



DEĞERLEME RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

14 Adet Konut

Arnavutköy / İSTANBUL

31 / 12 / 2025

Rapor No: 2025/FZLGYO/22





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, Arnavutköy İlçesi, Yeşilbayır Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 202 ada 187 parselde kayıtlı 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 bağımsız bölüm numaralı 14 adet "Dubleks Mesken" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti. GYO iştiraki şirketin portföyünde yer alan gayrimenkul olması sebebiyle hazırlanmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Bilgiler:

- **Adres:** Yeşilbayır Mahallesi Akağaç Sokak No: 12, 12A, 14, 14A, 16, 18, 20 Arnavutköy/İstanbul
- **Sahibi:** Fuzul İnşaat ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1 hisse)
- **Mevcut Kullanımı:** Taşınmazlar Konut olarak kullanılmaktadır.
- **Tapudaki İncelemesi:** Taşınmazların tapu kayıtlarında müştereken 5 adet beyan ve 2 adet şerh kaydı bulunmaktadır. (bk. 6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları)
- **İmar Durumu:** 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında 202 Ada 187 Parsel "Doğal ve Kırsal Karakteri Korunacak Alan" fonksiyonunda yer almaktadır. (bk. 6.3 İmar Durumu ve Resmî Kurum İncelemeleri)

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri:

| TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ | |
|--|---------------|
| Rapor Tarihi | 31.12.2025 |
| Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Hariç) | 70.000.000 TL |
| Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Dahil) | 77.000.000 TL |

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

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



ANALİZ

DEĞERLEME

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 | 13 |
| 7.1 DEMOGRAFİK VERİLER..... | 13 |
| 7.2 EKONOMİK VERİLER | 14 |
| 7.2.1 KÜRESEL EKONOMİK DURUM..... | 14 |
| 7.3 TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM | 14 |
| 7.4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ | 17 |
| 8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER..... | 19 |
| 8.1 GAYRİMENKULLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ: | 19 |
| 8.2 PİYASA ARAŞTIRMASI: | 22 |
| 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:..... | 24 |
| 9.2.1 PAZAR YAKLAŞIMI: | 24 |
| 9.2.2 MALİYET YAKLAŞIMI:..... | 24 |
| 9.2.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI:..... | 24 |
| 10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI: | 25 |
| 10.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME | 25 |
| 10.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN HESAPLANMASI..... | 26 |
| 10.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME | 26 |
| 10.1 KİRA DEĞERİ | 27 |
| 11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 27 |
| 11.1 FARKLI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYUMLAŞTIRILMASI..... | 27 |
| 12 SONUÇ | 28 |
| 13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFİMİZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER | 28 |
| 14 RAPOR EKLERİ | 29 |





Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1 RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|---|---|
| Rapor Tarihi: | 31.12.2025 |
| Rapor No: | 2025/FZLGYO/22 |
| Raporun Türü ve Amacı: | İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yeşilbayır Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 202 ada 187 parselde kayıtlı 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 bağımsız bölüm numaralı 14 adet "Dubleks Mesken" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti. GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması sebebiyle hazırlanmıştır. |
| Raporu Hazırlayanlar: | Muhammet Enes ZENGİN Değerleme Uzmanı İşletme |
| Kontrol ve Sorumlu Değerleme Uzmanı: | Yunus Emre VAROL Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi |
| Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi: | 29.12.2025 |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler | Değerlemeye konu taşınmazlar için firmamızca daha önce 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, Arnavutköy İlçesi, Yeşilbayır Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 202 ada 187 parselde kayıtlı 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 bağımsız bölüm numaralı 14 adet "Dubleks Mesken" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve görüşümüz doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz ve edinilen tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Bu rapor kapsamında sunulmuş olan analiz, görüşler ve sonuçlar, tarafımıza belirtilmiş olan varsayım ve kısıtlamalar doğrultusunda ve kapsamında sınırlı olup, şahsi, objektif profesyonel analiz, görüşlerimiz ve çıkarımlarımızı ifade etmektedir.
- Bu rapor kapsamında değerlendirme tespiti yapılmış gayrimenkul ile ilgili olarak mevcut veya potansiyel herhangi bir ilgimiz, çıkarımız veya ilişigimiz yoktur. İlgili taraflardan kişisel çıkarımız yoktur ve olmamıştır.
- Değerleme ücretimiz, müşteri tarafından önceden belirlenmiş olan bir değer bildirimini 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 DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yeşilbayır Mahallesi, Akağaç Caddesi üzerinde, 16.867,98 m² yüzölçümüne sahip 202 ada 187 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no.lu bağımsız bölüm numaralı 14 adet “Dubleks Mesken” nitelikli taşınmazlardır.

5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yeşilbayır Mahallesi sınırları içerisinde, Akağaç Caddesi üzerinde yer alan 202 ada 187 parselde konumlandır.

Gayrimenkullere ulaşım için; bölgenin önemli ulaşım akslarından Hadımköy İstanbul Caddesi üzerinde kuzeybatı istikametine devam edilirken sola İslambol Caddesi'ne girilir. Yaklaşık 1.40 km ilerledikten sonra caddenin devamı niteliğindeki Yeşilbayır Caddesi'ne girilir ve cadde üzerinden 2. sola dönülerek Sekoya Sokak üzerinden Akağaç Sokağına varılır. Değerlemeye konu taşınmazlar bu sokak üzerinde sağda yer almaktadır.

Gayrimenkullerin konumlu olduğu parselin yakın çevresi genellikle boş arsa, arazi ve 1-2 katlı betonarme yapılar mevcuttur. Konu gayrimenkul şehir çeperinde yer almakta olup alt-orta düzey gelir grubuna hitap etmektedir. Gayrimenkule ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

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

Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

| | | |
|-----------------------|---|---------|
| Tem Otoyolu | : | 5,8 km |
| İstanbul Havalimanı | : | 27,5 km |
| Kuzey Marmara Otoyolu | : | 8,0 km |

Aşağıda gayrimenkullerin konumu gösteren uydu görüntüsü sunulmuştur:



**DEĞERLEME KONUSU
GAYRİMENKULLER**



6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

6.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları:

25.11.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nde (TAKBİS) yapılan incelemelerde 202 ada 187 parselde konumlu konu taşınmazlar için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

| | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| İLİ | İSTANBUL |
| İLÇESİ | ARNAVUTKÖY |
| MAHALLESİ/KÖYÜ | YEŞİLBAYIR |
| MEVKİİ | NAKKAŞ YOLU-ÖEKMECE YOLU-ŞARAP YOLU |
| PAFTA NO | F21-D-12-B-4 |
| ADA NO | 202 |
| PARSEL NO | 187 |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | ARSA |
| ARSA ALANI | 16.867,98 m ² |

