



Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Ayazma 4.Etap Projesi

Başakşehir / İstanbul

2024REV915 / 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 **“Ayazma 4.Etap Projesi”**nin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan değerine yönelik **2024REV915** no.lu 31.12.2024 tarihinde hazırlanan değerleme çalışmasıdır. Değerleme konusu taşınmaz, 22.310,37 m² yüz ölçümüne sahip arsa olup henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır. Projenin toplam bugünkü değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN 29.08.2023 TARİHLİ “ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ”NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ			
Rapor Tarihi	31.12.2024		
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	789.415.000.-TL	Yediyüzseksendokuzmilyondörtüyüzonbeşbin.-TL	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Dahil)	947.300.000.-TL	Dokuzyüzkırkyedimilyonüçyüzbin.-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
Fikriye Gizem ÖZBAY

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
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	40
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi özel bir varsayımı bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Ziya Gökalp Mahallesi, Olimpiyat Stadı Yolu, 1424 ada 5 no.lu parsel Başakşehir/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Tabyalar Mevkii, 1424 Ada 5 no.lu Parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	22.310,37 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı TAKS: 0,50 KAKS: 1,50 H _{maks} : 10 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)	789.415.000.-TL
DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV DAHİL)	947.300.000.-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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, 2024REV915 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Tabyalar Mevkii, 1424 ada 5 parsel no.lu gayrimenkulün arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan değerinin 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 ResGYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olmaları nedeni ilemi 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 gayrimenkul olması 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 İĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Fikriye Gizem ÖZBAY yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.12.2024 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 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, Tabyalar Mevkii, 1424 ada 5 parsel no.lu gayrimenkulün arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan değerinin 31.12.2024 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi özel varsayım bulunmamaktadır. Ek olarak, değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2023	2023REV755	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	689.225.000
Rapor 2	04.04.2023	2023A179	Doğuşcan IĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	825.485.000

- *Tarafımızca hazırlanan 2023A179 no.lu raporda taşınmazın toplam değeri takdir edilmiş olup yine tarafımızca hazırlanan 2023REV755 no.lu raporda ise taşınmazın yüklenici lehine doğan hakkı değeri takdir edilmiştir.*

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

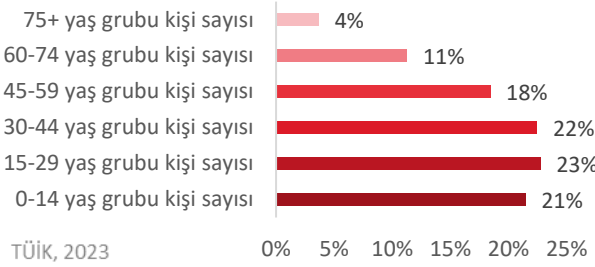
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

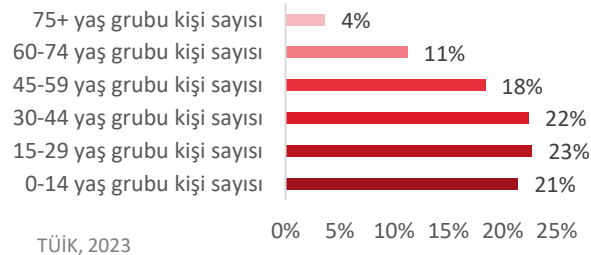
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 kişidir. 2023 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 92.824 kişi (%0,001 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.734.071 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.638.306 kişi)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

