



DEĞERLEME RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2 Adet Arsa

Başakşehir / İSTANBUL

31 / 12 / 2025

Rapor No: 2025/FZLGYO/07





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:** Hisseli Mülkiyet
- **Raporun Konusu:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 803 ada 1 parsel ve 814 ada 1 parselde kayıtlı 2 adet "Arsa" nitelikli taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti. GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması sebebiyle hazırlanmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler:

- **Adres:** Başakşehir Mahallesi, Gökova Caddesi, 803 Ada 1 No.lu Parsel ve Seyrantepe Caddesi, 814 Ada 1 No.lu parsel Başakşehir/İSTANBUL
- **Sahibi:** Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (17621/400000 hisse) 803 Ada 1 No.lu Parsel
Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (71/150 hisse) 814 Ada 1 No.lu Parsel
*Taşınmazın adına kayıtlı çok sayıda malik bulunmakta olup malik bilgileri rapor ekinde sunulmuştur.
- **Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı:** Değerlemeye konu taşınmazlar arsa olarak kullanılmaktadır.
- **Tapudaki İncelemesi:** Taşınmazların tapu kayıtlarında 803 ada 1 parsel üzerinde 12 adet beyan ve 4 adet şerh yer almakta olup, irtifak hakkı/rehin vb. kayıt bulunmamaktadır. 814 ada, 1 parsel üzerinde 1 adet beyan yer almakta olup, şerh/irtifak hakkı/rehin vb. kayıt bulunmamaktadır.
(bk. 6.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları)
- **İmar Durumu:** 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında 814 Ada 1 parsel "Konut Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında 803 Ada 1 parsel "Kısmen Yol, Kısmen Park, Kısmen Spor Tesis Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.
(bk. 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:)

Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:

TAŞINMAZIN FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2025
Taşınmaz Pazar Değeri (KDV Hariç)	571.000.000 TL
Taşınmaz Pazar Değeri (KDV Dahil)	628.100.000 TL

Değerlemede Görev Alan Kişiler:

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



İÇİNDEKİLER.....	SAYFA NO
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	2
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER:	2
DEĞERLEMEDE GÖREV ALAN KİŞİLER:.....	2
1 RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2 DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ 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: 10	
6.3 İMAR DURUMU VE RESMİ KURUM İNCELEMELERİ:.....	11
6.4 GAYRİMENKULLERİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDECEK HERHANGİ BİR HUSUS BULUNUP BULUNMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ:	13
6.5 GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER:.....	14
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	14
7.1 DEMOGRAFİK VERİLER.....	14
7.2 EKONOMİK VERİLER.....	15
7.2.1 KÜRESEL EKONOMİK DURUM.....	15
7.2.2 TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM.....	16
7.3 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	19
8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER	20
8.1 GAYRİMENKULLERİN KOnUMLU OLUĐUĐU PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ:.....	20
8.2 PİYASA ARAŞTIRMASI:.....	21
8.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ):.....	23
9 DEĞERLEME.....	23
9.1 EN İYİ VE EN DOĞRU KULLANIM ANALİZİ:.....	23
9.2 DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI:.....	23
9.2.1 PAZAR YAKLAŞIMI:	23
9.2.2 MALİYET YAKLAŞIMI:	23
9.2.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI:	24
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:	24
10.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME	24
10.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN HESAPLANMASI	25
10.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME	25
10.4 KİRA DEĞERİ	26
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
11.1 FARKLI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	26
11.2 RAPOR İÇERİSİNDE YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLERDEN SUNULMAYANLAR HAKKINDA GEREKÇE	26
DEĞERLEME RAPORU İÇERİĞİNDE TÜM ASGARİ BİLGİLERE YER VERİLMİŞTİR.....	26
11.3 İLGİLİ MEVZUATLAR GEREĞİNCE ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELER İLE GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	26
12 SONUÇ	28
13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	28
14 RAPOR EKLERİ	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	31.12.2025
Rapor No:	2025/FZLGYO/08
Raporun Türü ve Amacı:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde İkitelli-2 Mahallesi 803 ada 1 parsel ve 814 ada 1 parselde kayıtlı 2 adet "Arsa" nitelikli taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti. GYO portföyünde yer alan gayrimenkul 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 Gayrimenkulün Geçmiş Tarihlerde Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	Değerlemeye konu taşınmaz 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 hazırlanmıştır.



Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2 DEĞERLEME ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2.1 Değerleme Şirket Bilgileri:

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

2.2 Müşteri Bilgileri:

- **Şirket Ünvanı:** Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Şirket Adresi:** Başakşehir Mahallesi, Cahit Zarifoğlu Caddesi, Kat: 1, No.: 8
Başakşehir/İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde İkitelli-2 Mahallesi 803 ada 1 parsel ve 814 ada 1 parselde kayıtlı 2 adet "Arsa" nitelikli taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti çalışması olup, müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



3 DEĞER TESPİTİ VE UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve görüşümüz doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4 DEĞER TANIMI

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

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

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

5 DEĞERLEMESYE KONU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir (Tapuda İkitelli-2) Mahallesi, Gökova Caddesi üzerinde, 31.147,10 m² yüzölçümüne sahip 803 ada 1 parselde yer alan “Arsa” nitelikli taşınmaz ve İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir (Tapuda İkitelli-2) Mahallesi, Seyrantepe Caddesi üzerinde, 16.724,39 m² yüzölçümüne sahip 814 ada 1 parselde yer alan “Arsa” nitelikli taşınmazlardır.

5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi sınırları içerisinde, Gökova Caddesi üzerinde yer alan 803 ada 1 parselde konumlandır.

Gayrimenkullere ulaşım için; bölgenin önemli ulaşım akslarından Şehir Hastanesi Caddesi üzerinde kuzey istikametine devam edilirken sağa Eylül Sokağına girilir. Takribi 300 m ilerledikten bu sokağın devamı niteliğindeki Gökova Caddesi'ne varılır. Değerlemeye konu taşınmazlar cadde üzerinde sol kol üzerinde yer almaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi sınırları içerisinde, Seyrantepe Caddesi üzerinde yer alan 814 ada 1 parselde konumlandır.

