

ANALİZ

DEĞERLEME

Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ANALİZ
DEĞERLEME

DEĞERLEME RAPORU

**FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

5 Adet Dükkan

Başakşehir / İSTANBUL

31 / 12 / 2025

Rapor No: 2025/FZLGYO/14



DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

- **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi:** Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Sözleşme Tarihi:** 29.01.2025 sözleşme-01.12.2025 ek protokol
- **Değerlenen Mülkiyet Hakları:** Tam Mülkiyet
- **Raporun Konusu:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 566 ada 1 parselde kayıtlı B Blok 76, 77, 107, 108, 112 bağımsız bölüm numaralı 5 adet "Dükkan" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti. GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması sebebiyle hazırlanmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Bilgiler:

- **Adres:** Başakşehir Mahallesi (Tapuda İkitelli-2 Mahallesi), Erdem Bayazıt Caddesi, Olimpa AVM, No: 8/76, 77, 107, 108, 112 Başakşehir/İSTANBUL
- **Sahibi:** FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1 hisse)
- **Mevcut Kullanımı:** Taşınmazlar Dükkan olarak kullanılmaktadır.
- **Tapudaki İncelemesi:** Taşınmazlardan 76 ve 77 nolu bağımsız bölüm tapu kayıtlarında 2 adet beyan, 1 adet şerh ve 2 adet rehin, 107, 108 ve 112 nolu bağımsız bölüm tapu kayıtlarında 2 adet beyan ve 1 adet şerh bulunmaktadır.
(bk. 6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları)
- **İmar Durumu:** 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında 566 Ada 1 Parsel "Ticaret Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.
(bk. 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri)

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri:

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2025
Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.800.000 TL
Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.960.000 TL

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

- **Sorumlu Değerleme Uzmanı:** Yunus Emre VAROL – Lisans No: 407713
- **Değerleme Uzmanı:** Muhammet Enes ZENGİN – Lisans No: 405348

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
DEĞERLEME RAPORU	1
FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	2
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER:	2
DEĞERLEMEDE GÖREV ALAN KİŞİLER:.....	2
1 RAPOR BİLGİLERİ	4
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:.....	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKET BİLGİLERİ:	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ:.....	5
3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI	6
4 DEĞER TANIMI	6
5 DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	7
5.1 GAYRİMENKULLERİN TANIMI:.....	7
5.2 GAYRİMENKULLERİN YERİ VE KOnUMU:.....	7
6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	9
6.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI:	9
6.2 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ:.....	9
6.3 İMAR DURUMU VE RESMİ KURUM İNCELEMELERİ:.....	10
6.4 GAYRİMENKULLERİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDECEK HERHANGİ BİR HUSUS BULUNUP BULUNMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ:.....	11
6.5 GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER:	12
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	13
7.1 DEMOGRAFİK VERİLER.....	13
7.2 EKONOMİK VERİLER	14
7.2.1 KÜRESEL EKONOMİK DURUM.....	14
7.2.2 TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	14
7.3 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	17
8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER.....	19
8.1 GAYRİMENKULLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ:	19
8.2 PİYASA ARAŞTIRMASI:	20
8.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ):.....	21
9 DEĞERLEME.....	21
9.1 EN İYİ VE EN DOĞRU KULLANIM ANALİZİ:	21
9.2 DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI:.....	22
9.2.1 PAZAR YAKLAŞIMI:	22
9.2.2 MALİYET YAKLAŞIMI:.....	22
9.2.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI:.....	22
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:	23
10.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME	23
10.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN HESAPLANMASI.....	23
10.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME	23
10.4 KİRA DEĞERİ	25
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
11.1 FARKLI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	25
11.2 RAPOR İÇERİSİNDE YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLERDEN SUNULMAYANLAR HAKKINDA GEREKÇE	25
11.3 İLGİLİ MEVZUATLAR GEREĞİNCE ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELER İLE GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
12 SONUÇ.....	26
13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	26
14 RAPOR EKLERİ.....	27



Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	31.12.2025
Rapor No:	2025/FZLGYO/14
Raporun Türü ve Amacı:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 566 ada 1 parselde kayıtlı B Blok 76, 77, 107, 108, 112 bağımsız bölüm numaralı 5 adet "Dükkan" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti. GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması sebebiyle hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanlar:	Muhammet Enes ZENGİN Değerleme Uzmanı İşletme
Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	Yunus Emre VAROL Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi:	29.12.2025
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	Değerlemeye konu taşınmazlar için firmamızca daha önce değerlendirilmiştir.
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:	Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62,3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan „Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar“ çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.





DEĞERLEME

Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Caddesi, EGS Business Park, B1 Blok, No: 12, Kat: 6, D: 254 Bakırköy/İSTANBUL
KEP: analizdegerleme@hs01.kep.tr
- **Telefon No:** 0212 465 90 90

2.2 Müşteri Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Başakşehir Mahallesi, Cahit Zarifoğlu Caddesi, Kat: 1, No.: 8
Başakşehir/İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 566 ada 1 parselde kayıtlı B Blok 76, 77, 107, 108, 112 bağımsız bölüm numaralı 5 adet "Dükkan" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve görüşümüz doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz ve edinilen tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Bu rapor kapsamında sunulmuş olan analiz, görüşler ve sonuçlar, tarafımıza belirtilmiş olan varsayım ve kısıtlamalar doğrultusunda ve kapsamında sınırlı olup, şahsi, objektif profesyonel analiz, görüşlerimiz ve çıkarımlarımızı ifade etmektedir.
- Bu rapor kapsamında değerlendirme tespiti yapılmış gayrimenkul ile ilgili olarak mevcut veya potansiyel herhangi bir ilgimiz, çıkarımız veya ilişigimiz yoktur. İlgili taraflardan kişisel çıkarımız yoktur ve olmamıştır.
- Değerleme ücretimiz, müşteri tarafından önceden belirlenmiş olan bir değer bildirim veya müşterinin amacına ve istemine yönelik bir değer tespitinin yapılmasına, tespit değerine, şartlı bir sonuç elde edilmesine veya müteakip olayların oluşumuna bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerlemede Uluslararası Değerleme Standartları(Uds) dikkate alınmıştır.
- Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün bulunduğu bölge ve gayrimenkulün türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Rapora konu gayrimenkul yerinde Değerleme Uzmanı tarafından bizzat incelenip denetlenmiştir.
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4 DEĞER TANIMI

Pazar değeri tanımı: Pazar değeri, bir gayrimenkulün haklarının, uygun rekabet ortamında ve uygun bir süre zarfında piyasada sergilenmesini müteakip, en olası fiyata, belirli bir tarihte, nakit veya nakit yerini tutacak araçlar karşılığında; bilgi sahibi olan ve tedbirli davranan alıcı ve satıcının özgür iradesiyle, iki tarafta da kişisel kazanç amacı güdülerek ve hiçbir zorlamaya maruz kalınmadan el değiştirdiği değerdir.

Yukarıdaki tanıma göre belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında satışın gerçekleşmesi ve mülkiyetin el değiştirmesi için aşağıdaki koşullar sağlanmış olmalıdır:

- Alıcı ve Satıcı kar/kazanç sağlamak amacıyla harekete geçmiştir.
- Alıcı ve Satıcı yeterince bilgiye vakıf olup, her iki taraf da tedbirli davranmıştır.
- Mülk serbest piyasada uygun bir süre boyunca sergilenmiştir.
- Ödeme nakit olarak, uluslararası geçerliliği olan bir para birimiyle yapılmıştır.



Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

5 DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi (Tapuda İkitelli-2 Mahallesi), Erdem Bayazıt Caddesi üzerinde, 9.333,15 m² yüzölçümüne sahip 566 ada 1 parselde yer alan B Blok 76, 77, 107, 108, 112 bağımsız bölüm numaralı 5 Adet “Dükkan” nitelikli taşınmazlardır.

5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi sınırları içerisinde, Cahit Zarifoğlu Caddesi üzerinde yer alan 566 ada 1 parselde konumlandır.

Gayrimenkullere ulaşım için; bölgenin önemli ulaşım akslarından Erdem Beyazıt Caddesi üzerinde kuzey istikametine devam edilirken sola Cahit Zarifoğlu Caddesi’ne girilir. Cadde kesişiminde sağ kol üzerinde değerlemeye konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazların konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, TEM Otoyolu’na oldukça yakın bir konumda olup ilçeye ulaşım bu aks üzerinden ayrıca Basın Ekspres Yolu ve Basın Ekspres Yolu’na bağlantısı bulunan, D-100 Karayolu’na ile Kuzey Marmara Otoyolu’ndan üzerinden sağlanabilmektedir. Aynı zamanda bir diğer önemli aks olan ve Basın Ekspres Yolu’ndan bağlantılar sağlanarak ilçeye ulaşım sağlanmaktadır.

Gayrimenkullerin konumlu olduğu parselin yakın çevresi genellikle boş arsalar ve konutlardan oluşmakta olup, zemin katları dükkan ve üst katlar konut fonksiyonlu gelişme göstermiştir. Konu gayrimenkul merkezi bir bölgede yer almakta olup orta-üst düzey gelir grubuna hitap etmektedir. Başakşehir’in ana ulaşım akslarından biri olan Hürriyet Bulvarı’na yakın konumlu olup, Onurkent Metro İstasyonu konu taşınmaza yakın konumdadır. Gayrimenkule ulaşım raylı sistem metro, özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Başakşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

Tem Otoyolu	:	5,20 km
Çam ve Sakura Hastanesi	:	1,00 km
Onurkent Metro İstasyonu	:	350 m



Aşağıda gayrimenkullerin konumu gösteren uydu görüntüsü sunulmuştur:



6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER**6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:**

26.12.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nde (TAKBİS) yapılan incelemelerde 566 ada 1 parselde konumlu konu taşınmazlar için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ/KÖYÜ	İKİTELLİ-2
MEVKİİ	KARTALTEPE
PAFTA NO	F21c1c3a
ADA NO	566
PARSEL NO	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	2 BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI
ARSA ALANI	9.333,15 m ²

TOPLU TAPU BİLGİSİ TABLOSU

S.N O	TAŞINMAZ ID	BLOK	KAT NO	BAĞIMSIZ Z BÖL. NO:	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİS.DÜŞ. ARSA (m ²)	MALİK	HİSSESİ	TARİH	YEVMIYE NO
1	78318525	B	1	76	DÜKKAN	32/9333	32,00	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	07.04.2023	13191
2	78318526	B	1	77	DÜKKAN	32/9333	32,00	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	07.04.2023	13191
3	78318560	B	2	107	DÜKKAN	12/9333	12,00	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	07.04.2023	13191
4	78318561	B	2	108	DÜKKAN	12/9333	12,00	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	07.04.2023	13191
5	78318441	B	1.BODRUM	112	DÜKKAN	8/9333	8,00	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1/1	07.04.2023	13191

6.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

26.11.2025 tarih 19:11 saatinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nden elektronik ortamda alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS Belgesine göre, taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. (Bkz. Ekler TAKBİS Belgesi)

Beyanlar Hanesi: (Tüm taşınmazlar üzerinde)

-KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (16-06-2015 tarih 11560 yevmiye)
- Yönetim Planı: 17/07/2012 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (18-07-2012 tarih 8116 yevmiye)

Şerhler Hanesi: (Tüm taşınmazlar üzerinde)

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12415 nolu Trafo Merkezi Yeri ve Kablo Geçiş Güzergahı için 99 yıllığı 1 TL. bedelle BEDAŞ lehine kira şerhi) (02-06-2010 tarih 5559 yevmiye)

Rehinler Hanesi: (76 ve 77 numaralı bağımsız bölümler üzerinde)

- KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 520000.00 TL ipotek kaydı bulunmaktadır. (13-12-2010 tarih 12474 yevmiye)
- KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1000000.00 TL ipotek kaydı bulunmaktadır. (24-01-2011 tarih 832 yevmiye)

6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin 03.06.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "İkitelli Gecekondu Önleme Bölgesi(Onurkent) Uygulama İmar Planı" kapsamında yapılaşma şartları aşağıdaki gibi olduğu belirtilmiştir.

Lejant: Ticaret Alanı

Emsal: 2.00

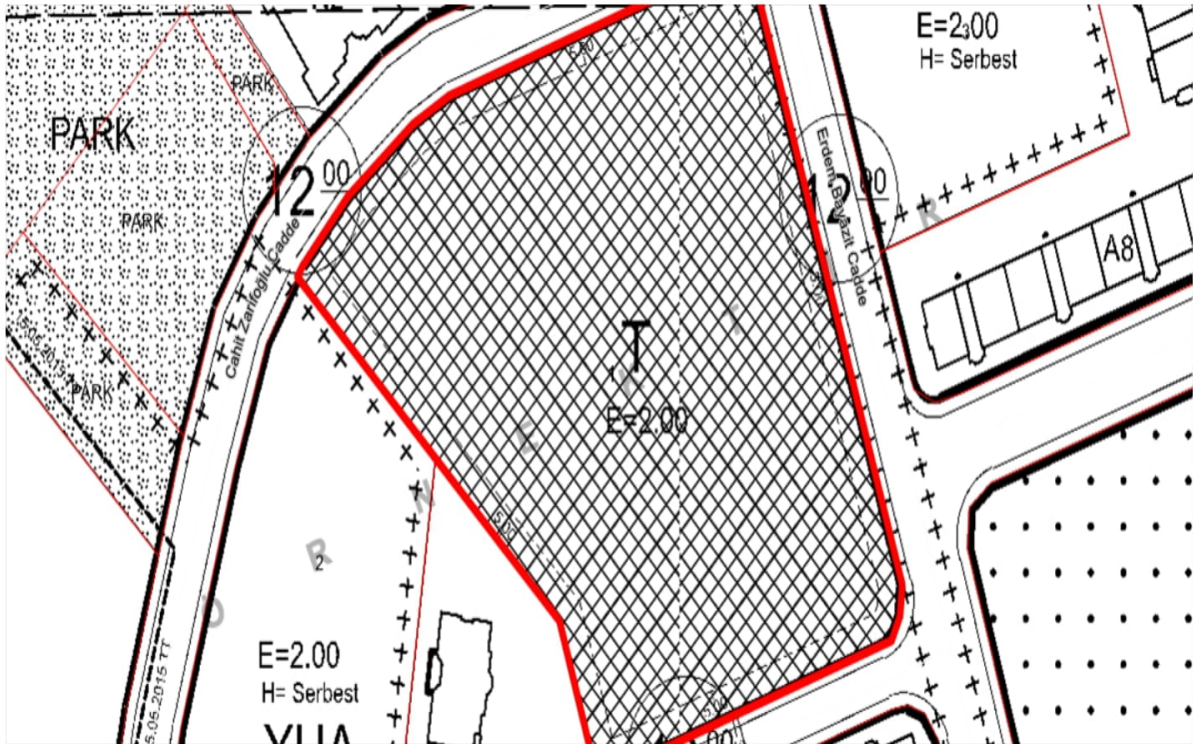
Yapı Nizamı: Serbest

Özel Hükümler

*Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Aşağıda değerlemeye konu taşınmazları gösteren imar paftası yer almaktadır.

