



## DEĞERLEME RAPORU

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

**2 Adet Konut**

**Başakşehir / İSTANBUL**

**31 / 12 / 2025**

**Rapor No: 2025/FZLGYO/21**





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 796 ada 1 parselde kayıtlı B1-10 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı 1 adet "Villa" nitelikli ve B1-13 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı 1 adet "Villa" 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), Temmuz Sokak, Evila Evleri Sitesi, B1-10 Blok, No: 1I ve B1-13 Blok, No: 1M Başakşehir/İSTANBUL
- Sahibi: FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1 hisse)
- Mevcut Kullanımı: Değerlemeye konu taşınmazlar konut olarak kullanılmaktadır.
- Tapudaki İncelemesi: Taşınmazların tapu kayıtlarında 3 adet beyan, 1 adet irtifak ve 2 adet ipotek bilgisi bulunmaktadır. (bk. 6.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları)
- İmar Durumu: 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında 796 Ada 1 Parsel 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) | 80.000.000 TL |
| Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Dahil) | 96.000.000 TL |

### Değerlemede Görev Alan Kişiler:

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





Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

|                                                                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 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       |
| 7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ .....                                                                                   | 11       |
| 7.1 DEMOGRAFİK VERİLER.....                                                                                               | 11       |
| 7.2 EKONOMİK VERİLER .....                                                                                                | 12       |
| 7.2.1 KÜRESEL EKONOMİK DURUM.....                                                                                         | 12       |
| 7.2.2 TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM .....                                                                               | 12       |
| 7.3 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....                                                                                             | 15       |
| 8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER.....                                                                   | 17       |
| 8.1 GAYRİMENKULLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ: .....                                                                             | 17       |
| 8.2 PİYASA ARAŞTIRMASI: .....                                                                                             | 18       |
| 8.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ):.....                                                    | 19       |
| 9 DEĞERLEME.....                                                                                                          | 19       |
| 9.1 EN İYİ VE EN DOĞRU KULLANIM ANALİZİ: .....                                                                            | 19       |
| 9.2 DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI:.....                                                                                          | 20       |
| 9.2.1 PAZAR YAKLAŞIMI: .....                                                                                              | 20       |
| 9.2.2 MALİYET YAKLAŞIMI:.....                                                                                             | 20       |
| 9.2.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI:.....                                                                               | 20       |
| 10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI: .....                                                                          | 21       |
| 10.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME .....                                                                                  | 21       |
| 10.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN HESAPLANMASI.....                                         | 21       |
| 10.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME .....                                                                  | 21       |
| 10.4 KİRA DEĞERİ .....                                                                                                    | 22       |
| 11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                    | 23       |
| 11.1 FARKLI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....                                                               | 23       |
| 12 SONUÇ .....                                                                                                            | 23       |
| 13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER ..... | 23       |
| 14 RAPOR EKLERİ .....                                                                                                     | 24       |





Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## 1 RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rapor Tarihi:                                                                                                    | 31.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rapor No:                                                                                                        | 2025/FZLGYO/21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Raporun Türü ve Amacı:                                                                                           | İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 796 ada 1 parselde kayıtlı B1-10 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı 1 adet "Villa" nitelikli ve B1-13 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı 1 adet "Villa" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti. GYO iştiraki şirketin portföyünde yer alan gayrimenkuller olması sebebiyle hazırlanmıştır. |
| Raporu Hazırlayanlar:                                                                                            | Muhammet Enes ZENGİN<br>Değerleme Uzmanı<br>İşletme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:                                                                             | Yunus Emre VAROL<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>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.                                                  |



## 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 2 parselde kayıtlı 4 bağımsız bölüm numaralı ve 1 adet, 565 ada 12 parselde kayıtlı C Blok 66 bağımsız bölüm numaralı 1 adet "Daire" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

### 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 bildirimi 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 DEĞERLEMESYE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi (Tapuda İkitelli-2 Mahallesi), Temmuz Sokak üzerinde, 17.684,30 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 796 ada 1 parselde konumlu B1-10 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı ve B1-13 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı “Villa” nitelikli taşınmazlardır.

### 5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi sınırları içerisinde, Temmuz Sokak üzerinde yer alan 796 ada 1 parselde konumlandıkları.

Gayrimenkullere ulaşım için; bölgenin önemli ulaşım akslarından Süleyman Çelebi Caddesi üzerinde güney istikametine devam edilirken sola Temmuz Sokağı girilir. Taşınmazlar sol kol üzerinde konumlandıkları.