Gayrimenkullere ulaşım için; bölgenin önemli ulaşım akslarından Hürriyet Bulvarı üzerinde kuzey istikametine devam edilirken sola Taşoluk Sokağına girilir. Takribi 100 m ilerledikten sonra tekrar sola dönülerek Seyrantepe Caddesine ulaşılır. Değerlemeye konu taşınmazlar cadde üzerinde sol kol üzerinde yer almaktadır.

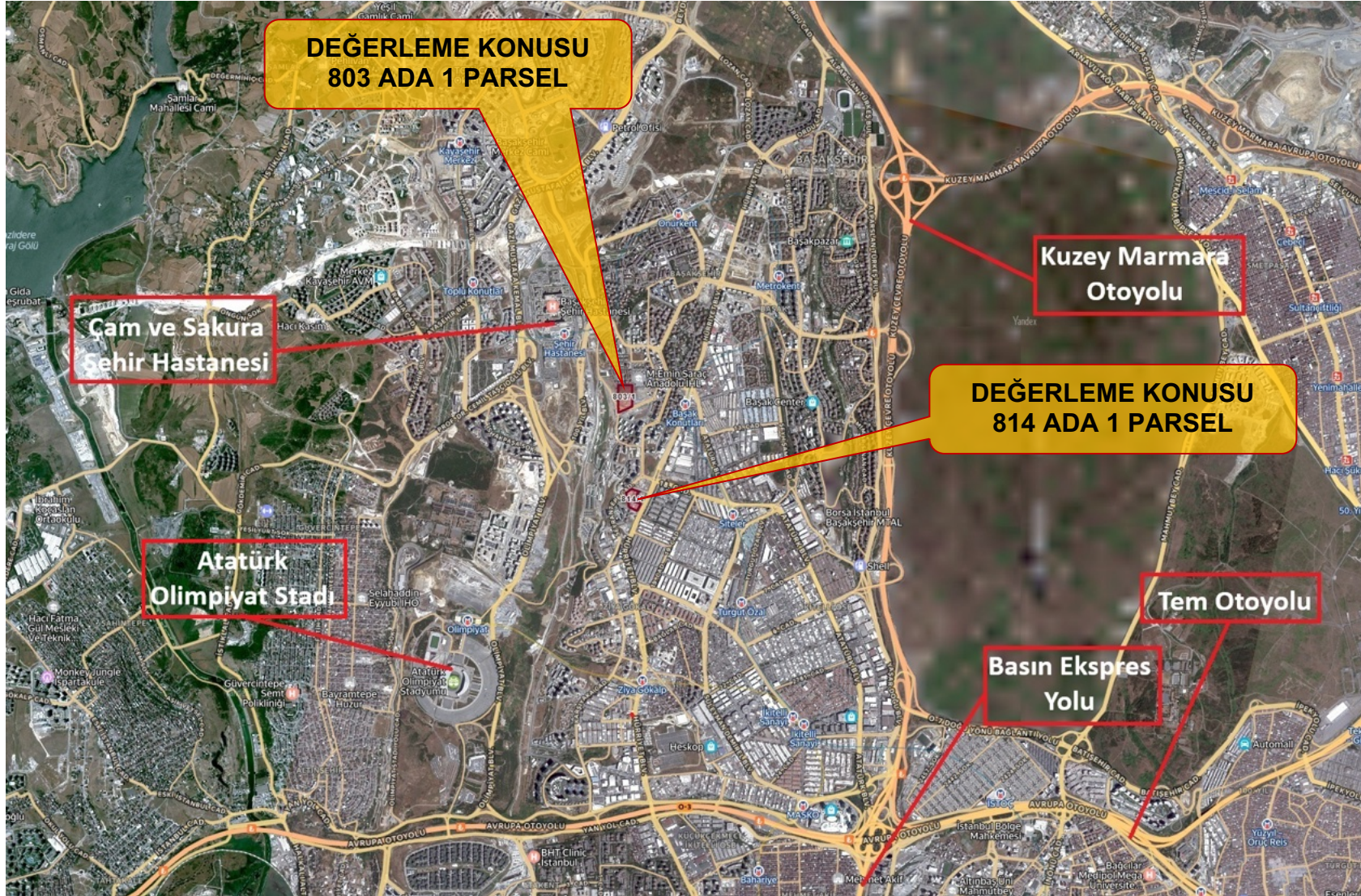
Gayrimenkullerin arasında yaklaşık 700 metre mesafe olup, aynı bölgede yer alan parsellerin yakın çevresi genellikle benzer boş arsalar ve konutlardan oluşmakta olup, ana akslar üzerinde zemin katları dükkan ve konut, sokaklar üzerindeki sitelerde ise zemin katları da konut fonksiyonlu gelişme göstermiştir. Konu gayrimenkuller merkezi bir bölgede yer almakta olup orta ve orta üstü düzey gelir grubuna hitap etmektedir. Gayrimenkullere ulaşım özel araçlarla, toplu taşıma araçları ve raylı sistem metro ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

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

Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

Çam Sakura Şehir Hastanesi	:	1.50 km
Başak Konutları Metro İstasyonu	:	600 m
Tem Otoyolu	:	4.50 km

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 Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nde (TAKBİS) yapılan incelemelerde 803 ada 1 parselde konumlu konu taşınmaz için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

MALİK	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ: (17621/400000)
TAŞINMAZ ID	27441963
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	İKİTELLİ-2
MEVKİİ	-
PAFTA NO	F21c16b1b
ADA NO	803
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ	31.147,10 m ²
CİLT NO	142
SAYFA NO	13970
TAPU TARİHİ	07.04.2023
YEVMIYE NO	13191

25.11.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nde (TAKBİS) yapılan incelemelerde 814 ada 1 parselde konumlu konu taşınmaz için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

MALİK	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ: (71/150)
TAŞINMAZ ID	27441989
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	İKİTELLİ-2
MEVKİİ	-
PAFTA NO	F21c16b1c
ADA NO	814
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ	16.724,39 m ²
CİLT NO	142
SAYFA NO	13995
TAPU TARİHİ	07.04.2023
YEVMIYE NO	13191

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

25.11.2025 tarih 19:34 saatinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nden elektronik ortamda alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS Belgesine göre, rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır. (Bkz. Ekler TAKBİS Belgesi)