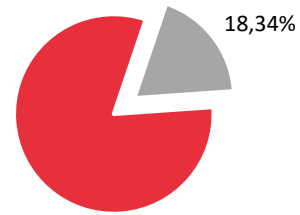
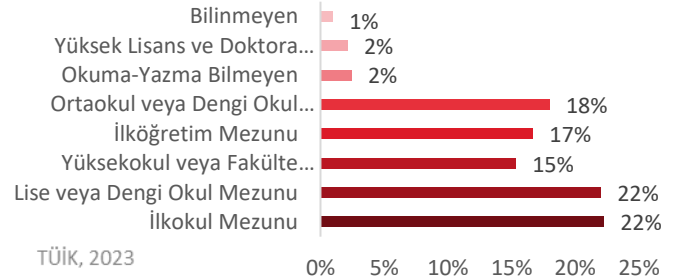
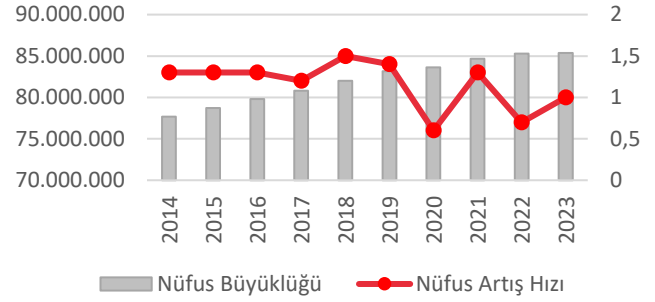


İstanbul

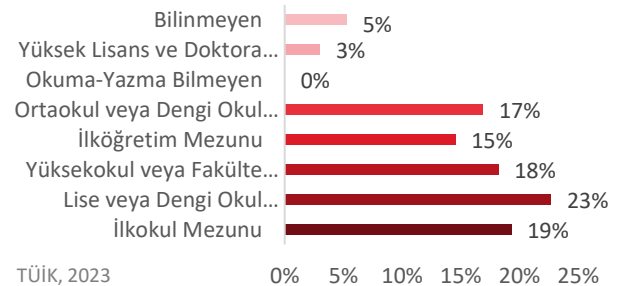
2023 yılında, Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul, 15.655.924 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2023 yılında yaklaşık binde 16 oranında azalış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,15 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde,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



Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı

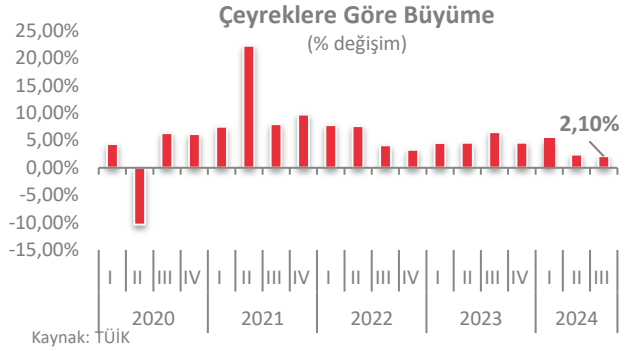


■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu

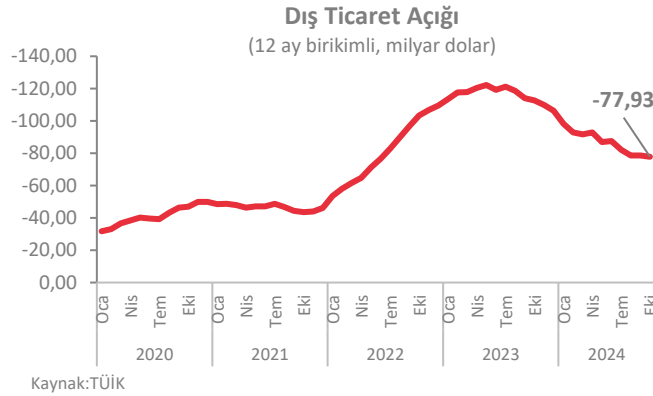
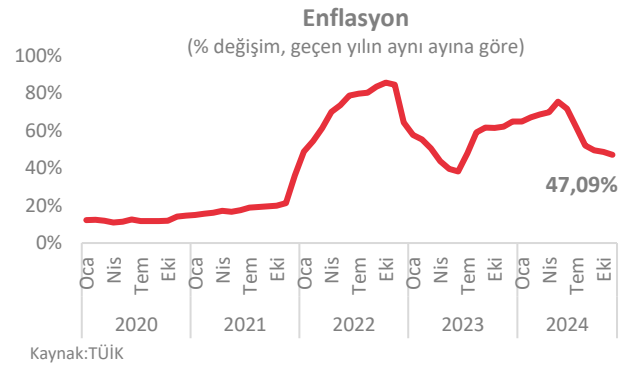


