



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Başakşehir / İstanbul

Raporu

2024REV911 / 31.12.2024



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa-Başakşehir/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan **“1 Adet Arsa”**nın pazar değerine yönelik **2024REV911** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 7.219,17 m² yüz ölçümüne sahip 1 adet arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	31.12.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.340.000.-TL	Onüçmilyonüçyüzkırkbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	14.674.000.-TL	Ondörtmilyonaltıyüzyetmişdörtbin.-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.

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	42
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler	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 şartlarına 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	Değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi özel bir 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, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel no.lu taşınmaz
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel no.lu taşınmaz
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	7.219,17 m ²
İMAR DURUMU	Raporun "3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu" bölümünde açıklanmıştır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	13.340.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	14.674.000.-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 A.Ş. için şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde hazırlanmış olup 2024REV911 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel no.lu taşınmazın 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı 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, 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 IĞDIR (Lisans No:404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Esin EKEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.12.2024 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 A.Ş. 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 dayanak sözleşmesi ve 13.12.2024 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel no.lu taşınmazın 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 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*	15.08.2022	2022A501	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	209.880.543
Rapor 2*	04.01.2023	2022REV954	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	251.845.000
Rapor 3**	29.12.2023	2023REV751	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	492.155.000

**Söz konusu değerlendirme raporlarında toplam 3'er adet arsaya değer takdir edilmiştir.*

***Söz konusu değerlendirme raporunda toplam 2 adet arsaya değer takdir edilmiştir.*

Konu değerlendirme çalışmasında 1 adet arsaya değer 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 değerlendirme 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 değerlendirme raporu, Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. Olimpa-Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

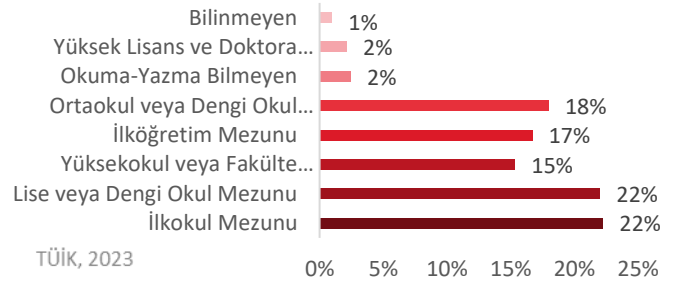
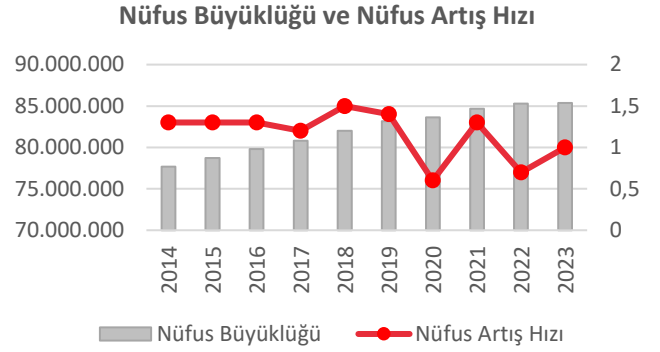
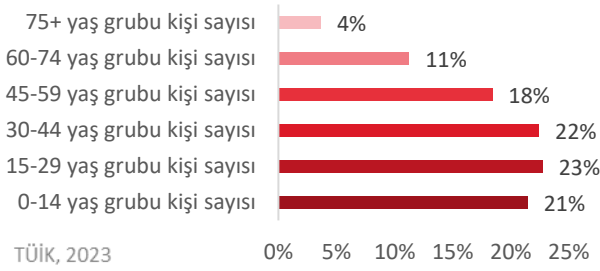
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