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, Başak Konutları 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                     | : 5,25 km |
| Çam ve Sakura Şehir Hastanesi   | : 1,25 km |
| Başak Konutları Metro İstasyonu | : 610 m   |

Aşağıda gayrimenkullerin konumu gösteren uydu görüntüsü sunulmuştur:



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

25.11.2025 tarihinde ve 04.12.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nde (TAKBİS) yapılan incelemelerde 796 ada 1 parselde konumlu konu taşınmazlar için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|                          |                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------|
| İLİ                      | İSTANBUL                                                         |
| İLÇESİ                   | BAŞAKŞEHİR                                                       |
| MAHALLESİ/KÖYÜ           | İKİTELLİ-2                                                       |
| MEVKİİ                   | -                                                                |
| PAFTA NO                 | -                                                                |
| ADA NO                   | 796                                                              |
| PARSEL NO                | 1                                                                |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | 3 BLOKLU BETONARME APARTMAN VE 26 ADET BETONARME VİLLA VE ARSASI |
| ARSA ALANI               | 17.684,30 m <sup>2</sup>                                         |

| TOPLU TAPU BİLGİSİ TABLOSU |             |       |                    |                   |                         |                |                                 |                                        |         |            |            |
|----------------------------|-------------|-------|--------------------|-------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------------|---------|------------|------------|
| S.NO                       | TAŞINMAZ ID | BLOK  | KAT NO             | BAĞIMSIZ BÖL. NO: | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | ARSA PAYI      | HİS.DÜŞ. ARSA (m <sup>2</sup> ) | MALİK                                  | HİSSESİ | TARİH      | YEVMIYE NO |
| 1                          | 85216859    | B1-10 | BODRUM ZEMİN 1.+2. | 1                 | VİLLA                   | 21309/17 68430 | 213,09                          | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1     | 14.10.2022 | 41767      |
| 2                          | 85216862    | B1-13 | BODRUM ZEMİN 1.+2. | 1                 | VİLLA                   | 21309/17 68430 | 213,09                          | 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 18:25 saatinde ve 04.12.2025 tarih 10:21 saatinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nden elektronik ortamda alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS Belgelerine göre, taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. (Bkz. Ekler TAKBİS Belgesi)

**Beyanlar Hanesi: (Taşınmazlar üzerinde müstereken)**

- KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (11-06-2015 tarih 11215 yevmiye)
- Yönetim Planı : 04/04/2014( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (20-05-2014 tarih 8233 yevmiye)
- Diğer (Konusu: İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ ) Tarih: - Sayı: 78256 (11-10-2022 tarih 41061 yevmiye)

**İrtifaklar Hanesi: (Taşınmazlar üzerinde müstereken)**

- Diğer İrtifak Hakkı : 47,87 m<sup>2</sup> trafo yeri için bedelsiz ve 49 yıl süre ile irtifak hakkı( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (04-03-2014 tarih 3577 yevmiye)

**Rehinler Hanesi: (B1-10 Blok 1 Nolu B.B. üzerinde)**

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.dereceden 8100000.00 TL bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (08-01-2019 tarih 402 yevmiye)
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 2.dereceden 30000000.00 TL bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (01-08-2022 tarih 31114 yevmiye)

### 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

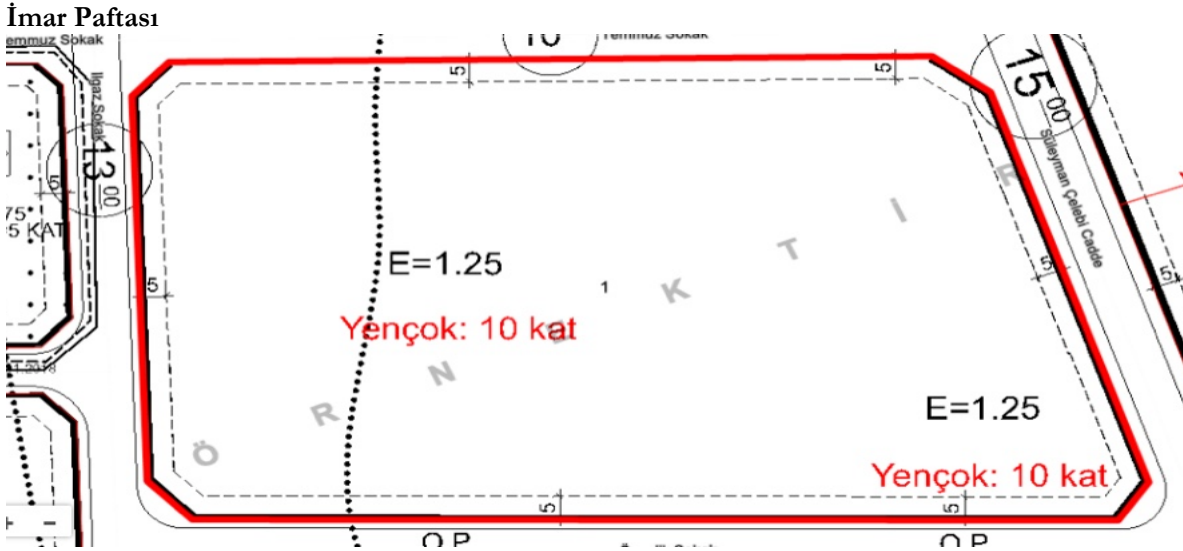
Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin 07.06.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Küçükçekmece İkitelli Köyü Ve Çevresi 3. Etap Uygulama İmar Planı” kapsamında yapılaşma şartları aşağıdaki gibi olduğu belirtilmiştir.