2.2 Ekonomik Veriler¹

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



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



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

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Başakşehir
Mahallesi	İkitelli-2
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Tabyalar
Ada No	1424
Parsel No	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	22.310,37 m ²
Malik / Hisse	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu taşınmaza ait 24.12.2024 tarihinde saat 13:16'da alınmış TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konu konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın devredilmesine etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

EMLAK KONUT GYO	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	:AnaTaşınmaz
Zemin No	:122581048
İl/İlçe	:İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR
Kurum Adı	:Başakşehir
Mah/Köy Adı	:İKİTELLİ-2
Mevkii	:TABYALAR
Cilt/Sayfa No	:172/16956
Kayıt Durum	:Aktif
Ada/Parsel	:1424 / 5
Yüzölçümü	:22310.37 m ²
Ana Taş. Nitik	:ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No	Malik
Elbirliği No	Hisse Pay/Payda
Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
735525139	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
-	1/1
22310.37	Trampa-08/03/2023-8715
İpotek	
Alacaklı	Müşterekmi?
Borç	Faiz
Derece/Sıra	Süre
Tesis Tarih - Yev.	Borçlu
SDF Hakkı	
BU BELGE EMLAK KONUT GYO A.Ş. İLE TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 20.07.2017 TARİHİNDE İMZALANAN PROTOKOL KAPSAMINDA DÜZENLENMİŞTİR.	
Raporlayan : Ümit DELİLOĞLU	
Rapor Tarih ve Saat: 24.12.2024 13:16	

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

Değerleme konusu taşınmaz 08.03.2023 tarih, 8715 yevmiye no ile trampa işleminden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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 Belediyesi'nden 24.12.2024 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

Plan Onay Tarihi: 24.07.2017

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

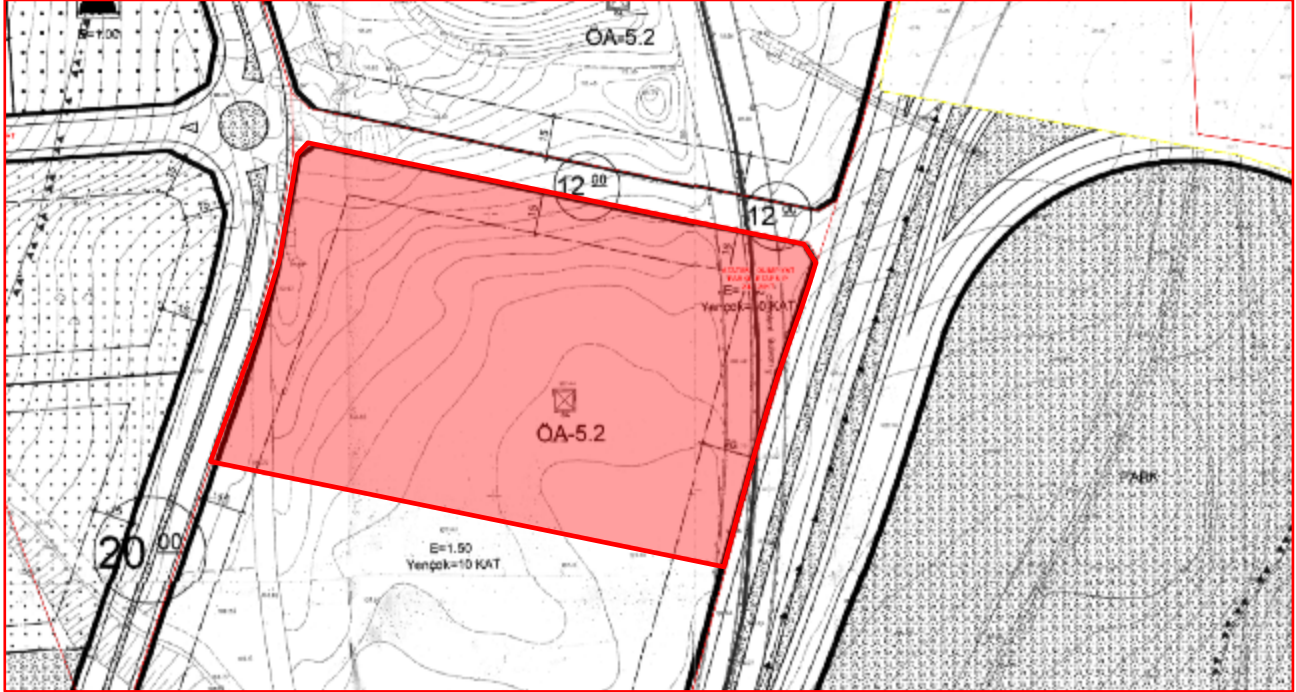
- Emsal: 1,50
- TAKS: 0,50
- H_{maks}: 10 Kat
- İnşaat Nizamı: Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 20 m, yan bahçe mesafesi: 15 m, arka bahçe mesafesi: 15 m

