



DEĞERLEME RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7 Adet Konut

Başakşehir / İSTANBUL

31 / 12 / 2025

Rapor No: 2025/FZLGYO/19





Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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 552 ada 7 parselde kayıtlı 64 Blok 34, 36, 38, 40 bağımsız bölüm numaralı, 65 Blok B girişi 1 bağımsız bölüm numaralı, 67 Blok A girişi 2 bağımsız bölüm numaralı 6 adet "Konut" nitelikli, 576 ada 4 parselde kayıtlı 166 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı 1 adet "Konut" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti. GYO iştiraki şirketin portföyünde yer alan gayrimenkuller olması sebebiyle hazırlanmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Bilgiler:

- **Adres:** Başakşehir Mahallesi (Tapuda İkitelli-2 Mahallesi), Necati Coşan Cad. Defne Blok, No: 4/34-36-38-40, Necati Coşan Cad. Hanımeli Blok No:8B/1, Necati Coşan Cad. Begonya Blok No:12A/2, Gülbahçe Sk. Zencefil Blok No:4/1 Başakşehir/İSTANBUL
- **Sahibi:** Fuzul İnşaat Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1 hisse)
- **Mevcut Kullanımı:** Değerlemeye konu taşınmazlar konut olarak kullanılmaktadır.
- **Tapudaki İncelemesi:** Taşınmazların tapu kayıtlarında muhtelif sayıda takyidat bilgisi bulunmaktadır.
(bk. 6.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlar)
- **İmar Durumu:** 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında 552 Ada 7 Parsel ve 576 ada 4 parsel "Konut 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)	46.560.000 TL
Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Dahil)	47.025.600 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 DEĞERLEMESİNE 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: 10	
25.11.2025 TARİH 18:23 SAATİNDE TAPU VE KADASTRO BİLGİ SİSTEMİ'NDEN ELEKTRONİK ORTAMDA ALINAN VE TARAFIMIZA İLETİLEN TAKBİS BELGESİNE GÖRE, TAŞINMAZLARIN TAPU KAYDI ÜZERİNDE AŞAĞIDAKİ TAKYİDATLAR BULUNMAKTADIR. (BKZ. EKLER TAKBİS BELGESİ) ..	10
6.3 İMAR DURUMU VE RESMİ KURUM İNCELEMELERİ:.....	12
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	14
7.1 DEMOGRAFİK VERİLER	14
7.2 EKONOMİK VERİLER.....	15
7.2.1 KÜRESEL EKONOMİK DURUM.....	15
7.2.2 TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM.....	15
7.3 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	18
8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER	20
8.1 GAYRİMENKULLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ:	20
8.2 PİYASA ARAŞTIRMASI:.....	21
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE AYNI BÖLGE İÇERİSİNDE VE YAKIN KONUMLU BENZER NİTELİKLERE SAHİP SATILIK VE KİRALIK EMSALLER AŞAĞIDA SUNULMUŞTUR.	21
8.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ):.....	23
9 DEĞERLEME.....	23
9.1 EN İYİ VE EN DOĞRU KULLANIM ANALİZİ:.....	23
9.2 DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI:.....	23
PAZAR YAKLAŞIMI:.....	23
MALİYET YAKLAŞIMI:.....	23
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:	24
10.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME	24
10.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN HESAPLANMASI	24
10.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME	25
10.4 KİRA DEĞERİ	26
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
11.1 FARKLI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	26
12 SONUÇ	27
NİHAİ DEĞER TAKDİRİNDE PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE %100 ORANINDA AĞIRLIK VERİLMİŞTİR.....	27
13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	27
14 RAPOR EKLERİ	28



Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	31.12.2025
Rapor No:	2025/FZLGYO/19
Raporun Türü ve Amacı:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 552 ada 7 parselde kayıtlı 64 Blok 34,36,38,40 bağımsız bölüm numaralı, 65 Blok B girişi 1 bağımsız bölüm numaralı, 67 Blok A girişi 2 bağımsız bölüm numaralı 6 adet "Konut" nitelikli, 576 ada 4 parselde kayıtlı 166 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı 1 adet "Konut" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespitidir. GYO iştiraki şirketin 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 değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
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 hazırlanmamıştır.





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 552 ada 7 parselde kayıtlı 64 Blok 34,36,38,40 bağımsız bölüm numaralı, 65 Blok B girişi 1 bağımsız bölüm numaralı, 67 Blok A girişi 2 bağımsız bölüm numaralı 6 adet "Konut" nitelikli, 576 ada 4 parselde kayıtlı 166 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı 1 adet "Konut" 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 ilişğimiz 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.

5 DEĞERLEMESYE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi (Tapuda İkitelli-2 Mahallesi, Necati Coşan Caddesi üzerinde, 28.011,63 m² yüzölçümüne sahip 552 ada 7 parselde yer alan 64 Blok 34,36,38,40 numaralı, 65 Blok B girişi 1 numaralı, 67 Blok A girişi 2 numaralı bağımsız numaralı "Konut" nitelikli ve 2.944,61 m² yüzölçümüne sahip 576 Ada 4 Parselde konumlu 166 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı "Konut" nitelikli taşınmazlardır.

5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi sınırları içerisinde, Necati Coşan Caddesi üzerinde yer alan 552 ada 7 parselde ve Gülbahçe Sokak üzerinde yer alan 576 ada 4 parselde konumlandır.