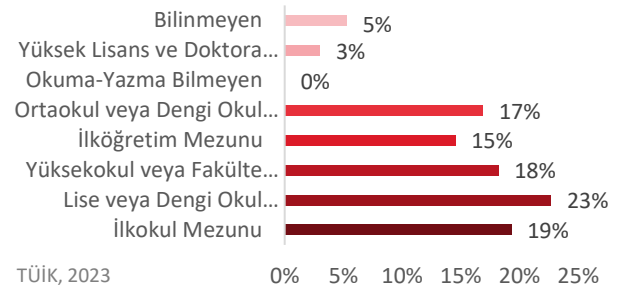
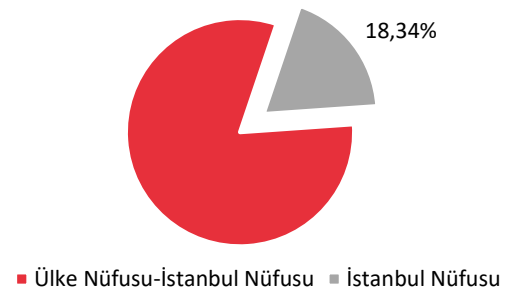
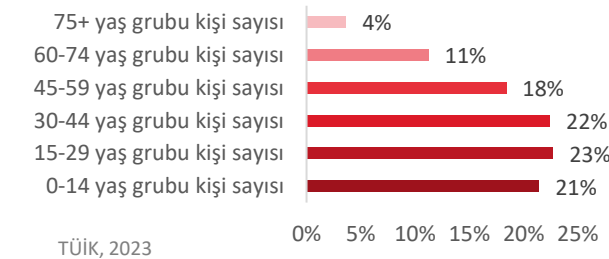
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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



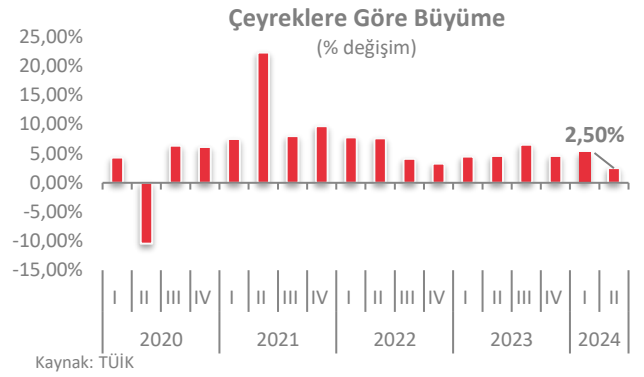
İstanbul

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

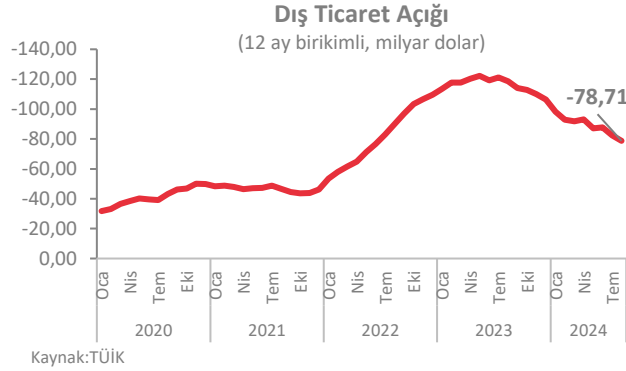
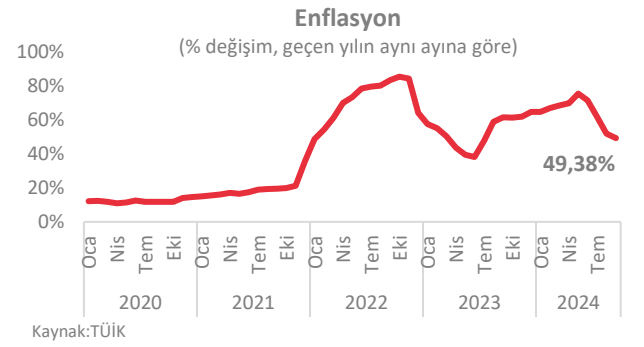


2.2 Ekonomik Veriler¹

2024 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,1 artmıştır. Böylece yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %5,4'ten %2,8'e inmiştir. Arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı ise %5,3'ten %2,5'e gerilemiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken net dış talebin büyümeye pozitif katkısı sürmüştür.



Eylül ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,0 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %52,0'dan %49,4'e inmiştir. Ana eğilim göstergelerindeki yükseliş fiyat baskısındaki hafiflemenin duraksamış olabileceğini ortaya koymuştur. Eylül ayında manşet rakama en yüksek katkı konut ve gıda gruplarından gelmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,4 artarken yıllık bazda ağustos ayındaki %35,8'den %33,1'e inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık arasındaki makas 16,3 yüzde puan olmuştur.



Ağustos ayında yıllık bazda ihracatta yükseliş yavaşlarken ithalatta daralma sürmüştür. İhracat yıllık bazda %2,3 artarak 22,0 milyar dolar olurken ithalat %10,7 düşerek 27,0 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde Ağustos'ta ihracat aylık bazda %1,8 yükselirken ithalatta %2,7 artış kaydedilmiştir. 2023 Ağustos'ta %71,2 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2024'ün aynı ayında %81,5'e çıkmıştır. Dış ticaret açığı ise 8,7 milyardan 5,0 milyar dolara inmiştir.

