



Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Avrasya Projesi

Başakşehir / İstanbul

2022REV943

Değer Tarihi: 30.12.2022

Rapor Tarihi: 13.01.2023

Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.

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

Sayın Murat ALTAY,

Talebiniz doğrultusunda Başakşehir’de konumlu olan **“Avrasya Konutları Projesi”** nin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden bugüne kadar elde edilmiş ciro üzerinden yüklenici lehine doğan değerine yönelik **2022REV943** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 39.031,98 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde bulunmakta olup toplam 95.965,23 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

30.12.2022 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 07.02.2020 TARİHLİ “ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ”NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ

Değer Tarihi	30.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Pazar Değeri	226.090.000-TL	İkiyüzyirmialtı milyondoksanbin-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 05.07.2022 tarih, 1702 no.lu sözleşme ve 01.09.2022 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden;
Sertan SAĞALTICI (Lisans No:913101)

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	31
Ekler	33

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim 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 konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmadığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkuller olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Kayabaşı Mah. Lokman Hekim Sk. Avrasya Konutları C2 Blok Daire 4-5, E1 Blok Daire 1 Başakşehir/İstanbul			
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 993 ada 4 parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	39.031,98 m ²			
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	Lejant: Ticaret	Lejant: Ticaret	Lejant: Ticaret
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	Ticaret	Ticaret	Ticaret
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER				
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 500	Yapım yılı: %91 (tamamlanma oranı)		
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut ve Dükkan			
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	95.965,23 m ²		
FİNANSAL GÖSTERGELER				
İNDİRGE ME ORANI	%21,00			
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı			
DEĞER TARİHİ	30.12.2022			
RAPOR TARİHİ	13.01.2023			
SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAKKIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)	226.090.000.-TL			

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için şirketimiz tarafından 13.01.2023 tarihinde, 2022REV943 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 993 ada, 4 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan projenin 30.12.2022 tarihli arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı bir gayrimenkul olması nedeni hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Sertan SAĞALTICI (Lisans No: 913101) yardım etmiştir. Raporu yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.01.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.09.2022 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1702 no.lu ve 05.07.2022 tarihli sözleşme ve 01.09.2022 tarihli ek protokol kapsamında; İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi, 993 ada, 4 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde bulunan projenin 30.12.2022 tarihli arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 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.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Başakşehir Mah. Cahit Zarifoğlu Cad. No.8 İç Kapı No. 1 Başakşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

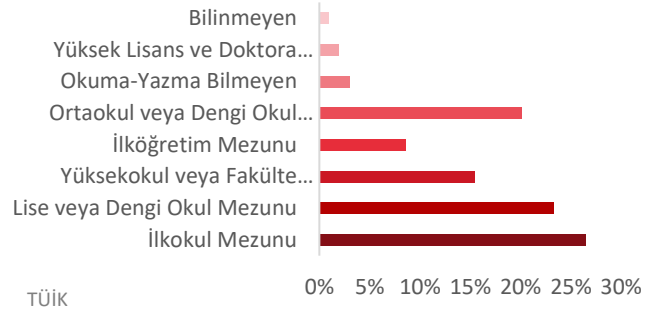
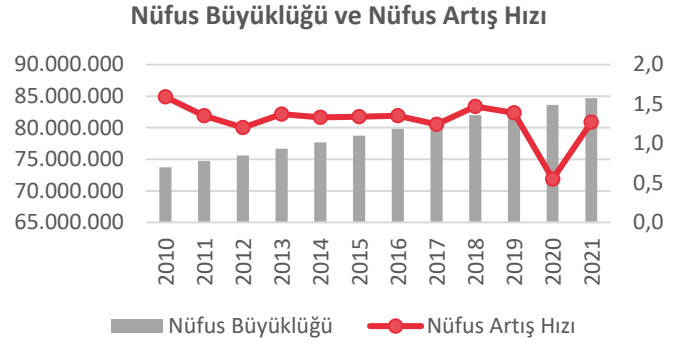
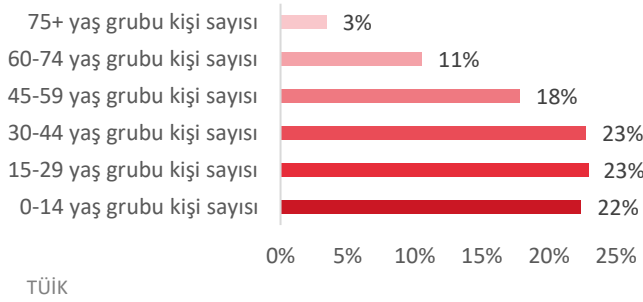
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

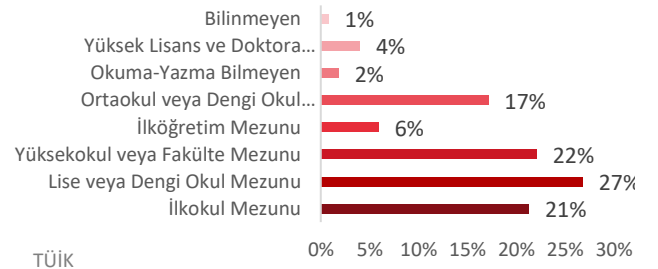
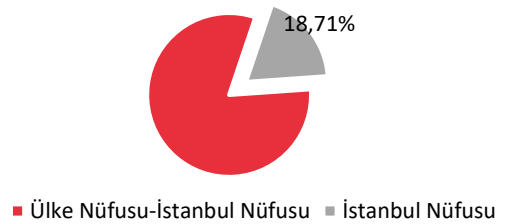
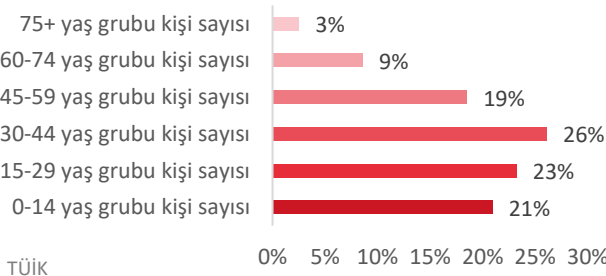
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