TOPLU TAPU BİLGİSİ TABLOSU

| S.NO | TAŞINMAZ ID | KAT NO | BAĞIMSIZ BÖL. NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | ARSA PAYI | HİS.DÜŞ. ARSA (m ²) | MALİK | HİSSESİ | TARİH | YEVMIYE NO |
|------|-------------|--------|------------------|-------------------------|-----------|---------------------------------|--|---------|------------|------------|
| 1 | 115477232 | - | 1 | DUBLEKS MESKEN | 2/56 | 602,42 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 2 | 115477498 | - | 2 | DUBLEKS MESKEN | 2/56 | 602,42 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 3 | 115477501 | - | 3 | DUBLEKS MESKEN | 2/56 | 602,42 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 4 | 115477234 | - | 4 | DUBLEKS MESKEN | 2/56 | 602,42 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 5 | 115477237 | - | 5 | DUBLEKS MESKEN | 6/56 | 1.807,28 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 6 | 115477505 | - | 6 | DUBLEKS MESKEN | 8/56 | 2.409,71 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 7 | 115477239 | - | 7 | DUBLEKS MESKEN | 6/56 | 1.807,28 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 8 | 115477242 | - | 8 | DUBLEKS MESKEN | 6/56 | 1.807,28 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 9 | 115477509 | - | 9 | DUBLEKS MESKEN | 4/56 | 1.204,85 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 10 | 115477499 | - | 10 | DUBLEKS MESKEN | 6/56 | 1.807,28 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 11 | 115477415 | - | 11 | DUBLEKS MESKEN | 4/56 | 1.204,85 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 12 | 115477495 | - | 12 | DUBLEKS MESKEN | 4/56 | 1.204,85 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 13 | 115477496 | - | 13 | DUBLEKS MESKEN | 2/56 | 602,42 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |
| 14 | 115477497 | - | 14 | DUBLEKS MESKEN | 2/56 | 602,42 | FUZUL İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ | 1/1 | 21.10.2022 | 45911 |

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

25.11.2025 tarih 18:32 -18:33 saatlerinde 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)

Beyanlar Hanesi: (Tüm taşınmazlar üzerinde)

- Yönetim Planı: 18.04.2000 (Bila tarih ve bila yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Kaçak ve ruhsata aykırı yapılar hk.) Tarih: 01.01.1900 (Bila tarih ve bila yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: -) (09.06.2021 tarih ve 19783 yevmiye no ile)



Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

- Diğer (Konusu: Yapı imar mevzuatına aykırıdır.) Tarih:- Sayı:- (21.02.204 tarih ve 7825 yevmiye no ile)
- Diğer (Konusu: Yapı imar mevzuatına aykırıdır.) Tarih:- Sayı:- (17.05.204 tarih ve 20576 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesi: (Tüm taşınmazlar üzerinde)

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (27.10.2021 tarih ve 38509 yevmiye no ile)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Tedaş lehine 99 yıllığına 1 TL bedel ile kira sözleşmesi vardır.) (07.05.2025 tarih ve 21445 yevmiye no ile)

6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin 17.02.2014 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Hadımköy Yeşilbayır Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamında yapılaşma şartları aşağıdaki gibi olduğu belirtilmiştir.

Lejant: Konut Alanı

Emsal: 0.10

Hmaks: 2 Kat (6,50m)

Yapı Nizamı: Ayrık

- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m, arka bahçe mesafesi: 3 m

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Plan Notları:

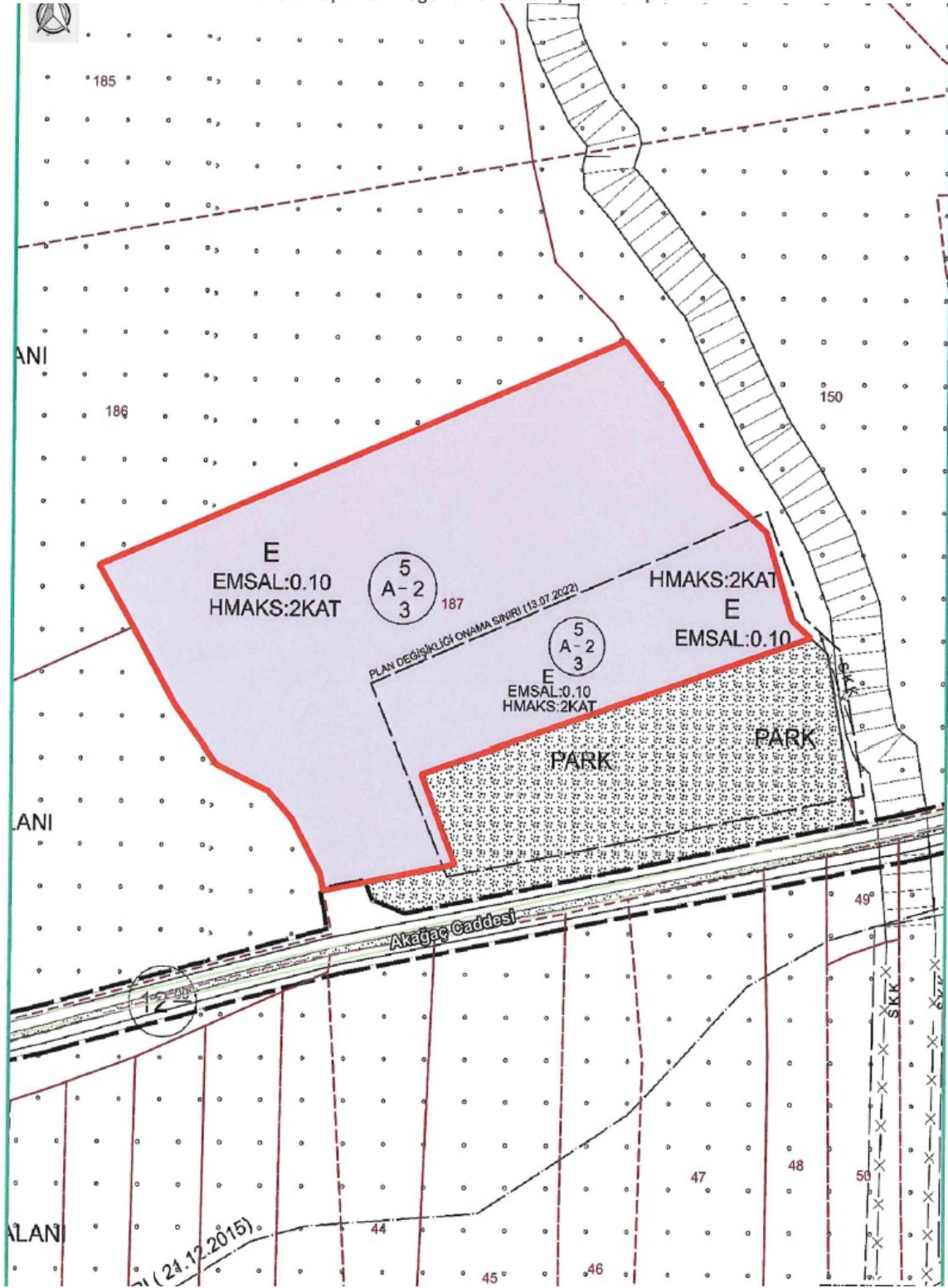
E ile İşaretli Konut Alanları-Doğal ve Kırsal Karakteri Korunacak Alanlar