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 artıma 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 ayrıık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde 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_{max}: 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.



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 taşınmazın konumlu olduğu parsel 24.07.2017 tarihli 1/1.000 ölçekli “Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı”sınırları içinde kalmakta olup konu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz güncel durumda “Arsa” vasfında olup taşınmaza ilişkin ilgili belediyesinde herhangi bir yasal belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmadığından taşınmaz için alınmış herhangi bir yıkım vb. karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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 taşınmaz için Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında yapılmış 29.08.2023 tarih 55323 no.lu “İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” sözleşmesi bulunmakta olup konu proje için yapı ruhsatının onay aşamasında olduğu tespit edilmiş ve henüz inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

Taraflar arasında Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %40 (Yüzdekırk), Yüklenici Payı Gelir Oranı %60 (Yüzdealtmış) olarak belirlenmiştir. Proje kapsamında öngörülen arsa satışı karşılığı satış toplam geliri 4.125.000.000.-TL olup yüklenici payı toplam geliri 2.475.000.000.-TL’dir.

Söz konusu sözleşme kapsamında arsa sahibi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin proje geliştiricisi olarak Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. belirlenmiş ve arsa üzerine yapılacak projenin satışından doğan hasılatın %60’ının geliştirici firmaya kalacağı anlaşılmaktadır. Söz konusu geliştirici firma sadece inşaatı yapmak ve projenin hasılatını sağlamakla sorumlu olup arsa devri söz konusu değildir.

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

Değerleme konusu taşınmazın proje değerlemesi kapsamında olduğu görülmüş olup yeni projeye ilişkin henüz yapı ruhsatı düzenlenmemiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Ziya Gökalp Mahallesi, Olimpiyat Bulvarı, 1424 Ada 5 no.lu Parsel, Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Başakşehir ilçesi, Avrupa Yakası'nda konumlu 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.

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



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

Taşınmaz Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Olimpiyat Bulvarı'na yakın konumlu olduğundan TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır. Ek olarak, M3 Kirazlı-Kayaşehir Merkez Metro Hattı güzergahında olan Olimpiyat İstasyonu konu taşınmaza yakın konumudur.



Bazı Önemli Merkezlerle 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 taşınmaz, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Tabyalar Mevkii 1424 ada 5 no.lu parseldir. Taşınmaz tapu kaydına göre “Arsa” vasfındadır.

Konu taşınmaz, 22.310,37 m² yüz ölçümüne sahip olup dikdörtgene benzer formdadır. Konu taşınmazın doğu cephesi yaklaşık 114 m, kuzey ve güney cephesi 190 m, batı cephesi 121 m uzunluğundadır. Taşınmaz, Olimpiyat Bulvarı'na cephelidir. Taşınmazın batı cephesi kadastral yola cepheli olup bu yol 24.07.2017 tarihli onaylı uygulama imar planına göre ana yol aksı olarak projelendirilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz için Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında yapılmış 29.08.2023 tarih 55323 no.lu “İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” sözleşmesi bulunmakta olup henüz konu proje için yapı ruhsatı alınmamış ve inşai faaliyetlere başlanmamıştır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, “Arsa” vasfında olup taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai faaliyet başlamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz, “Arsa” vasfında olup taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai faaliyet başlamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz, “Arsa” vasfında olup taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai faaliyet başlamamıştır.