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	Kayabaşı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	1956
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.219,17 m ²
Malik / Hisse	Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (78469/1443834)*

* Taşınmaz adına kayıtlı çok sayıda malik bilgisi bulunmakta olup maliklere ait tüm detaylar rapor ekinde sunulmuştur.

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

Beyanlar Hanesinde;

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. Maddesine Göre Belirtme (16.12.2020 tarih ve 36592 yevmiye no)
- TOKİ'nin 11/09/2007 Tr.47257 S.Y. Yasa Gereğince 775 S. Gecekondu Kanunu'nun 33.Maddesi Kapsamındadır. (Şablon: Diğer) (21.09.2007 tarih ve 2881 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu parsel üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme bulunmaktadır. Aynı kanun maddesinde "(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir." ibaresi yer aldığından ve konu şerhlerin 16.12.2020 tarihli olmasından kaynaklı olarak bu şerhin resen kaldırılması gerektiği düşünülmektedir. İlgili belediye ile yapılan görüşmelerde kamulaştırma ile ilgili bir sürecin olmadığı öğrenilmiştir.

Bu sebeple değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

***Diğer maliklere ilişkin şerh beyan bilgileri ekteki takyidat görüntülerinde belirtilmiştir.**

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-10:58



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175824760449	20241219-1753-F02166	76044

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1956/1
Tasınmaz Kimlik No:	113380556	AT Yüzölçüm(m2):	7219.17
İl/İlçe:	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Başakşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAYABAŞI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	161/15888	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Başakşehir - 16-12-2020 13:42 - 36592	

1 / 7

Beyan	TOKİ NİN 11/09/2007 TR.47257 S.Y. YASA GEREĞİNCE 775 S.GECEKONDU KANUNUNUN 33.MADDESİ KAPSAMINDADIR.(Şablon: Diğer)	VKN:5230028459	Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 21-09-2007 00:00 - 2881
-------	--	----------------	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
569387116	(SN:45205827) HÜSEYİN SAATÇIOĞLU : YUSUF Oğlu	-	57290/721 917	572.90	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387117	(SN:45753341) NURAN ÖZÇAKAR : KADRI Kızı	-	114070/72 1917	1140.70	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387119	(SN:45753196) REMZİYE SEÇEN : EMİN Kızı	-	10899/721 917	108.99	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387121	(SN:45205829) KAZIM ARTAN : HAMİT Oğlu	-	59866/721 917	598.66	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
569387122	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) V	-	350373/72 1917	3503.73	7219.17	İmar (TSM) 22-02-2021 5959	-
725686771	(SN:189390011) HANDE NUR KARABUL : ORHAN Kızı	-	25475/144 3834	127.38	7219.17	İntikal 19-01-2023 1540	-
725686774	(SN:169129286) RIDVAN CELAL KARABUL : ORHAN Oğlu	-	25475/144 3834	127.38	7219.17	İntikal 19-01-2023 1540	-

2 / 7

725686775	(SN:166142821) HANDAN CEYLAN AKYÜZ : ORHAN Kızı	-	25475/144 3834	127.38	7219.17	İntikal 19-01-2023 1540	-
725686776	(SN:169228531) DİLEK KARABUL : CELAL Kızı	-	25475/144 3834	127.38	7219.17	İntikal 19-01-2023 1540	-
733740810	(SN:158507797) MUSTAFA DEMİRBAĞ : YUSUF KADİR Oğlu	-	78469/144 3834	392.35	7219.17	Satış 28-02-2023 7509	-
741635157	(SN:8461878) FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	78469/144 3834	392.35	7219.17	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-04-2023 13191	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA ŞEHİRİ TARİH:08/03/2006 YEV:1211	HÜSEYİN SAATÇIOĞLU	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332, (SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE	Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 08-03-2006 00:00 - 1211	

3 / 7

			ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332, (SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332, (SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332		
Serh	Kamu Haczi : BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ nin 18/02/2016 tarih 2366 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	HÜSEYİN SAATÇIOĞLU		Başakşehir - 19-02-2016 13:01 - 3221	
Serh	Kamu Haczi : BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ nin 15/11/2019 tarih E.34666 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : Başakşehir Belediyesi)	HÜSEYİN SAATÇIOĞLU		Başakşehir - 15-11-2019 10:52 - 30028	
Serh	HACİZ:27/09/2005 YEV:9339 BORÇ:1.000YTL K.ÇEK.BLD.BŞK. 27/09/2005 TAR.10485 SAYILI YAZISI	NURAN ÖZÇAKAR		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	HACİZ:27/09/2005 YEV:9339 BORÇ:1.000 YTL K.ÇEK.BLD.BŞK NIN 27/09/2005 TAR 10485 S. YAZISI	REMZİYE SEÇEN		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	HACİZ:27/09/2005 YEV:9339	KAZIM		Küçükçekmece	