İmar Paftası



Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazlara ait aşağıdaki proje ve yapı ruhsatlarının olduğu görülmüştür. Taşınmazların yasallığını etkileyecek herhangi bir olumsuz kayda ve/veya tutanağa rastlanmamıştır.

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan dijital dosya incelemelerinde gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaza ait 27.03.2009 tarih 367 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 09.04.2010 tarih 00051 sayılı Tadilat Ruhsatı, 07.06.2012 tarih 241 sayılı İlave ve Tadilat Ruhsatı ve 27.09.2012 tarih 271 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu görülmüştür.

Ruhsat Adı	Tarih	No	Toplam B.B.	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
Yeni Yapı Ruhsatı	27.03.2009	367	-	-	-
Tadilat Ruhsatı	09.04.2010	00051	106	6	4A
İlave ve Tadilat Ruhsatı	07.06.2012	241	120	6	4A
Yapı Kullanma İzin Belgesi	27.09.2012	271	120	6	4A
Kat İrtifakına Esas Mimari Proje	25.05.2012	-	120	6	4A

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan dijital dosya incelemelerinde, gayrimenkullere ait 25.05.2012 tarih bila no.lu kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi incelenmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde 76 ve 77 nolu bağımsız bölümlerin birlikte kullanıldığı, 107, 108 ve 112 nolu bağımsız bölümlerin kullanılmadığı tespit edilmiştir.

İncelenen mimari projesine göre gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaz 3 bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere toplamda 6 kattan oluşmaktadır. Mimari projesine göre 3.bodrum katında otopark ve ortak alanlar, 2.bodrum katında ortak alanlar ve 4 adet dükkan, 1. Bodrum katında 32 adet dükkan, zemin katında 28 adet dükkan, 1.normal katında 32 adet dükkan ve 2.normal katında 24 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm yer almak üzere binada toplam 120 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kattan Erdem Bayazıt Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

6.4 Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edecek Herhangi Bir Husus Bulunup Bulunmadığına İlişkin Görüş:

Değerlemede; konu gayrimenkuller ortaklık portföyüne alınıp alınamayacağına ilişkin inceleme; III-48.1. sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin 1.fıkrasının (a) bendi ve 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, "Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e)" kapsamında yapılmıştır.

➤ Değerlemeye Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Değerlemeye konu taşınmazların devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

➤ **Gayrimenkullerin 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**

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 566 ada 1 parsel, Serbest Nizam, E: 2.00, yapılaşma şartlarında “Ticaret” alanında kalmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu yapıya ait yasal evraklar tam olup herhangi bir olumsuz belge bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemeye konu taşınmazların tapu kayıtlarındaki vasfı “Dükkan” olup fıili niteliği, fıili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Yukarıda belirtilen açıklamalar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirket mülkiyetinde olduğu ve ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Dükkan” olarak alınmasında herhangi bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

6.5 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler:

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların mülkiyetinin Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği sebebiyle 07.04.2023 tarihinde Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne tescil edildiği görülmüştür.

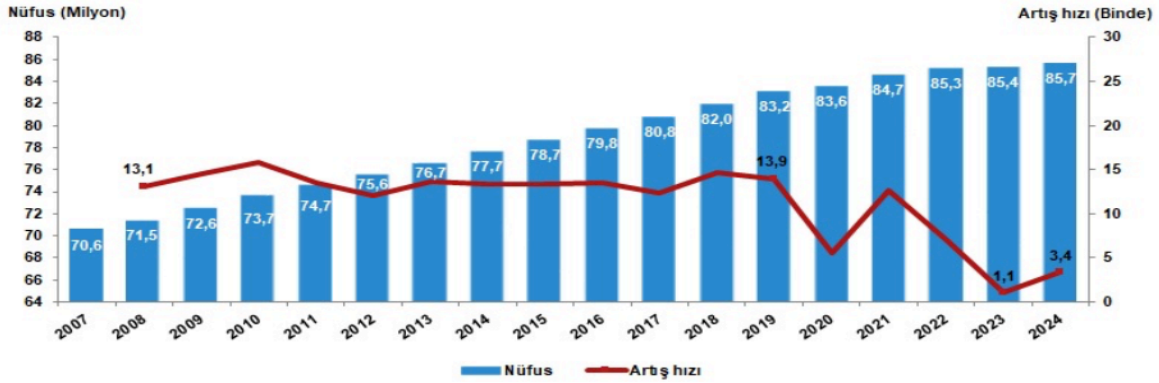
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

7.1 Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31.12.2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 olmuştur.

Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı (2007-2024)

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



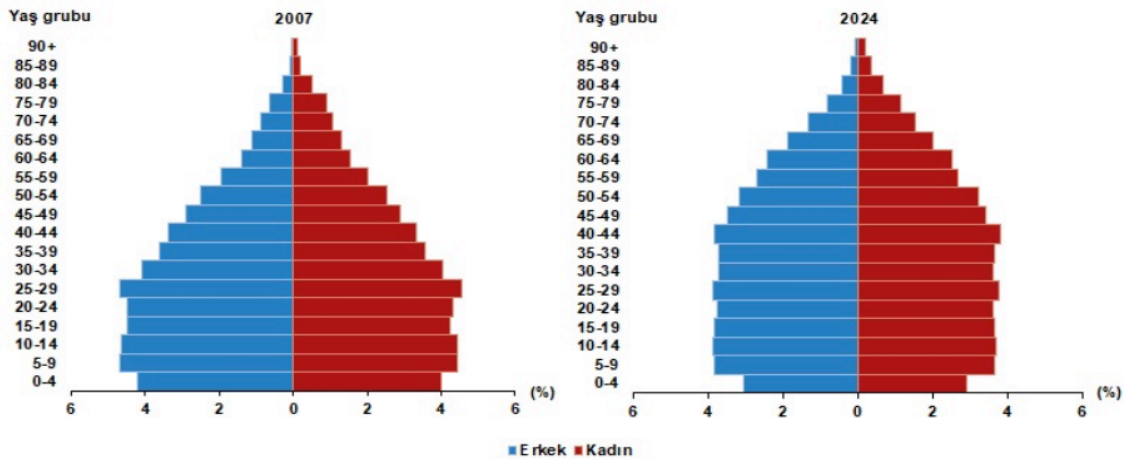
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2023 yılında %93 iken, bu oran 2024 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ye düşmüştür.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izlemiştir.

Türkiye'de 2023 yılında 34 olan ortalama yaş, 2024 yılında 34,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 33,2'den 33,7'ye, kadınlarda ise 34,7'den 35,2'ye yükseldiği görülmüştür.

Nüfus Piramidi (2007-2024)

Nüfus piramidi, 2007, 2024



7.2 Ekonomik Veriler

7.2.1 Küresel Ekonomik Durum

2025 yılının ikinci çeyreği geride kalırken dünya, uzun süren barış dönemini kapatarak küresel gerilimler çağına adım atmıştır. Bu yeni dönem, ticaret anlaşmazlıkları, politik belirsizlikler ve kırılgan piyasa dinamikleri, ülkelerin büyüme ve istikrar arayışını her zamankinden daha karmaşık hale getirmiştir.