- Bu alanlarda tarımsal faaliyetler, tarımsal faaliyetleri destekleyen ilgili mevzuatta tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar ve tarıma yönelik bağ, bahçe ve çiftlik evleri ile hobi bahçeleri gibi kırsal nitelikli yapılanmalar yer alabilir.
- Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5.000 m², minimum ifraz şartı 10.000 m²dir.
- Bu alanlarda yapılacak yapılar için (kırsal nitelikli yapılar) Maksimum Emsal: 0,10, Hmaks: 6,50 m'dir. Maksimum inşaat alanı 250 m²dir.

Aşağıda değerlemeye konu taşınmazları gösteren imar paftası yer almaktadır.

İmar Paftası





Arnavutköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazlara ait aşağıdaki proje ve yapı ruhsatlarının olduğu görülmüştür. Taşınmazların belediye dosyasında 25.01.2021 tarih bile sıra ve 1 no.lu yapı tatil tutanağı görülmüş tutanak 12/12A dış kapı nolu 1-2 bağımsız bölüm numaralı yer aldığı yapının ruhsat ve eklerine aykırı kaçak olarak 337 m² çatı kat inşaa edildiği için düzenlendiği anlaşılmıştır. 07.02.2024 tarih bile sıra ve 1 no.lu yapı tatil tutanağı görülmüş tutanak 16 dış kapı nolu 5 bağımsız bölüm numaralı yer aldığı yapının ruhsat ve eklerine aykırı kaçak

ANALİZ DEĞERLEME

Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

olarak 502,87 m² çatı kat inşaa edildiği için düzenlendiği anlaşılmıştır. 14.05.2024 tarih bila sıra ve 1 no.lu yapı tatil tutanağı görülmüş tutanak 18 dış kapı nolu 6 bağımsız bölüm numaralı yer aldığı yapının ruhsat ve eklerine aykırı kaçak olarak 502,87 m² çatı kat inşaa edildiği için düzenlendiği anlaşılmıştır. 07.02.2024 tarih bila sıra ve 1 no.lu yapı tatil tutanağı görülmüş tutanak 20 dış kapı nolu 7 bağımsız bölüm numaralı yer aldığı yapının ruhsat ve eklerine aykırı kaçak olarak 502,87 m² çatı kat inşaa edildiği için düzenlendiği anlaşılmıştır.

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan dijital dosya incelemelerinde gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmazlara ait bila tarih ve bila sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ve 30.03.2000 tarih 229 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 6 adet müstakil 217 m² dubleks mesken, 8 adet ikiz şekilde 117 m² dubleks mesken ve bekçi evi olmak üzere toplam 2.197,96 m² inşaat alanı olarak düzenlenmiştir.

| Ruhsat Adı | Tarih | No | Toplam B.B. | Toplam Kat Sayısı | Yapı Sınıfı |
|----------------------------------|------------|------|-------------|-------------------|-------------|
| Yeni Yapı Ruhsatı | 30.03.2000 | 229 | 14 | 2 | 3A |
| Kat İrtifakına Esas Mimari Proje | Bila | Bila | 14 | 2 | 3A |

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan dijital dosya incelemelerinde, gayrimenkullere ait bila tarih bila sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Dışarıdan yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 6, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no.lu bağımsız bölümlerin mevcutta inşa edilmediği görülmüştür. Konu gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin ekspertiz işlemi müşteri bilgisi ve isteği doğrultusunda dışarıdan yapıldığı için inşa edilen bağımsız bölümler için konum, kullanım alanı ve mimari olarak projesiyle uyumluluğu tespit edilememiş, projesi esas alınmıştır.

İncelenen mimari projesine göre gayrimenkullerin konumlu olduğu ana taşınmaz üzerinde yer alan A tipi 1,2,3,4,11,12,13 ve 14 no.lu bağımsız bölümler zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere 2 katlı dubleks mesken şeklindedir. B tipi taşınmazlar 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler, zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere 2 katlı dubleks mesken şeklindedir. Taşınmazlar betonarme karkas tarzda villa tipi olarak inşa projelendirilmiş olup site içerisinde sosyal alan olarak basket, voleybol sahası ve çocuk park alanı mevcuttur. Siteye giriş Akağaç Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

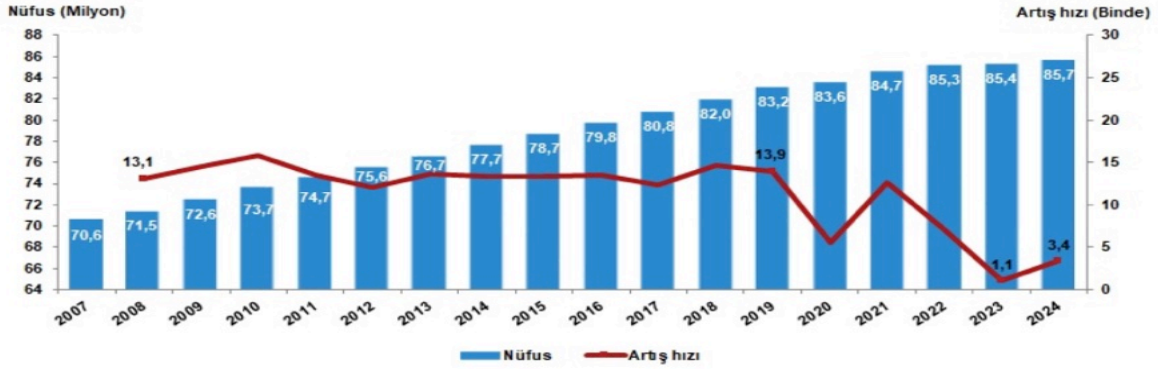
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