Gayrimenkullere ulaşım için; bölgenin önemli ulaşım akslarından Mimar Kemalettin bulvarı üzerinde güneybatı istikametine devam edilirken sağa Şehzade Sokak üzerinden ilk sola dönülerek 552 ada 7 parselde yer alan taşınmaza ulaşılır. Aynı bulvar üzerinden güneybatı istikametine sola dönülerek 552 ada 7 parsel üzerindeki taşınmazların yer aldığı Necati Coşan Caddesi'ne 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 benzer boş arsalar ve konutlardan oluşmakta olup, zemin katları dükkan ve konut fonksiyonlu, 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	:	2,20 km
Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi	:	1,15 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:

01.12.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nde (TAKBİS) yapılan incelemelerde 565 ada 12 parselde konumlu konu taşınmaz ve 566 ada 2 parselde konumlu taşınmaz için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ/KÖYÜ	İKİTELLİ-2
MEVKİİ	-
PAFTA NO	F21c11c4b
ADA NO	552
PARSEL NO	7
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	6 BLOK TAMAM 5 BLOK NATAMAM 11 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME APARTMAN VE ARSASI
ARSA ALANI	28.011,63 m ²

TOPLU TAPU BİLGİSİ TABLOSU

S.NO	TAŞINMAZ ID	BLOK	KAT NO / GİRİŞ	BAĞIMSIZ BÖL. NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİS.DÜŞ. ARSA (m ²)	MALİK	HİSSESİ	TARİH	YEVMIYE NO
1	55110478	64	7	34	KONUT	75/28012	74,99	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	14.10.2022	41767
2	55110480	64	7	36	KONUT	75/28012	74,99	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	14.10.2022	41767
3	55110482	64	ÇATI	38	KONUT	44/28012	43,99	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	14.10.2022	41767
4	55110484	64	ÇATI	40	KONUT	44/28012	43,99	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	14.10.2022	41767
5	55110498	65	BODRU M/B	1	KONUT	61/28012	60,99	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	14.10.2022	41767
6	55110569	67	BODRU M/A	2	KONUT	75/28012	74,99	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	14.10.2022	41767

İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ/KÖYÜ	İKİTELLİ-2
MEVKİİ	-
PAFTA NO	F21c11c1c
ADA NO	576
PARSEL NO	4
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	ÜÇ BLOKLU BETONARME BİNA VE ARSASI
ARSA ALANI	2.944,61 m ²

TOPLU TAPU BİLGİSİ TABLOSU

S.N O	TAŞINMAZ ID	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖL. NO:	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİS.DÜŞ. ARSA (m ²)	MALİK	HİSSESİ	TARİH	YEVMIYE NO
1	72464115	166	1.BODRUM	1	KONUT	41/2945	40,99	FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	14.10.2022	41767

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

25.11.2025 tarih 18:23 saatinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nden elektronik ortamda alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS Belgesine göre, taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. (Bkz. Ekler TAKBİS Belgesi)

552 ADA 7 PARSEL

64 Blok 34, 36, 38, 40 no.lu bağımsız bölümler, 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü) (11.10.2022 tarih ve 41061 yevmiye no ile)
-KM ne çevrilmiştir. (28.09.2021 tarih ve 33292 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: 13/A Maddesi kapsamında cins değişikliği) Tarih: 29.06.2020 Sayı: 464414 (30.06.2020 tarih ve 15457 yevmiye no ile)
-KM ne çevrilmiştir. (18.06.2015 tarih ve 11740 yevmiye no ile)
-KM ne çevrilmiştir. (03.04.2015 tarih ve 5833 yevmiye no ile)
-KM ne çevrilmiştir. (28.11.2014 tarih ve 19349 yevmiye no ile)
- Kİ dan KM ne Çevrilmiştir. (02.10.2014 tarih ve 15982 yevmiye no ile)
- Yönetim Planı: 21.11.2011 (05.12.2011 tarih ve 12929 yevmiye no ile)

64 Blok 36 ve 40 no.lu bağımsız bölüm, 65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve 67A Blok 2 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Rehinler Hanesinde:

–Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %28 değişken faizle, 2. dereceden, F.B.K. vadeli, 30.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih ve 31096 yevmiye no ile)



Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

64 Blok 36 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 1.050.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 399 yevmiye no ile)

64 Blok 40 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 870.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 398 yevmiye no ile)

65B Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: Aynı Sermaye) Tarih: 29.11.2018 Sayı: 243154 (03.12.2018 tarih ve 29691 yevmiye no ile)

-Diğer (Konusu: Bakırköy 7. Asliye Mahkemesi'nin 18.06.2018 tarih 2017/1077 esas sayılı bilirikişi raporu ve Bakırköy 7. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2017/1077 esas 2018/517 karar sayılı mahkeme kararına göre 280.000 TL bedelle Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama Anonim Şirketi lehine aynı sermaye belirtmesi.) Tarih: 18.06.2018 Sayı: 2017/1077 Esas: 2018/517 karar no (01.11.2018 tarih ve 26996 yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde:

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 795.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 410 yevmiye no ile)

67A Blok 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 855.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 401 yevmiye no ile)

576 ADA 4 PARSEL

166 Blok 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

-Diğer (Konusu: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü) (11.10.2022 tarih ve 41061 yevmiye no ile)

-....KMne çevrilmiştir. (09.05.2019 tarih ve 11294 yevmiye no ile)

-....KMne çevrilmiştir. (28.07.2015 tarih ve 14589 yevmiye no ile)

-Yönetim Planı: 14.02.2012 (24.02.2012 tarih ve 2063 yevmiye no ile)

-Diğer (Konusu: İfrazın iptal edildiğine dair kesinleşmiş mahkeme kararı vardır) Tarih: 21.02.2011 Sayı: 5324 (07.03.2011 tarih ve 2524 yevmiye no ile)

-S.S. İkitelli Onurekent Yapı Koop. Birliği'ne tahsis edildi. (04.08.2006 tarih ve 13174 yevmiye no ile)

-Diğer (Konusu: Cins değişikliği ilişik kesiği) Tarih: 01.01.1900 Sayı: (Bila tarih ve bila yevmiye no ile)

Rehinler Hanesinde:

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %38 değişken faizle, 1. dereceden, F.B.K. vadeli, 780.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (08.01.2019 tarih ve 408 yevmiye no ile)

-Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, %28 değişken faizle, 2. dereceden, F.B.K. vadeli, 10.000.000,00 TL bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (01.08.2022 tarih ve 31095 yevmiye no ile)



6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 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: Konut Alanı