Yılın ilk yarısında merkez bankaları temkinli duruşlarını sürdürürken, küresel ekonomi artan risklerin ve belirsizliklerin etkisiyle yönünü bulmaya çalışmaktadır. Ekonomik ve siyasi gerilimlerin iç içe geçtiği bu yeni çağ, önümüzdeki dönemin görünümünü daha dalgalı ve öngörülemez kılmaktadır.

Uluslararası Para Fonu'nun (IMF) Nisan ayında yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, ekonomik büyüme tahminleri 2025 yılı için %2,8'e ve 2026 yılı için %3'e düşürülmüştür.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD) Haziran ayında yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, artan küresel belirsizliklere dikkat çekerek dünya ekonomisine ilişkin büyüme tahminlerini 2025 ve 2026 yılları için aşağı yönlü revize ederek %2,9 düzeyine çekmiştir.

Dünya Bankası'nın Haziran ayında yayımladığı Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nda ise yükselen ticaret savaşı endişeleri ve politika belirsizliği gerekçe gösterilerek küresel ekonomik büyüme tahmini 2025 yılı için %2,3'e, 2026 yılı için de %2,4'e düşürülmüştür.

ABD'de yılın ilk çeyreğine ilişkin yıllıklandırılmış GSYH verisindeki daralma %0,2'den %0,5'e revize edilirken, ikinci çeyreğe ilişkin öncü göstergeler de ekonomik aktivitenin zayıf seyrettiğine işaret etmiştir.

Amerikan Merkez Bankası (FED) Haziran ayı toplantısında politika faizini sabit tutmuştur. FED üyeleri 2025 ve 2026 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini aşağı yönlü, işsizlik oranı ve çekirdek enflasyon tahminlerini ise yukarı yönlü revize etmiştir.

Euro Alanı'nda ilk çeyreğe ilişkin daha önce %0,3 düzeyinde açıklanan çeyreklik büyüme oranı %0,6'ya, yıllık büyüme oranı da %1,2'den %1,5'e yükseltilmiştir.

Avrupa Merkez Bankası (ECB) Haziran ayı toplantısında referans faiz oranlarında piyasa beklentilerine paralel olarak 25'er baz puanlık indirimde gitmiştir..

Haziran'da Çin, Japonya ve İngiltere merkez bankaları politika faizlerinde değişikliğe gitmemiştir.

Türkiye ekonomisi 2025 yılının ilk çeyreğinde çeyreklik bazda %1, yıllık bazda %2 oranında büyümüştür. İnşaat sektörü %7,3 ile yılın ilk çeyreğinde genel ekonominin önünde bir büyüme gerçekleştirmiştir. (Türkiye Mütahhitler Birliği-Temmuz 2025)

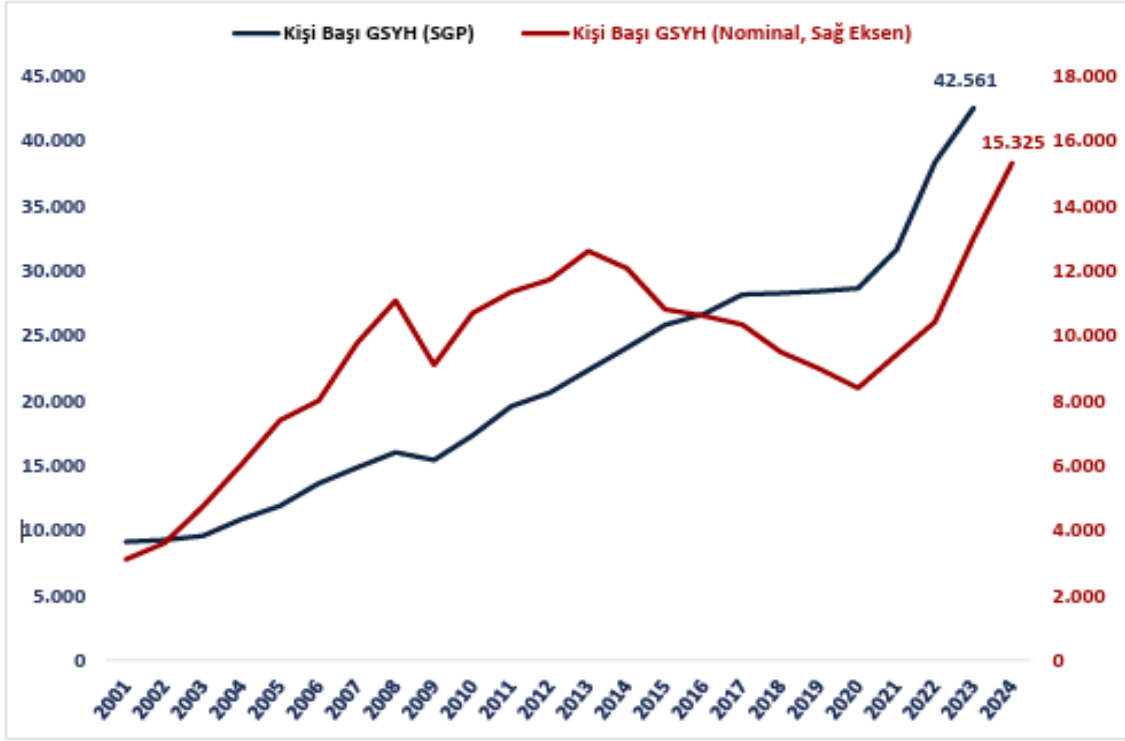
7.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye Cumhuriyeti Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2025'de yayımladığı ve son güncelleme tarihi 08.12.2025 olan Ekonomik Görünüm Raporuna göre;

Kişi başına düşen Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2024 yılında 15.325 dolara yükselerek 2002 yılı seviyesinin 4,2 katına ulaşmıştır.

Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH 42.561 dolar olmuştur.

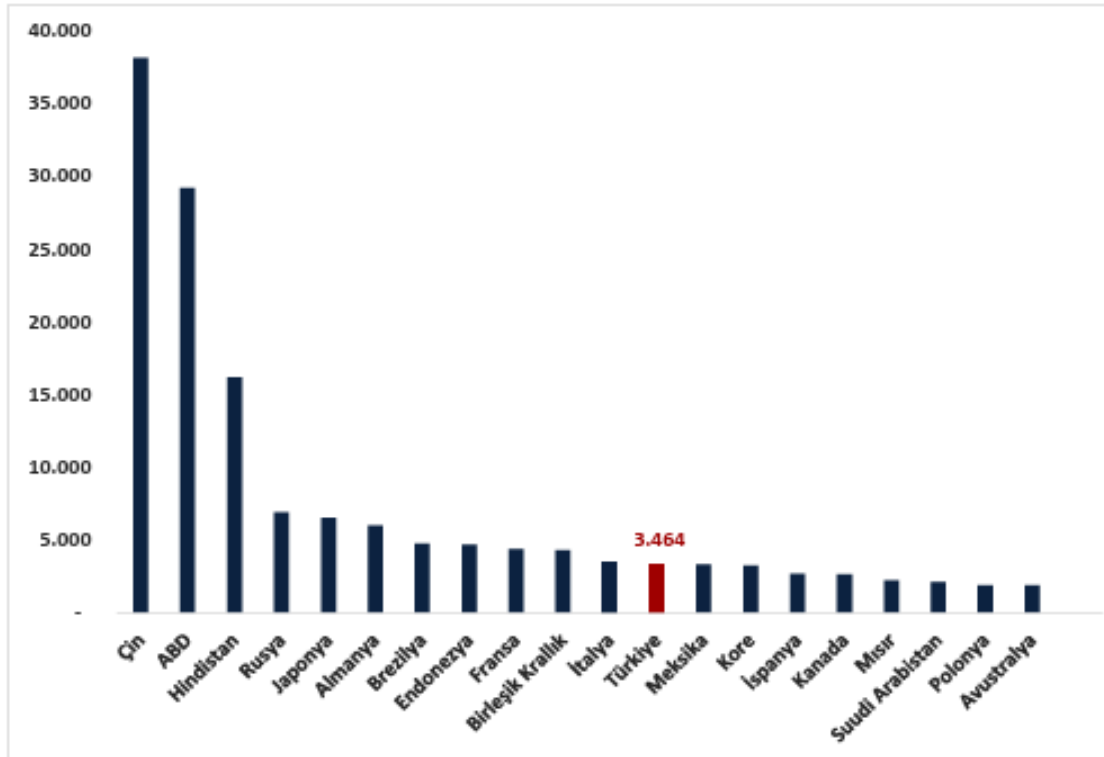
Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