4 / 7

	BORÇ:1.000YTL K.ÇEK.BLD.BŞK. 27/09/2005 TAR.10485 SAYILI YAZISI	ARTAN		1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Serh	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA ŞEHİRİ TARİH:08/03/2006 YEV:1211	KAZIM ARTAN	(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332, (SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332, (SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332,(SN:3486) T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332	Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 08-03-2006 00:00 - 1211	
Beyan	Diğer (Konusu: 33025552612 T.C Kimlik numaralı ORHAN KARABUL un vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 05/01/2022 Sayı: 26810	HANDE NUR KARABUL	(SN:8126767) BÜYÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1270040294	Başakşehir - 05-01-2023 16:27 - 616	

5 / 7

Serh	HACİZ : 27/09/2005 9339 BORÇ : 1000 YTL K.ÇEK.BLD.BŞK. 27/092005 TAR . 10485 SAYILI YAZISI	RİDVAN CELAL KARABUL		Küçükçekmece 1.Bölge(Kapatıldı) - 27-09-2005 00:00 - 9339	
Beyan	Diğer (Konusu: 33025552612 T.C Kimlik numaralı ORHAN KARABUL un vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 05/01/2022 Sayı: 26810	RİDVAN CELAL KARABUL	(SN:8126767) BÜYÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1270040294	Başakşehir - 05-01-2023 16:27 - 616	
Beyan	Diğer (Konusu: 33025552612 T.C Kimlik numaralı ORHAN KARABUL un vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 05/01/2022 Sayı: 26810	HANDAN CEYLAN AKYÜZ	(SN:8126767) BÜYÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1270040294	Başakşehir - 05-01-2023 16:27 - 616	
Beyan	Diğer (Konusu: 33025552612 T.C Kimlik numaralı ORHAN KARABUL un vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 05/01/2022 Sayı: 26810	DİLEK KARABUL	(SN:8126767) BÜYÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1270040294	Başakşehir - 05-01-2023 16:27 - 616	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

6 / 7

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7677948) MEGA METAL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:3100444603	Hayır	250000.00 TL	bila	1/0	F.B.K.	Başakşehir - 02-04-2015 12:19 - 5713
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Başakşehir - KAYABAŞI Mah. - (Aktif) - 1956 Ada - 1 Parsel	57290/721 917	(SN:45205827) HÜSEYİN SAATÇIOĞLU : YUSUF Oğlu	250000.00 TL	Başakşehir - 02-04-2015 12:19 - 5713	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **sNt60bh8iFY** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



7 / 7

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 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile 78469/1443834'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 'Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği' ile tescil edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

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 Müdürlüğü'nde 25.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

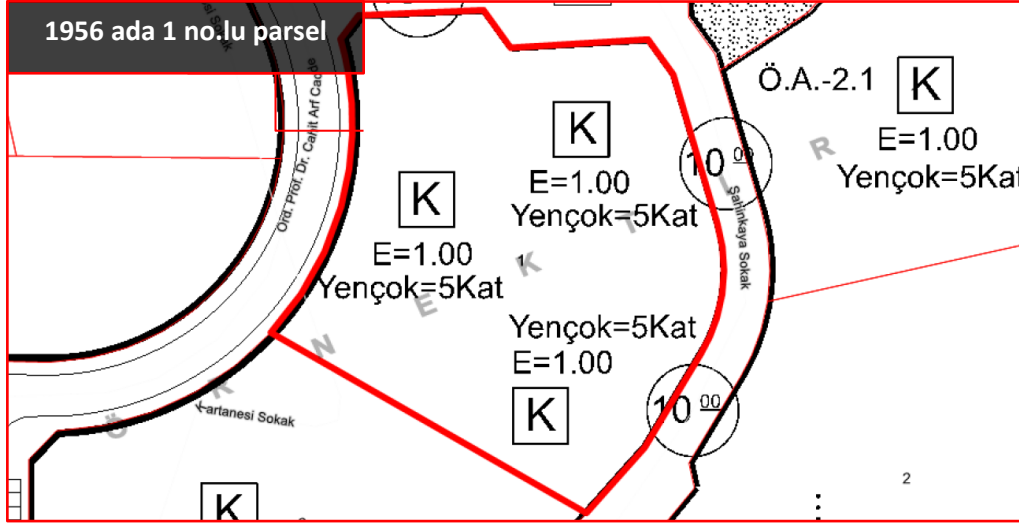
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Batı Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Batı Kısımında Kalan Alana İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 20.01.2020