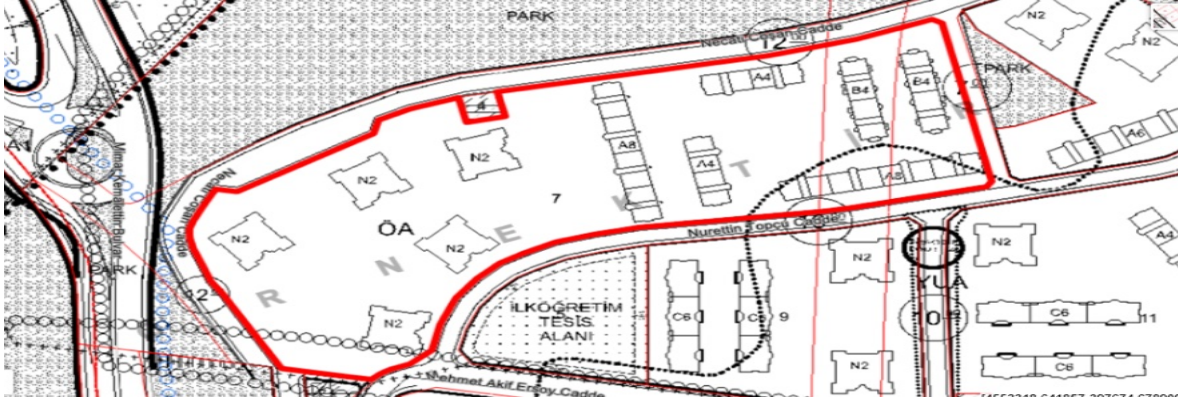
Emsal: 2.00

Yapı Nizamı: Serbest

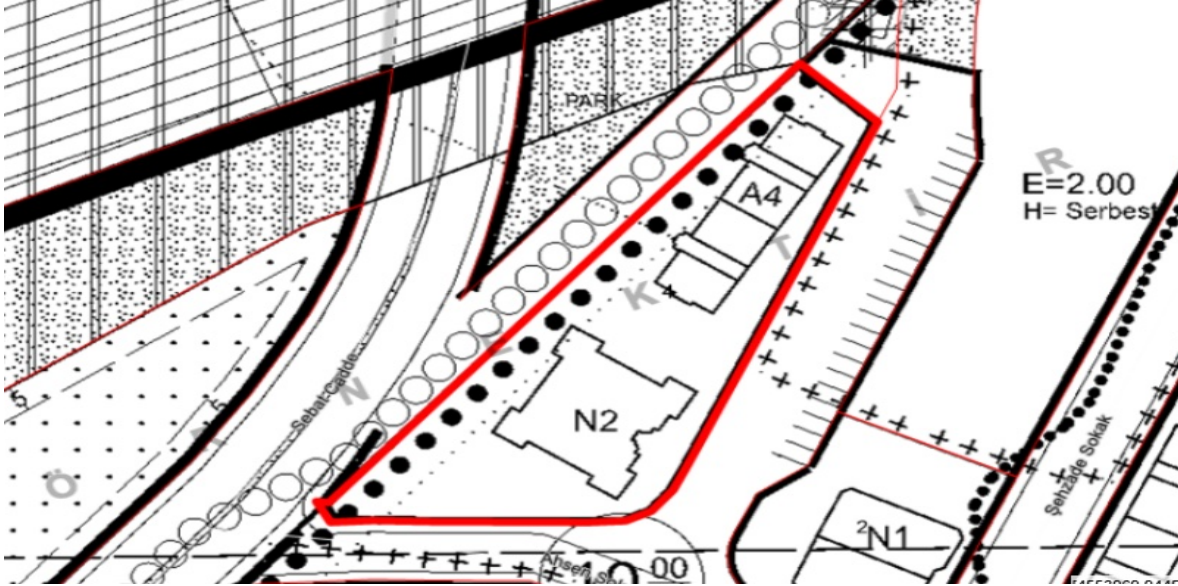
Aşağıda değerlemeye konu taşınmazları gösteren imar paftası yer almaktadır

İmar Paftası

552 ADA 7 PARSEL



576 ADA 4 PARSEL



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 552 ada 7 parsel ana taşınmaza ait 64, 65 ve 67 blok için düzenlenmiş ve 576 ada 4 parsel ana taşınmaza ait 166 blok için düzenlenmiş ruhsat, kat irtifakına esas mimari proje ve iskan belgeleri görülmüş olup bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

552 ADA 7 PARSEL

Ruhsat Adı	Blok	Tarih	No	Toplam B.B.	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
Yeni Yapı Ruhsatı	TAMAMI	10.08.2002	1/12	1016	11	-
Kat İrtifakına Esas Mimari Proje	64	04.11.2009	6721	40	11	-
Kat İrtifakına Esas Mimari Proje	65	04.11.2009	6721	52	8	-
Kat İrtifakına Esas Mimari Proje	67	17.01.2005	2003/209	26	8	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	64	11.11.2012	142	40	11	-

576 ADA 4 PARSEL

Ruhsat Adı	Blok	Tarih	No	Toplam B.B.	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
Yeni Yapı Ruhsatı	166	15.01.2004	1/23	40	10	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	166	08.03.2019	120	40	10	-
Kat İrtifakına Esas Mimari Proje (Yeni Yapı)	166	17.01.2005	2003/205	36	10	-
Kat İrtifakına Esas Mimari Proje (Tadilat)	166	18.11.2011	11079	40	10	-

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan dijital dosya incelemelerinde, gayrimenkullere ait kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projeleri incelenmiştir. Konu gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin ekspertiz işlemi müşteri bilgisi ve isteği doğrultusunda dışarıdan yapıldığı için blok, kat, kattaki konum, kullanım alanı ve mimari olarak projesiyle uyumluluğu tespit edilememiştir.