2024 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, dünyanın 12'inci, Avrupa'nın 5'inci büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)

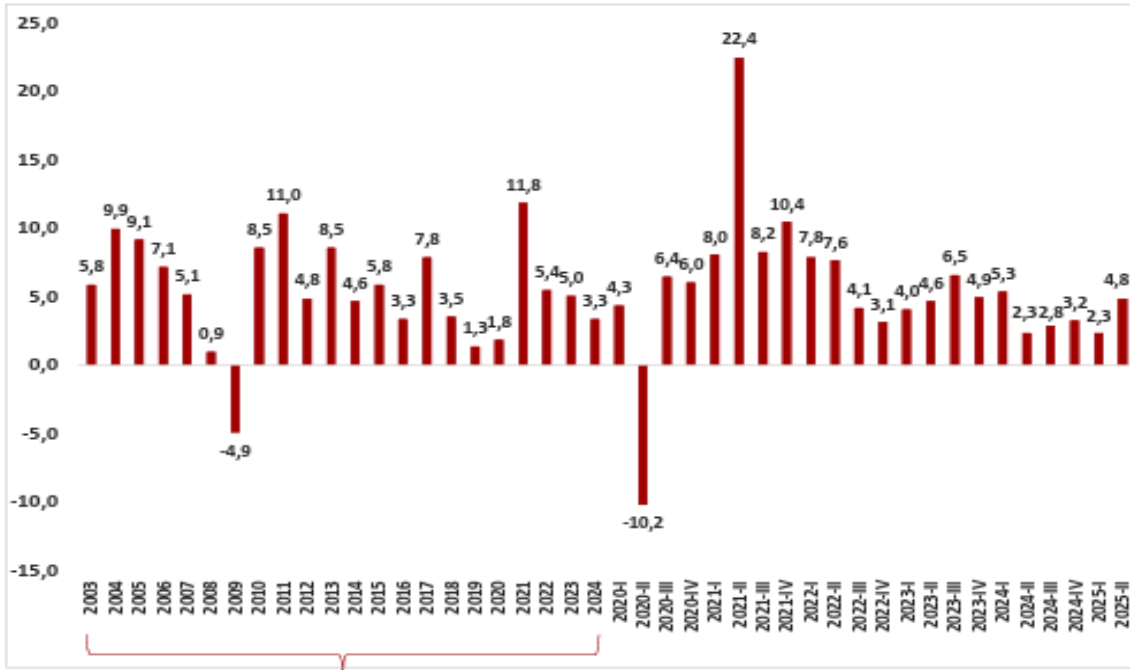


Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,7 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)

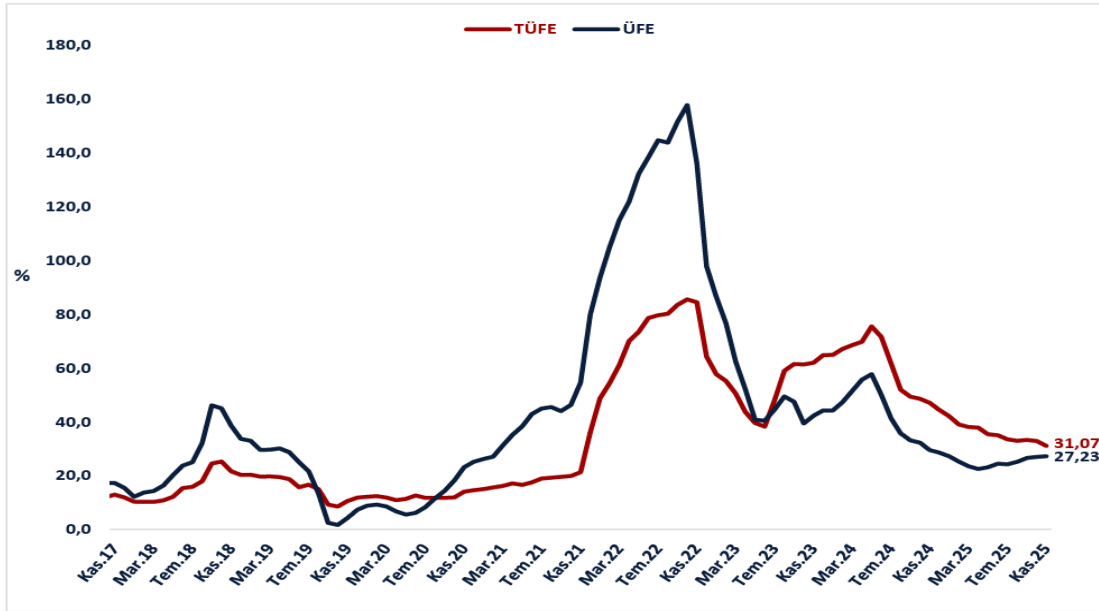


Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

2025 yılı Kasım ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre TÜFE'de %31,07, Yİ-ÜFE'de ise %27,23 oranında artış gerçekleşmiştir.