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 taşınmaz “Arsa” vasfında olup taşınmazın üzerinde herhangi bir inşai faaliyet başlamamıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Başakşehir'in ana yol akslarından biri olan Olimpiyat Stadı Yolu üzerinde konumludur.
- Taşınmazın görünürlük ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Taşınmaz TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.
- Konu taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından oldukça avantajlıdır.
- Taşınmazın yakın çevresinde bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgeye toplu taşıma ile ulaşım oldukça sınırlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge konut projelerinin gelişim gösterdiği bölgelerden biridir.
- Taşınmazın bulunduğu bölge konut talebinin yüksek olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Gayrimenkulün **“Arsa”** niteliğine sahip olması ve yapılaşma hakkının olması sebebi ile yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyet başlamamış ve henüz maliyet harcanmadığı geliştirici firmadan öğrenilmiş olup maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

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
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	3	3
	Satış Fiyatı (TL)	140.000.000	325.000.000	15.000.000	57.000.000	1.700.000.000
	Yüz Ölçümü (m²)	1.915	4.397	225	888	36.378
	Birim Fiyatı (TL/m²)	73.107	73.914	66.667	64.189	46.732
	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık/Teklif Almış	Satılmış/Muammen Bedel
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	15%
	Pazarlık Payı	-18%	-25%	-5%	-11%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Hisseli	Hisseli	Tam Mülkiyet
		0%	0%	10%	10%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler		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	1,75	1,50	1,50
		0%	20%	-10%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Çok Daha Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Çok Daha Dezavantajlı	Dezavantajlı
		20%	5%	20%	20%	10%
	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		62.945	63.196	62.700	62.841	64.490

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu taşınmazla benzer imar lejandına sahip arsaların birim satış değerlerinin konum, yüz ölçümü, yapılaşma hakkı, topoğrafik yapısı, mülkiyet durumu gibi etkenlere bağlı olarak değişiklik gösterdiği buna istinaden konu taşınmazın birim satış değerinin 63.000-64.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Satılık Konut Emsalleri