803 Ada 1 Parsel üzerinde; (Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde)

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: vergi ilişkisi kesme (HEDİYE DALGIÇ) Tarih: 01/01/1900 Sayı: - (Şablon: Diğer) (bila tarih ve bila yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (11.07.2023 tarih ve 24571 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (06.01.2023 tarih ve 671 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Namık Kemal Gündoğdu Vergi İlişkisi) Tarih: 10/09/2021 Sayı: 713165(Şablon: Diğer) (13.09.2021 tarih ve 30957 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (05.05.2021 tarih ve 15748 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (25.01.2021 tarih ve 2552 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -ayni sermaye) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (12.01.2021 tarih ve 989 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Vergi İlişkisi) Tarih: 22/05/2020 Sayı: E.16200 (Şablon: Diğer) (22.05.2020 tarih ve 12111 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (17.02.2020 tarih ve 5519 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (10.09.2018 tarih ve 20733 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: İbrahim Deniz Vergi ilişkisi) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (20.04.2018 tarih ve 9331 yevmiye no)
- K.ÇEKMECE BELEDİYESİNİN 27/09/1994 TARİH 94/2906 SAYILI ENCÜMEN KARARI İLE İŞ BU TAŞINMAZA MUVAKAT BETON SANTRALI İNŞAAT İZİNİ VERİLMİŞTİR. İMAR KANUNUN 33.MADDESİNE GÖRE ŞERH. 16/12/1994 SAYI:1802(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (16.12.1994 tarih, 1802 yevmiye)

Şerhler Bölümü:

- Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (Küçükçekmece 7. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 09/05/2025 Tarih 2024-356 Esas Sayılı Mahkeme Kararı yazısı ile) (09-05-2025 tarih ve 19827 yevmiye no)
- İ.TEDBİR:10/09/1996 Y:5767 K.ÇEKMECE 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 10/09/1996 TARİH 996/881 ESAS SAYILI YAZILARI İLE(Şablon: İhtiyati Tedbir) (10.09.1996 tarih, 5767 yevmiye)
- BEŞİKTAŞ 11.NOTER TANZİM EDİLEN 15/08/2006 TARİH 74322 SY. SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞ. SÖZLEŞMESİ İLE TAMAMININ 57/100 HİSSESİNDE CATHAY İNŞ. SAN. VE GAYRİMENKUL TİC.LTD.ŞTİ. NE SATIŞ VAADİ ŞERHİ:20/09/2006 YEV:15370(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (20.09.2006 tarih, 15370 yevmiye)

- BEŞİKTAŞ 11.NOT.TANZİM EDİLEN 15/09/2006 TR. 82030 SY. SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞ. SÖZLEŞMESİ GEREĞİNCE 57/100 HİSSESİ CATHAY İNŞ. SAN. VE GAYRİMENKUL TİC.LTD. ŞTİ.NE SATIŞ VAADİ ŞERHİ 20/09/2006 YEV:15369(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi) (20.09.2006 tarih, 15369 yevmiye)

814 Ada 1 Parsel üzerinde; (Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi hissesi üzerinde)

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: -) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (05.05.2021 tarih ve 15748 yevmiye no)

6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsellerin yapılaşma şartları aşağıdaki gibi olduğu belirtilmiştir.

803 Ada 1 No.lu Parsel

04.11.2015 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamında;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 04.11.2015

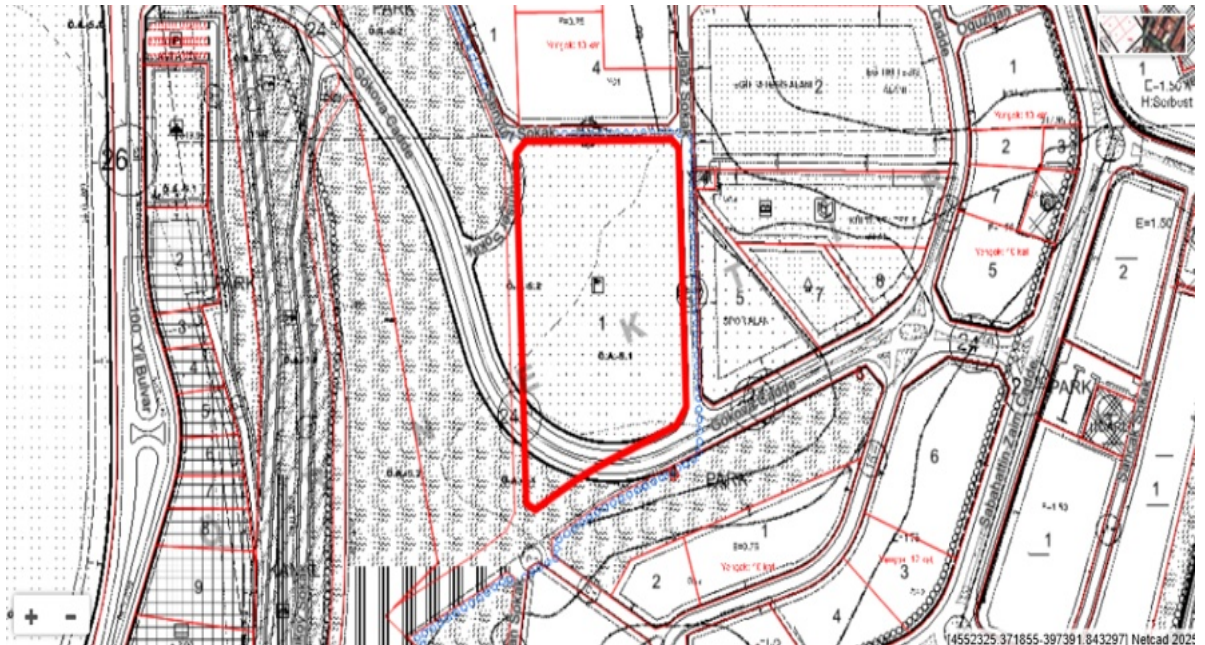
Lejandı: Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi Alanı,

Yapılaşma şartları;

- Emsal: -
- Hmaks: -
- İnşaat Nizamı: -

Aşağıda değerlemeye konu taşınmazları gösteren imar paftası yer almaktadır

Resim 1. İmar Paftası



814 Ada 1 No.lu Parsel

07.06.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli “İkitelli Köyiçi 3.Etap Uygulama İmar Planı” kapsamında;