İstanbul

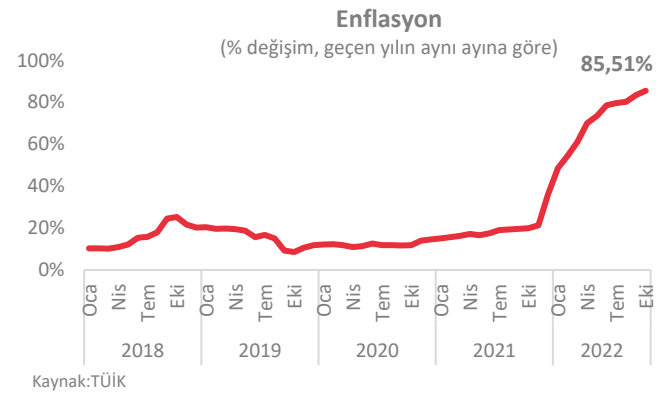
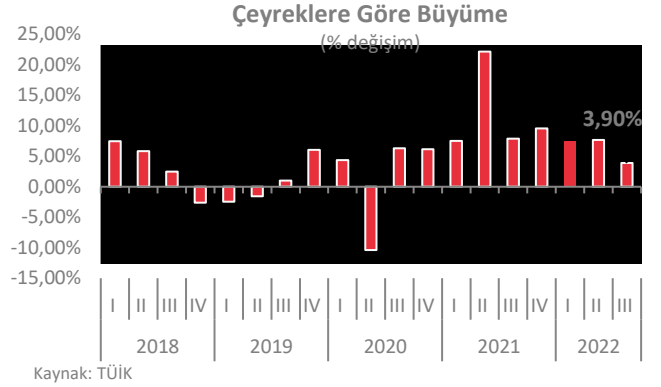
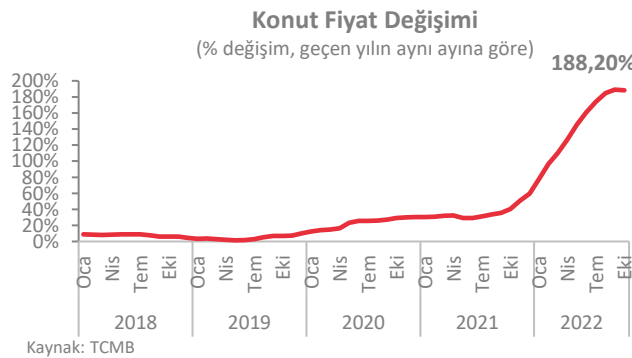
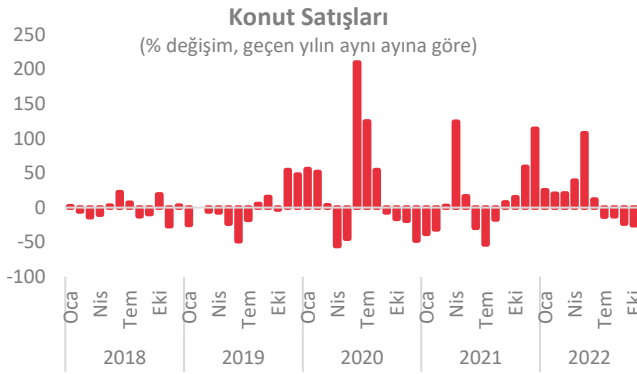
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.

Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Konut satışları Kasım ayında yıllık %34,1 gerileyerek 117.806 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz ay ipotekli satışlar %57,7 gerileyerek 16.655 adet olurken diğer satışlar %27,5 düşerek 101.151 adet olmuştur. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı ise bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37.380 olmuştur. Böylece toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 olmuştur. İkinci el konut satışlarındaki yıllık azalış da %34,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Öte yandan yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6.083 olmuştur.

Türkiye genelinde konut fiyatları Ekim ayında yıllık %188,2 artış kaydetmiştir. Böylelikle sınırlı da olsa 1,5 yıldır yıllık konut fiyat artışında ilk kez yavaşlama izlenmiştir. Enflasyondan arındırılmış (reel) artış ise %56,3 oranında gerçekleşmiştir. Üç büyük il içinde en yüksek artış %204,6 ile İstanbul'da yaşanırken en düşük artış ise %186,4 ile İzmir'de kaydedilmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılarak aylık değişime bakıldığında konut fiyatlarının bir önceki aya göre %5,36 artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

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	993
Parsel No	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	39.031,98 m ²
Malik / Hisse*	-

**Projede kat irtifakı kurulduğundan bazı taşınmazların devrinin yapıldığı bazılarının devrinin yapılmadığı bilgisi öğrenilmiştir. Müşteri talebi doğrultusunda bu incelemeler yapılmamıştır.*

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.