**Lejant:** Konut Alanı

**Emsal:** 1.25

**Yençok:** 10 Kat

Aşağıda değerlemeye konu taşınmazları gösteren imar paftası yer almaktadır



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.

| Ruhsat Adı                                 | Tarih      | No    | Toplam B.B. | Toplam Kat Sayısı | Yapı Sınıfı |
|--------------------------------------------|------------|-------|-------------|-------------------|-------------|
| Yeni Yapı Ruhsatı                          | 18.05.2012 | 00185 | 26          | 4                 | 4A          |
| Tadilat Yapı Ruhsatı                       | 03.02.2014 | 00041 | 145         | 4                 | 4A          |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi                 | 02.03.2015 | 00034 | 145         | 4                 | 4A          |
| Kat İrtifakına Esas Mimari Tadilat Projesi | 27.12.2013 | Bila  | 145         | 4                 | 4A          |

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan dijital dosya incelemelerinde, gayrimenkullere ait kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi 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 edilememiş, projesi esas alınmıştır.

Taşınmazlar incelenen mimari projesine göre bodrum, zemin, 2 normal kat olmak üzere toplamda 4 kattan oluşmaktadır. Parsel üzerinde 26 adedi villa olmak üzere 29 blok bulunmaktadır.

## 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



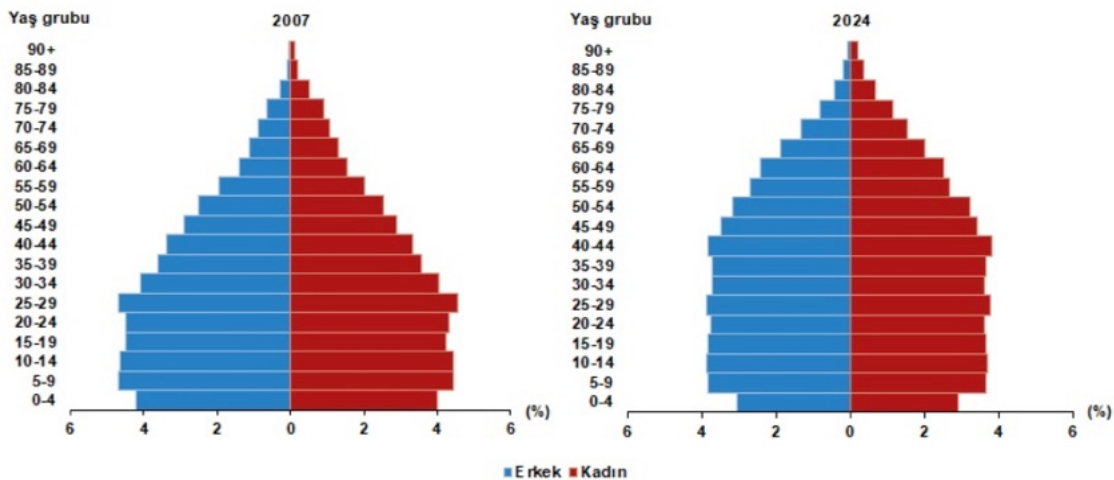
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2023 yılında %93 iken, bu oran 2024 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ye düşmüştür.

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)