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu /Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Oyakkent Satış Ofisi 0 212 401 09 00	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	212	22.000.000	103.842	* Oyakkent Silüet projesinde konumludur. * Konum itibarıyla benzerdir. * Yeni bir projede yer almaktadır. * 2026 yıl sonunda teslim edilmesi planlanmaktadır. * 4+1 daire tipindedir. * Peşin satış fiyatıdır.
2	Mavera Satış Ofisi 0 (533) 271 29 61	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	354	41.130.000	116.062	* Maveria 4 Lounge projesinde konumludur. * Konum itibarıyla taşınmaza kısmen dezavantajlıdır. * Yeni bir projede yer almaktadır. * Hemen teslim gerçekleştirilmektedir. * 5+1 daire tipindedir. * 485 m2 teras alanı tahsis edilmiştir. * Peşin satış fiyatı. * 1. katta konumludur.
3	Luxera Satış Ofisi 444 34 35	Şamlar Mahallesi'nde konumludur.	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.
4	Mavera Satış Ofisi 0 (533) 271 29 61	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	202	18.540.000	91.782	* Maveria Boutique projesinde konumludur. * Konum itibarıyla taşınmaza göre benzerdir. * Yeni bir projede yer almaktadır. * Hemen teslim gerçekleştirilmektedir. * 4,5+1 daire tipindedir. * 165 m2 teras alanı tahsis edilmiştir. * Peşin satış fiyatıdır. * 1. katta konumludur.
6	Oyakkent Satış Ofisi 0 212 401 09 00	Başakşehir Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	124	12.000.000	96.649	* Yeni bir projede yer almaktadır. * 2026 yıl sonunda teslim edilmesi planlanmaktadır. * Peşin satış fiyatıdır. * 2+1 daire tipindedir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu /Zamanı	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
7	Ebruli Satış Ofisi 0501 359 84 99	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Konut	Satılık	133	14.671.800	110.314	* Yeni bir projede yer almaktadır. * Haziran 2027 tarihinde teslim edilmesi planlanmaktadır. * İlk satışta %10, 12. ve 24. ay %15 peşinat ve kalan tutar için 42 ay vade farksız taksit imkanı sunulmaktadır. * 2+1 tip dairedir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu projenin konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde, konut satış bedellerinin; brüt alanına, bulunduğu konuma, bilinirliği yüksek bir projede konumlu olup olmamasına, binadaki katına, cephe durumuna, iç mekân özelliklerine, tadilat yapıp yapılmamış olmasına, güvenlik, otopark ve sosyal tesis imkanları gibi faktörlere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, söz konusu proje kapsamında benzer niteliklere sahip konutların brüt birim satış değerinin 100.000-110.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Ebruli Satış Ofisi 0501 359 84 99	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	276	41.891.400	151.780	* Ebruli Bahçeşehir Projesinde konumludur. * Konum itibarıyla benzerdir. * Yeni projede konumludur. * Haziran 2027 teslim edilmesi planlanmaktadır. * İlk satışta %30, 12. ve 24. ay %15 peşinat ve kalan tutar için 30 ay vade farksız taksit imkanı sunulmaktadır. * 35 m² depo kullanımı bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 155.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.
2	Ebruli Satış Ofisi 0501 359 84 100	Ziya Gökalp Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	237	31.128.720	131.345	* Ebruli Bahçeşehir Projesinde konumludur. * Konum itibarıyla benzerdir. * Yeni projede konumludur. * Haziran 2027 teslim edilmesi planlanmaktadır. * İlk satışta %30, 12. ve 24. ay %15 peşinat ve kalan tutar için 30 ay vade farksız taksit imkanı sunulmaktadır. * 66 m² depo kullanımı bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 155.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.
3	PRO-X GAYRİMENKUL 0 (533) 413 34 42	Kayabaşı Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	120	8.200.000	68.333	* Avrasya-1 Projesinde konumludur. * Konum itibarıyla benzerdir. * Zemin katta yer almaktadır. * İkinci el satıştır. * 25 m² depo kullanımı bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 75.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Nitelik	Satış Durumu/	Brüt Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	PRESTİJ GAYRİMENKUL 0 (553) 605 92 67	Ziya Gökalp Mah.	Dükkan	Teklif Almış / 1 hafta önce	235	23.000.000	97.872	* Hayat Park Olimpiyat Projesinde konumludur. * Konum itibarıyla kısmen dezavantajlıdır. * Zemin katta yer almaktadır. * İkinci el satışır. * 25 m ² depo kullanımı bulunmaktadır. * Zemin kat birim satış değeri 150.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar sonucu bölgede konumlu dükkanların satış bedellerinin bulundukları konuma, kat adetlerine, kapalı alanlarına, bulunduğu bina yaşına, inşai nitelikleri vb. özelliklere bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda, bölgede inşa edilecek yeni bir projede yer alacak ticari ünitelerin; birim satış değerinin 135.000-145.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
1424 ada 5 parsel	22.310,37	63.500	1.416.710.000
TOPLAM DEĞERİ			1.416.710.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti 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.

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 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %21,69

Risk primi: %3,06

İndirgeme oranı: %24,75 olarak hesaplanmıştır.

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 kabul edilmiştir.
- 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.
- Maliyetin yıllara dağılımda %50'si 2025 yılı, %50'si 2026 yılında yapılacağı varsayılmıştır. 2025 yılı enflasyon farkı olarak toplam hesaplanan maliyetin %50'nin üzerine %30 enflasyon farkı dahil edilmiştir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin 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 2028 yılında ise satışın tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Yıllık fiyat artışı TCMB'nin yayınlamış olduğu beklenti anketi dikkate alınarak öngörülmüştür. Fiyat artışı, ilk yıl %22,75, ikinci yıl %17,00, üçüncü yıl %14,50 olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında 5 yıllık TL bazlı devlet tahvilinin son 5 yıllık ortalaması olan %21,69 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında risk priminin %3,06 olacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %24,75 olarak öngörülmüştür.
- Arsadan elde edilecek hasılatın müteahhit firmanın %60 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.
- Proje bünyesinde yer alacak konutların birim satış bedellerinin 105.000.-TL/m² olacağı varsayılmıştır.
- Proje bünyesinde yer alacak dükkanların birim satış bedellerinin 140.000.-TL/m² olacağı varsayılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında yapılmış 29.08.2023 tarih 55323 no.lu "İstanbul Başakşehir Ayazma 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi bulunmakta olup henüz konu proje için yapı ruhsatı alınmamış ve inşai faaliyetlere başlanmamıştır.