Projede kat irtifakı kurulmuş olup bağımsız bölüm tapuları tescil edilmiştir. Projedeki tüm bağımsız bölümler satılmış olup tapu tescil süreçleri devam etmektedir. Müşteriden aldığımız bilgilere göre firma adına bağımsız bölüm tapu mülkiyeti yapılmayacak olup tüm bağımsız bölümlerin 3. şahıslara devri yapılacaktır. O sebeple rapor kapsamında takyidat belgesi alınmamış olup sadece gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan hakkının değeri tespit edilmiştir.

3.3 Gayrimenkulün 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 resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Başakşehir Belediyesi'nin E-Belediye sisteminde 18.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 08.07.2021 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 22.04.2016

Lejandı: Konut Alanı

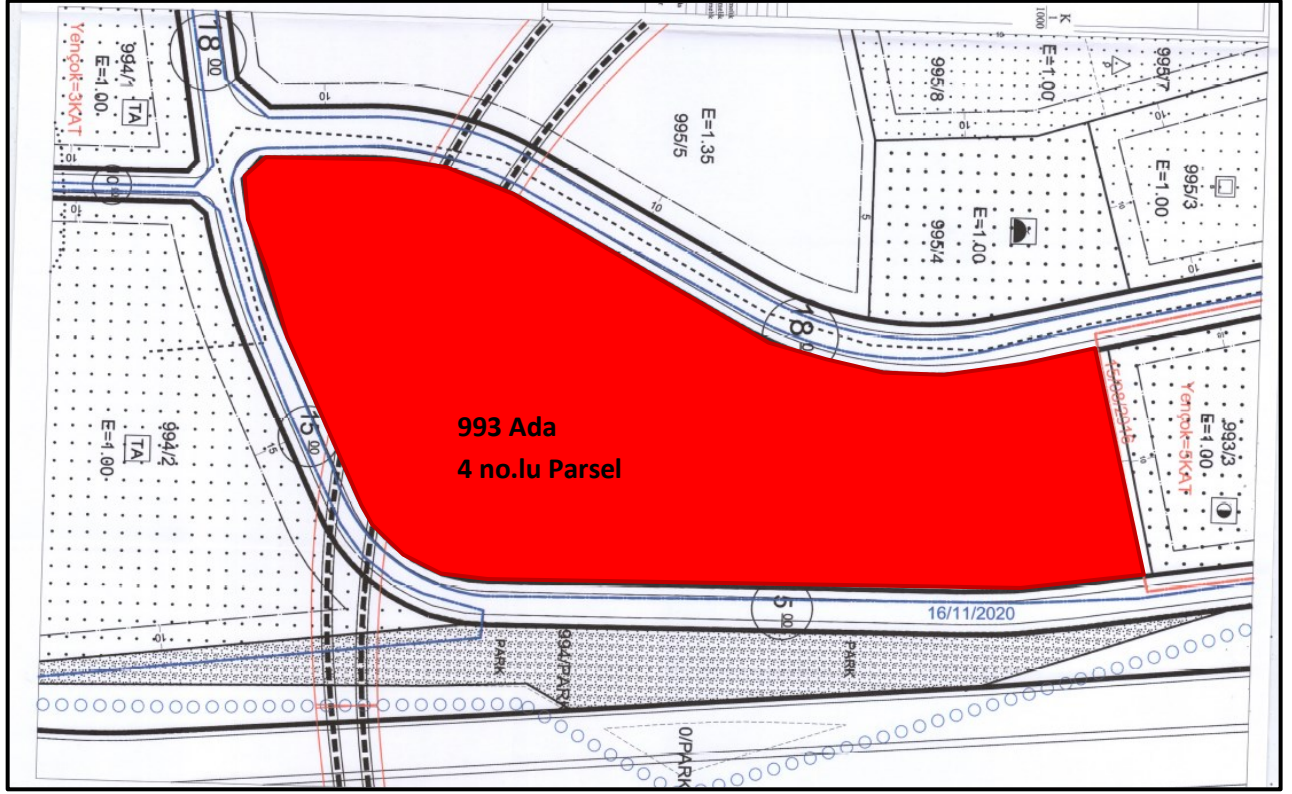
Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,35
- H_{maks}: Serbest
- İnşaat Nizamı: Serbest

- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Plan Notları

- Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup ayırık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları, çekme mesafeleri ilçe belediyesince onaylanacak vaziyet planına göre belirlenecektir.
- Planlama alanı içerisinde bütün yapılarda $Y_{ençok} = \text{Serbest}$ 'tir.
- Planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında kat yükseklikleri serbesttir.
- Planlama alanı içinde öngörülen bütün fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.
- Yapı çekme mesafeleri içinde otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altı kapalı otopark yapılabilir.
- Teras katlarındaki açık alanlar üstü kapatılmamak kaydı ile çatı bahçesi, hobi bahçesi ve yeşil alan vb. olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil değildir. Planlama alanının bütününde sert iklim koşulları ve aşırı rüzgâr yükleri sebebi ile balkon ve kat bahçelerinin cephelerinde enerji verimliliğini üst seviyeye çıkarmak amacıyla sabit kanatlı ve açılabilir doğrama yapılabilir.
- Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 m'yi, cephesi bina cephesinin 1/3'ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye çıkış yapılabilir.
- Bahçe sulamasının temini amacıyla çatı suyu ve yağmur suyu depolama sistemi yapılması esastır. Yapılan sarnıçlar emsale dahil değildir.
- Tüm yapıadalarında yapı ve yapı yaklaşma sınırı dışında 25 m²'yi geçmeyen güvenlik kulübeleri yapılabilir. Emsale dahil değildir.
- Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilceği gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir. Tesviye edilen zemin altında otoparklar yapılabilir. Apartmanlarda bodrum kat yapılmaması durumunda müstemilat (kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo ve garaj ile kapıcı dairesi) zemin katlarda düzenlenebilir. İskana tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dahil değildir.
- Planlama alanında bulunan her türlü yapı parselinde ilgili kurum görüşleri doğrultusunda belirlenecek olan ve yola cephesi bulunan kısımlarda minimum parsel şartı aranmaksızın trafo, telekom yapıları, santral binaları vb. kullanılmak üzere ifraz edilebilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.