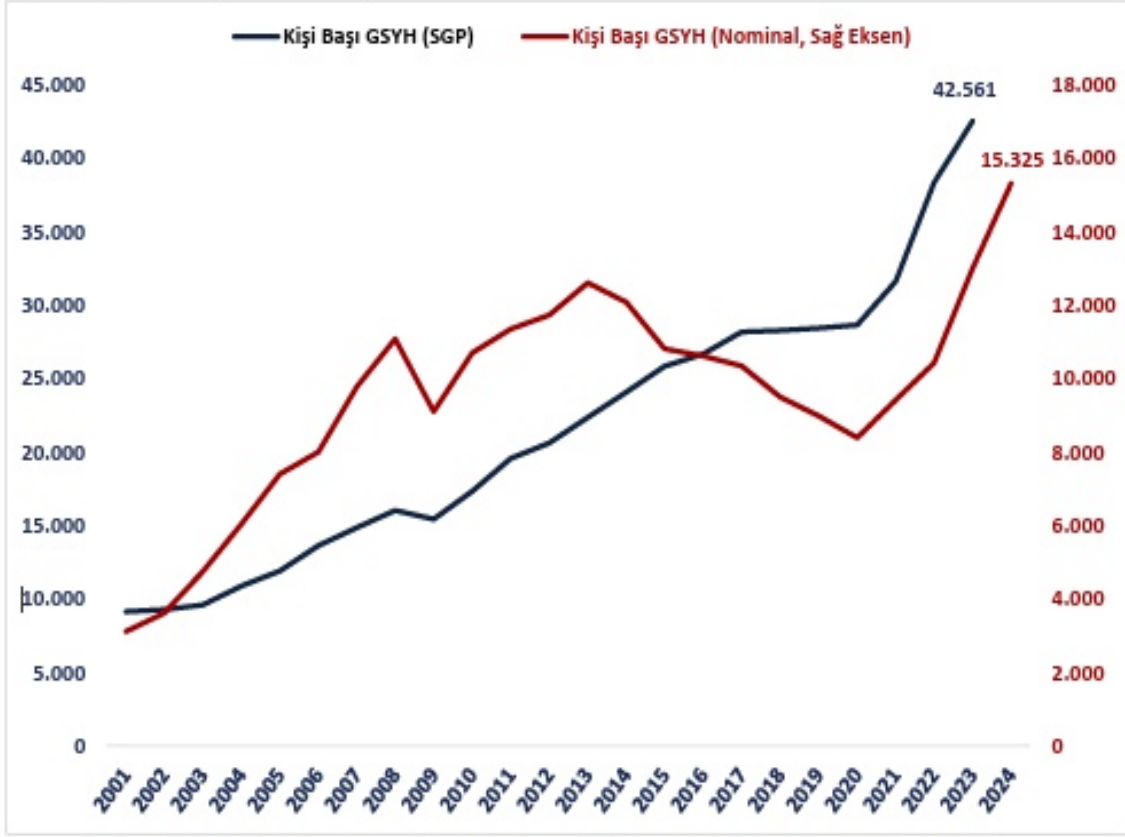
### 7.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

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.

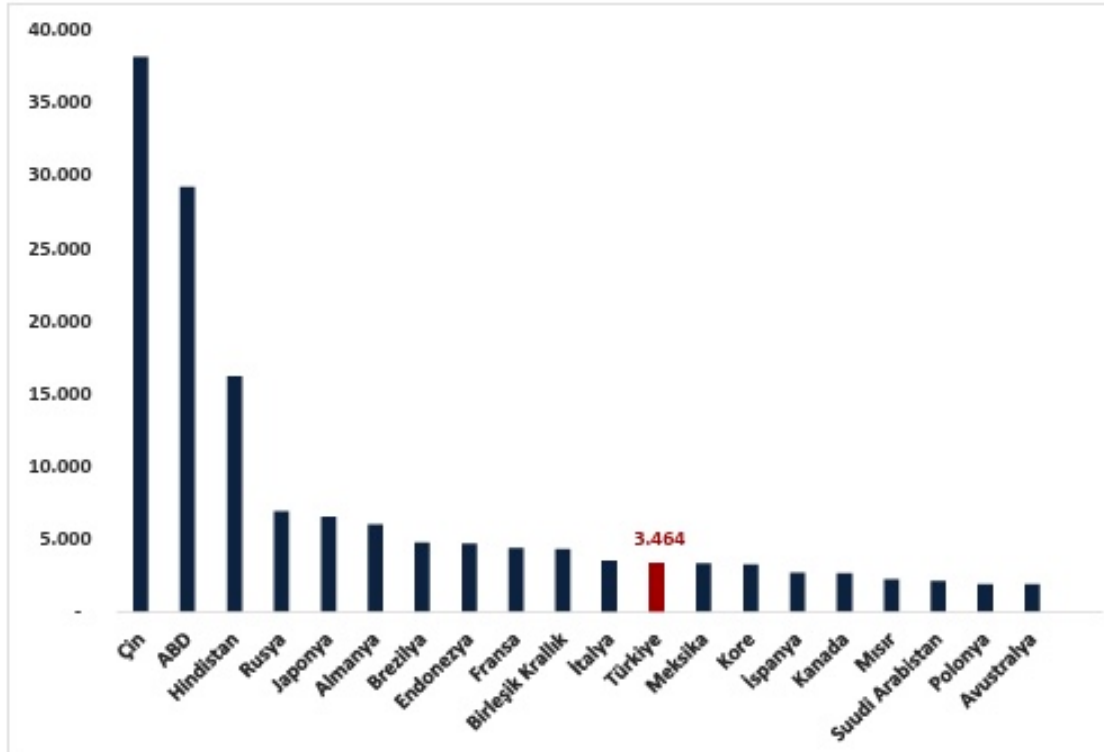
### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



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)