552 ada 7 parsel 64 blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 8 normal kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve kaloriferli yeri; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 4'er adet konut olmak üzere toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

552 ada 7 parsel 65 Blok B girişi; 2 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat, çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve genel depo; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 2'şer adet konut olmak üzere toplam 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

552 ada 7 parsel 67 Blok A girişi; 2 bodrum kat, zemin kat, 5 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak ve 1 adet konut; 1. bodrum kat zemin kat ve normal katların her birinde 2'şer adet konut olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

576 ada 4 parsel 166 blok; 2 bodrum kat, zemin kat, 7 normal kat, çatı katı olmak üzere toplam 11 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında sığınak, depo, makine dairesi ve kapıcı dairesi; 1. bodrum kat, zemin kat, normal katların her biri ve çatı katında 4'er adet konut olmak üzere toplam 40 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binaya giriş zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

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



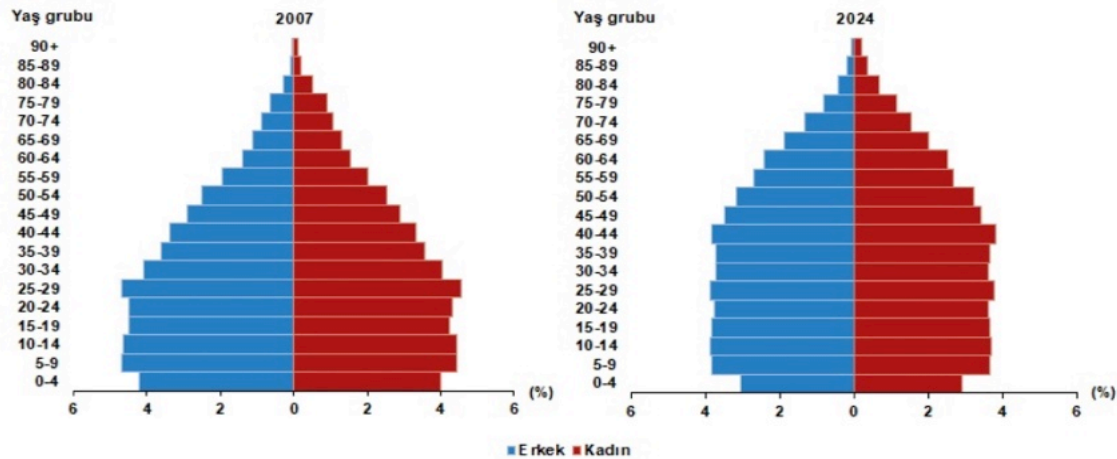
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2023 yılında %93 iken, bu oran 2024 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ye düşmüştür.

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)

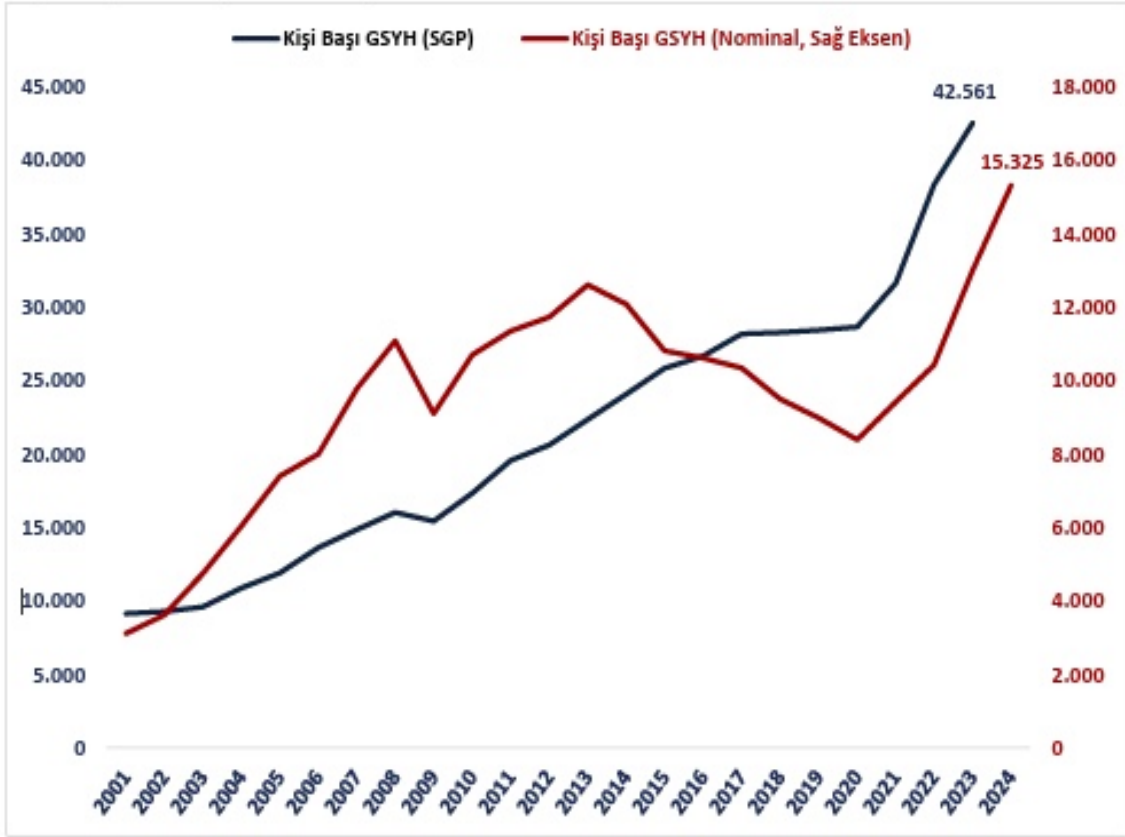
7.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

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.