3.4 Gayrimenkulün Yasal Belgeleri

Başakşehir Belediyesi E-Belediye sistemi üzerinden 18.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

993 ada 4 parsel

Yasal Belge	Tarih	No	Alan	Veriliş Amacı	Açıklama Amacı
Onaylı Mimari Proje	Bila Tarihli	Bila	95.965,23	Yeni Yapı	A1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	260	4.896,42	Yeni Yapı	A1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	261	5.609,93	Yeni Yapı	A2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	262	8.759,08	Yeni Yapı	B1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	263	8.067,00	Yeni Yapı	B2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	264	8.759,08	Yeni Yapı	B3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	265	8.522,02	Yeni Yapı	C1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	266	7.894,06	Yeni Yapı	C2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	267	8.613,10	Yeni Yapı	D1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	268	7.599,46	Yeni Yapı	D2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	269	2.467,27	Yeni Yapı	E1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	270	2.467,27	Yeni Yapı	E2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	271	2.467,27	Yeni Yapı	E3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	272	2.467,27	Yeni Yapı	E4 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	273	230,40	Yeni Yapı	T1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	274	246,42	Yeni Yapı	T2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	275	195,84	Yeni Yapı	T3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	276	246,42	Yeni Yapı	T4 blok için verilmiş.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan	Veriliş Amacı	Açıklama Amacı
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	277	430,69	Yeni Yapı	T5 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	278	764,94	Yeni Yapı	T6 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	377	4.896,42	Tadilat	A1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	378	5.609,93	Tadilat	A2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	379	8.759,08	Tadilat	B1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	380	8.067,00	Tadilat	B2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	381	8.759,08	Tadilat	B3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	382	8.522,02	Tadilat	C1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	383	7.894,06	Tadilat	C2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	384	8.613,10	Tadilat	D1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	385	7.599,46	Tadilat	D2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	386	2.467,27	Tadilat	E1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	387	2.467,27	Tadilat	E2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	388	2.467,27	Tadilat	E3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	389	2.467,27	Tadilat	E4 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	390	230,40	Tadilat	T1 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	391	246,42	Tadilat	T2 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	392	195,84	Tadilat	T3 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	393	246,42	Tadilat	T4 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	394	430,69	Tadilat	T5 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	24.03.2021	395	764,94	Tadilat	T6 blok için verilmiş.
Yapı Ruhsatı	19.06.2020	279	15.261,29	Yeni Yapı	OTOPARK ve SOSYAL Tesis blok için verilmiş.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi Piripaşa Mah. Dirlik Sk. No:10 Beyoğlu/İstanbul adresinde faaliyet gösteren BK Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Kayabaşı Mah. Lokman Hekim Sk. Avrasya Konutları Başakşehir/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Başakşehir ilçesi Avrupa Yakası'nda konumlanmakta olup çevresinde Küçükçekmece, Esenyurt, Sultangazi ve Arnavutköy ilçeleri bulunmaktadır. 2021 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 503.243 kişilik nüfusa sahip olup nüfusun büyük çoğunluğu orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinlerden ve yabancı uyruklu vatandaşlardan oluşmaktadır.