Taraflar arasında Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %40 (Yüzdekirk), Yüklenici Payı Gelir Oranı %60 (Yüzdealtmış) olarak belirlenmiştir. Proje kapsamında öngörülen arsa satışı karşılığı satış toplam geliri 4.125.000.000.-TL olup yüklenici payı toplam geliri 2.475.000.000.-TL'dir.

Söz konusu sözleşme kapsamında arsa sahibi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin proje geliştiricisi olarak Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. belirlenmiş ve arsa üzerine yapılacak projenin satışından doğan hasılatın %60'ının geliştirici firmaya kalacağı anlaşılmaktadır. Söz konusu geliştirici firma sadece inşaatı yapmak ve projenin hasılatını sağlamakla sorumlu olup arsa devri söz konusu değildir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Konu proje için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır. Müşteriden, arsa sahibi ile büyük oranda mutabık kalınan alansal dağılım temin edilmiştir. Çalışma, Fuzul GYO'nun, konu parsel üzerinde geliştirilecek projeden %60'lık hasılat payı alacağını belirten sözleşme çerçevesinde gerçekleştirilmiş olup bu nedenle, müşteriden temin edilen alansal dağılım dikkate alınmıştır. Alansal dağılımın değişmesi durumunda değer de değişeceği muhakkaktır. Müşteriden temin edilen alansal dağılım aşağıdaki gibidir.

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	41.997,36	28.500	1.196.924.760
Ticaret Fonksiyonu	3.778,65	23.000	86.908.950
Otopark	20.117,20	7.700	154.902.440
Toplam	65.893,21		1.438.736.150

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.438.736.150,00	10%	143.873.615

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.438.736.150,00	6,0%	86.324.169

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.438.736.150,00
Altyapı Maliyeti	143.873.615,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	86.324.169,00
Toplam (TL)	1.668.933.934,00

Proje Genel Giderleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
1.668.933.934,00	10%	166.893.393

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.438.736.150
Altyapı Maliyeti	143.873.615
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	86.324.169
Proje Genel Giderleri	166.893.393
Toplam (TL)	1.835.827.327

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Oran	0%	50%	50%	0%
Maliyet (TL)	0	917.913.664	1.193.287.763	0

Konut Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL)	105.000,00
--------------------------------	------------

Ticaret Fonksiyonu

Paçal Birim Satış Değeri (TL/m²)	140.000,00
--	------------

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)	41.997,36	41.997,36	41.997,36	41.997,36	41.997,36	41.997,36
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	40,00%	20,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	16.798,94	16.798,94	8.399,47	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		105.000,00	128.887,50	150.798,38	172.664,14	194.247,16
Toplam Konut Gelirleri	0	1.763.889.120	2.165.173.895	1.266.626.728	0	0
Ticaret Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	3.778,65	3.778,65	3.778,65	3.778,65	3.778,65	3.778,65
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	60,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	0,00	1.511,46	2.267,19	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		140.000,00	171.850,00	201.064,50	230.218,85	258.996,21
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	211.604.400	389.616.602	0	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri	0	1.975.493.520	2.554.790.496	1.266.626.728	0	0

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	21,69%	21,69%	21,69%
Risk Primi	2,06%	3,06%	4,06%
İndirgeme Oranı	23,75%	24,75%	25,75%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.932.986.742	3.877.607.373	3.823.567.657
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.932.990.000	3.877.610.000	3.823.570.000

Arsa Sahibi Hasılat Paylaşım Oranı	40%	1.551.045.000.-TL
------------------------------------	-----	-------------------

Değerleme konusu sözleşmede, ihaleyi yapan Emlak Konut GYO A.Ş adına hasılat payı oranı %40 olup toplam gelirlerin bugünkü değeri üzerinden Emlak GYO hissesine düşen değer 1.551.045.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Nakit akışları tablosuna yüklenici ödemelerini ve maliyetlerini dahil ettiğimizde yükleniciye ait projenin bugünkü değerine ulaşıyoruz.