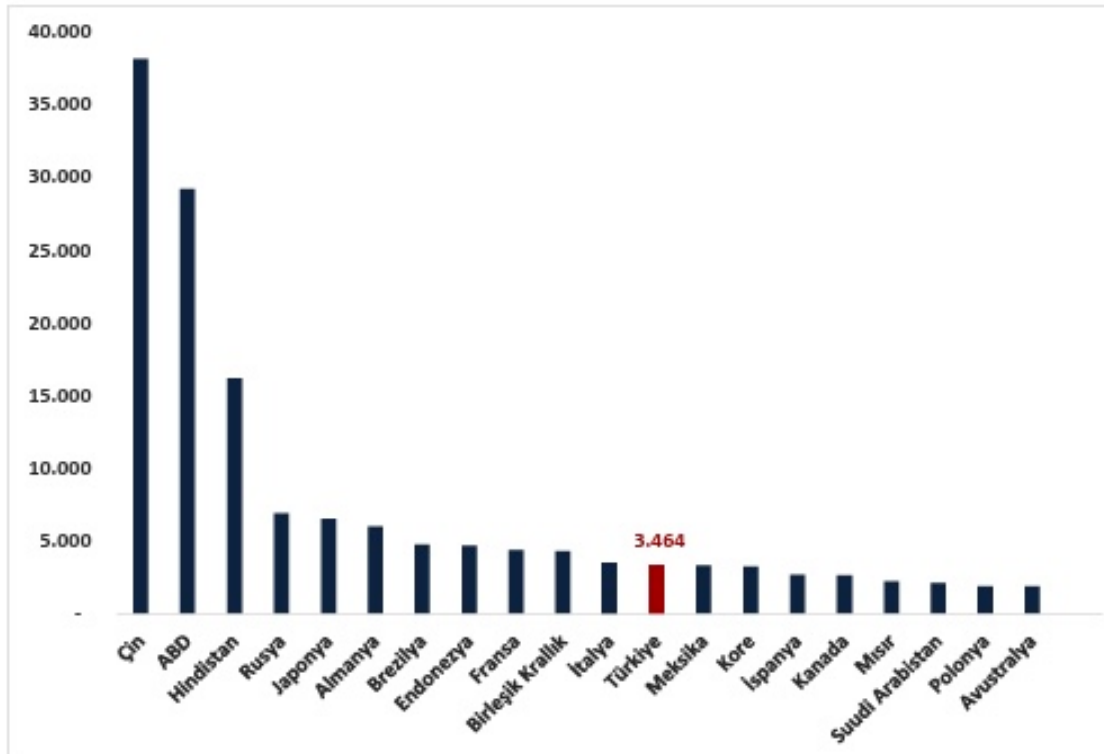
Kişi Başı Düşen GSYH, ABD Doları



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)

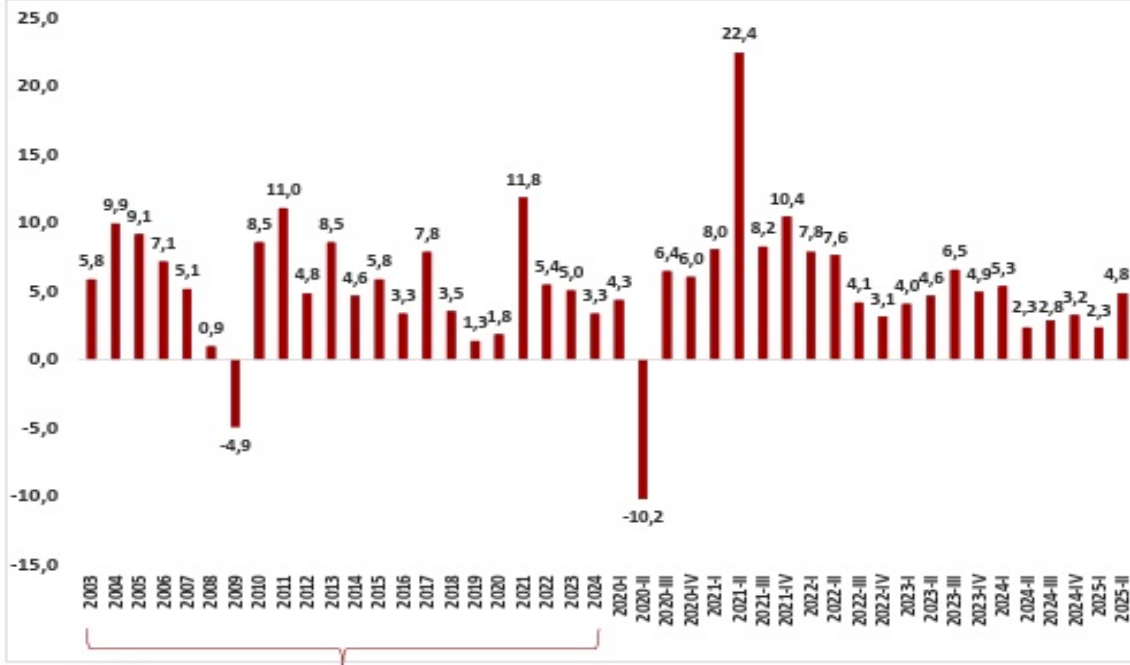


Kaynak: IMF

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 (%)