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “İkitelli Köyiçi 3.Etap Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 07.06.2007

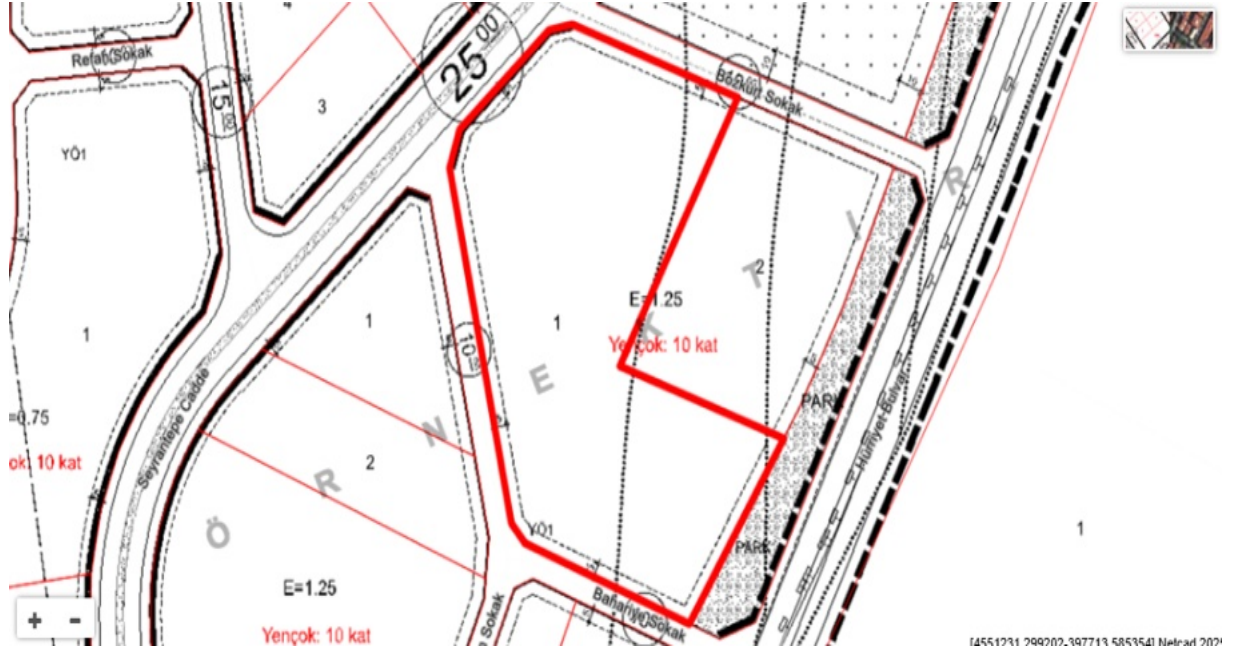
Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,25
- Hmaks: 10 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam

Aşağıda değerlemeye konu taşınmazları gösteren imar paftası yer almaktadır.

Resim2. İmar Paftası



Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazlara ait herhangi bir yasal evrağa rastlanmamıştır. Taşınmazın yasallığını etkileyecek herhangi bir olumsuz kayda ve/veya tutanağa rastlanmamıştır.

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 814 ada 1 parselin devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazlardan 803 ada 1 parselin tapu kayıtlarında ihtiyati tedbir olması ve kesinleşmemiş mahkeme kararı olması nedeniyle devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu 803 ada 1 parsel; 04.11.2015 Tasdik tarihli "Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı" kapsamına göre Yapılaşma şartları bulunmamakta olup, "Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi" Alanında kalmaktadır.

Değerlemeye konu 814 ada 1 parsel; 07.06.2007 Tasdik tarihli "İkitelli Köyiçi 3.Etap Uygulama İmar Planı" Ayrık Nizam, E: 1.25, Kat Adedi: 10 Kat olduğu ve yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtlarındaki vasfı "Arsa" olup fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Yukarıda belirtilen açıklamalar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazlardan 814 ada 1 parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin olmadığı düşünülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazlardan 803 ada 1 parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında tapu kayıtlarında yer alan ilgili serhlerden dolayı engel olacağı düşünülmekte olup serhlerin terkin edilmesi halinde engel olmayacağı kanaatine varılmıştır.

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

Yapılan incelemelere göre değerlemeye konu taşınmazlardan 803 ada 1 no.lu parselin, 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile 17621/400000'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" ile tescil edilmiştir.

Yapılan incelemelere göre değerlemeye konu taşınmazlardan 814 ada 1 no.lu parselin, 07.04.2023 tarih ve 13191 yevmiye no ile 71/150'lık hissesi Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına "Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği" ile tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların yapılaşma şartlarında son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

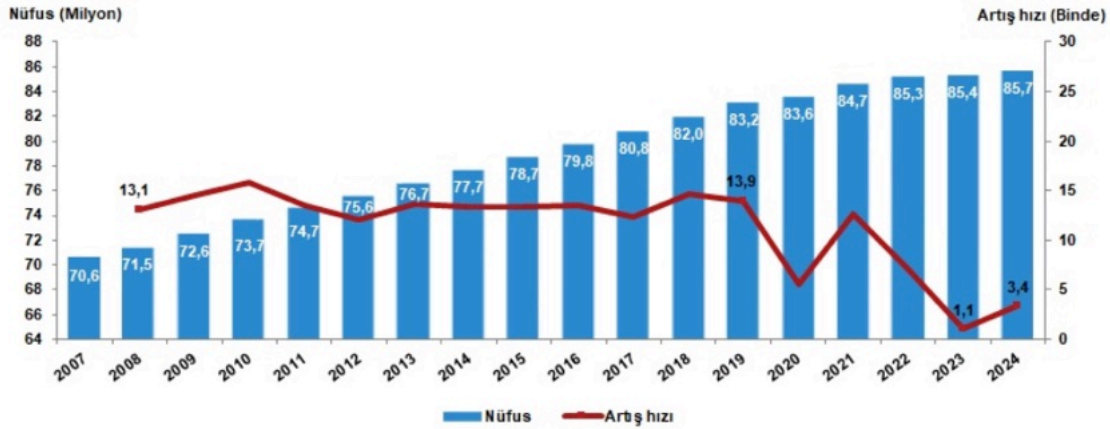
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