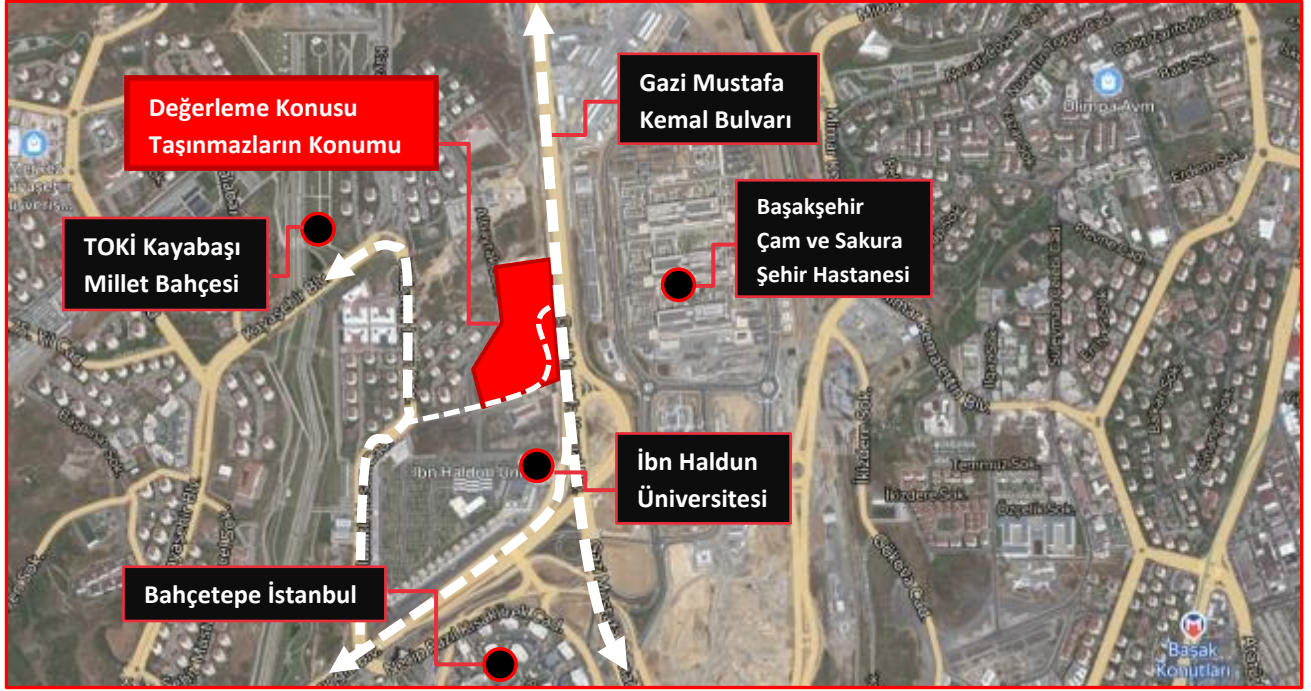
Konu taşınmazların konumlandığı Kayabaşı Mahallesi Başakşehir'in üç ana bölgesinden biridir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede son yıllarda konut yapılaşmaları hız kazanmış olup bölge genelinde ticaret ve konut fonksiyonlu karma projeler mevcuttur.

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



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Avrasya Konutları Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'na cepheli olup Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'nin karşısında konumlanmaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde ise TOKİ Kayaşehir Millet Bahçesi, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir, Başakşehir Evleri 1. Etap ve Başakşehir Millet Bahçesi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar ve lokasyonlar yer almaktadır.

Taşınmazlar Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde konumlandığından TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu bağlantılarına oldukça kolay ulaşım imkanına sahip olup özel araçla erişim oldukça kolaydır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
TEM Otoyolu	10 km
Kuzey Marmara Otoyolu	9 km
Başakşehir Devlet Hastanesi	5 km
D-100 Karayolu	17,7 km
İstanbul Havalimanı	28,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Söz konusu rapor, İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde konumlu Avrasya Konutları projesinin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan değerinin hesaplanması için hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde konut olarak projelendirilmiştir.

Onaylı mimari projesine göre bağımsız bölümlerin konumlandığı ana taşınmaz 39.031,98 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. Konu ana taşınmaz üzerinde A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2, E1, E2, E3, E4, T1, T2, T3, T4, T5 ve T6 olmak üzere toplam 19 adet bloktan oluşmaktadır. Avrasya Konutları içinde toplam 500 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 453 adet konut, 47 adet dükkan kullanım niteliğine sahip bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede karma konut projeleri gelişim göstermektedir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Avrasya Konutları bölgenin önemli ulaşım akslarından olan Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'na cephelidir. Avrasya Konutları içinde kafe ve restoranların yer aldığı çarşı, sosyal tesis alanları, yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkuru, otopark ve güvenlik hizmetlerinin yer alması planlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda natamam durumda olup satış ofisiyle yapılan görüşmelerde taşınmazların yıl sonunda sahiplerine teslim edileceği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu parsel, hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede İstanbul Kayabaşı 7.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş kapsamında, FUZULYAPI İNŞ.PAZ. A.Ş. (%51) &FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. İŞ ORTAKLIĞI (%49) (FUZUL&FUZUL İŞ ORTAKLIĞI) ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 07.02.2020 tarihinde sözleşme yapılmıştır.

Fuzul Yapı tarafından bugüne kadar elde edildiği beyan edilen toplam ciro ve kalan inşaat maliyeti üzerinden hesaplama yapılmış ve konu projede elde edilen gelirin Fuzul&Fuzul İş Ortaklığı payına düşen değeri takdir edilmiştir. Konu sözleşme hasılat paylaşımı sözleşmesi olduğu için bağımsız bölüm bazlı bir değer tespiti ve değerlendirme yapılmamıştır.

*** Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı konut projesi güncel durumda natamam (yaklaşık %93 seviyelerinde) halde olup iş ve güvenliği açısından tehlike yarattığı için taşınmazların içine girilmemiştir.**

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betornarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	
Bina Toplam İnşaat Alanı	
Yaşı	-
Dış Cephe	Sıva üstü boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın tesisatı, ortak depo, güvenlik

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

***Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda natamam halde, inşaatı devam etmekte olduğundan taşınmazların içine girilememiştir.**

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Konu taşınmazlar TEM Otoyolu, Kuzey Marmara Otoyolu ve D-100 Karayolu gibi İstanbul'un ana ulaşım akslarına oldukça kolay erişim imkanına sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazlar bulunduğu bölge içinde merkezi lokasyonda konumlanmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı Avrasya Konutları, bölgenin ana ulaşım akslarından olan Gazi Mustafa Kemal Bulvarı'na cephelidir.
- İstanbul Havalimanı'na yakın lokasyonda konumlanmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar natamam halde olup inşaatları devam etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazları yer aldığı bölgeye toplu ulaşım imkanları kısıtlıdır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar karma ve konut projelerinin gelişmekte olduğu bir bölge içinde konulanmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölge orta ve üst gelir seviyesine sahip sakinler ve yabancı uyruklu vatandaşlar tarafından tercih edilmektedir.
- Bölgede toplu ulaşım imkanını geliştirmeye yönelik proje çalışmaları yürütülmektedir.