Enflasyondaki Gelişmeler

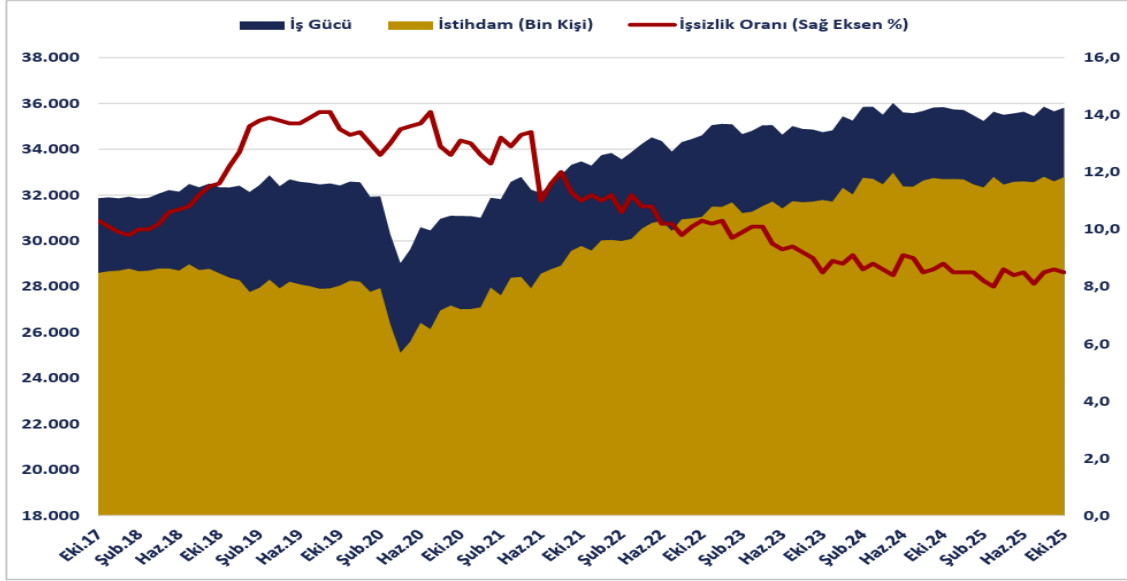


Kaynak: TÜİK

Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 2025 yılı Ekim ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılı Ekim ayında, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,8, Fransa'da %7,7 ve İtalya'da %6,0 düzeyinde gerçekleşmiştir.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

Not: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler

7.3 Gayrimenkul Sektörü

İnşaat sektörü, 2025 yılı ikinci çeyreğinde %10,9 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. Birinci çeyrek büyümesi %8,6 olarak yukarı yönlü revize edilmiş, böylece sektör ilk yarıyı %9,75'lik bir büyüme ile tamamlamıştır. Deprem bölgesinin yeniden imarı ve büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarının da etkisiyle sektör, üst üste 11 çeyrek dönemdir sürdürdüğü kesintisiz büyüme serisine devam etmiştir.

Aynı dönemde gayrimenkul sektörü zayıf da olsa büyüme eğilimini sürdürmüş, 2025 yılı ikinci çeyreğinde %2,6 büyüyen gayrimenkul faaliyetleri zayıf bir performans sergilemiştir.

2025 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları nominal olarak %48,1'lik artışla 2,29 trilyon TL olarak gerçekleşirken, inşaat harcamaları reel olarak %20,2 artmıştır.

TÜİK tarafından açıklanan sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2025 yılı Ağustos ayında yıllık %36,7 artmıştır.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Ağustos ayında inşaat üretimi aylık bazda %0,9 azalırken, yıllık bazda %25,0 artış kaydetmiştir. İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, Ağustos ayında bina inşaatı sektörü endeksinin aylık bazda %1,5 azaldığı, yıllık bazda %26,6 arttığı gözlenmektedir. Bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi aylık bazda %1,5, yıllık bazda %17,4 artmış, özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi ise aylık bazda %0,2 azalırken, yıllık bazda %25,1 yükselmiştir. Ağustos ayında inşaat üretiminde gözlenen aylık azalma, kısa vadeli bir yavaşlamaya işaret etmiş; buna karşın yıllık bazda kaydedilen yüksek artış sektörün genel olarak büyüme trendini sürdürdüğünü göstermiştir. Bina inşaatı ve özel inşaat faaliyetlerinde yıllık bazdaki belirgin yükseliş, özellikle konut ve ticari yatırımların talep görmeye devam ettiğini ortaya koymuştur. Bina dışı yapılar sektöründeki artış ise kamu ve altyapı projelerinin sektöre istikrarlı katkısını yansıtmıştır. Aylık bazdaki dalgalanmalar geçici ve mevsimsel olarak değerlendirilirken; yıllık artışlar, inşaat sektörünün toparlanma ve büyüme potansiyelinin sürdürüğüne işaret etmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik

ANALİZ

DEĞERLEME

Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

maliyetlerindeki artış yatay seyrini sürdürmüştür. Endeks, Ağustos ayında aylık bazda %1,05, yıllık bazda ise %22,82 oranında artmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi Ağustos'ta aylık bazda %1,46 ve yıllık bazda %19,17 artarken; işçilik endeksi aylık bazda %0,28, yıllık bazda ise %30,16 yükselmiştir.

İnşaat sektörü, 2025 yılı ikinci çeyreğinde %10,9 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. Birinci çeyrek büyümesi %8,6 olarak yukarı yönlü revize edilmiş, böylece sektör ilk yarıyı %9,75'lik bir büyüme ile tamamlamıştır. Deprem bölgesinin yeniden imarı ve büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmalarının da etkisiyle sektör, üst üste 11 çeyrek dönemdir sürdürdüğü kesintisiz büyüme serisine devam etmiştir. Ancak yatırımların büyük ölçüde kamu kaynaklı olması, özel sektörün zayıf talep karşısında temkinli davranması ve konut talebinde kredi koşullarının sınırlayıcı etkisi, büyümenin sürdürülebilirliği konusunda belirsizlik yaratmıştır. (İnşaat Sektörü Analizi, Türkiye Müteahhitler Birliği, Ekim 2025)

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında azalarak 141 bin 100 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Ankara ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan, 131 ile Bayburt ve 152 ile Artvin olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2025

	Kasım			Ocak-Kasım		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	141 100	153 014	-7,8	1 434 133	1 265 388	13,3
İpotekli satış	21 499	21 804	-1,4	207 519	135 209	53,5
Diğer satış	119 601	131 210	-8,8	1 226 614	1 130 179	8,5
Satış durumuna göre toplam satış	141 100	153 014	-7,8	1 434 133	1 265 388	13,3
İlk el satış	46 589	49 274	-5,4	444 096	407 832	8,9
İkinci el satış	94 511	103 740	-8,9	990 037	857 556	15,4

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 oranında azalarak 21 bin 499 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,5 oranında artarak 207 bin 519 oldu.

Kasım ayında 5 bin 483; Ocak-Kasım döneminde ise 49 bin 973 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında azalarak 119 bin 601 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %84,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,5 oranında artarak 1 milyon 226 bin 614 oldu.

(Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2025)



8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER**8.1 Gayrimenkullerin Genel Özellikleri:**

İNŞAAT TARZI	Betonarme
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
YAPININ YAŞI	~16 (Yapı Ruhsatına göre)
BİNA KULLANIM ALANI	32.967,81 m ² kapalı kullanım alanı (B Blok)
KAT ADEDİ	6 (3bodrum, zemin, 2 normal kat)
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	120
ELEKTRİK	Şebeke
KULLANMA SUYU	Şebeke
SU DEPOSU	Var
KANALİZASYON	Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	Merkezi Isıtma Sistemi
KLİMA TESİSATI	Var
ASANSÖRLER	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
OTOPARK	Var
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	Konu gayrimenkuller satılabilirlik özelliğine sahiptir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yer aldığı ana taşınmaz; 9.333,15 m² yüzölçümlü arsa üzerine konumlu, 4A yapı grubunda olup, yaklaşık 16 yıl önce inşaatına başlanmıştır.

76 no'lu Bağımsız Bölüm; 1.normal katta konumlu olup 40 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dükkan hacminden oluşmaktadır. Yerinde 77 nolu bağımsız bölüm ile birlikte dükkan olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

77 no'lu Bağımsız Bölüm; 1.normal katta konumlu olup 40 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dükkan hacminden oluşmaktadır. Yerinde 76 nolu bağımsız bölüm ile birlikte dükkan olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

107 no'lu Bağımsız Bölüm; 2.normal katta konumlu olup 12 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dükkan hacminden oluşmaktadır. Mevcut durumda kullanılmadığı tespit edilmiştir.