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



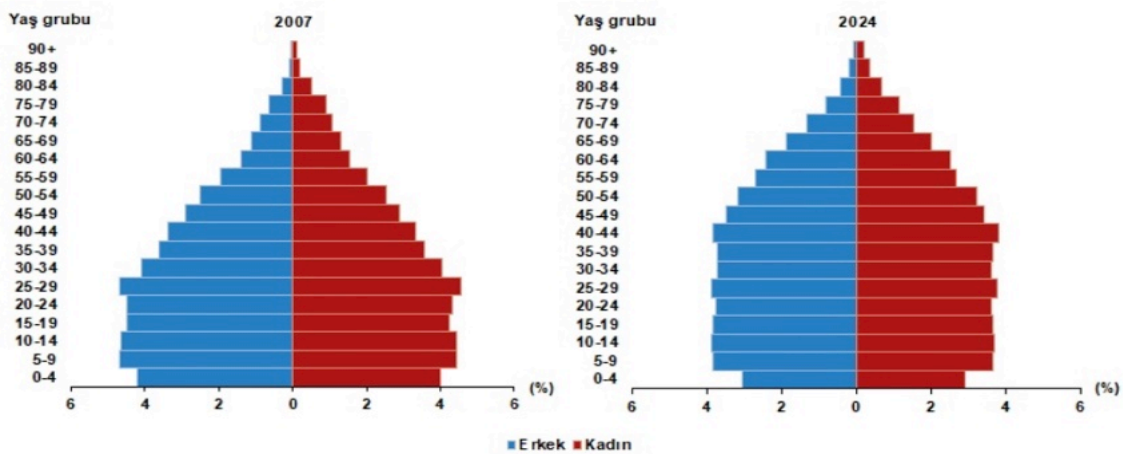
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2023 yılında %93 iken, bu oran 2024 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ye düşmüştür.

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 Müteahhitler Birliği-Temmuz 2025)

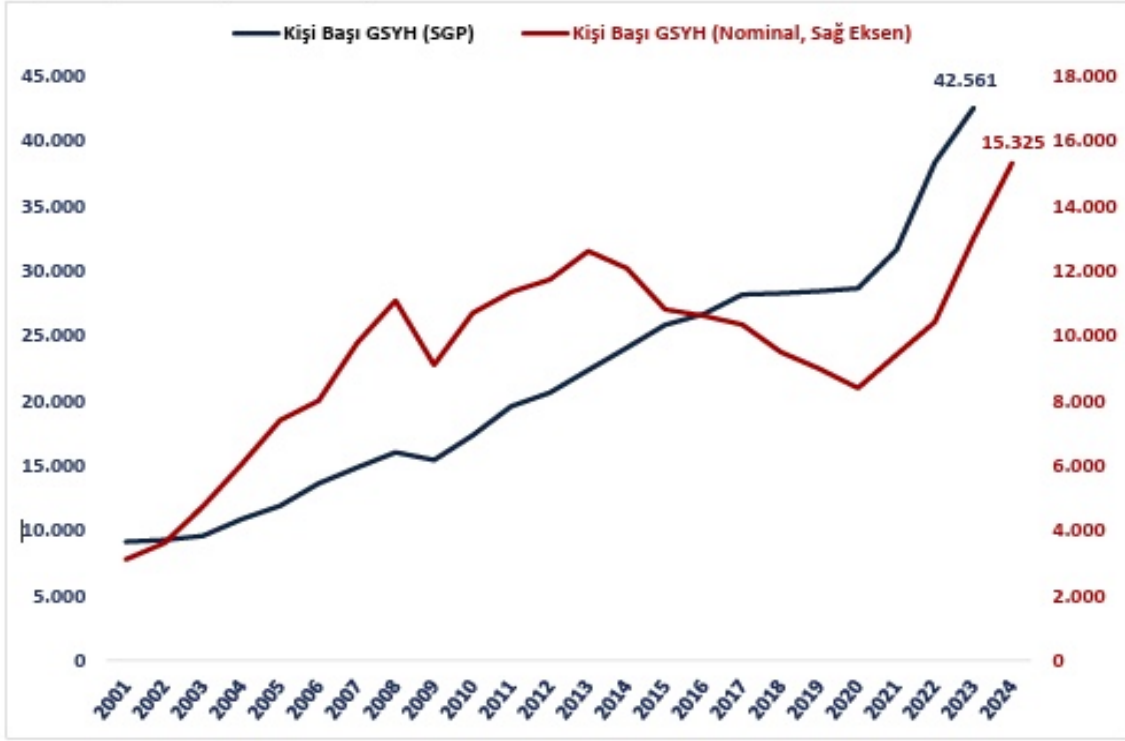
7.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

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

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

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

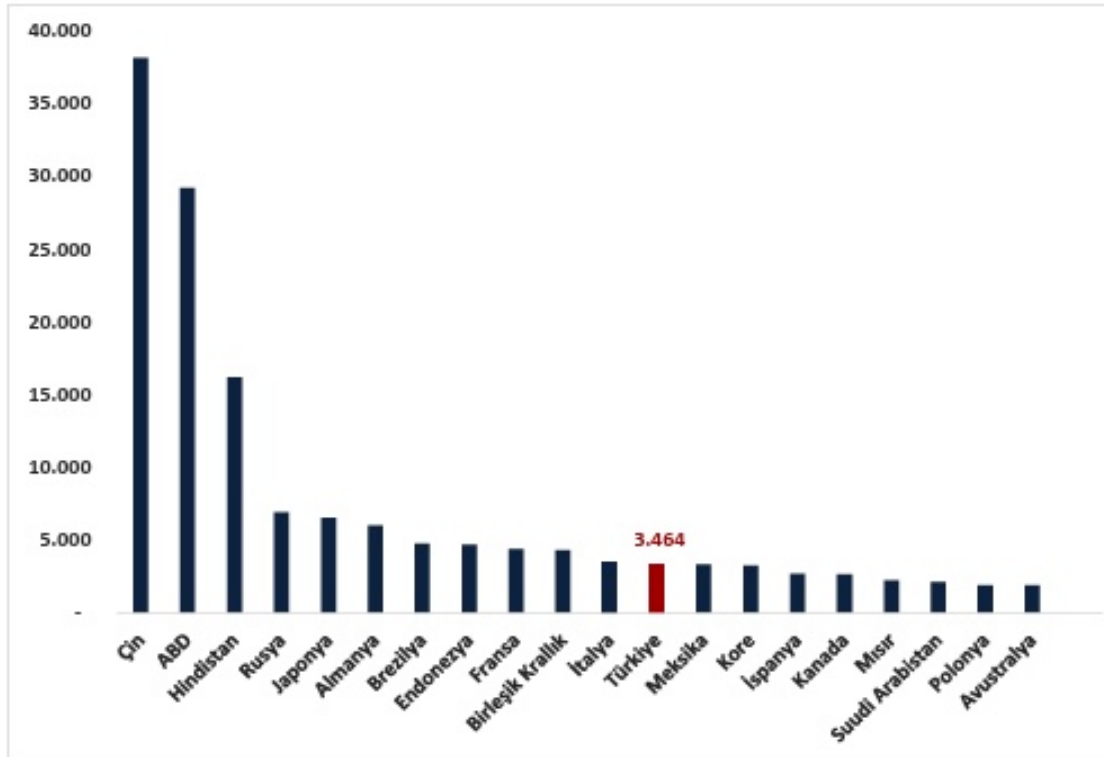
Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