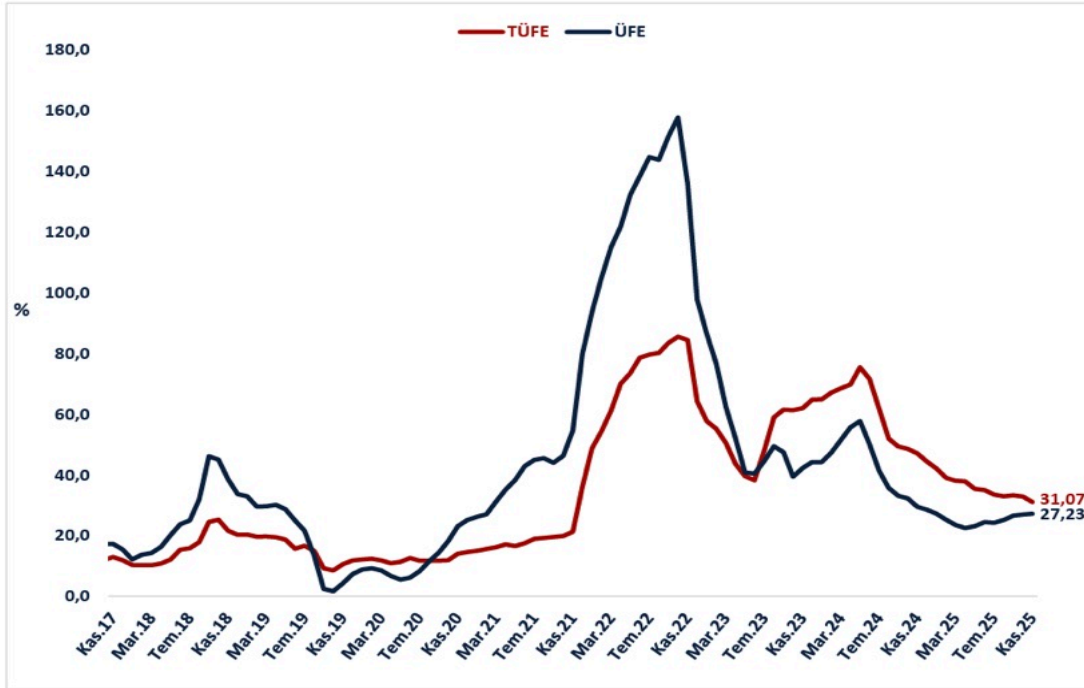


Kaynak: TÜİK

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



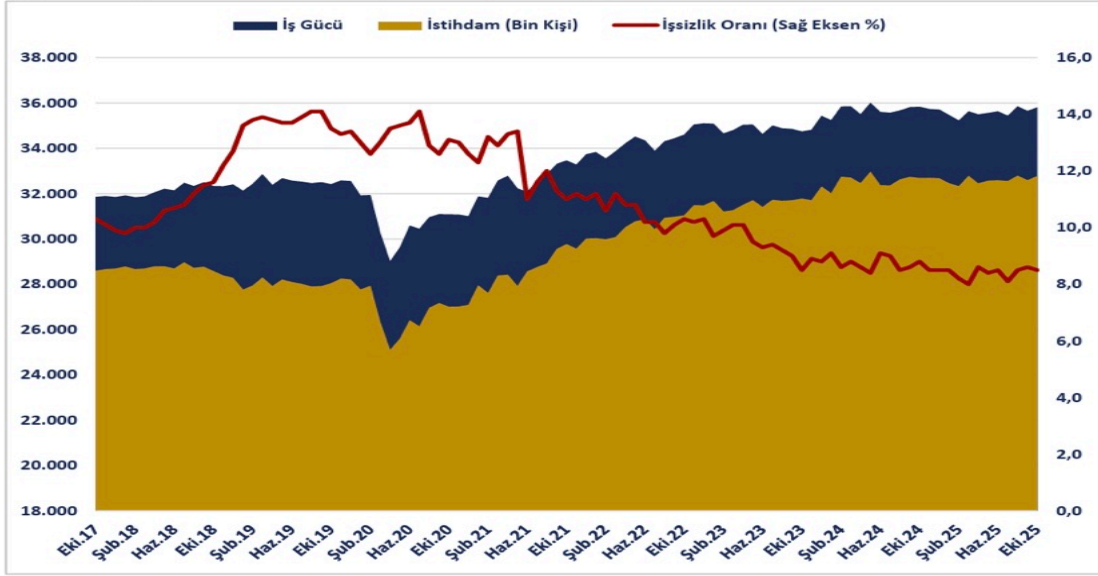
Kaynak: TÜİK

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.

ANALİZ

DEĞERLEME

Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik 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	~23 (Yapı Ruhsatına göre) (552 ada 7 parsel) (64 Blok) ~23 (Yapı Ruhsatına göre) (552 ada 7 parsel) (65 ve 67 Blok) ~6 (İskan Belgesine göre) (576 ada 4 parsel)
BİNA KULLANIM ALANI	5.315,00 m ² (64 Blok) 2.923,00 m ² (65 Blok) 2.858,00 m ² (67 Blok) 5.395,40 m ² (166 Blok)
KAT ADEDİ	2 bodrum kat + zemin kat + 8 normal kat (11 kat 64 Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat (8 kat 65B Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 5 normal kat (8 kat 67A Blok) 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katı (11 kat 166 Blok)
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	40 (64 Blok), 13 (65/B Blok), 13 (67/A Blok), 40 (166 Blok)
ELEKTRİK	Şebeke
KULLANMA SUYU	Şebeke
SU DEPOSU	Var
KANALİZASYON	Şebeke
ISITMA	Doğalgaz yakıtlı kombi sistemi
KLİMA TESİSATI	Yok
ASANSÖRLER	Var
YANGIN MERDİVENİ	Yok
OTOPARK	Var (Açık otopark)
SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ	Konu gayrimenkullerin satılabilirlik özelliğine sahiptir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yer aldığı 552 ada 7 parsel; 20.011,63 m² yüzölçümlü arsa üzerine konumlu yaklaşık 23 yıl önce inşaatına başlanmıştır.

64 blok 34 no'lu Bağımsız Bölüm; 7. normal katta bina girişine göre sağ arka cephede olup 104 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz 2 adet yatak odası, banyo, antre, wc, salon, mutfak ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

64 blok 36 no'lu Bağımsız Bölüm; 7. normal katta bina girişine göre sol ön cephede olup 104 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz mutfak, salon, ebeveyn yatak odası, yatak odası, soy. odası, giriş holü, vestiyer, e.banyo, banyo, odası, wc ve 3 balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

64 blok 38 no'lu Bağımsız Bölüm; 8. normal katta bina girişine göre sağ arka cephede olup 90 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz mutfak, antre, mutfak nişi, yatak odası, salon, kiler ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır.

64 blok 40 no'lu Bağımsız Bölüm; 8. normal katta bina girişine göre sol ön cephede olup 90 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz mutfak, antre, mutfak nişi, yatak odası, salon, kiler ve banyo hacimlerinden oluşmaktadır.

65 blok B girişi 1 no'lu Bağımsız Bölüm; 1. bodrum katta bina girişine göre sağ cephede olup 90 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz 2 adet yatak odası, antre, duş, wc, banyo, mutfak ve salon hacimlerinden oluşmaktadır.