108 no'lu Bağımsız Bölüm; 2.normal katta konumlu olup 12 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dükkan hacminden oluşmaktadır. Mevcut durumda kullanılmadığı tespit edilmiştir.

112 no'lu Bağımsız Bölüm; 1.bodrum katta konumlu olup 8 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dükkan hacminden oluşmaktadır. Mevcut durumda kullanılmadığı tespit edilmiştir.

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M ²)
B	1.	76	DÜKKAN	40 m ²
B	1.	77	DÜKKAN	40 m ²
B	2.	107	DÜKKAN	12 m ²
B	2.	108	DÜKKAN	12 m ²
B	1.BODRUM	112	DÜKKAN	8 m ²

8.2 Piyasa Araştırması:

Değerleme konusu gayrimenkullerle aynı bölge içerisinde ve yakın konumlu benzer niteliklere sahip satılık ve kiralık emsaller aşağıda sunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri

➤ **Emsal 1**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı AVM içerisinde zemin(giriş) katta konumlu, 50 m² alanlı dükkan 11.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Konu emsalin aylık 55.000 TL kira getirisi olduğu beyan edilmiştir. (220.000,-TL/m²)

Altın Emlak Kayaşehir 0537 293 85 03

➤ **Emsal 2**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı AVM içerisinde 1.bodrum katta konumlu, 40 m² alanlı dükkan 6.900.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (172.500,-TL/m²)

Altın Emlak Kayaşehir 0555 188 98 86

➤ **Emsal 3**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı AVM içerisinde 1. katta konumlu, 40 m² alanlı dükkan 5.800.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (145.000,-TL/m²)

Altın Emlak Kayaşehir 0537 293 85 03

➤ **Emsal 4**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı AVM içerisinde 2. katta konumlu, 50 m² alanlı dükkan 5.550.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (111.000,-TL/m²)

Sahibinden 0549 324 24 24

Kiralık Dükkan Emsalleri

➤ **Emsal 5**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı AVM içerisinde 2. katta konumlu, 25 m² alanlı dükkan aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır. (600,-TL/m²)

Altın Emlak Kayaşehir 0507 028 63 03

➤ **Emsal 6**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı AVM içerisinde 2. katta konumlu, 35 m² alanlı dükkan aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır. (714,-TL/m²)

Altın Emlak Kayaşehir 0507 028 63 03

➤ **Emsal 7**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı AVM içerisinde 1.bodrum katta konumlu, 100 m² alanlı dükkan aylık 75.000 TL bedelle kiralıktır. (750,-TL/m²)

Turc Global Real Estate 0533 029 73 97

Emsal Krokisi:



8.3 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi):

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Avm içerisinde konumlu olmaları
- İskanlı ve kat mülkiyeti kurulu bir binada yer alması
- Genç bina olması
- Bölgenin gelişmekte olan bir bölge olması

Gayrimenkullerin değerine etki eden olumsuz faktörler;

- Avm içerisinde fazla sayıda boş dükkan olması

9 DEĞERLEME

9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:

Bu değerlemedeki söz konusu gayrimenkullerin piyasa değeri onun en iyi ve en doğru kullanımının bir fonksiyonudur. En iyi ve en doğru kullanım bir dükkan kullanılabileceği en muhtemel, mümkün, izin verilmiş kullanımı olarak tanımlanabilir. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter: yasal izin, fiziksel mümkünlük, finansal fizibilite ve maksimum verimlilik. Konu taşınmazların dükkan olarak kullanılmasının en iyi ve en doğru kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

9.2 Değerleme Yaklaşımları:

9.2.1 Pazar Yaklaşımı:

Pazar Yaklaşımı metodunda, lokasyon, büyüklük ve yola cephe gibi değer belirleyici kriterler göz önüne alınarak, yakın zamanda satılmış olan ve değerlemeye konu olan gayrimenkule benzer özellikteki gayrimenkuller tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Gayrimenkuller arasındaki farklılıklar, gerektiğinde yapılan çeşitli ayarlamalar ile değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini bulmakta yardımcı olmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip pazarda olan emsallerinin yeterli sayıda olduğu görülmüştür. Değerleme çalışmasında konu gayrimenkullere yakın konumlu, taşınmazlar ile benzer özelliklere haiz gerçekleşen/istenen satış değerleri incelenerek ve benzer özellik gösteren bölgelerde daha önce yaptığımız çalışmalar dikkate alınarak pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Bu sebeple değerlemede Pazar yaklaşımına nihai değer takdirinde %100 oranında ağırlık verilmiştir.

9.2.2 Maliyet Yaklaşımı:

Maliyet yaklaşımı, yatırımcının, makul bir zaman dilimi içinde, söz konusu gayrimenkule benzer bir arsayı satın alarak yeniden inşasının maliyetinden daha fazla bir maliyeti ödemeyi kabul etmeyeceği öngörüsüne dayanır. Bu yaklaşımda, tahmini arsa değeri ile şimdiki inşaat geliştirme maliyetlerinin toplamından, bina amortisman payının çıkarılmasıyla değer belirlenir. Bu yaklaşımda, Değerleme Uzmanı aşağıdaki adımları izler:

1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.

2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi.

3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,

4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.

Değerlemeye konu taşınmazlar konut ve dükkan nitelikli olup değerlemede Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

9.2.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, gayrimenkulün onaylanan en iyi ve en doğru kullanımının ileriye dönük getireceği kardan, gayrimenkulün değerine ulaşılmaktadır. Teoride, bir arsanın değeri, üzerindeki gelir getiren yapının gelecekteki karının bugüne indirgenmesinden doğar. Öncelikli olarak işgücü, yönetim, işletme ve operasyon maliyetleri, rekabet piyasası ve yatırım maliyetleri gibi şartlar bir araya gelmelidir ve bu şartlar gayrimenkulün en iyi kullanımınıdır. İşletme geliri uygun bir oranda bugüne indirgendiğinde gayrimenkulün bugünkü para değerinin toplamını oluşturur.

Değerlemede gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile değer tespiti yapılmış fakat taşınmazların nitelikleri dikkate alınarak bu yaklaşıma ağırlık verilmemiştir.

10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:**10.1 Pazar Yaklaşımı ile Değerleme**

Aşağıda piyasa araştırmaları bölümünde yer alan konu gayrimenkullerle benzer nitelikteki karşılaştırılabilir emsallerin pazarlık payı, büyüklük ve konum özelliklerinin karşılaştırılarak emsal taşınmazların birim m² fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tabloları yer almaktadır.

Satılık Dükkan Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

EMSALE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ)								
	Kullanım Alanı (m ²)	İstenilen Satış Bedeli (TL)	İstenilen Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Alan Şerefiyesi (%)	Konum Şerefiyesi (%)	Toplam Şerefiye (%)	KARŞILAŞTIRILMIŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
Emsal 1	50	£11.000.000	£220.000	-10	0	-30	-40	£132.000
Emsal 2	40	£6.900.000	£172.500	-10	0	-15	-25	£129.375
Emsal 3	40	£5.800.000	£145.000	-10	0	0	-10	£130.500
Emsal 4	50	£5.550.000	£111.000	-10	0	35	25	£138.750
ORTALAMA BİRİM DEĞER								£132.656
* 1. Katta Konumlu 77 Nolu Bağımsız Bölüm Esas Alınmıştır.								