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

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

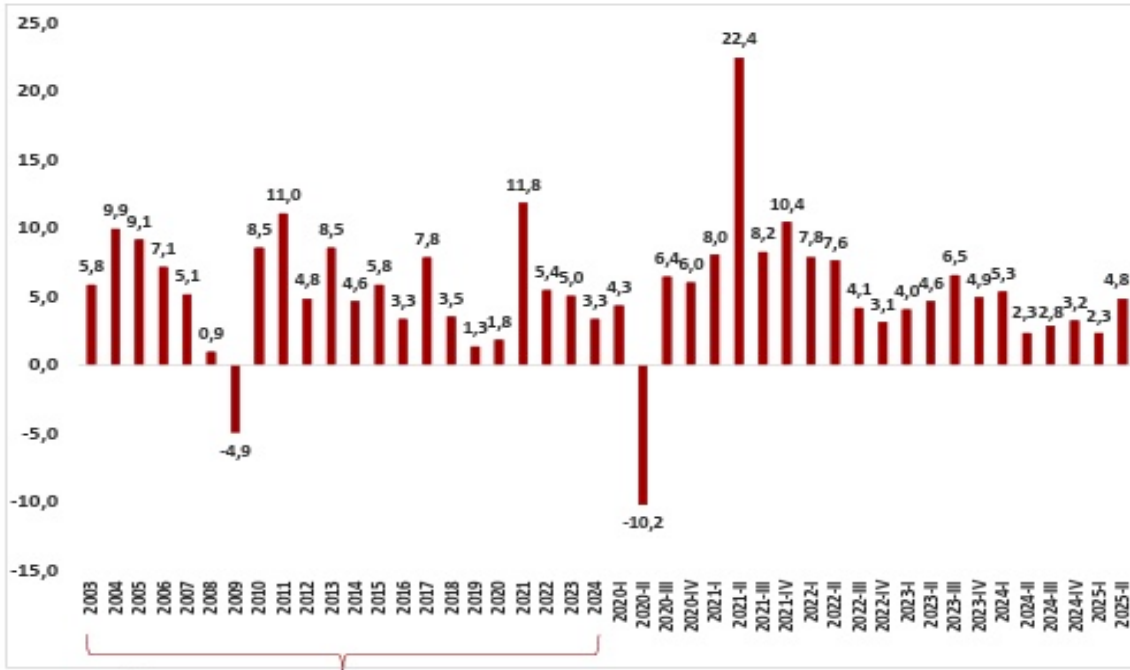


Kaynak: IMF

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

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

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)