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,00
- H_{maks}: 5 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam



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 parsel mevcut durumda, 20.01.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Batı Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında” Konut Alanı” lejandında kalmakta olup Emsal: 1,00 ve H_{maks}: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Başakşehir Belediyesi’nde 25.12.2024 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza 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 inşaatla 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 parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

Söz konusu parsel üzerinde çok sayıda malik bulunmakta olup malikleri gösteren takyidat belgesi rapor eklerinde sunulmuştur. İlgili resmî kurumlarda yapılan incelemelerde, konu yapılara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır. Yapıların, fiili durumda üçüncü kişiler tarafından kullanıldığı görülmüş olup saha ziyareti sırasında konu yapıların içine girilememiş ve müşteri tarafından kullanılmadığı da firmadan teyit edilmiştir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

Söz konusu parsel üzerinde çok sayıda malik bulunmakta olup malikleri gösteren takyidat belgesi rapor eklerinde sunulmuştur. İlgili resmî kurumlarda yapılan incelemelerde, konu yapılara ait herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi veya yapı kayıt belgesine ulaşılamamıştır. Yapıların, fiili durumda üçüncü kişiler tarafından kullanıldığı görülmüş olup saha ziyareti sırasında konu yapıların içine girilememiş ve müşteri tarafından kullanılmadığı da firmadan teyit edilmiştir.

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 gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Söz konusu çalışma proje değerlendirme çalışması kapsamında olmayıp arsa değerlemesidir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

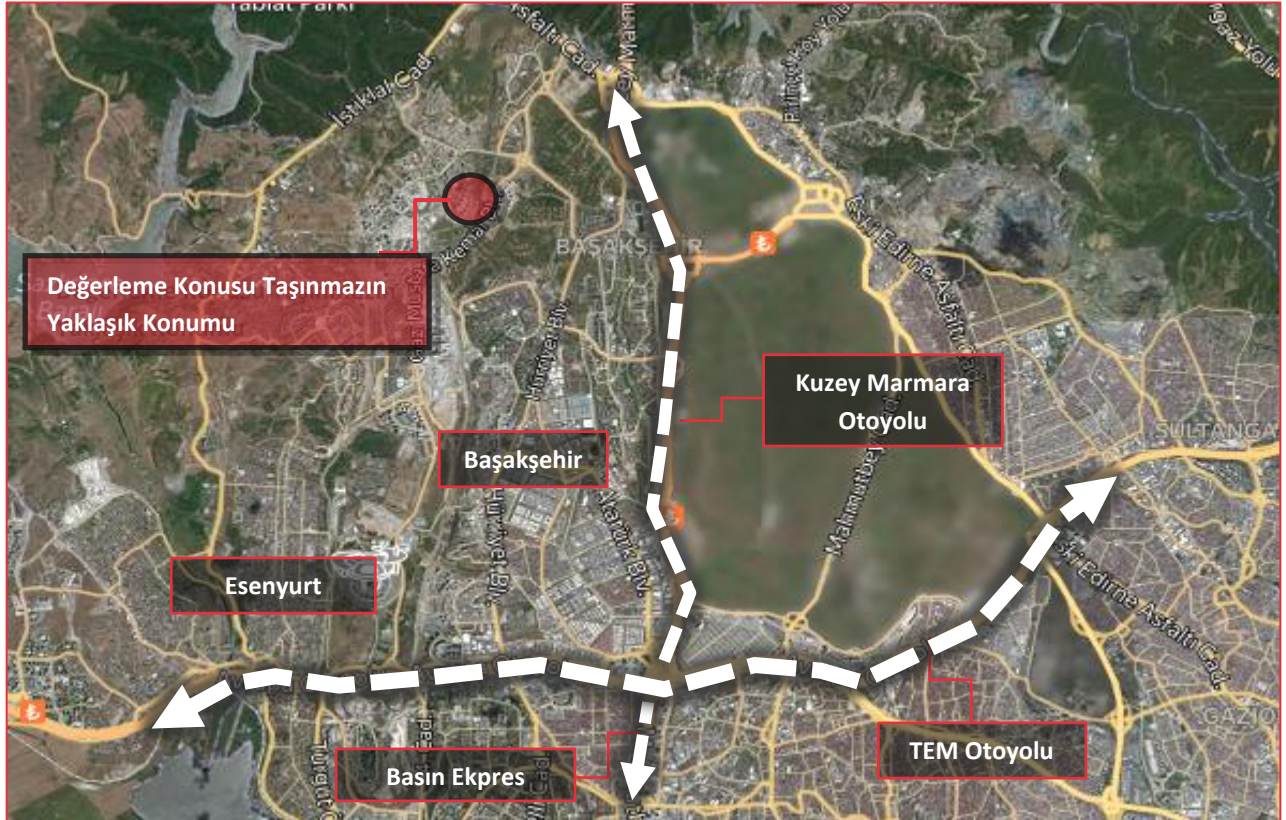
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel no.lu taşınmaz