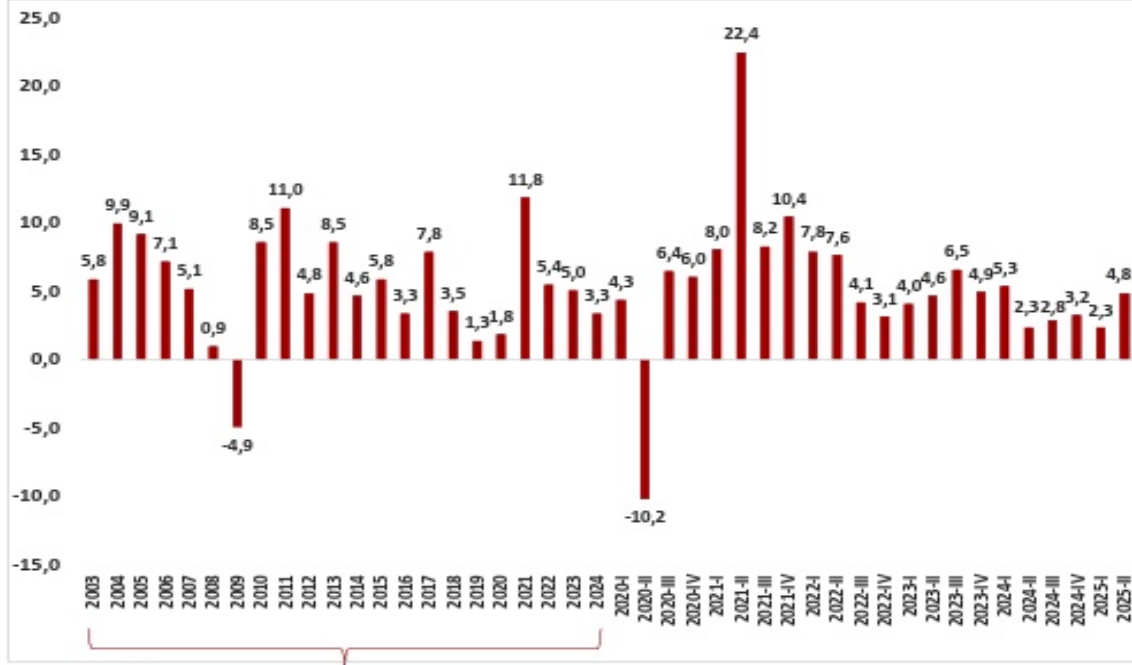


Kaynak: IMF

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 (%)