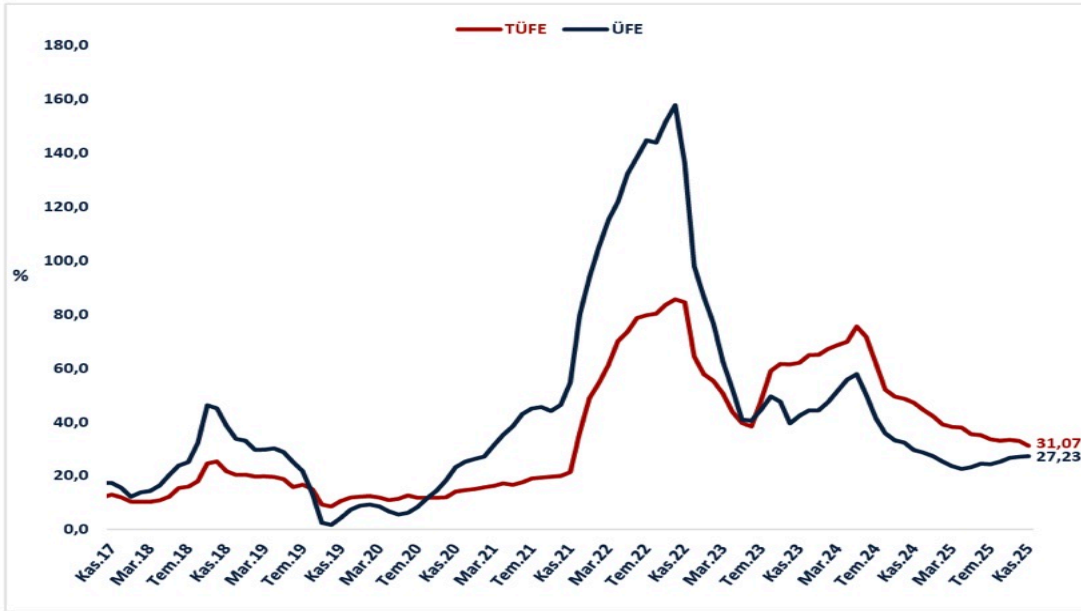


Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

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

Enflasyondaki Gelişmeler

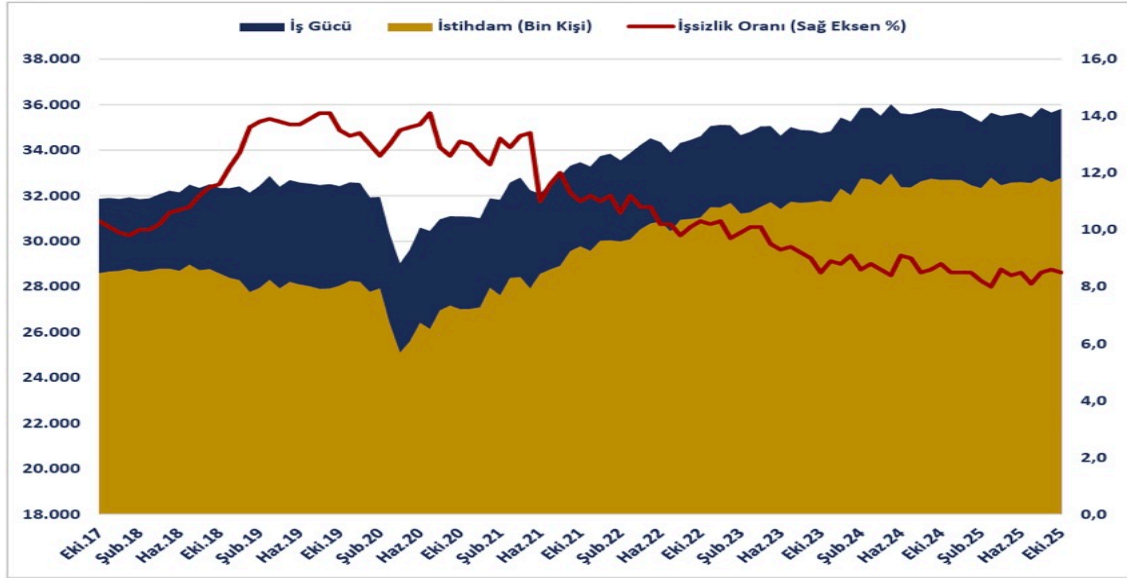


Kaynak: TÜİK

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

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

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

Not: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler

7.3 Gayrimenkul Sektörü

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

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

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

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

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

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik

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 | ~25 (Yapı Ruhsatına göre) |
| B.B TOPLAM KULLANIM ALANI | 2.198 m ² kapalı kullanım alanı (Yapı Ruhsatına göre) |
| KAT ADEDİ | 2 (zemin, 1 normal kat) |
| BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | 14 |
| ELEKTRİK | Şebeke |
| KULLANMA SUYU | Şebeke |
| SU DEPOSU | Var |
| KANALİZASYON | Şebeke |
| ISITMA SİSTEMİ | Doğalgaz |
| KLİMA TESİSATI | Var |
| OTOPARK | Var |
| SATIŞ/KİRA KABİLİYETİ | Konu gayrimenkuller satılabilir özelliğine sahiptir. |

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yer aldığı ana taşınmaz; 16.867,98 m² yüzölçümlü arsa üzerine konumlu, 3A yapı grubunda olup, yaklaşık 20 yıl önce inşaatına başlanmıştır.

1 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin güneybatı kısmında konumlu olup 2 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katında yer alan 12 m² teras hariç toplam 112 m² kapalı alana sahiptir.

2 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin güneybatı kısmında konumlu olup 1 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katında yer alan 12 m² teras hariç toplam 112 m² kapalı alana sahiptir.

3 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin batı kısmında konumlu olup 4 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katında yer alan 12 m² teras hariç toplam 112 m² kapalı alana sahiptir.

4 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin batı kısmında konumlu olup 3 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katında yer alan 12 m² teras hariç toplam 112 m² kapalı alana sahiptir.

5 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin kuzeybatı kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 1. normal katında yer alan 20 m² teras hariç taşınmaz projesine göre toplam 217 m² kapalı alana sahiptir.

6 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin kuzeybatı kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 1. normal katında yer alan 20 m² teras hariç taşınmaz projesine göre toplam 217 m² kapalı alana sahiptir.

7 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin kuzeybatı kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 1. normal katında yer alan 20 m² teras hariç taşınmaz projesine göre toplam 217 m² kapalı alana sahiptir.

8 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin kuzey kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 1. normal katında yer alan 20 m² teras hariç taşınmaz projesine göre toplam 217 m² kapalı alana sahiptir.

9 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin kuzey kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 1. normal katında yer alan 20 m² teras hariç taşınmaz projesine göre toplam 217 m² kapalı alana sahiptir.

10 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin kuzey kısmında konumlu olup müstakil kullanımlıdır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, kiler, antre, mutfak, lavabo, WC, duş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 4 oda, 3 banyo, soyunma kısmı, antre, 4 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 1. normal katında yer alan 20 m² teras hariç taşınmaz projesine göre toplam 217 m² kapalı alana sahiptir.

11 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin kuzeydoğu kısmında konumlu olup 12 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katında yer alan 12 m² teras hariç toplam 112 m² kapalı alana sahiptir.

12 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin kuzeydoğu kısmında konumlu olup 11 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo,

hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katında yer alan 12 m² teras hariç toplam 112 m² kapalı alana sahiptir.

13 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin kuzeydoğu kısmında konumlu olup 14 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katında yer alan 12 m² teras hariç toplam 112 m² kapalı alana sahiptir.

14 no'lu Bağımsız Bölüm; parselin kuzeydoğu kısmında konumlu olup 13 no.lu bağımsız bölüm ile ikiz nizam şeklinde planlanmıştır. Projesine göre zemin + 1 normal katlı olmak üzere 2 katlı olup zemin katı salon, mutfak, antre, duş, giriş ve açık teras mahallerinden; 1. normal katı 3 oda, 2 adet banyo, hol, 3 adet balkon mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre zemin katında yer alan 12 m² teras hariç toplam 112 m² kapalı alana sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 6, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 no.lu bağımsız bölümlerin mevcutta inşa edilmediği görülmüştür. İnşa

| B.B. NO | NİTELİĞİ | Projesine Göre Kullanım Alanı (m ²) |
|---------|----------------|---|
| 1 | DUBLEKS MESKEN | 112 m ² |
| 2 | DUBLEKS MESKEN | 112 m ² |
| 3 | DUBLEKS MESKEN | 112 m ² |
| 4 | DUBLEKS MESKEN | 112 m ² |
| 5 | DUBLEKS MESKEN | 217 m ² |
| 6 | DUBLEKS MESKEN | 217 m ² |
| 7 | DUBLEKS MESKEN | 217 m ² |
| 8 | DUBLEKS MESKEN | 217 m ² |
| 9 | DUBLEKS MESKEN | 217 m ² |
| 10 | DUBLEKS MESKEN | 217 m ² |
| 11 | DUBLEKS MESKEN | 112 m ² |
| 12 | DUBLEKS MESKEN | 112 m ² |
| 13 | DUBLEKS MESKEN | 112 m ² |
| 14 | DUBLEKS MESKEN | 112 m ² |

