Blok
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1529	8.787,6	Yeni Yapı	A1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1530	9.327,07	Yeni Yapı	A2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1531	10.335,31	Yeni Yapı	B1 Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1532	9.814,47	Yeni Yapı	B2 Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1533	8.659,76	Yeni Yapı	B3 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1534	14.811,84	Yeni Yapı	C Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	30.12.2022	1535	2.131,29	Yeni Yapı	D Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	239	8.787,6	İsim Değişikliği	A1 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	240	9.327,07	İsim Değişikliği	A2 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	241	10.335,31	İsim Değişikliği	B1 Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	242	9.814,47	İsim Değişikliği	B2 Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	243	8.659,76	İsim Değişikliği	B3 Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	244	14.811,84	İsim Değişikliği	C Blok, onaylanan projesine göre 2BK+ZK+9 NK'tan oluşan konut.
Yapı Ruhsatı	27.03.2024	245	2.131,29	İsim Değişikliği	D Blok, onaylanan projesine göre BK+ZK+NK'tan oluşan konut.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Göztepe Mah. Hürem Sk. Göksu Evleri Sitesi B Blok No:7/2 Beykoz/İstanbul adresinde faaliyet gösteren SYD Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde inşası devam eden konu projeler bulunmakta olup şu ana kadar 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 taşınmazların üzerinde konumlanacak yapılara ilişkin; 10 parsel numaralı taşınmaza ait 19.12.2022 ve 27.03.2024 tarihli Yapı Ruhsatları ve 07.02.2023 tarihli “Mimari Proje”, 11 parsel numaralı taşınmaza ait 30.12.2022 ve 27.03.2024 tarihli Yapı Ruhsatları bulunmaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup mevcut durumda üzerinde bitmiş yapı bulunmamaktadır.

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

Yatırımcı firmadan, 1426 ada, 10 no.lu parsel üzerindeki proje için rapor tarihine kadar 1.364.231.972 TL’lik satış yapıldığı ve parsel üzerindeki projenin %76,15’lik bölümünün satışının gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

Yatırımcı firmadan, 1426 ada, 11 no.lu parsel üzerindeki proje için rapor tarihine kadar 975.033.382 TL’lik satış yapıldığı ve parsel üzerindeki projenin %44,96 bölümünün satışının gerçekleştiği bilgisi edinilmiştir.

Söz konusu satışlar satış vaadi sözleşmeleri ile yapıldığı müşteri tarafından iletilmiş olup bazı satış vaadi sözleşmeleri incelenebilmiştir.

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 projeler Avrasya-2 ve Avrasya-3 olarak isimlendirilen projelerdir. Rapora konu değer hesapları 19.12.2022, 30.12.2022 tarihinde alınan ruhsatlara esas takip eden mimari projeler ve 27.03.2024 tarihli ruhsatlar dikkate alınarak yapılmıştır. Konu ruhsatların ve mimari projelerin değişmesi halinde değer değişeceği muhakkaktır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Ziya Gökalp Mah. 1426 Ada 10 ve 11 no.lu Parsel Başakşehir/İstanbul

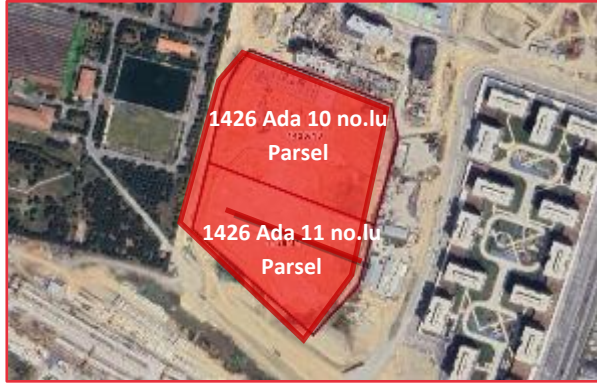
Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. 2023 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 509.915 kişilik nüfusa sahip olup nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden ve yabancı uyruklu vatandaşlardan oluşmaktadır.