7.1 Demografik veriler

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

Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı (2007-2024)

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



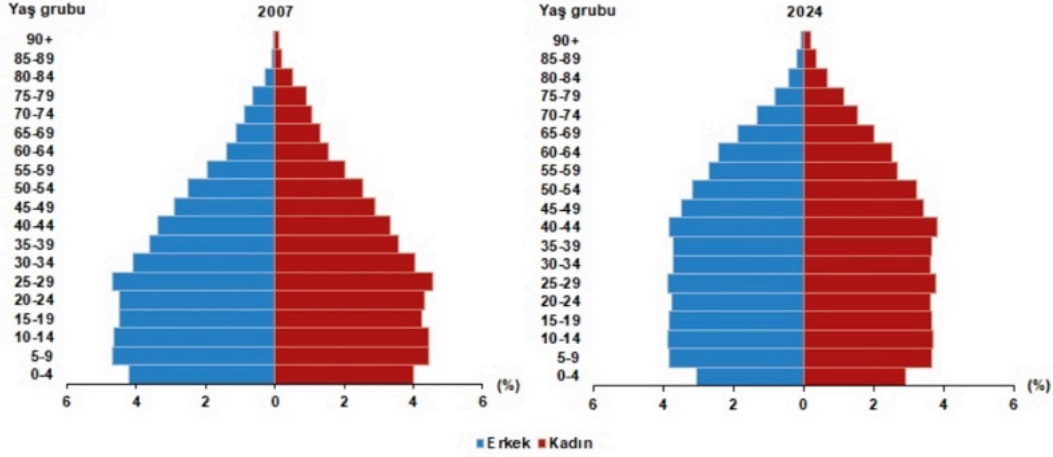
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2023 yılında %93 iken, bu oran 2024 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ye düşmüştür.

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

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

Nüfus Piramidi (2007-2024)

Nüfus piramidi, 2007, 2024



7.2 Ekonomik Veriler

7.2.1 Küresel Ekonomik Durum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

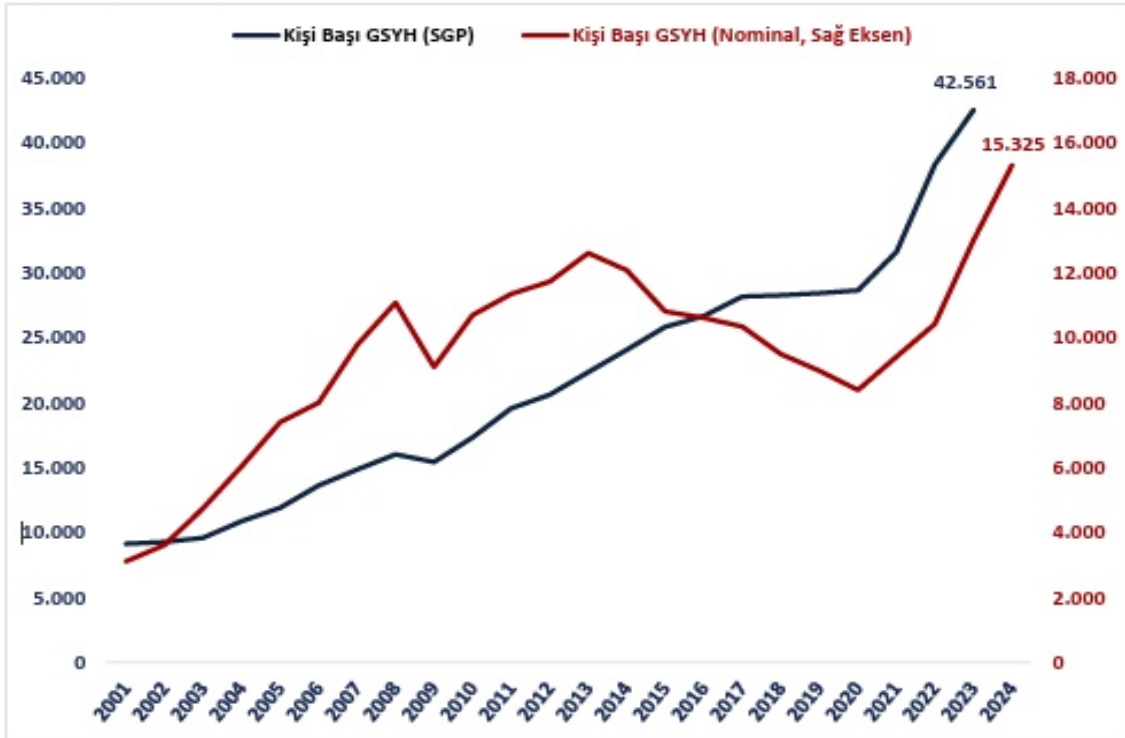
7.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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.

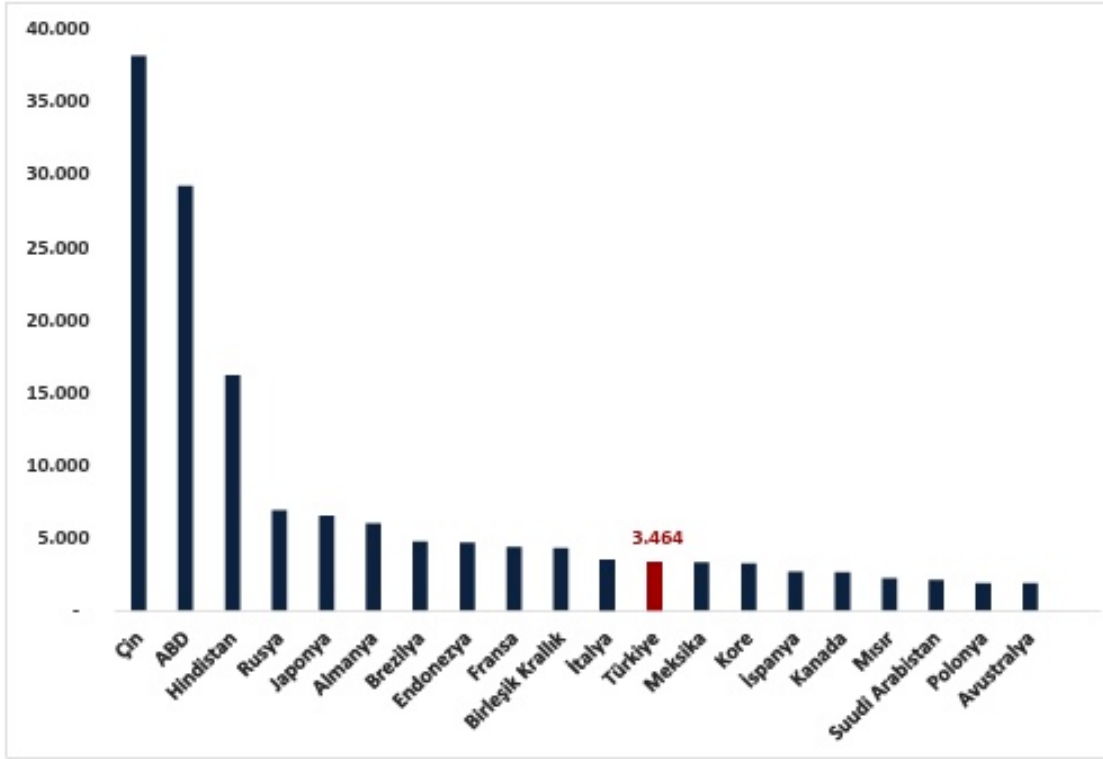
Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