Değerleme konusu taşınmazın 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. Değerleme konusu taşınmaz, bu bölge içerisinde yer alan Kayabaşı Mahallesi'nde 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 Çam Sakura Şehir Hastanesi, Olimpa 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. Konu taşınmazın yakın çevresinde Kayaşehir Merkez Metro İstasyonu ve Toplu Konutlar Metro İstasyonu bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın konumlu olduğu bölgede çok sayıda nitelikli toplu konut inşaatları ve rezidans projeleri yer almaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi	3,5 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9,0 km
TEM Otoyolu	10,0 km
D-100 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	31,3 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 taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 1956 ada 1 parsel no.lu taşınmazdır. Taşınmaz "arsa" niteliğindedir.

1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Belli bir bölümü düze yakın bir topografyaya sahip iken belli bölümünün eğimli bir topografyaya sahip olduğu görülmüştür. Konu parselin belli bir geometrik şekli bulunmamakla birlikte sınırlarını belirleyen herhangi bir sınırlayıcıya da rastlanmamıştır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazdan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazdan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazdan 1956 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir. Parsel bünyesinde çok sayıda malik bulunmakta olup parsel üzerindeki yapılar için ilgili belediyede yapılan araştırmalarda herhangi bir resmî belgeye rastlanılmamıştır. Parsel üzerinde mevcutta muhtelif şekillerde yaklaşık 600 m² kapalı bir alan bulunduğu ve konu yapıların ekonomik ömrünü tamamladığı görülmüştür. Konu alan atık ve hurda depolama alanı olarak kullanılmaktadır. Mevcut yapıların da kullanılmadığı görülmüştür. Binalar ekonomik ömrünü tamamlamış ve ruhsat dışı yapılar olduğundan konu çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul "arsa" niteliğindedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgeye toplu taşıma ile ulaşım zordur.
- Değerleme konusu parselin üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar mevcuttur.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge, Başakşehir'in gelişmekte olan bölgelerindendir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de 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 değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için 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. Ayrıca, söz konusu taşınmazın mevcut imar planına göre parselin yapılaşma koşulları göz önüne alınarak, konu parsel üzerinde **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemiyle proje geliştirilmiş olup hasılat paylaşımı modeliyle geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın arsa niteliğinde değerlendirilmesi ve üzerinde yapıların ekonomik ömürlerinin tamamlanmış 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 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	Başakşehir Belediye Başkanlığı	Ülgü Gayrimenkul 0 (532) 484 77 13	Ramazan Bey (Şahış) 0 (507) 028 63 03	Park Yapı Gayrimenkul 0 (533) 493 24 80	Ufuk Altun 0 (552) 408 13 76
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)	1.700.000.000	80.000.000	95.000.000	350.000.000	17.000.000
Yüz Ölçümü (m ²)	36.378	2.411	2.703	9.057	340
Birim Fiyatı (TL/m ²)	46.732	33.186	35.146	38.644	50.000
Satış Durumu	Satılmış/Muammen Bedel	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Piyasa Düzeltmesi	10%	0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı	0%	-2%	-2%	-10%	-12%
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Hisseli	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
	-10%	-10%	0%	-10%	-10%
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%
Yapılaşma Hakkı	1,50	0,75	1,00	1,00	0,75
	-35%	23%	0%	0%	23%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
	5%	10%	5%	5%	-5%
Yüz Ölçümü	Çok Daha Büyük	Küçük	Küçük	Kısıtlı Derecede Büyük	Çok Daha Küçük
	20%	-10%	-10%	5%	-20%
Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri	Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Avantajlı
	-10%	-5%	5%	0%	-5%
Düzeltilmiş Değer	34.583	34.295	34.443	34.432	34.188