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



Değerleme konusu taşınmazların çevresinde konut yerleşimi yeni gelişmekte olup taşınmazların çevresinde Maveria Comfort, Hayat Park Prestij Konakları gibi inşai faaliyetleri devam etmekte olan konut projeleri yer almaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde Nidapark Başakşehir Sitesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Atatürk Olimpiyat Stadyumu gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Olimpiyat Bulvarı'na yakın konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır. Ek olarak, M3 Metro hattına ait istasyonlardan olan Olimpiyat İstasyonu konu taşınmazlara yakın konumdadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Devlet Hastanesi	8 km
TEM Otoyolu	8 km
Kuzey Marmara Otoyolu	10 km
D-100 Karayolu	15 km
İstanbul Havalimanı	33 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, İkitelli-2 Mahallesi'nde konumlu 1426 ada 10 ve 11 no.lu parsellerdir. Konu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre "Arsa" niteliğinde olup taşınmazlar üzerinde geliştirilmekte olan projelere istinaden kat irtifakı kurulmuştur.

Konu taşınmazlardan 10 no.lu parsel 25.028,91 m² yüz ölçümüne sahip olup çokgen forma sahiptir. 11 no.lu parsel 20.301,01 m² yüz ölçümüne sahip olup beşgen formuna sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım kadastral yoldan sağlanmakta olup taşınmazlar yol kotundan yaklaşık 5 m yüksekte düz bir arazi üzerinde bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların üzerinde Başakşehir Avrasya-2 ve Avrasya-3 projelerinin geliştirileceği bilgisi müşteri tarafından iletilmiş olup taşınmazlara ait geliştirilecek projeye istinaden yapı ruhsatları mevcuttur. Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarına göre 10 no.lu parsel üzerinde 9 bloklu, toplam 410 bağımsız bölümlü; 11 no.lu parsel üzerinde 7 bloklu, toplam 296 bağımsız bölümlü konut projesi geliştirilecektir.

Değerleme tarihi itibarıyla Avrasya 2 ve 3 projelerinin inşasına başlanmış olup Avrasya-2 projesinin tamamlanma oranı %43,27, Avrasya-3 projesi tamamlanma oranı %28,02 olarak hesaplanmıştır.

Sahada yapılan incelemelerde Avrasya-2 projesinde tüm bloklarda kaba inşaatın bodrum kat+zemin kat+9 normal katta tamamlandığı, çatı izolasyonlarının tamamlandığı tespit edilmiştir. Yapılan incelemelerde A1 ve B2 Bloklarda sıva ve alçı işlemlerinin tamamlanmak üzere olduğu, A3 ve A4 bloklarda alçı işlemine yeni başlandığı, B1 blokta iç hacimlerde alçı işleminin yarındığı ve A2, C1, C2, D bloklarında alçı gibi ince imalatlarla henüz başlamadığı bilgisi edinilmiştir.

Avrasya-3 projesinde B1 ve C blokta 2 bodrum kat+zemin kat+9 normal katta kaba inşaatın tamamlandığı, diğer bloklarda kaba inşaatın 8. Normal kat seviyesinde olduğu ve döşeme işlemlerinin devam ettiği tespit edilmiştir. Avrasya-3 projesindeki tüm bloklarda henüz ince imalatlara başlanmadığı bilgisi edinilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu Avrasya 2 ve 3 projelerinde inşai faaliyetler başlamış olup müşteri tarafından iletilen bilgilere göre Avrasya 2 projesinde kaba işlerin ilerleme oranı %100, diğer işlemler %12,34 seviyesinde; Avrasya-3 projesinde ise kaba işlerin ilerleme oranı %80,00 diğer işlemler %2,16 seviyesindedir.

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

Projeler kapsamında henüz ince işlerde herhangi bir ilerleme kaydedilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlarda herhangi bir aykırılık tespit edilmemiştir.

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 taşınmazlardan 10 no.lu parsel için 19.12.2022 tarihinde, 11 no.lu taşınmaz için 30.12.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup 27.03.2024 tarihli "İsim Değişikliği" için alınan ruhsatlar mevcuttur. Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar arsa niteliğinde olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum söz konusu değildir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsatı alınmış 2 adet proje bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.
- Taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.
- İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.
- Konu taşınmazlar yapılaşma koşulları bakımından oldukça avantajlıdır.

- ZAYIF YANLAR

- Konu taşınmazlara ulaşım kadastral yoldan sağlanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge konut projelerinin gelişim gösterdiği bölgelerden biridir.
- Taşınmazların bulunduğu bölge konut talebinin yüksek olduğu bir bölgedir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge yabancılar tarafından yoğun talep görmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanabilmektedir.
- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde 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 yansıtmayı 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”** uygulanmıştır. Taşınmazların yer aldığı pazarda **“Gelişme Konut Alanı”** amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların satışa konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılarak değer takdir edilmemiştir.