8.2 Piyasa Araştırması:

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

Satılık Arsa Emsalleri

➤ Emsal 1

Değerlemeye konu taşınmazlara ile aynı bölgede, karşı parseli konumunda yer alan benzer imar şartlarına haiz, 207 ada, 47 parsel no.lu 6.431,91 m² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaz 33.000.000 TL. bedelle pazarlanmaktadır. (5.130,-TL/m²)

RH Yapı Gayrimenkul 0544 312 20 58

➤ Emsal 2

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer imar şartlarına haiz, 238 ada, 82 parsel no.lu 1.605,51 m² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaz 7.500.000 TL. bedelle pazarlanmaktadır. (4.671,-TL/m²)

Muhtar Gayrimenkul 0561 616 00 82

➤ Emsal 3

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer imar şartlarına haiz, 202 ada, 146 parsel no.lu 6.696,61 m² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaz 30.000.000 TL. bedelle pazarlanmaktadır. (4.479,-TL/m²)

Fikret Gayrimenkul 0535 617 03 17

➤ Emsal 4

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, benzer imar şartlarına haiz, 207 ada, 68 parsel no.lu 6.734,82 m² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaz 30.300.000 TL. bedelle pazarlanmaktadır. (4.499,-TL/m²)

Ali Y. 0532 261 43 13

Satılık Konut Emsalleri

➤ Emsal 5

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 212 ada 13 parsel üzerinde 150 m² alanlı 5+1 tertibinde bahçeli ve müstakil dubleks mesken 17.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (116.666,-TL/m²)

Remax Marca 0532 290 30 34

➤ Emsal 6

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 160 m² alanlı 5+2 tertibinde bahçeli ve müstakil dubleks mesken 17.350.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (108.437,-TL/m²)

Coldwell Banker Meta 05423 205 31 66

➤ Emsal 7

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 180 m² alanlı 4+1 tertibinde bahçeli ve müstakil dubleks mesken 22.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (125.000,-TL/m²)

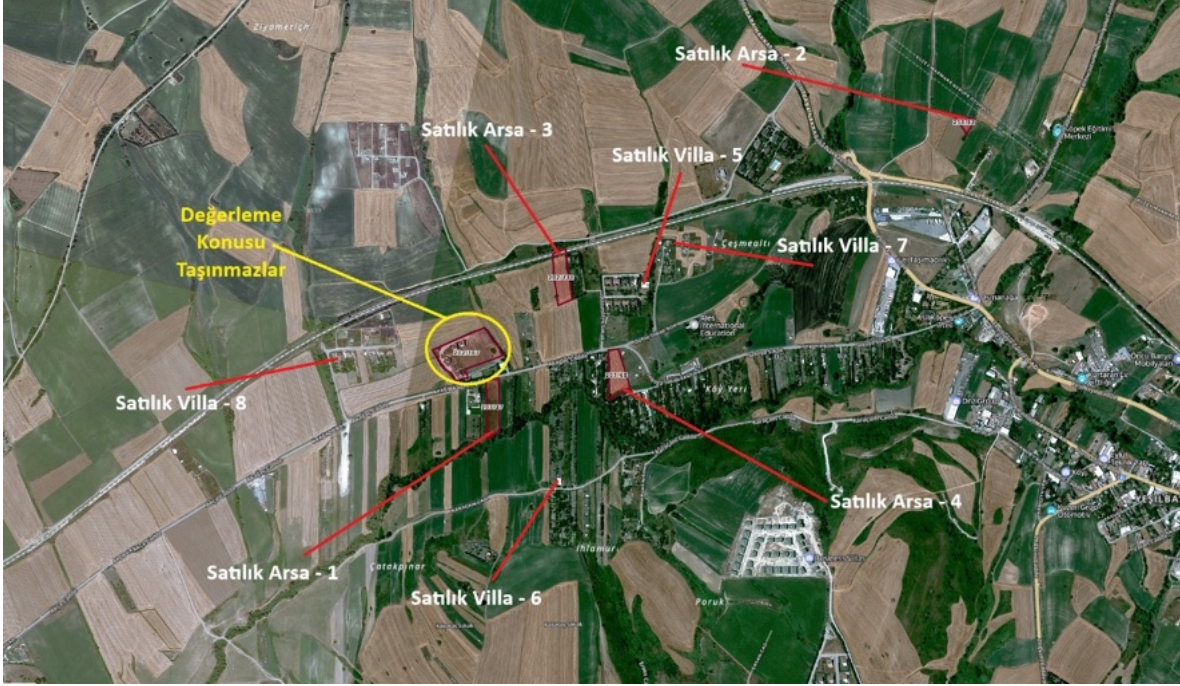
Konut G.Y.D Gayrimenkul 0538 888 52 46

➤ **Emsal 8**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, 230 m² alanlı 5+2 tertibinde bahçeli ve müstakil dubleks mesken 26.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (115.217,-TL/m²)

Asya İnşaat Gayrimenkul 0543 182 27 92

Emsal Krokisi:



8.3 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi):

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler:

- TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu'na oldukça yakın konumlu olmaları,
- İstanbul Havalimanı'na yakın konumlu olmaları,
- Bölgeye olan talebin son yıllarda ivme kazanması,

Gayrimenkullerin değerine etki eden olumsuz faktörler;

- Toplu taşıma araçları ile taşınmazlara ulaşımın kısıtlı olması
- Parsel üzerinde henüz inşaatı tamamlanmamış yapılar bulunduğu için tadilat projesinin düzenlenerek yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

9 DEĞERLEME

9.1 En İyi ve En Doğru Kullanım Analizi:

Bu değerlemedeki söz konusu gayrimenkulün 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 taşınmazın 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 (arsa, konut 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 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 taşınmazların değerlemesinde Maliyet Yaklaşımı kullanılmış olup maliyet yaklaşımına nihai değer takdirinde ağırlık verilmemiştir.

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 m² fiyatının tespit edildiği uyumlaştırma tabloları yer almaktadır.