67 blok A girişi 2 no'lu Bağımsız Bölüm; 1. bodrum katta bina girişine göre sol cephede olup 106 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz 2 adet yatak odası, banyo, teras, salon, mutfak, wc ve antre hacimlerinden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yer aldığı 576 ada 4 parsel; 2.944,61 m² yüzölçümlü arsa üzerine konumlu yaklaşık 23 yıl önce inşaatına başlanmıştır.

166 blok 1 no'lu Bağımsız Bölüm; 1. bodrum katta bina girişine göre sağ cephede olup 100 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz salon, oturma odası, mutfak, antre, 2 adet yatak odası, wc ve 2 adet banyo hacimlerinden oluşmaktadır.

552 ADA 7 PARSEL

BLOK	KAT/GİRİŞ	B.B. NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M ²)
64	7	34	KONUT	104 m ²
64	7	36	KONUT	104 m ²
64	ÇATI	38	KONUT	90 m ²
64	ÇATI	40	KONUT	90 m ²
65	BODRUM/B	1	KONUT	90 m ²
67	BODRUM/A	2	KONUT	106 m ²

576 ADA 4 PARSEL

BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M ²)
166	1.BODRUM	1	KONUT	100 m ²

8.2 Piyasa Araştırması:

Değerleme konusu gayrimenkule 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 bölgede konumlu, site içerisinde, 2. katta konumlu, 110 m² alanlı 3+1 tertibinde mesken 8.350.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Aynı zamanda taşınmazın 38.000 TL/ay bedelle kiralanabileceği belirtilmiştir. (75.909,-TL/m²)

Ofist Marka Gayrimenkul 0532 731 08 24

➤ Emsal 2

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer nitelikte site içerisinde, 2. katta konumlu, 110 m² alanlı 3+1 tertibinde mesken 8.200.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (74.545,-TL/m²)
Makel Gayrimenkul 0541 485 31 92

➤ Emsal 3

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer nitelikte site içerisinde, 5. katta konumlu, 110 m² alanlı 3+1 tertibinde mesken 8.200.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (74.545,-TL/m²)

Kerimoğlu Emlak 0533 425 76 69

➤ **Emsal 4**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, 2. katta konumlu 90 m² alanlı, 2+1 tertibinde mesken 6.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (72.222,-TL/m²)

Berat Gayrimenkul 0533 475 76 69

Kiralık Konut Emsalleri

➤ **Emsal 5**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu site içerisinde, zemin katta konumlu, 110 m² alanlı 3+1 tertibinde mesken aylık 35.000 TL bedelle kiralıktır. (318,-TL/m²)

Center 24 Gayrimenkul 0542 380 94 60

➤ **Emsal 6**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu site içerisinde, zemin katta konumlu, 90 m² alanlı 2+1 tertibinde mesken aylık 30.000 TL bedelle kiralıktır. (333,-TL/m²)

Eyüp Sultan Gayrimenkul 0555 055 65 55

➤ **Emsal 7**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu site içerisinde, 2. katta konumlu, 110 m² alanlı 3+1 tertibinde mesken aylık 40.000 TL bedelle kiralıktır. (363,-TL/m²)

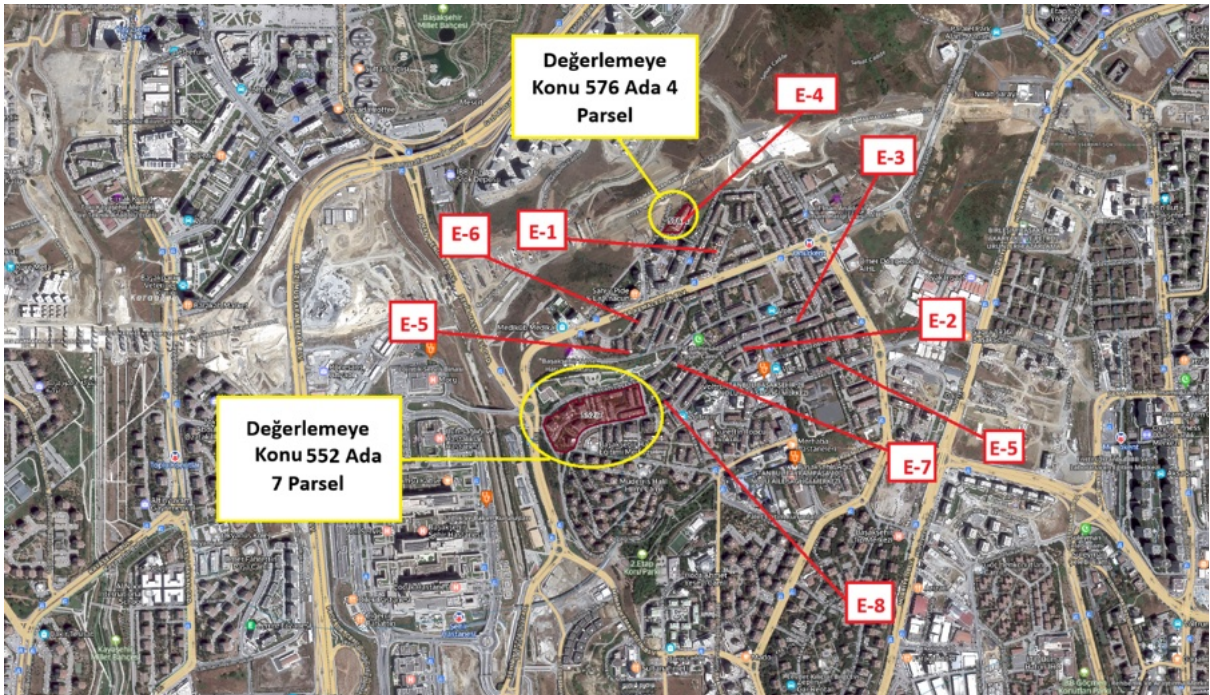
Talih A. 0532 658 24 04

➤ **Emsal 8**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu site içerisinde, 2. katta konumlu, 110 m² alanlı 3+1 tertibinde mesken aylık 40.000 TL bedelle kiralıktır. (363,-TL/m²)

Toprak Gayrimenkul 0549 842 18 99

Emsal Krokisi:



8.3 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi):

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler:

- İskanlı ve kat mülkiyeti kurulu bir binada yer alması
- Ulaşım imkanlarının iyi olması
- Bölgenin gelişmekte olan bir bölge olması

Gayrimenkulün değerine etki eden olumsuz faktörler;

- Bölgede çok sayıda satılık aynı nitelikte gayrimenkul olması
- Bina yaşının fazla 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 ve konutun kullanılabilceği 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 konut olarak kullanılmasının en iyi ve en doğru kullanım olduğu kanaatine varılmıştır.