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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere 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
Birim Fiyatı (TL/m ²)		73.107	73.914	66.667	64.189	46.732
Alım-Satım Yönelik	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık/Teklif Almış	Satılmış/Muammen Bedel
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	8%
	Pazarlık Payı	-24%	-24%	-11%	-17%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Hisseli	Hisseli	Tam Mülkiyet
		0%	0%	10%	10%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		5%	5%	5%	5%	5%
	Yapılaşma Hakkı	1,50	0,75	1,75	1,50	1,50
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler		0%	15%	-10%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Benzer
		15%	-5%	15%	15%	0%
	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	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		58.339	57.656	58.593	58.458	58.293

* Emsal karşılaştırma tablosu 1426 ada 10 no.lu parsel dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ve çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazlar ile benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumu, yüz ölçümleri, yola cephe durumu, lokasyonu gibi etkenler dikkate alınarak konu arsanın net birim satış değerinin 57.000-60.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	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.	Konut	Satılık	212	22.000.000	103.842	* Oyakkent Silüet projesinde konumludur. * Konum itibarıyla avantajlı * Yeni proje * 2026 yıl sonunda teslim * 4+1 tip * KDV hariç peşin satış fiyatıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Mavera Satış Ofisi 0 (533) 271 29 61	Kayabaşı Mah.	Konut	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. * KDV hariç peşin satış fiyatıdır. * 1. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Luxera Satış Ofisi 444 34 35	Şamlar Mah.	Konut	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.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL/ay)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Mavera Satış Ofisi 0 (533) 271 29 61	Ziya Gökalt Mah.	Konut	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. * KDV hariç peşin satış fiyatıdır. * 1. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Oyakkent Satış Ofisi 0 212 401 09 00	Başakşehir Mah.	Konut	Satılık	124	12.000.000	96.649	* Oyakkent Silüet projesinde konumludur. * Konum itibarıyla avantajlı * Yeni proje * 2026 yıl sonunda teslim * KDV hariç peşin satış fiyatıdır. * 2+1 tip * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Ebruli Satış Ofisi 444 26 93	Başakşehir Mah.	Konut	Satılık	172	18.877.100	110.000	* Ebruli Başakşehir projesinde konumludur. * Konum itibarıyla konu taşınmazlarla benzer avantajlıdır. * Yeni projede yer almaktadır. * Proje henüz inşaat halindedir. * Peşin satış fiyatı 18.877.100.-TL olup fiyata KDV dahil değildir. * 3+1 tip dairedir. * Pazarlık payı mevcuttur.

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 110.000-115.000.-TL/m² aralığında olabileceği belirlenmiştir.

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)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1426/10	25.028,91	58.000	1.451.676.780
1426/11	20.301,01	59.000	1.197.759.590
TOPLAM DEĞERİ			2.649.435.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1426/10	25.028,91	58.000	1.451.676.780
1426/11	20.301,01	59.000	1.197.759.590
TOPLAM DEĞERİ			2.649.435.000

BİNA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Tamamlanma Oranı (%)	Bina Değeri (TL)	Tamamlanması Durumundaki Bina Değeri (TL)
1426/10	Konut Alanı	71.180,71	25.038,74	43,27%	771.182.640	1.782.275.368
1426/11	Konut Alanı	63.867,34	23.360,42	28,02%	418.078.646	1.491.967.886
TOPLAM DEĞERİ					1.189.261.286	3.274.243.254
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					1.189.260.000	3.274.245.000

İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır. Harcanmış maliyetler müşteriden temin edilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.649.435.000 TL
Bina Değeri	1.189.260.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.838.695.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	3.838.695.000 TL

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	
Arsa Değeri	2.649.435.000 TL
Bina Değeri	3.274.245.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	5.923.680.000 TL
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	5.923.680.000 TL

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi 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 değerlendirilmesinde 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;

Avrasya-2 Projesi için:

Risksiz faiz oranı: %21,69

Risk primi: %3,31

İndirgeme oranı: %25,00 olarak

Avrasya-3 Projesi için:

Risksiz faiz oranı: %21,69

Risk primi: %3,81

İndirgeme oranı: %25,50 olarak hesaplanmıştır.