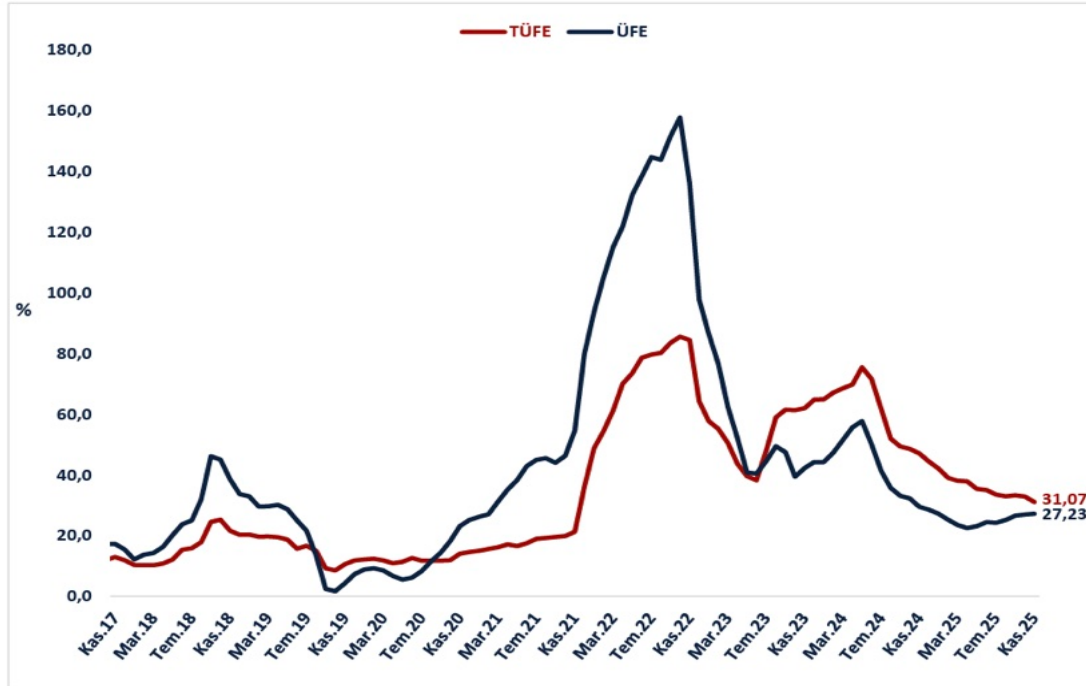


Kaynak: TÜİK

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



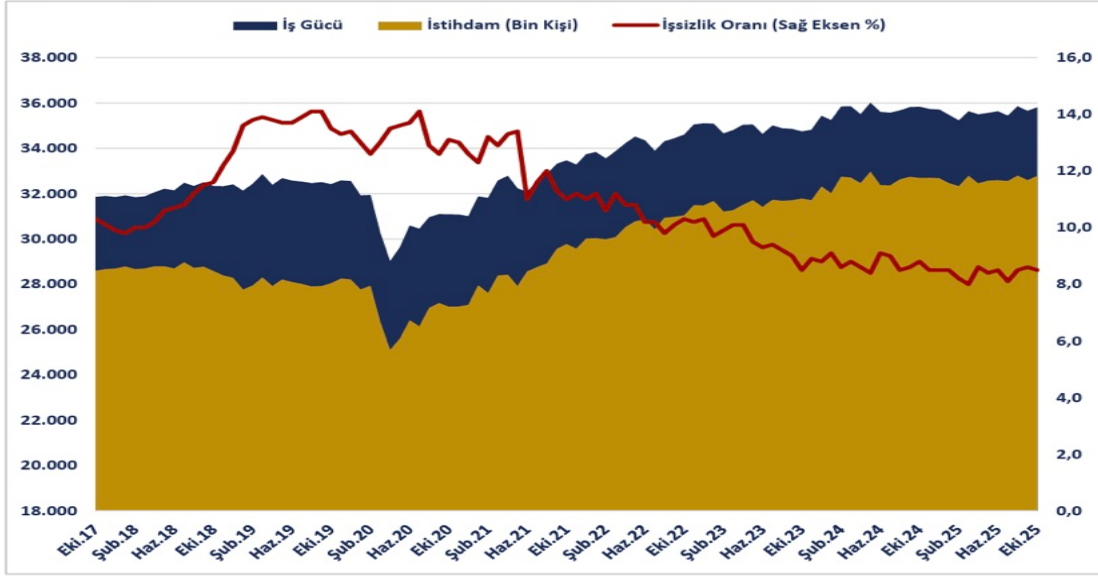
Kaynak: TÜİK

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 sürdüğüne işaret etmiştir.

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 yarısı %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 (%) |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>141 100</b> | <b>153 014</b> | <b>-7,8</b> | <b>1 434 133</b> | <b>1 265 388</b> | <b>13,3</b> |
| 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         |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>141 100</b> | <b>153 014</b> | <b>-7,8</b> | <b>1 434 133</b> | <b>1 265 388</b> | <b>13,3</b> |
| 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          | ~13 (Yapı Ruhsatına göre)                                                          |
| BİNA KULLANIM ALANI   | 333 m <sup>2</sup> kapalı kullanım alanı + 48 m <sup>2</sup> Teras (B10, B13 Blok) |
| KAT ADEDİ             | 4 (bodrum, zemin, 2 normal kat)                                                    |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | 1 (B10, B13 Blok)                                                                  |
| ELEKTRİK              | Şebeke                                                                             |
| KULLANMA SUYU         | Şebeke                                                                             |
| KANALİZASYON          | Şebeke                                                                             |
| ISITMA                | Doğalgaz                                                                           |
| KLİMA TESİSATI        | Tespit Edilemedi                                                                   |
| ASANSÖRLER            | Tespit Edilemedi                                                                   |
| YANGIN MERDİVENİ      | Yok                                                                                |
| OTOPARK               | Açık otopark                                                                       |
| SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ | Konu gayrimenkullerin <b>satılabilirlik</b> özelliğine sahiptir.                   |

**B10 blok 1 no'lu Bağımsız Bölüm;** bodrum katta; salon, hol, çamaşır odası, banyo, wc ve depo bölümlerinden oluşmakta olup 100 m<sup>2</sup> kullanım alanı + 22 m<sup>2</sup> depo alanına, zemin katta oturma odası, yemek odası, mutfak ve wc bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 81 m<sup>2</sup> kullanım alanına, 1.normal katı 3 oda, hol, banyo ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 100 m<sup>2</sup> kullanım alanına, 2.normal katı 1 oda, banyo ve teras bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 52 m<sup>2</sup> + 48 m<sup>2</sup> teras alanına sahiptir. Projesine göre toplam 355 m<sup>2</sup> + 48 m<sup>2</sup> teras alanına sahiptir. Teras alanı toplam alana dahil edilmemiş olup değerlemede şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

**B13 blok 01 no'lu Bağımsız Bölüm;** bodrum katta; salon, hol, çamaşır odası, banyo, wc ve depo bölümlerinden oluşmakta olup 100 m<sup>2</sup> kullanım alanı + 22 m<sup>2</sup> depo alanına, zemin katta oturma odası, yemek odası, mutfak ve wc bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 81 m<sup>2</sup> kullanım alanına, 1.normal katı 3 oda, hol, banyo ve balkon bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 100 m<sup>2</sup> kullanım alanına, 2.normal katı 1 oda, banyo ve teras bölümlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 52 m<sup>2</sup> + 48 m<sup>2</sup> teras alanına sahiptir. Projesine göre toplam 355 m<sup>2</sup> + 48 m<sup>2</sup> teras alanına sahiptir. Teras alanı toplam alana dahil edilmemiş olup değerlemede şerefiye olarak dikkate alınmıştır.