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)

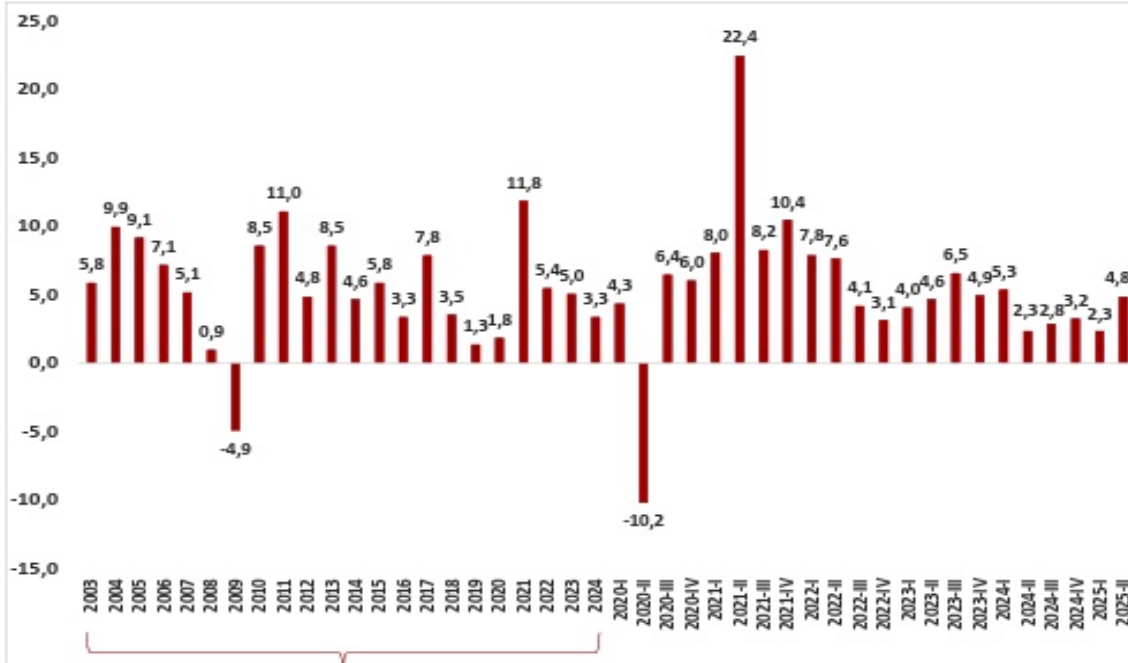


Kaynak: IMF

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 (%)