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

- Konu proje değerlemesi, geçerli yapı ruhsatı alanları dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.
- Konut alanı büyüklüğü bağımsız bölümlerin satış brütü büyüklüğü olarak varsayılmış olup konut birim satış değeri, bu alan büyüklüğü dikkate alınmıştır.
- Konut birim satış değerleri; değerlendirme konusu projelerde müşteriden iletilen 2022 yılı gerçekleşmiş satış işlemlerinin ortalamasının 30.000-35.000.-TL* bandında, 2023 yılı gerçekleşmiş satış işlemlerinin ortalamasının 60.000-65.000.-TL* bandında, 2024 yılı gerçekleşmiş satış işlemlerinin ortalamasının 68.000-74.000.-TL* bandında olduğu tespit edilmiştir.

*** Müşteri tarafından iletilen satış verilerinden elde edilmiştir.**

- 31.12.2024-31.12.2025 aralığında Avrasya-2 için 110.000.-TL/m², Avrasya-3 için 115.000.-TL olarak belirlenmiştir. Birim satış değerleri proje emsalleri ve konu projenin önemli bir bölümünün satışının gerçekleşmiş olması da dikkate alarak oluşturulmuştur.
- İnşaat başlangıcından beri proje ve inşaat için yapılan harcamaların verisi müşteri tarafından iletilmiş olup Avrasya 2 projesi için 771.182.640 TL, Avrasya 3 projesi için 418.078.646 TL'dir.
- Piyasada yapılan araştırmalarda mimari proje üzerindeki bağımsız bölüm alanlarının dışında ortak alanlardan da pay eklenerek satışların gerçekleştiği ve net alan/satış brüt alanı farkının %40-%50 mertebelerinde olduğu görülmüştür. Müşteriden alınan satışa esas bağımsız bölüm listelerindeki satış alanları incelenmiş ve nakit akış projeksiyonuna satışa esas brüt alanlar üzerinden hesap yapılmıştır.
- Çalışma kapsamında, 1426 ada, 10 no.lu parsel üzerinde geliştirilen proje için 49.322,00 m², 11 no.lu parsel üzerinde geliştirilen proje için ise 40.782 m² baz alınmış olup söz konusu alanlar, müşteriden temin edilen satış brütleri toplamıdır.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışma kapsamında, inşaat maliyetleri hesaplanırken güncel 2024 yılı son dönemindeki maliyetler alınmıştır. Ancak inşaat sürecinin 2 yıl olması dikkate alındığında ikinci inşaat yılı için %30 artış olacağı varsayılmıştır.
- Yıllara sair satış fiyatı artış oranları beklenti enflasyon oranı ile benzer oranlarda olacağı varsayılmış olup ilk yıl için %22,75, ikinci yıl için %17,00, üçüncü yıl için %14,50, dördüncü yıl için %12,50 olarak artacağı varsayılmıştır.
- Müşteriden, konu projeye ait, değer tarihine kadar gerçekleşen satış verileri aşağıdaki gibi temin edilmiş olup söz konusu satış gelirleri, nakit akış tablosunun ilk yılına yansıtılmıştır.

AVRASYA 2 ETAP	m²	TOPLAM SATIŞ CİROSU*
TOPLAM SATILABİLİR m ²	49.322	
SATILAN m ²	32.798	1.141.849.751
SATIŞ ORANI		66,50%
SATILACAK ALAN	16.524	
HASILAT RAKAMI		₺1.141.849.751

AVRASYA 3 ETAP	m²	TOPLAM SATIŞ CİROSU*
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	40.782	
SATILAN m ²	13.879	702.776.206
SATIŞ ORANI		34,03%
SATILACAK ALAN	26.903	
HASILAT RAKAMI		702.776.206

*** Müşteri tarafından iletilen toplam satış gelirleri ve toplam yapılan satış alanı verisindeki bilgiler kullanılarak tablolar hazırlanmıştır.**

- Çalışma kapsamında, konu projenin inşaat maliyetinin, inşaat alanı üzerinden 23.000-26.000.-TL/m² aralığında olabileceği sonucuna varılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

1426 Ada 10 no.lu Parsel

Ada/Parsel No	1426/11
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	25.028,91

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	71.180,71
Konut Alanı (m ²)	41.601,47
Ortak Alan (m ²)	29.579,24

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	41.601,47	28.000	1.164.841.160
Sosyal Tesis Alanı	1.266,31	13.500	17.095.185
Otopark	26.714,93	8.700	232.419.891
Siğınak Alanı	1.598,00	13.500	21.573.000
Toplam	71.180,71		1.435.929.236

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.435.929.236,00	10%	143.592.924

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.435.929.236,00	6,0%	86.155.754