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ					
Blok	Kat	B.B. NO	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer	Değeri (TL)
B	1	76	40 m ²	132.500-TL/m ²	5.300.000,-TL
B	1	77	40 m ²	132.500-TL/m ²	5.300.000,-TL
B	2	107	12 m ²	141.667-TL/m ²	1.700.000,-TL
B	2	108	12 m ²	141.667-TL/m ²	1.700.000,-TL
B	1.BODRUM	112	8 m ²	225.000,-TL/m ²	1.800.000,-TL
TOPLAM					15.800.000,-TL

Pazar Yaklaşımı kullanılarak rapora konu gayrimenkullerin toplam değeri KDV hariç yaklaşık **15.800.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

10.2 Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Mevcut Durum Değerinin Hesaplanması

Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

10.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme

Bir gayrimenkulün değeri, en iyi ve en doğru kullanım analizi ile onaylanan, gelir getiren yapı veya yapıların sağlayacağı kardan belirlenmektedir. Söz konusu yapıların bugünkü değerleri, belirli bir periyot boyunca sağlanan net işletme karının bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek belirlenmektedir. Daha sonra binaların belirlenen periyot sonundaki piyasa değerini bulmak için öngörülen işletme periyodunun son yılından bir sonraki yılın net karı ortalama bir kapitalizasyon oranına bölünmektedir. Bu belirlenen değer ise işletme periyodu boyunca elde edilen karın Net Bugünkü Değerine eklenerek arsasının bugünkü değeri bulunmaktadır.

Gayrimenkulün ürettiği işletme karına göre 2 farklı kapitalizasyon metodu bulunmaktadır.

Direkt kapitalizasyon tek bir yılın tahmini net işletme getirisinin, piyasa koşullarına göre belirlenen kapitalizasyon oranına bölünmesiyle bulunur. Bu metot, yıllık net işletme getirisinin sabit olduğu ve yıldan yıla değişmediği durumlarda kullanılır. Gelecekteki yıllık net işletme getirilerinin tahmin edilemediği durumlarda, gelir kapitalizasyonu metodu kullanılmalıdır.

ANALİZ

DEĞERLEME

Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Gelir Kapitalizasyonu gayrimenkulün, tahmini net işletme gelirlerinin belli bir iskonto oranına bölünerek bir iskontolu nakit akışı yaratılması metodudur. Gelir kapitalizasyonu yöntemi her türlü nakit akışına uygulanabilir ve evrenseldir.

Direkt Kapitalizasyon Oranı:

Direkt kapitalizasyon oranı piyasada yer alan yıllık net kira değerlerinin gerçekleşen satış değerlerine bölünmesi ile elde edilmektedir.

Aşağıda piyasa araştırması bölümünde yer alan konu taşınmazlara benzer nitelikte taşınmaz için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı tablolarına yer verilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı Belirlenmesi

Aşağıda piyasa araştırması bölümünde yer alan konu gayrimenkule benzer nitelikte dükkan üniteleri için kira ve satış değerlerinin araştırıldığı tabloya yer verilmiştir.

Dükkan	Aylık Kira Değeri	Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı
	55.000-TL	11.000.000 TL	0,06

Söz konusu bölgede yapılan incelemeler sonucunda bölgede yer alan dükkan ünite tiplerinin kapitalizasyon %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Kiralık Dükkan Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ)								
	Kullanım Alanı (m ²)	İstenilen Satış Bedeli (TL)	İstenilen Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Alan Şerefiyesi (%)	Konum Şerefiyesi (%)	Toplam Şerefiye (%)	KARŞILAŞTIRILMIŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
Emsal 5	25	€15.000	€600	-15	-10	20	5	€630
Emsal 6	35	€25.000	€714	-25	0	10	-5	€679
Emsal 7	100	€75.000	€750	-25	20	-15	-12	€660
ORTALAMA BİRİM DEĞER								€656
* 1. Katta Konumlu 77 Nolu Bağımsız Bölüm Esas Alınmıştır.								

DİREK KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ

Blok	Kat	B.B. NO	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Değeri (TL)
B	1	76	40 m ²	656, TL/m ²	26.250, TL	6,00%	5.250.000,-TL
B	1	77	40 m ²	656, TL/m ²	26.250, TL	6,00%	5.250.000,-TL
B	2	107	12 m ²	708, TL/m ²	8.500, TL	6,00%	1.700.000,-TL
B	2	108	12 m ²	708, TL/m ²	8.500, TL	6,00%	1.700.000,-TL
B	1.BODRUM	112	8 m ²	1.125, TL/m ²	9.000, TL	6,00%	1.800.000,-TL
TOPLAM							~15.700.000,-TL

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak taşınmazların toplam değeri KDV hariç yaklaşık **15.700.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

10.4 Kira Değeri

TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ					
Blok	Kat	B.B. NO	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer	Değeri (TL)
B	1	76	40 m ²	656, TL/m ²	26.250, TL
B	1	77	40 m ²	656, TL/m ²	26.250, TL
B	2	107	12 m ²	708, TL/m ²	8.500, TL
B	2	108	12 m ²	708, TL/m ²	8.500, TL
B	1.BODRUM	112	8 m ²	1.125, TL/m ²	9.000, TL
TOPLAM					78.500,-TL

Pazar yaklaşımı ile ulaşılan taşınmazların kira değeri olarak aylık toplam KDV hariç **78.500,-TL** takdir edilmiştir.

11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporuna konu taşınmazların değer takdirinde “Pazar Yaklaşımı”, “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemlerinden “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler sonucunda elde edilen ve değerlendirme yaklaşımlarında kullanılan benzer/ karşılaştırılabilir emsal bilgileri bu raporun “Piyasa Araştırmaları” başlığında sunulmuştur.

Nihai değer takdirinde Pazar Yaklaşımı yöntemine %100 oranında ağırlık verilmiştir.

11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gerekeç

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

11.3 İlgili Mevzuatlar Gereğince Alınması Gereken İzin ve Belgeler İle GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemede; konu gayrimenkullerin ortaklık portföyüne alınıp alınmayacağına ilişkin inceleme; III-48.1. sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin 1.fıkrasının (a) bendi ve 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan, “Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e)” kapsamında yapılmıştır.

➤ Değerlemeye Konusu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Değerlemeye konu taşınmazların devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 566 ada 1 parsel, Serbest Nizam, E: 2.00, yapılaşma şartlarında “Ticaret” alanında kalmaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu yapıya ait yasal evraklar tam olup herhangi bir olumsuz belge bulunmamaktadır.

ANALİZ

DEĞERLEME

Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

➤ 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

Değerlemeye konu taşınmazların tapu kayıtlarındaki vasfı “Dükkan” olup fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Yukarıda belirtilen açıklamalar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Dükkan” olarak alınmasında herhangi bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

12 SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2025
Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Hariç)	15.800.000 TL
Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Dahil)	18.960.000 TL

Nihai değer takdirinde Pazar Yaklaşımı Yöntemine %100 oranında ağırlık verilmiştir.

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 değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulanmıştır.

İş bu rapor 2 orijinal olarak hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan
Muhammet Enes ZENGİN
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 405348

Raporu Kontrol Eden
Yunus Emre VAROL
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 407713

13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

Eki:

- Konum Krokisi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Resmi Evraklar
- TAKBİS Belgesi
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler, Gayrimenkul değerlendirme lisans örnekleri ve Mesleki tecrübe belge örnekleri