| BLOK | KAT                           | B.B. NO | NİTELİĞİ | KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )               |
|------|-------------------------------|---------|----------|------------------------------------------------|
| B10  | 2.BODRUM KAT+<br>3.BODRUM KAT | 1       | VİLLA    | 355 m <sup>2</sup> + 48 m <sup>2</sup> (Teras) |
| B13  | 2.BODRUM KAT+<br>3.BODRUM KAT | 1       | VİLLA    | 355 m <sup>2</sup> + 48 m <sup>2</sup> (Teras) |

## 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 sitede, benzer tipte, 355 m<sup>2</sup> alanlı 5+2 tertibinde villa 42.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (118.310,-TL/m<sup>2</sup>) Piramit Emlak 0541 656 91 96

#### ➤ Emsal 2

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı sitede, benzer tipte, 355 m<sup>2</sup> alanlı 6+3 tertibinde villa 43.750.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (123.239,-TL/m<sup>2</sup>) KW Platin 0533 270 36 39

#### ➤ Emsal 3

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklere sahip site içerisinde, 775 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen 640 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 6+2 tertibinde villa 79.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (124.219,-TL/m<sup>2</sup>) Serra Emlak 0549 774 80 05

#### ➤ Emsal 4

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklere sahip site içerisinde, 400 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen 370 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 7+3 tertibinde villa 48.200.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (130.270,-TL/m<sup>2</sup>) Emarist Real Estate 0507 048 38 42

### Kiralık Konut Emsalleri

#### ➤ Emsal 5

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı sitede, benzer tipte, 355 m<sup>2</sup> alanlı 5+2 tertibinde villa 150.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (423 -TL/Ay/m<sup>2</sup>) Piramit Emlak 0541 656 91 96

#### ➤ Emsal 6

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklere sahip site içerisinde, 300 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen 275 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 7+3 tertibinde villa aylık 120.000 TL bedelle kiralıktır. (436,-TL/Ay/m<sup>2</sup>) Turyap 3.İstanbul 0533 165 58 24

#### ➤ Emsal 7

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklere sahip site içerisinde, 402 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen 330 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 5+3 tertibinde villa aylık 140.000 TL bedelle kiralıktır. (424,-TL/Ay/m<sup>2</sup>) Muyu Gayrimenkul 0541 580 83 82

#### ➤ Emsal 8

Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklere sahip site içerisinde, 350 m<sup>2</sup> olarak beyan edilen 330 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen 6+2 tertibinde villa aylık 150.000 TL bedelle kiralıktır. (454,-TL/Ay/m<sup>2</sup>) Zeck Emlak 0535 617 62 10

### Emsal Krokisi:



### 8.3 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi):

#### **Olumlu ve Olumsuz Faktörler:**

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Tercih edilen bölgede yer alması
- İskanlı ve kat mülkiyeti kurulu bir binada yer alması
- Genç bina olması
- Bölgenin gelişmekte olan bir bölge olması

Gayrimenkulün değerine etki eden olumsuz faktörler;

- Bölgede çok sayıda satılık aynı nitelikte gayrimenkul 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 konutun 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 konut 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 (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.

### 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 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 gayrimenkullere benzer nitelikteki karşılaştırılabilir emsallerin pazarlık payı, büyüklük ve konum özelliklerinin karşılaştırılarak emsal taşınmazların birim m<sup>2</sup> fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tabloları yer almaktadır.

**Satılık Konut Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu**

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK KONUT EMSALLERİ)                                                      |                                  |                             |                                            |                              |                     |                      |                    |                     |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                            | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | İstenilen Satış Bedeli (TL) | İstenilen Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Pazarlık Payı Düzeltmesi (%) | Alan Şerefiyesi (%) | Konum Şerefiyesi (%) | Diğer Şerefiye (%) | Toplam Şerefiye (%) | KARŞILAŞTIRILMIŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> ) |
| Emsal 1                                                                                                    | 355                              | £42.000.000                 | £118.310                                   | -5                           | 0                   | 0                    | 0                  | -5                  | £112.394                                          |
| Emsal 2                                                                                                    | 355                              | £43.750.000                 | £123.239                                   | -9                           | 0                   | 0                    | 0                  | -9                  | £112.148                                          |
| Emsal 3                                                                                                    | 640                              | £79.500.000                 | £124.219                                   | -5                           | -5                  | 0                    | 0                  | -10                 | £111.797                                          |
| Emsal 4                                                                                                    | 370                              | £48.200.000                 | £130.270                                   | -5                           | 0                   | 0                    | -8                 | -13                 | £113.335                                          |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER                                                                                       |                                  |                             |                                            |                              |                     |                      |                    |                     | £112.419                                          |
| * Diğer Şerefiye : Yapı kalitesi, konumlu olduğu kat, sokak ve cadde özellikleri vb. şerefiye farklarıdır. |                                  |                             |                                            |                              |                     |                      |                    |                     |                                                   |