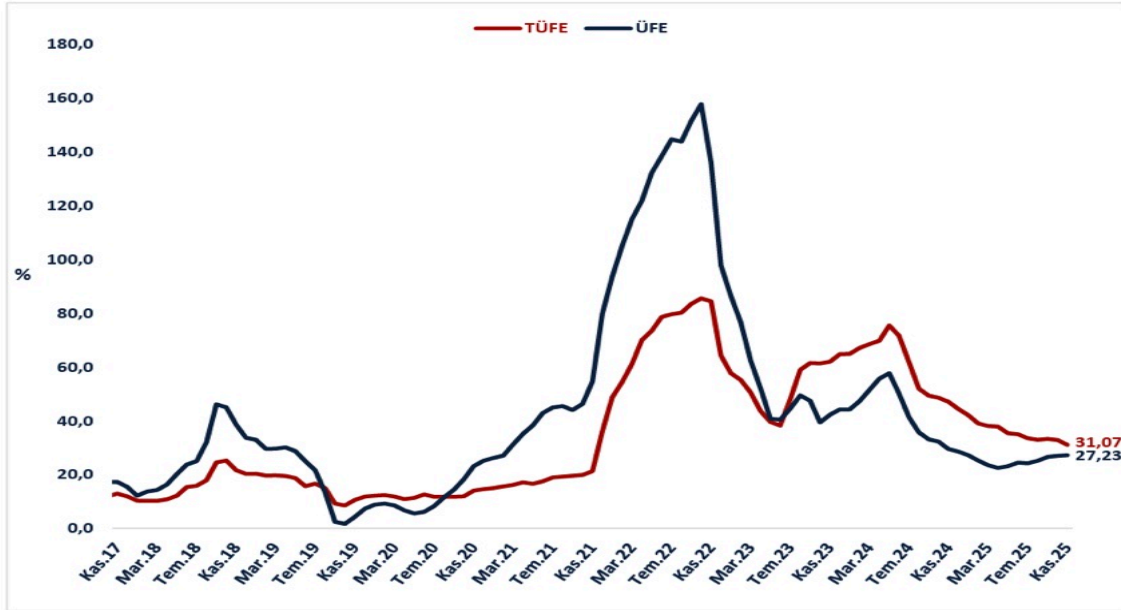


Kaynak: TÜİK

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

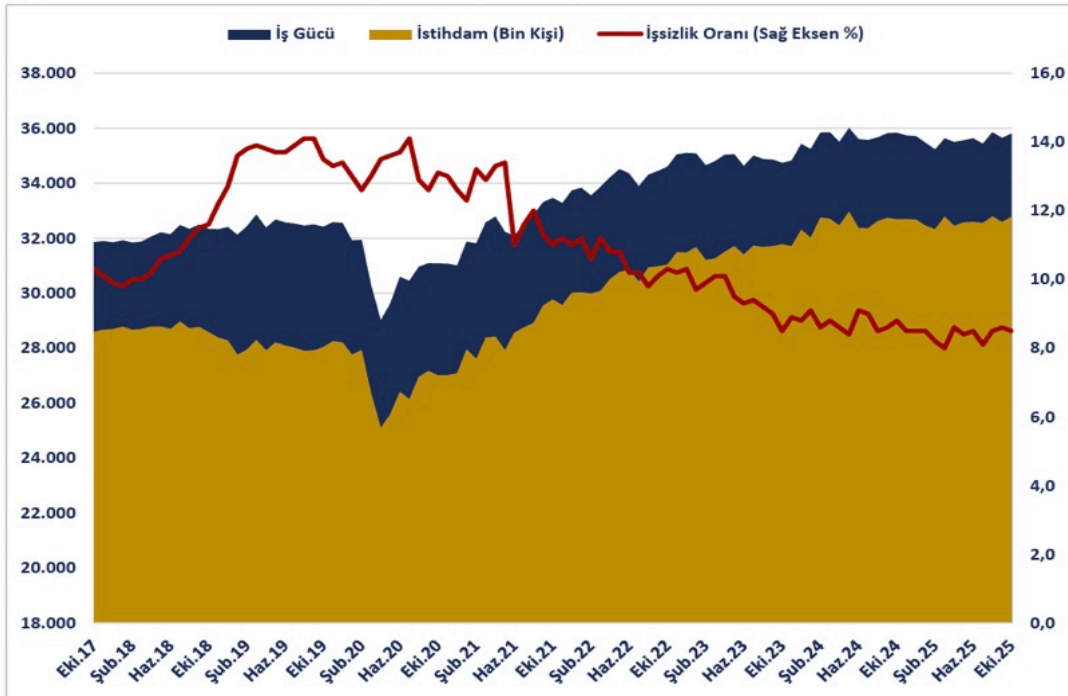


Kaynak: TÜİK

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 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 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 Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
803	1	31.147.10 m ²
814	1	16.724.39 m ²

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi içerisinde yer alan 31.147,10 m² yüzölçümüne sahip 803 ada 1 parselde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz az eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibarıyla dikdörtgene yakın şekle sahiptir. Parsel mevcutta boş durumdadır.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir Mahallesi içerisinde yer alan 814 Ada, 1 no.lu parselde yer alan taşınmaz aynı bölgede, üzerinde yer alan 16.724,39 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz az eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup, geometrik şekil bakımından şekilsiz formdadır.

8.2 Piyasa Araştırması:

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

Satılık Konut Emsalleri

➤ Emsal 1

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, site içerisinde, 3. katta konumlu, 145 m² olarak beyan edilen 110 m² olduğu düşünülen 3+1 mesken 13.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (122.727,-TL/m²) Gülbendi Gayrimenkul 0505 454 97 58

➤ Emsal 2

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, site içerisinde, 15. katta konumlu, 150 m² olarak beyan edilen 120 m² olduğu düşünülen 3.5+1 mesken 15.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (129.166,-TL/m²) Elit Gayrimenkul 0533 694 60 88

➤ Emsal 3

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, site içerisinde, 3. Katta konumlu, 185 m² olarak beyan edilen 150 m² olduğu düşünülen 4+1 mesken 20.300.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (135.333,-TL/m²) Destina Danışmanlık 0537 834 79 98

➤ Emsal 4

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, site içerisinde, 2. katta konumlu, 210 m² olarak beyan edilen 140 m² olduğu düşünülen 4+1 mesken 18.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (128.571,-TL/m²) İstanbul Yatırım Ajansı 0552 786 86 92



Satılık Arsa Emsalleri

➤ Emsal 5

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, konut imarlı, Emsal:1.00 yapılaşma şartlarına haiz 4.500 m² arsa 290.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (64.444 TL/m²) Akdeniz Gayrimenkul 0532 597 73 53

➤ Emsal 6

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Ticaret + konut imarlı, Emsal:1.00 yapılaşma şartlarına haiz 30.000 m² arsa 1.300.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (43.333 TL/m²) Aslan Brokers Gayrimenkul 0532 283 56 73

➤ Emsal 7

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, konut imarlı, Emsal:1.00 yapılaşma şartlarına haiz 2.616 m² arsa 117.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (44.916 TL/m²) Remax Yıldız 0532 588 58 08

➤ Emsal 8

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, konut imarlı, Emsal:1.00 yapılaşma şartlarına haiz 2.470 m² arsa 120.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (48.583 TL/m²) İbrahim Uysal 0536 418 05 16



8.3 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi):

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkullerin değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların tercih edilen bölgede yer alması
- Taşınmazlarının altyapısının tamamlanmış olması
- Taşınmazlara ulaşımın kolay olması cephesinin olması
- Bölgenin gelişmekte olan bir bölge olması

Gayrimenkullerin değerine etki eden olumsuz faktörler;

- Değerleme konusu taşınmazlardan 803 ada 1 no.lu parselin mevcut imar durumu
- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Değerleme konusu taşınmazların tamamı hisseli 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 arsanın kullanılabilmesi 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 taşınmazlar üzerine mevcut imar koşullarına uygun kullanımlı yapılar inşa edilerek 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 (yapılaşma şartları, boş parsel olması vb.) sahip pazarda olan arsa emsali incelenmiş olup yapılaşma şartları, büyüklük, konum gibi özellikleri şerefiyelendirilmiş olup 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 boş arsa 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.

Değerleme çalışmasında konu gayrimenkullere yakın konumlu, taşınmazın yapılaşma şartlarına göre konut ve ticari üniteleri için gerçekleşen/istenen satış değerleri incelenerek ve benzer özellik gösteren bölgelerde daha önce yaptığımız çalışmalar dikkate alınarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Söz konusu emsaller piyasa araştırmaları başlığında sunulmuştur. Taşınmazın imar durumları ve yapılaşma şartları dikkate alınarak nihai değer takdirinde gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile değer tespiti yapılmış ve değerlemede ağırlık verilmemiştir. Değerleme tablosu rapor eklerinde yer almaktadır.