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, rapora konu taşınmaza benzer nitelikteki imarlı arsalar incelendiğinde satış bedellerinin; taşınmazın imar lejandına, yapılaşma hakkına, yüz ölçümüne, yola cephe durumları gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değerinin yaklaşık 32.000-35.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Luxera Satış Ofisi 444 34 35	Luxera Nevbahar projesi	Konut	Satılmış / Yaklaşık 1 ay önce	220	18.500.000	84.091	* Luxera Nevbahar projesinde yer almaktadır. * Konum olarak oldukça dezavantajlıdır. * Yeni bir projede yer almaktadır. Proje 2-3 ay önce tamamlanmıştır. * Binanın zemin katında yer almaktadır. * 4+1 daire tipindedir. * Satış %30 peşinat ve 12 ay vade ile 18.500.000 TL fiyat ile gerçekleşmiştir. Peşin fiyatının 16.000.000 TL olduğu bilgisi edinilmiştir.
2	Safir Emlak Mustafa Teko 0 (536) 828 30 22	Mavera Homes Sitesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	96	6.500.000	67.708	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Yeni binada yer almaktadır. * 20 katlı binanın 6. katında konumludur. * 2+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Dem Gayrimenkul Atik Genç 0 (530) 244 98 70	Mavera Homes Sitesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	107	7.250.000	67.757	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Yeni binada yer almaktadır. * 21 katlı binanın 3. katında konumludur. * 2+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Ramazan Invest Gayrimenkul Yunus K. 0 (532) 135 79 13	Nidapark Yakut Sitesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	174	10.450.000	60.057	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * 4 yıllık binada yer almaktadır. * 16 katlı binanın 1. katında konumludur. * 3+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Albayrak Emlak Yakup Petek 0 (533) 614 97 79	Evvel İstanbul Sitesi'nde Konumlu	Konut	Satılık	208	11.950.000	57.452	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * 5 yıllık bir binada yer almaktadır. * 10 katlı binanın 8. katında konumludur. * 4+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
6	Piramit Emlak Muhammed Akpınar 0541 656 91 96	Som Meydan Konakları Sitesi'nde konumlu	Konut	Satılık	252	15.000.000	59.524	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumludur. * Proje aşamasındadır. * 8 katlı binanın 2. katında konumludur. * 4+1 daire tipindedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede yer alan konutların satış bedellerinin bulundukları konuma, yer aldıkları projenin bilinirliğine, reklam kabiliyetlerine, bulundukları kata, kullanım alanlarına, bina yaşına, inşai nitelikleri vb. özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede inşa edilecek yeni bir projede yer alacak konutların birim satış değerinin 75.000-80.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi-Satılık Arsa



Emsal Krokisi-Satılık Konut



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza 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)	Hisse Oranı	Fuzul GYO Hisse Değeri (TL)
1956 Ada 1 No.lu Parsel	7.219,17	34.000	245.451.780	0,054348	13.339.730
TAŞINMAZIN DEĞERİ					13.339.730
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					13.340.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, mevcut imar planı ve yapılaşma şartlarına uygun inşa edilebilecek proje dahilinde yer alacak konutların indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak nakit akımları analizi yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı 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.

Değerleme çalışması kapsamında söz konusu taşınmazın “Konut Alanı” lejandında kalan kısmı üzerinde imar planındaki yapılaşma koşulları dikkate alınarak proje geliştirilmiştir. İlgili yönetmelik hükümleri gereğince, konu parsel üzerinde konut ve ticaret fonksiyonlarından oluşan proje geliştirilmiştir.

1956 ada 1 no’lu parsel üzerinde konut alanı (E:1,00 Hmaks: 5 kat) yapılaşma koşulları göz önüne alınarak, konu parsel üzerinde indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak proje geliştirilmiş olup hasılat paylaşımı modeliyle arsa değerine dönüş yapılmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek 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 zimnen 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: %21,71

Risk primi: %2,29

İndirgeme oranı: %24,00 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerleme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- Konut parseli için yapılan araştırmalarda elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %40-%45 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 birimlerin yer alacağı proje geliştirilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı 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 2026 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 77.000-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

Ada/Parsel No	1956/1
İmar Durumu	Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	7.219,17

Emsal / KAKS	1,00
--------------	------

Toplam Taban Alanı (m ²)	-
Emsale Dahil Alanı (m ²)	7.219,17
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.384,92