* 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 olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.



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 karşılaştırılmalı 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 üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümlerin tamamının satılmış olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”** uygulanmamıştır. Gayrimenkulün **“Arsa”** niteliğine sahip olması ve yapılaşma hakkının olması sebebi ile yer aldığı pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle değerlendirilmesi ve müşteri talebi doğrultusunda arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden yüklenici lehine doğan değerinin tespit edilmesi istendiğinden, projedeki bağımsız bölümlerin bugüne kadarki satışından elde edilen toplam ciro üzerinden **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan taşınmazların tamamı **“kat irtifakı”** kurularak satıldığı için **“Maliyet Yaklaşımı”** uygulanmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

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

✓ 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.

Gelir Yaklaşımı

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Proje kapsamında tüm bağımsız bölümlerin satışı gerçekleşmiş ve toplam 869.740.699 TL satış hasılatı elde edilmiştir.

Proje kapsamında 30.12.2022 tarihine kadar harcanan inşaat maliyeti 342.849.737,52 TL olup kalan inşaat maliyetinin yaklaşık 27.200.000 TL civarında olacağı müşteriden öğrenilmiştir. Nakit akımları tablosuna harcanan ve kalan inşaat maliyeti ile toplam satış hasılatı girilmiş ve %32 mal sahibi, %68 geliştirici paylaşım oranları ile (Emlak GYO ve geliştirici arasında imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesine göre) geliştiricinin sözleşmeden doğan gelirlerinin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	30/12/2022	30/12/2023
Oran	93%	7%
Maliyet (TL)	342.849.738	27.200.000

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024
Avrasya Projesi			
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	67.452,60	67.452,60	67.452,60
Satış Oranı (%)	100,00%	0,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)	67.453	0,00	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		40.000,00	54.200,00
Topla Ünite Gelirleri	0	0	0
Proje Toplam Gelirleri	869.740.699	0	0
İnşaat Maliyeti	342.849.738	27.200.000	
Net Nakit Akışları	526.890.961	-27.200.000	0
Arsa Sahibi Gelirleri	278.317.024	0	0
Müteahhit Gelirleri	248.573.938	-27.200.000	0

Arsa Sahibi	32%
Müteahhit	68%

Müteahhit Açısından Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	13,91%	17,39%	17,39%
Risk Primi	6,09%	3,61%	4,61%
İndirgeme Oranı	20,00%	21,00%	22,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	225.907.271	226.094.599	226.278.856
Net Bugünkü Değer (TL)	248.573.938	226.090.000	248.573.938

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

Söz konusu değerlendirme çalışmasında müşterimiz yüklenici 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	226.090.000

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen proje kapsamında geliştirilen ünitelerin bugüne kadar satışından elde edilen ciro ve projenin tamamlanması için kalan inşaat maliyeti nakit akışı tablolarında dikkate alınmıştır. Gelir yaklaşımı ile hesaplanan değer, bugüne kadar elde edilen toplam ciro ve kalan tahmini inşaat maliyeti dikkate alınarak hesaplanmış olan değerdir.

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

30.12.2022 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZIN 07.02.2020 TARİHLİ "ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİ"NDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ

Değer Tarihi	30.12.2022	
Rapor Tarihi	13.01.2023	
Pazar Değeri	226.090.000-TL	İkiyüzyirmialtmilyondoksanbin-TL

Değerlemeye Yardım Eden;
Sertan SAĞALTICI (Lisans No:913101)

Doğuşcan İĞDIR, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 404244

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

BÖLÜM 9


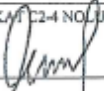
EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	İmar Durumu
3	Vaziyet Planı
4	Yapı Ruhsatları
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler

Ek 1: Tapu Belgesi

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: İSTANBUL		
	İlçe: BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy: KAYABAŞI		
	Ada: 993 Parsel: 4		
	Yüz Ölçümü: 39.031,98 m ²		
Niteliği: Arsa			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği: DAİRE	Arsa Payı: 1450/515674	Proje m ² : NET : 132,82 BRÜT : 187,82
	Blok/Giriş/Kat No: C2/- / ZEMİN	Bağımsız Bölüm No: 4	Cilt/Sayfa No: 492 - 51518
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	Hissel: Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 115224034 Kat İrtifakı	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 1.596.039,60
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 30/09/2021 - 33563	Sicilne Uygundur. Veriliş Tarihi: 30/09/2021 Danış TOKMAK Yetkil Müdür Yardımcısı 4/2/2021
EKLENTİ : 2.BODRUM KAT C2-4 NOLU DEPO			
 Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL	
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR	
	Mahalle/Köy:	KAYABAŞI	
	Ada:	993	Parsel: 4
	Yüz Ölçümü:	39.031,98 m2	
	Nitelik:	Arsa	

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DAİRE	1492/515674	NET : 132,82 BRÜT : 187,82
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Giriş/Sayfa No:
	C2/- / ZEMİN	5	492 - 51519

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hisseal:
	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	115224035 Kat İrtifakı	Satış	1,640.594,06
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Stokine Uygunluk:
		30/09/2021 - 33563	

EKLENTİ : 2.BÖDRUM KAT 225 NOLU DEPO

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile şerh ve belirlenmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.




TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	İSTANBUL		
	İlçe:	BAŞAKŞEHİR		
	Mahalle/Köy:	KAYABAŞI		
	Ada:	993	Parsel:	4
	Yüz Ölçümü:	39.031,98 m2		
	Niteliği:	Arsa		

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :
	DAİRE	1760/515674	NET : 149,14 BRÜT : 205,66
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Güç/Sayfa No:
	E1/- / ZEMİN	1	494 - 51711

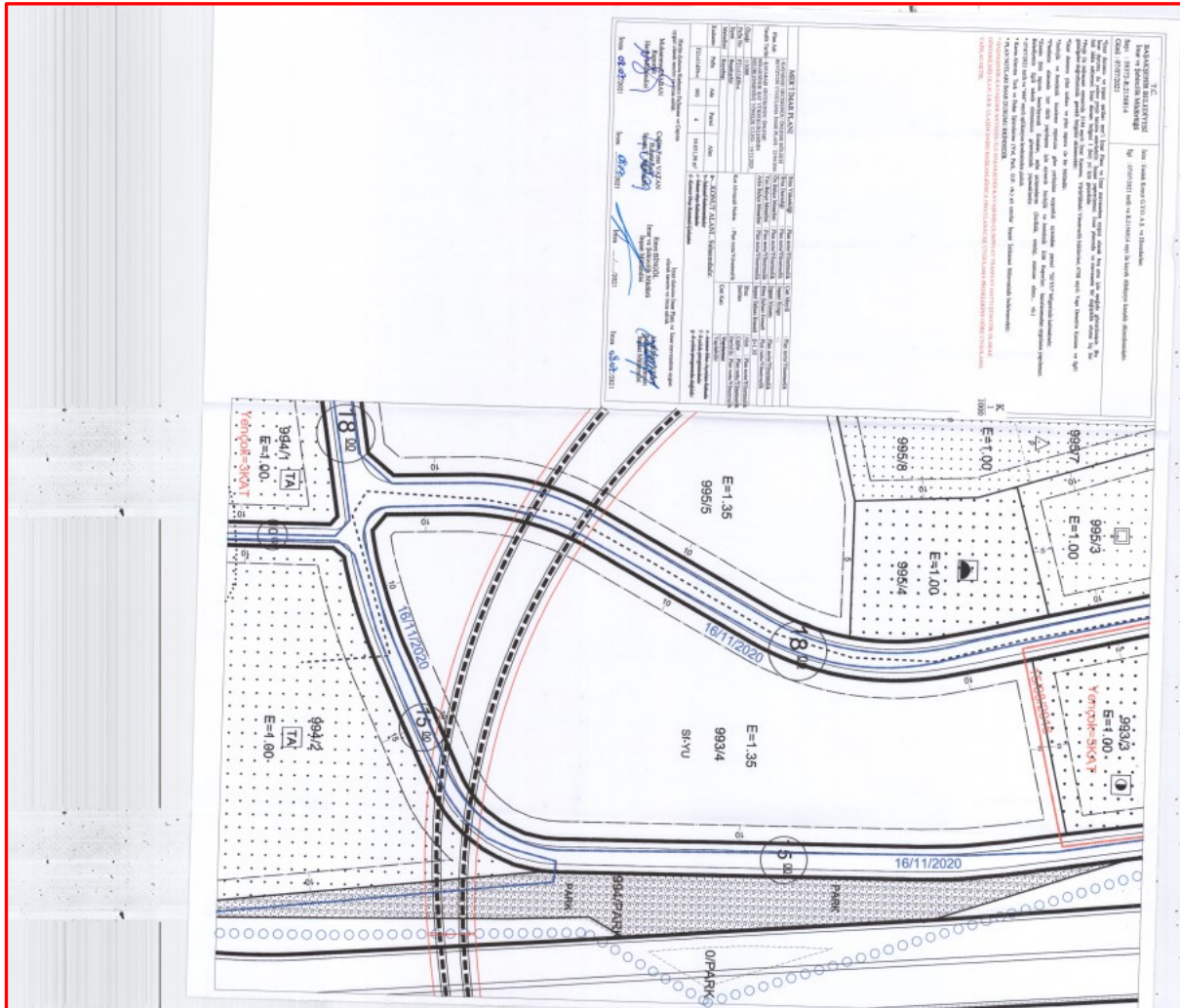
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	FUZUL YAPI İNŞAAT PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	115224230 Kat İrtifakı	Satış	1.935.643,56
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Stokline Uygunluğudur.
		30/09/2021 - 33563	Vergi Tarih: 30/09/2021 Öznel TOKMAY Yekül Müdür Yardımcısı