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)	41.997,36	41.997,36	41.997,36	41.997,36	41.997,36	41.997,36
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	40,00%	20,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	-	16.798,94	16.798,94	8.399,47	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		105.000,00	128.887,50	150.798,38	172.664,14	194.247,16
Toplam Konut Gelirleri	0	1.763.889.120	2.165.173.895	1.266.626.728	0	0
Ticaret Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	3.778,65	3.778,65	3.778,65	3.778,65	3.778,65	3.778,65
Satış Oranı (%)	0,00%	40,00%	60,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	0,00	1.511,46	2.267,19	0,00	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		140.000,00	171.850,00	201.064,50	230.218,85	258.996,21
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	211.604.400	389.616.602	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri	0	1.975.493.520	2.554.790.496	1.266.626.728	0	0
İnşaat Maliyeti	0	917.913.664	1.193.287.763	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	17.638.891	21.651.739	12.666.267	0	0
Net Nakit Akışları	0	1.039.940.965	1.339.850.995	1.253.960.461	0	0
Arsa Sahibi Gelirleri	0	790.197.408	1.021.916.199	506.650.691	0	0
Müteahhit Gelirleri	0	249.743.557	317.934.796	747.309.770	0	0

Proje Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,69%	21,69%	21,69%
Risk Primi	2,06%	3,06%	4,06%
İndirgeme Oranı	23,75%	24,75%	25,75%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.376.952.113	2.340.460.368	2.304.905.843
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.376.950.000	2.340.460.000	2.304.910.000

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,69%	21,69%	21,69%
Risk Primi	2,06%	3,06%	4,06%
İndirgeme Oranı	23,75%	24,75%	25,75%
Net Bugünkü Değer (TL)	803.757.416	789.417.418	775.478.780
Net Bugünkü Değer (TL)	803.755.000	789.415.000	775.480.000

Arsa Değeri (TL)	1.551.042.949
Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	1.551.045.000
Müteahhit Yaklaşık Geliri (TL)	789.415.000

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunan taşınmazın boş arsa değeri 1.551.045.000.-TL projenin bugünkü değeri ise 2.340.460.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Boş arsa değerinde emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değer takdir edilmiş olup proje değeri analizinde ise gelir yaklaşımına göre harcanması muhtemel maliyet değeri toplam gelirlerden çıkartılmış ve oluşan net kara göre proje değerinin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

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 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 projesiyle uyumlu olarak **“Konut”** amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerlendirme konusu proje 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		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	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 gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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 kalmaktadır. Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup konu parsel “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 gayrimenkulün tapudaki vasfı “Arsa” olup Fuzul GYO, parsel üzerinde proje geliştirme hakkına sahiptir. Konu taşınmazın 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 “Hak” 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 değerleme tarihi itibarıyla “arsa” vasfında olup konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın devredilmesine etkisi 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 taşınmaz “arsa” niteliğinde olup üzerinde proje geliştirilmiştir. Projenin 29.08.2023 tarihli sözleşmesi bulunmakta olup mevcut durumda yapı ruhsatı alınmamış ve arsa üzerinde herhangi bir inşai faaliyet başlamamıştır.

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 müşterimiz geliştirici durumunda olduğu için gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işinden doğan haklarının bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Yaklaşım	TL
Gelir Yaklaşımı	789.415.000

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje kapsamında yer alması planlanan fonksiyonların satış hızlarına ve satış bedellerine ilişkin pazar araştırması yapılmış ve nakit akışı tablolarında bu araştırmalar dikkate alınmıştır. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer, proje inşaat alanı bilgileri dikkate alınarak hesaplanmış olan değerdir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir yaklaşımıyla hesaplanan sözleşme hakkının değeri takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN 29.08.2023 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ			
Rapor Tarihi	31.12.2024		
Doğan Hakkın Değeri (KDV Hariç)	789.415.000.-TL	Yediyüzseksendokuzmilyondörtüyonbeşbin.-TL	
Doğan Hakkın Değeri (KDV Dahil)	947.300.000.-TL	Dokuzyüzkırkyedimilyonüçyüzbin.-TL	

Değerlemeye Yardım Eden
Fikriye Gizem ÖZBAY

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293