Toplam İnşaat Alanı (m ²)	9.384,92
Konut Alanı (m ²)	9.384,92

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	9.384,92	22.500	211.160.723
Otopark	2.632,00	8.000	21.056.000
Ortak Alan	380,96	8.000	3.047.668
Toplam	12.397,88		235.264.391

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
235.264.390,50	8%	18.821.151	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
235.264.390,50	5%	11.763.220	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	235.264.390,50
Altyapı Maliyeti	18.821.151,24
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	11.763.219,53
Toplam (TL)	265.848.761,27

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
265.848.761,27	8%	21.267.901	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	235.264.391
Altyapı Maliyeti	18.821.151
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	11.763.220
Proje Genel Giderleri	21.267.901
Toplam (TL)	287.116.662

Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Oran	0%	40%	60%	0%
Maliyet (TL)	0	114.846.665	223.950.996	0

Konut Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m ²)	77.000
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
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9.384,92	9.384,92	9.384,92	9.384,92
Satış Oranı (%)	0,00%	65,00%	35,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	6.100,20	3.284,72	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		77.000,00	94.517,50	110.585,48
Toplam Konut Gelirleri	0	469.715.296	310.463.745	0
Proje Toplam Gelirleri	0	469.715.296	310.463.745	0
İnşaat Maliyeti	0	114.846.665	223.950.996	0
Pazarlama Gideri	0	7.045.729		0
Net Nakit Akışları	0	347.822.902	86.512.748	0
Arsa Sahibi Gelirleri	0	198.947.914	133.499.410	0
Müteahhit Gelirleri	0	148.874.988	-46.986.662	0

Değerleme Tablosu-Proje

Risksiz Getiri Oranı	21,71%	21,71%	21,71%
Risk Primi	1,79%	2,29%	2,79%
İndirgeme Oranı	23,50%	24,00%	24,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	338.359.279	336.767.135	335.189.601
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	338.360.000	336.770.000	335.190.000

Arsa Sahibi

43%

Müteahhit

57%

Arsa Sahibi Açısından Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	21,71%	21,71%	21,71%
Risk Primi	1,79%	2,29%	2,79%
İndirgeme Oranı	23,50%	24,00%	24,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	248.619.111	247.265.104	245.924.784

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,71%	21,71%	21,71%
Risk Primi	1,79%	2,29%	2,79%
İndirgeme Oranı	23,50%	24,00%	24,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	89.740.168	89.502.031	89.264.817

Arsa Değeri (TL)	247.265.104
Müteahhit Geliri (TL)	89.502.031
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	34.251
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	34.250

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

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

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

7.6 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

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

7.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

ARSA DEĞERİ					
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)	Hisse Oranı	Fuzul GYO Hisse Değeri (TL)
1956 Ada 1 No.lu Parsel	7.219,17	34.000	245.451.780	0,054348	13.339.730
TAŞINMAZIN DEĞERİ					13.339.730
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ					13.340.000

7.8 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz 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 arsanın tapu kayıtlarında, devredilebilmesine 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 parsel mevcut durumda, 20.01.2020 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Batı Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılar ekonomik ömürlerini doldurmuş olmaları sebebiyle de çalışmaya dahil edilmemiştir.

- **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 gayrimenkulün tapudaki vasfı “arsa” olup 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 “arsa/arazi” 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 taşınmaz “Arsa” nitelikli olmakla birlikte taşınmazın bu niteliğe uygun olan mevcut kullanımları için herhangi bir belgeye ihtiyaç duyulmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 7. maddesine göre belirtme bulunmaktadır. Aynı kanun maddesinde “(Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir” ibaresi yer aldığından ve konu şerhlerin 16.12.2020 tarihli olmasından kaynaklı olarak bu şerhin resen kaldırılması gerektiği düşünülmektedir. İlgili belediye ile yapılan görüşmelerde kamulaştırma ile ilgili bir sürecin olmadığı öğrenilmiştir.

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 taşınmaz üzerinde, taşınmazın devredilebilmesini engelleyecek herhangi bir kayıt olmadığı gibi taşınmazın devredilebilmesine ilişkin başkaca bir sınırlama da 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 parsel “arsa” niteliğinde olup taşınmazın 16.06.2005 tarihinde, paylaşma sebebiyle 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	13.340.000
Gelir Yaklaşımı	13.438.000

***Konu değerler taşınmazın hisse değerini belirtmektedir.**

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 alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır.

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	31.12.2024		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	13.340.000.-TL	Onüçmilyonüçyüzkırkbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	14.674.000.-TL	Ondörtmilyonaltıyüzyetmişdörtbin.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293