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.435.929.236,00
Altyapı Maliyeti	143.592.923,60
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	86.155.754,16
Toplam (TL)	1.665.677.913,76

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.665.677.913,76	7%	116.597.454

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.435.929.236
Altyapı Maliyeti	143.592.924
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	86.155.754
Proje Genel Giderleri	116.597.454
Toplam (TL)	1.782.275.368
Tamamlanma Oranı (%)	43,27%
Toplam Harcanmış Maliyet (TL)*	771.182.640
Toplam Harcanacak Maliyet (TL)	1.011.092.728

* **Harcanmış maliyet bilgisi müşteri tarafından iletilmiştir.**

- **İnşaat maliyet bedelleri müteahhit karı da dahil edilerek hesaplanmıştır.**

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Oran		50%	50%	0%
Maliyet (TL)		505.546.364	657.210.273	0

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	110.000,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Konut Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00
Satış Oranı (%)	66,50%	33,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	32.798,39*	16.523,61	0,00	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	34.814,20	110.000,00	135.025,00	157.979,25	180.886,24	203.497,02
Toplam Konut Gelirleri	1.141.849.751*	1.817.597.100	0	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri						
1.141.849.751	1.817.597.100	0	0	0	0	0
İnşaat Maliyeti	771.182.640	505.546.364	657.210.273	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	18.175.971	0	0	0	0
Net Nakit Akışları	370.667.111	1.293.874.765	-657.210.273	0	0	0

* Toplam konut gelirleri ve satılan alan bilgisi müşteri tarafından temin edilmiştir.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,69%	21,69%	21,69%
Risk Primi	2,31%	3,31%	4,31%
İndirgeme Oranı	24,00%	25,00%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	986.688.466	985.152.348	983.587.198
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	986.690.000	985.150.000	983.590.000

1426 Ada 11 no.lu Parsel

Ada/Parsel No	1426/11
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	20.301,01

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	63.867,34
Konut Alanı (m ²)	33.037,73
Ortak Alan (m ²)	30.829,61

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	33.037,73	28.000	925.056.440
Otopark	15.120,00	8.700	131.544.000
Ortak Alan	15.709,61	13.500	212.079.735
Toplam	63.867,34		1.268.680.175

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.268.680.175,00	8%	101.494.414

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.268.680.175,00	4,0%	50.747.207

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.268.680.175,00
Altyapı Maliyeti	101.494.414,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	50.747.207,00
Toplam (TL)	1.420.921.796,00

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.420.921.796,00	5%	71.046.090

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.268.680.175
Altyapı Maliyeti	101.494.414
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	50.747.207
Proje Genel Giderleri	71.046.090
Toplam (TL)	1.491.967.886
Tamamlanma Oranı (%)	28,022%
Toplam Harcanmış Maliyet (TL)*	418.078.646
Toplam Harcanacak Maliyet (TL)	1.073.889.240

* Harcanmış maliyet bilgisi müşteri tarafından iletilmiştir.

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Oran		50%	50%	0%
Maliyet (TL)		536.944.620	698.028.006	0

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	115.000,00

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,0%

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Konut Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00
Satış Oranı (%)	34,03%	40,00%	25,97%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	13.879,46*	16.312,80	10.589,74	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	34.814,20	115.000,00	141.162,50	165.160,13	189.108,34	212.746,89
Toplam Konut Gelirleri	702.776.206*	1.875.972.000	1.494.874.173	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri	702.776.206	1.875.972.000	1.494.874.173	0	0	0
İnşaat Maliyeti	418.078.646	536.944.620	698.028.006	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	18.759.720	14.948.742	0	0	0
Net Nakit Akışları	284.697.560	1.320.267.660	781.897.425	0	0	0

* Toplam konut gelirleri ve satılan alan bilgisi müşteri tarafından temin edilmiştir.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,69%	21,69%	21,69%
Risk Primi	3,31%	3,81%	4,31%
İndirgeme Oranı	25,00%	25,50%	26,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.841.326.040	1.833.138.593	1.825.031.824
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.841.330.000	1.833.140.000	1.825.030.000

PROJELERİN TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞERİ	
Ada/Parsel	DEĞER (TL)
1426/10	985.150.000
1426/11	1.833.140.000
TOPLAM DEĞER	2.818.290.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	2.818.290.000

PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

Çalışma kapsamında, konu projelerin tamamlanmış oldukları kabul edilmiş ve nakit akış tablosundan inşaat maliyetleri çıkartılarak sadece toplam satış hasılatının toplam bugünkü değerine ulaşılmıştır.