Satılık Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

| 202 ADA 187 PARSEL EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK ARSA 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 | 6.431 | ₺33.000.000 | ₺5.131 | -15 | 0 | 0 | 5 | -10 | ₺4.618 |
| Emsal 2 | 1.605 | ₺7.500.000 | ₺4.673 | -10 | -5 | 0 | 10 | -5 | ₺4.439 |
| Emsal 3 | 6.696 | ₺30.000.000 | ₺4.480 | -10 | -5 | 0 | 5 | -10 | ₺4.032 |
| Emsal 4 | 6.734 | ₺30.300.000 | ₺4.500 | -5 | -5 | 0 | 5 | -5 | ₺4.275 |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER | | | | | | | | | ₺4.153 |

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ | | | | |
|---|---------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| B.B. NO | B.B. NO | Kullanım Alanı (m ²) | Arsa Birim Değer (TL/m ²) | Değeri (TL) |
| 1 | 2/56 | 602,43 | 4.150-TL/m ² | 2.500.084,50 ₺ |
| 2 | 2/56 | 602,43 | 4.150-TL/m ² | 2.500.084,50 ₺ |
| 3 | 2/56 | 602,43 | 4.150-TL/m ² | 2.500.084,50 ₺ |
| 4 | 2/56 | 602,43 | 4.150-TL/m ² | 2.500.084,50 ₺ |
| 5 | 6/56 | 1.807,28 | 4.150-TL/m ² | 7.500.212,00 ₺ |
| 6 | 8/56 | 2.409,71 | 4.150-TL/m ² | 10.000.296,50 ₺ |
| 7 | 6/56 | 1.807,28 | 4.150-TL/m ² | 7.500.212,00 ₺ |
| 8 | 6/56 | 1.807,28 | 4.150-TL/m ² | 7.500.212,00 ₺ |
| 9 | 6/56 | 1.204,86 | 4.150-TL/m ² | 5.000.169,00 ₺ |
| 10 | 6/56 | 1.807,28 | 4.150-TL/m ² | 7.500.212,00 ₺ |
| 11 | 6/56 | 1.204,86 | 4.150-TL/m ² | 5.000.169,00 ₺ |
| 12 | 6/56 | 1.204,86 | 4.150-TL/m ² | 5.000.169,00 ₺ |
| 13 | 6/56 | 602,43 | 4.150-TL/m ² | 2.500.084,50 ₺ |
| 14 | 6/56 | 602,43 | 4.150-TL/m ² | 2.500.084,50 ₺ |
| TOPLAM | | | | ~70.000.000,-TL |

Değerleme konu parsel üzerinde kat irtifakı kurulu 14 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Yapılan incelemelere göre bağımsız bölümlerden 7 adet bağımsız bölümün inşa edilmediği tespit edilmiş olup mevcut yapılar ile ilgili olumsuz belgeler bulunması ve yapı ruhsat sürelerinin dolması göz önünde bulundurularak yapılar değer takdir edilmemiştir. Parsel üzerinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin rapora konu olmalarına istinaden taşınmazlara Pazar değeri olarak arsa değeri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı kullanılarak rapora konu gayrimenkullerin toplam değeri KDV hariç yaklaşık **70.000.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

10.2 Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Mevcut Durum Değerinin Hesaplanması

Maliyet yaklaşımında değerlemeye konu parsel benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların değeri ise binaların tamamlanma oranları ile birlikte maliyet değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır. Maliyet Yaklaşımında kullanılan tablo eklerde yer almaktadır.

Maliyet Yaklaşımı kullanılarak rapora konu gayrimenkulün toplam değeri KDV hariç yaklaşık **110.153.915,-TL** olarak takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımına nihai değer takdirinde ağırlık verilmemiştir.

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.

Yatırım Getirisi Oranı (ROI):

Gayrimenkul yatırımları için risk primi, yatırımcıların gayrimenkule yatırım yaparken şart koştuıkları ilave getiri olarak tanımlanmaktadır. Daha hatasız sonuçlar elde etmek için kar oranı primi, Arnavutköy bölgesi gayrimenkul piyasasına ilişkin bilgilerin analizine göre belirlenmiştir. Benzer projelerdeki deneyimlerimize ve araştırmalarımıza göre yatırımcıların kar beklentisi benzer projelerde %35 ile %50 arasında değişmektedir. Söz konusu parsellerin mevcut imar fonksiyonuna ve yapılaşma şartlarına uygun şekilde geliştirilebilecek yeni bir gayrimenkul projesinin yatırım getirisi oranı (Return on Investment) mevcut talep, potansiyel göz önünde bulundurularak %45 olarak hesaplanmıştır. Proje Geliştirme Tablosu rapor eklerinde sunulmuştur.

Satılık Konut Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu (Proje geliştirme yönteminde kullanılmıştır.)

| 202 ADA 187 PARSEL EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK KONUT 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 | 150 | ₺17.500.000 | ₺116.667 | -5 | 0 | 0 | 0 | -5 | ₺110.833 |
| Emsal 6 | 160 | ₺17.350.000 | ₺108.438 | -5 | 0 | 0 | 0 | -5 | ₺103.016 |
| Emsal 7 | 180 | ₺22.500.000 | ₺125.000 | -10 | 0 | 0 | 0 | -10 | ₺112.500 |
| Emsal 8 | 230 | ₺26.500.000 | ₺115.217 | -5 | 0 | 0 | 0 | -5 | ₺109.457 |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER | | | | | | | | | ₺110.978 |

| ARSA DEĞERİ | | | | |
|-------------|-----------|-----------------------------|---|--------------------------|
| ADA NO | PARSEL NO | YÜZÖLÇÜMÜ (m ²) | m ² BİRİM DEĞER (TL/M ²) | TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL) |
| 202 | 187 | 16.867,98 m ² | 4.213,-TL/m ² | 71.075.000,-TL |
| TOPLAM | | | | 71.075.000,-TL |

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile direkt kapitalizasyon oranı kullanılarak taşınmazların toplam değeri KDV hariç yaklaşık **71.075.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

10.1 Kira Değeri

Değerlemeye konu taşınmazların tamamının inşa edilmemesi sebebiyle kira değeri belirlenmemiştir.

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” ve “Maliyet 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:

*Değerleme konu parsel üzerinde kat irtifakı kurulu 14 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Yapılan incelemelere göre bağımsız bölümlerden 7 adet bağımsız bölümün inşa edilmediği tespit edilmiş olup mevcut yapılar ile ilgili olumsuz belgeler bulunması ve yapı ruhsat sürelerinin dolması göz önünde bulundurularak yapılarla değer takdir edilmemiştir. Parsel üzerinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin rapora konu olmalarına istinaden taşınmazlara Pazar değeri olarak arsa değeri takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ | |
|--|---------------|
| Rapor Tarihi | 31.12.2025 |
| Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Hariç) | 70.000.000 TL |
| Taşınmazların Pazar Değeri (KDV Dahil) | 77.000.000 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 arsa üzerinden değer takdiri yapılmasına istinaden %10 KDV uygulanmıştır.

İş bu rapor 2 orijinal olarak hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan

Muhammet Enes Zengin
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403548

Raporu Kontrol Eden

Yunus Emre VAROL
İnşaat 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:

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