9.2 Değerleme Yaklaşımları:

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 (konut, dükkan vb.) 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.

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 katını 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 nitelikli olup değerlemede Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

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 gayrimenkullere benzer nitelikteki karşılaştırılabilir emsallerin pazarlık payı, büyüklük ve konum özelliklerinin karşılaştırılarak emsal taşınmazların birim m² fiyatının tespiti edildiği uyumlaştırma tabloları yer almaktadır.

Satılık Konut Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

552 ADA 7 PARSEL VE 576 ADA 4 PARSEL EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK DAİRE EMSALLERİ)									
	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Pazarlanabilir Fiyat (TL)	Birim m ² İstenen Fiyat (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Konum Düzeltmesi (%)	İmar Düzeltmesi (%)	Parsel Büyüklük Düzeltmesi (%)	Toplam Düzeltme Oranı (%)	KARŞILAŞTIRILMIŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
Emsal 1	110	£8.350.000	£75.909	-5	0	0	0	-5	£72.114
Emsal 2	110	£8.200.000	£74.545	-4	0	0	0	-4	£71.564
Emsal 3	110	£8.250.000	£75.000	-3	0	0	0	-3	£72.750
Emsal 4	90	£6.500.000	£72.222	0	0	0	0	0	£72.222
ORTALAMA BİRİM DEĞER									£72.162

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ						
Ada/Parsel	Blok/Giriş	Kat	B.B. NO	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer(TL/m ²)	Değeri (TL)
552/7	64	7	34	104	72.500	£ 7.540.000
552/7	64	7	36	104	72.500	£ 7.540.000
552/7	64	ÇATI	38	90	68.000	£ 6.120.000
552/7	64	ÇATI	40	90	68.000	£ 6.120.000
552/7	65/B	BODRUM	1	90	65.000	£ 5.850.000
552/7	67/A	BODRUM	2	106	65.000	£ 6.890.000
576/4	166	1.BODRUM	1	100	65.000	£ 6.500.000
TOPLAM						£46.560.000

Pazar Yaklaşımı kullanılarak rapora konu gayrimenkullerin toplam değeri KDV hariç yaklaşık **46.560.000,-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 edilebildiği durumlarda, gelir kapitalizasyonu metodu kullanılmalıdır.

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 konut üniteleri için kira ve satış değerlerinin araştırıldığı tabloya yer verilmiştir.

Konut	Aylık Kira Değeri	Satış Değeri	Kapitalizasyon Oranı
	38.000-TL	8.350.000 TL	0,0546
	27.000-TL	5.750.000 TL	0,0563

Söz konusu bölgede yapılan incelemeler sonucunda yer alan konut ünite tiplerinin kapitalizasyon oranının ortalama %5,5-%6 arasında gerçekleştiği tespit edilmiş olup kapitalizasyon oranı %5,5 olarak kabul edilmiştir.

Kıralık Konut Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

552 ADA 7 PARSEL VE 576 ADA 4 PARSEL EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (KIRALIK DAİRE EMSALLERİ)									
	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Pazarlanabilir Fiyat (TL)	Birim m ² İstenen Fiyat (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Konum Düzeltmesi (%)	İmar Düzeltmesi (%)	Parsel Büyüklük Düzeltmesi (%)	Toplam Düzeltme Oranı (%)	KARŞILAŞTIRILMIŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
Emsal 5	110	£35.000	£318	-15	0	0	0	-15	£270
Emsal 6	90	£30.000	£333	-10	0	0	0	-10	£300
Emsal 7	110	£40.000	£364	-10	0	0	5	-5	£345
Emsal 4	120	£40.000	£333	-5	0	0	5	0	£333
ORTALAMA BİRİM DEĞER									£312

DİREK KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ								
Ada/Parsel	Blok	Kat	B.B. NO	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira Bedeli (TL/ay)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Değeri (TL)
552/7	64	7	34	104	336,54	35.000	5,5%	£7.636.364
552/7	64	7	36	104	336,54	35.000	5,5%	£7.636.364
552/7	64	ÇATI	38	90	313,89	28.250	5,5%	£6.163.636
552/7	64	ÇATI	40	90	313,89	28.250	5,5%	£6.163.636
552/7	65/B	BODRUM	1	90	305,56	27.500	5,5%	£6.000.000
552/7	67/A	BODRUM	2	106	299,53	31.750	5,5%	£6.927.273
576/4	166	1.BODRUM	1	100	300,00	30.000	5,5%	£6.545.455
TOPLAM								~47.075.000

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak taşınmazların toplam değeri KDV hariç yaklaşık **47.075.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

10.4 Kira Değeri

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ						
Ada/Parsel	Blok/Giriş	Kat	B.B. NO	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer(TL/m ²)	DEĞER (TL)
552/7	64	7	34	104	336,54	£35.000
552/7	64	7	36	104	336,54	£35.000
552/7	64	ÇATI	38	90	313,89	£28.250
552/7	64	ÇATI	40	90	313,89	£28.250
552/7	65/B	BODRUM	1	90	305,56	£27.500
552/7	67/A	BODRUM	2	106	299,53	£31.750
576/4	166	1.BODRUM	1	100	300,00	£30.000
TOPLAM						£215.750

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak taşınmazların toplam kira değeri KDV hariç yaklaşık **215.750,-TL** olarak 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.

12 SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2025
Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Hariç)	46.560.000 TL
Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Dahil)	47.025.600 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 %1 KDV uygulanmıştır.

İş bu rapor 2 orijinal olarak hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan

Muhammet Enes Zengin
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 gayrimenkuller 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