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ |       |                    |         |                                  |                                  |                |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------|---------|----------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Ada/Parsel                                        | Blok  | Kat                | B.B. No | Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | Değeri (TL)    |
| 796/1                                             | B1-10 | BODRUM ZEMİN 1.+2. | 1       | 355                              | 112.676-TL/m <sup>2</sup>        | 40.000.000,-TL |
| 796/1                                             | B1-13 | BODRUM ZEMİN 1.+2. | 1       | 355                              | 112.676-TL/m <sup>2</sup>        | 40.000.000,-TL |
| TOPLAM                                            |       |                    |         |                                  |                                  | 80.000.000,-TL |

Pazar Yaklaşımı kullanılarak rapora konu gayrimenkullerin toplam değeri KDV hariç yaklaşık **80.000.000,-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 |
|-------|-------------------|---------------|----------------------|
|       | 150.000-TL        | 42.000.000 TL | 0,043                |
|       | 140.000-TL        | 34.000.000 TL | 0,049                |

Söz konusu bölgede yapılan incelemeler sonucunda yer alan konut ünite tiplerinin kapitalizasyon oranının ortalama %4,3-%5 arasında gerçekleştiği tespit edilmiş olup kapitalizasyon oranı %4,5 olarak kabul edilmiştir.

**Kiralık Konut Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu**

| EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK KONUT EMSALLERİ) |                     |                             |                               |                              |                     |                      |                    |                     |                                      |
|-------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|---------------------|--------------------------------------|
|                                                       | Kullanım Alanı (m²) | İstenilen Satış Bedeli (TL) | İstenilen Birim Değer (TL/m²) | Pazarlık Payı Düzeltmesi (%) | Alan Şerefiyesi (%) | Konum Şerefiyesi (%) | Diğer Şerefiye (%) | Toplam Şerefiye (%) | KARŞILAŞTIRILMIŞ BİRİM DEĞER (TL/m²) |
| Emsal 5                                               | 355                 | £150.000                    | £423                          | -3                           | 0                   | 0                    | 0                  | -3                  | £410                                 |
| Emsal 6                                               | 275                 | £120.000                    | £436                          | -4                           | 0                   | 0                    | 0                  | -4                  | £419                                 |
| Emsal 7                                               | 330                 | £140.000                    | £424                          | -3                           | 0                   | 0                    | 0                  | -3                  | £412                                 |
| Emsal 8                                               | 330                 | £150.000                    | £455                          | -8                           | 0                   | 0                    | 0                  | -8                  | £418                                 |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER                                  |                     |                             |                               |                              |                     |                      |                    |                     | £415                                 |

**DİREK KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ**

| Ada/Parsel | Blok  | Kat                | B.B. No | Kullanım Alanı (m²) | Birim Değer | Aylık Kira Bedeli (TL/ay) | Kapitalizasyon Oranı (%) | Değeri (TL)     |
|------------|-------|--------------------|---------|---------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|
| 796/1      | B1-10 | BODRUM ZEMİN 1.+2. | 1       | 355                 | 415, TL/m²  | 147.500, TL               | 4,50%                    | 39.333.333,-TL  |
| 796/1      | B1-13 | BODRUM ZEMİN 1.+2. | 1       | 355                 | 415, TL/m²  | 147.500, TL               | 4,50%                    | 39.333.333,-TL  |
| TOPLAM     |       |                    |         |                     |             |                           |                          | ~78.665.000,-TL |

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak taşınmazların toplam değeri KDV hariç yaklaşık **78.665.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

**10.4 Kira Değeri**

| TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ |       |                    |         |                     |             |             |
|---------------------------|-------|--------------------|---------|---------------------|-------------|-------------|
| Ada/Parsel                | Blok  | Kat                | B.B. NO | Kullanım Alanı (m²) | Birim Değer | Değeri (TL) |
| 796/1                     | B1-10 | BODRUM ZEMİN 1.+2. | 1       | 355                 | 415, TL/m²  | 147.500, TL |
| 796/1                     | B1-13 | BODRUM ZEMİN 1.+2. | 1       | 355                 | 415, TL/m²  | 147.500, TL |
| TOPLAM                    |       |                    |         |                     |             | 295.000,-TL |

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak taşınmazların toplam kira değeri KDV hariç yaklaşık **295.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.



Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

## 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) | 80.000.000 TL |
| Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Dahil) | 96.000.000 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 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 gayrimenkul için daha önce tarafımızca değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

#### **Eki :**

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