1426 ada, 10 Parsel

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Konut Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00	49.322,00
Satış Oranı (%)	66,50%	33,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	32.798,39*	16.523,61	0,00	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	34.814,20	110.000,00	135.025,00	157.979,25	180.886,24	203.497,02
Toplam Konut Gelirleri	1.141.849.751*	1.817.597.100	0	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri	1.141.849.751	1.817.597.100	0	0	0	0

* Toplam konut gelirleri ve satılan alan bilgisi müşteri tarafından temin edilmiştir.

1426 ada, 11 Parsel

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Konut Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00	40.782,00
Satış Oranı (%)	34,03%	40,00%	25,97%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	13.879,46*	16.312,80	10.589,74	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	34.814,20	115.000,00	141.162,50	165.160,13	189.108,34	212.746,89
Toplam Konut Gelirleri	702.776.206*	1.875.972.000	1.494.874.173	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri	702.776.206	1.875.972.000	1.494.874.173	0	0	0

* Toplam konut gelirleri ve satılan alan bilgisi müşteri tarafından temin edilmiştir.

PROJELERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	
Ada/Parsel	DEĞER (TL)
1426/10	2.595.927.431
1426/11	3.146.686.006
TOPLAM DEĞER	5.742.613.437
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	5.742.613.000

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Ruhsata esas projeleri bulunan taşınmazların boş arsa değeri 10 no.lu parsel için 1.451.675.000.-TL, 11 no.lu parsel 1.197.760.000.-TL, parseller üzerinde geliştirilen projenin bugünkü toplam değeri ise 2.818.290.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Proje değeri analizinde gelir yaklaşımına göre harcanması muhtemel maliyet değeri toplam gelirlerden çıkartılmış ve oluşan net kara göre proje değerinin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

7.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Konut”** amaçlı kullanımıdır.

7.8 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 taşınmaz 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 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		
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	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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 taşınmazların tapu 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 taşınmazların konumlu olduğu parseller, 24.07.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Mevcut durumda parseller üzerinde inşaatı devam etmekte olan Avrasya 2 ve Avrasya 3 projeleri olup konu parseller “Arsa” niteliğindedir.

- **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 taşınmazlar üzerinde “**Proje**” geliştirilmektedir. Konu taşınmazların tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Proje**” 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 taşınmazlar ruhsat geçerlilik süresi içinde kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlayacaktır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan 1426 ada 11 no.lu parsel üzerinde ipotek kaydı 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 taşınmazlardan 1426 ada 11 no.lu parsel üzerinde ipotek kaydı bulunmakta olup devredilebilmelerine ilişkin sınırlayıcı bir takyidat kaydı 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 “arsa” niteliğinde olup üzerinde “proje” geliştirilmiştir. Taşınmazlar için alımış yapı ruhsatı bulunmakta olup ruhsat geçerlilik süresi devam etmektedir. Taşınmazlar üzerinde Değerleme tarihi itibarıyla Avrasya 2 ve 3 projelerinin inşaatı devam etmekte olup 1426 ada 10 parsel üzerindeki Avrasya-2 projesinin tamamlanma oranı %43,27, 1426 ada 11 parsel üzerindeki Avrasya-3 projesi tamamlanma oranı %28,02 olarak hesaplanmıştır.

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 değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	3.838.695.000
Gelir Yaklaşımı	2.818.290.000

Maliyet yaklaşımında bina maliyet değeri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Gelir yaklaşımında ise değerlemeye konu parsellerin mevcut yapılaşma koşulları doğrultusunda üzerinde geliştirilebilecek projenin alansal kullanım ve fonksiyon bilgilerinden yararlanılarak proje geliştirilmiştir ve arsa değerine ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, maliyet 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	02.01.2025	
Değer Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	3.838.695.000.-TL	Üçmilyarsekizyüzotuzsekizmilyonaltıyüzdoksanbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	4.606.434.000.-TL	Dörtmilyaraltıyüzaltı milyondört yüzotuzdörtbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Hariç)	5.742.613.000.-TL	Beşmilyaryediyüzkırkikimilyonaltıyüzonüçbin.-TL
Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri (KDV Dahil)	6.891.135.600.-TL	Altı milyarsekizyüzdoksanbirmilyonyüzotuzbeşbinaltıyüz.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Selin SÖNMEZİŞİK

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293