10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:

10.1 Pazar Yaklaşımı ile Değerleme

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

Satılık Konut Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK MESKEN EMSALLERİ)									
	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Pazarlanabilir Fiyat (TL)	Birim m ² İstenen Fiyat (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düzeltmesi (%)	Konum Düzeltmesi (%)	İmar Düzeltmesi (%)	Parsel Büyüklük Düzeltmesi (%)	Toplam Düzeltme Oranı (%)	KARŞILAŞTIRILMIŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)
Emsal 1	110	£13.500.000	£122.727	-5	5	0	0	0	£122.727
Emsal 2	120	£15.500.000	£129.167	-5	0	0	0	-5	£122.708
Emsal 3	150	£20.300.000	£135.333	-5	0	0	0	-5	£128.567
Emsal 4	140	£18.000.000	£128.571	-5	0	0	0	-5	£122.143
ORTALAMA BİRİM DEĞER									£124.036

Satılık Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

803 ADA 1 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 5	4.500	£290.000.000	£64.444	-10	5	-40	10	-35	£41.889
Emsal 6	30.000	£1.300.000.000	£43.333	-5	25	-30	0	-10	£39.000
Emsal 7	2.616	£117.500.000	£44.916	-5	30	-45	10	-10	£40.424
Emsal 8	2.470	£120.000.000	£48.583	-5	25	-45	10	-15	£41.296
ORTALAMA BİRİM DEĞER									£40.652

Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

814 ADA 1 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 5	4.500	₺290.000.000	₺64.444	-10	5	5	0	0	₺64.444
Emsal 6	30.000	₺1.300.000.000	₺43.333	-5	25	10	15	45	₺62.833
Emsal 7	2.616	₺117.500.000	₺44.916	-5	30	10	10	45	₺65.128
Emsal 8	2.470	₺120.000.000	₺48.583	-5	25	10	10	40	₺68.016
ORTALAMA BİRİM DEĞER									₺65.106

Değerlemeye konu gayrimenkullere Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan toplam yasal ve mevcut değerleri üzerinden Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ARSA DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞER (TL/M ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
803	1	31.147,10 m ²	40.132,-TL/m ²	1.250.000.000,-TL
814	1	16.724,39 m ²	65.174,-TL/m ²	1.090.000.000,-TL
TOPLAM				2.340.000.000,-TL

Ada/Parsel	MALİK	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	ARSA DEĞERİ	HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
803/1	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17621	400000	₺1.250.000.000,00	₺55.065.625
814/1	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	71	150	₺1.090.000.000,00	₺515.933.333
TOPLAM					₺570.998.958
TOPLAM YAKLAŞIK HİSSE DEĞERİ					₺571.000.000

Pazar Yaklaşımı kullanılarak rapora konu gayrimenkullerin Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam değeri KDV hariç yaklaşık **571.000.000,-TL** olarak takdir edilmiştir.

10.2 Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Mevcut Durum Değerinin Hesaplanması

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa nitelikli olup değerlemede Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

10.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme

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

Gayrimenkulün ürettiği işletme karına göre 2 farklı kapitalizasyon metodu bulunmaktadır.

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

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 koştukları ilave getiri olarak tanımlanmaktadır. Daha hatasız sonuçlar elde etmek için kar oranı primi, Başakşehir 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 %35 olarak hesaplanmıştır.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı kullanılarak rapora konu gayrimenkullerden 814 ada 1 parselin Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (71/150) hissesi değeri KDV hariç yaklaşık **483.321.000,-TL** olarak takdir edilmiştir. 803 ada 1 parsel için proje geliştirme yapılmamıştır.

Taşınmazların imar durumları ve yapılaşma şartları dikkate alınarak nihai değer takdirinde gelir kapitalizasyonu yaklaşımına ağırlık verilmemiştir.

10.4 Kira Değeri

Değerlemeye konu taşınmazlar boş arsa nitelikli olup taşınmazlar için kira değeri belirlenmemiştir.

11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

11.1 Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Uyumlaştırılması

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

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

11.2 Rapor İçerisinde Yer Alması Gereken Asgari Bilgilerden Sunulmayanlar Hakkında Gereke

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 814 ada 1 parselin devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazlardan 803 ada 1 parselin tapu kayıtlarında ihtiyati tedbir olması ve kesinleşmemiş mahkeme kararı olması nedeniyle devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaktadır.

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

Değerlemeye konu 803 ada 1 parsel; 04.11.2015 Tasdik tarihli “Kuzey Ayazma Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı” kapsamına göre Yapılaşma şartları bulunmamakta olup, “Kısmen Yol, Kısmen Park Alanı, Kısmen Spor Tesisi” Alanında kalmaktadır.

Değerlemeye konu 814 ada 1 parsel; 07.06.2007 Tasdik tarihli “İkitelli Köyiçi 3.Etap Uygulama İmar Planı” Ayrık Nizam, E: 1.25, Kat Adedi: 10 Kat olduğu ve yapılaşma şartlarında “Konut” alanında kalmaktadır.

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

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

Yukarıda belirtilen açıklamalar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazlardan 814 ada 1 parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Arsa” olarak alınmasında herhangi bir engelin olmadığı düşünülmektedir. Değerlemeye konu taşınmazlardan 803 ada 1 parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Arsa” olarak alınmasında tapu kayıtlarında yer alan ilgili şerhlerden dolayı engel olacağı düşünülmekte olup şerhlerin terkin edilmesi halinde engel olmayacağı kanaatine varılmıştır.

12 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

TAŞINMAZIN FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. PAYINA DÜŞEN HİSSESİNİN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2025
Taşınmaz Pazar Değeri (KDV Hariç)	571.000.000 TL
Taşınmaz Pazar Değeri (KDV Dahil)	628.100.000 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 proje için %10 KDV uygulanmıştır.

İş bu rapor 2 orijinal olarak hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan

Muhammet Enes ZENGİN

İşletme

Değerleme Uzmanı

Lisans No: 405348

Raporu Kontrol Eden

Yunus Emre VAROL

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 407713

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

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

Eki:

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