EKLENİ: 1. BODRUM KAT E-1 NOLU DEPO

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

Ek 2: İmar Durumu



Ek 3: Vaziyet Planı



Ek 4: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI Building Licence				Form No / Kimlik No 124190307			
1. Kuruluş Yeri: BAĞAÇEVİR BİLEDELER				6. Kuruluş yeri adresi			
2. Kuruluş yerini belirler adres İ: İSTANBUL İlçe: BAĞAÇEVİR				10. Kuruluş onay tarihi 19.06.2020			
3. Yözy: ...				11. Kuruluş no 266			
4. Adres: KAYABAŞI MAH. Menteşe tarhihi: 01				12. İlk inşaat tarihi			
5. Çekim/Çekim/Bekleme/İnceleme/İnceleme adı: ALMAYRAK				13. İlk inşaat no			
6. Çekim/Çekim/Bekleme/İnceleme/İnceleme tarihi: 172				14. İlk plan onay tarihi 21.04.2016			
7. Site adı:				15. İlk durum bel. tarihi 08.06.2019			
8. Plan No: ...				16. İlk durum bel. no 231144R/1815463			
9. Adres No: ...				17. Zemin etabı onay tarihi 18.06.2020			
10. Parcel No: ...				18. Planlaşma plan onay tarihi			
11. Adres No: ...				19. Planın bulunduğu alan KÖRÜK ALANI			
12. Adres No: ...				20. Planın alanı(m ²) 3000,00			
13. Adres No: ...				21. Rapor esas belge verim kuvveti			
14. Adres No: ...				22. Yapı esas belge tarihi			
15. Adres No: ...				23. Yapı esas belge no 19358			
16. Adres No: ...				24. ÇED raporu onay tarihi 18.06.2020			
17. Adres No: ...				25. Planlanan inşaat toplam alanı			
18. Adres No: ...				26. Planlanan inşaat bina alanı			
19. Adres No: ...				27. Kurulmuş yapılaşma alanı			
28. Adres No: ...				28. Adres No: ...			
29. Adres No: ...				29. Adres No: ...			
30. Adres No: ...				30. Adres No: ...			
31. Adres No: ...				31. Adres No: ...			
32. Adres No: ...				32. Adres No: ...			
33. Adres No: ...				33. Adres No: ...			
34. Adres No: ...				34. Adres No: ...			
35. Adres No: ...				35. Adres No: ...			
36. Adres No: ...				36. Adres No: ...			
37. Adres No: ...				37. Adres No: ...			
38. Adres No: ...				38. Adres No: ...			
39. Adres No: ...				39. Adres No: ...			
40. Adres No: ...				40. Adres No: ...			
41. Adres No: ...				41. Adres No: ...			
42. Adres No: ...				42. Adres No: ...			
43. Adres No: ...				43. Adres No: ...			
44. Adres No: ...				44. Adres No: ...			
45. Adres No: ...				45. Adres No: ...			
46. Adres No: ...				46. Adres No: ...			
47. Adres No: ...				47. Adres No: ...			
48. Adres No: ...				48. Adres No: ...			
49. Adres No: ...				49. Adres No: ...			
50. Adres No: ...				50. Adres No: ...			
51. Adres No: ...				51. Adres No: ...			
52. Adres No: ...				52. Adres No: ...			
53. Adres No: ...				53. Adres No: ...			
54. Adres No: ...				54. Adres No: ...			
55. Adres No: ...				55. Adres No: ...			
56. Adres No: ...				56. Adres No: ...			
57. Adres No: ...				57. Adres No: ...			
58. Adres No: ...				58. Adres No: ...			
59. Adres No: ...				59. Adres No: ...			
60. Adres No: ...				60. Adres No: ...			
61. Adres No: ...				61. Adres No: ...			
62. Adres No: ...				62. Adres No: ...			
63. Adres No: ...				63. Adres No: ...			
64. Adres No: ...				64. Adres No: ...			
65. Adres No: ...				65. Adres No: ...			
66. Adres No: ...				66. Adres No: ...			
67. Adres No: ...				67. Adres No: ...			
68. Adres No: ...				68. Adres No: ...			
69. Adres No: ...				69. Adres No: ...			
70. Adres No: ...				70. Adres No: ...			
71. Adres No: ...				71. Adres No: ...			
72. Adres No: ...				72. Adres No: ...			
73. Adres No: ...				73. Adres No: ...			
74. Adres No: ...				74. Adres No: ...			
75. Adres No: ...				75. Adres No: ...			
76. Adres No: ...				76. Adres No: ...			
77. Adres No: ...				77. Adres No: ...			
78. Adres No: ...				78. Adres No: ...			
79. Adres No: ...				79. Adres No: ...			
80. Adres No: ...				80. Adres No: ...			
81. Adres No: ...				81. Adres No: ...			
82. Adres No: ...				82. Adres No: ...			
83. Adres No: ...				83. Adres No: ...			
84. Adres No: ...				84. Adres No: ...			
85. Adres No: ...				85. Adres No: ...			
86. Adres No: ...				86. Adres No: ...			
87. Adres No: ...				87. Adres No: ...			
88. Adres No: ...				88. Adres No: ...			
89. Adres No: ...				89. Adres No: ...			
90. Adres No: ...				90. Adres No: ...			
91. Adres No: ...				91. Adres No: ...			
92. Adres No: ...				92. Adres No: ...			
93. Adres No: ...				93. Adres No: ...			
94. Adres No: ...				94. Adres No: ...			
95. Adres No: ...				95. Adres No: ...			
96. Adres No: ...				96. Adres No: ...			
97. Adres No: ...				97. Adres No: ...			
98. Adres No: ...				98. Adres No: ...			
99. Adres No: ...				99. Adres No: ...			
100. Adres No: ...				100. Adres No: ...			

Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Doğuşcan IĞDIR		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	<p>Lise Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006),</p> <p>Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Stajyer
	2008	Gözlem Harita	Stajyer
Sertifikalar	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
Yabancı Diller	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.