



DEĞERLEME RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Adet Bahçe

Beykoz / İSTANBUL

31 / 12 / 2025

Rapor No: 2025/FZLGYO/09



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, Beykoz İlçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi'nde konumlu, tapu kütüğünde 134 ada 1 parselde kayıtlı 1 adet "Bahçe" nitelikli taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti. GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması sebebiyle hazırlanmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler:

- Adres: Mahmutşevket Paşa Mahallesi, Dolapdere Sokak, 134 Ada 1 No.lu Parsel Beykoz/İSTANBUL
- Sahibi: FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1 hisse)
- Mevcut Kullanımı: Değerlemeye konu taşınmaz bahçe olarak kullanılmaktadır.
- Tapudaki İncelemesi: Taşınmazın tapu kayıtlarında Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi A.Ş. hisselerine ait 2 adet beyan ve 1 adet muhdesat kaydı bulunmaktadır.
(bk. 6.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları)
- İmar Durumu: 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında 134 Ada 1 parsel "Kısmen Günöbirlik Tesis Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.
(bk. 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:)

Gayrimenkulün Pazar Değeri:

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2025
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Hariç)	49.000.000 TL
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Dahil)	53.900.000 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 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ:.....	9
6.3 İMAR DURUMU VE RESMİ KURUM İNCELEMELERİ:.....	10
6.4 GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDECEK HERHANGİ BİR HUSUS BULUNUP BULUNMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ:.....	11
6.5 GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER:.....	11
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ.....	12
7.1 DEMOGRAFİK VERİLER.....	12
7.2 EKONOMİK VERİLER.....	13
7.2.1 KÜRESEL EKONOMİK DURUM.....	13
7.2.2 TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM.....	13
7.3 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	16
8 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER.....	18
8.1 GAYRİMENKULÜN KOnUMLU OLDUĞU PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ:.....	18
8.2 PİYASA ARAŞTIRMASI:.....	18
8.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ):.....	19
9 DEĞERLEME.....	19
9.1 EN İYİ VE EN DOĞRU KULLANIM ANALİZİ:.....	19
9.2 DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI:.....	20
9.2.1 PAZAR YAKLAŞIMI:.....	20
9.2.2 MALİYET YAKLAŞIMI:.....	20
9.2.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI:.....	20
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:.....	21
10.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME.....	21
10.2 MALİYET YAKLAŞIMI İLE GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN HESAPLANMASI.....	21
10.3 GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME.....	21
10.4 KİRA DEĞERİ.....	21
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
11.1 FARKLI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	21
11.2 RAPOR İÇERİSİNDE YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLERDEN SUNULMAYANLAR HAKKINDA GEREKÇE.....	22
DEĞERLEME RAPORU İÇERİĞİNDE TÜM ASGARİ BİLGİLERE YER VERİLMİŞTİR.....	22
11.3 İLGİLİ MEVZUATLAR GEREĞİNCE ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELER İLE GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
12 SONUÇ.....	23
13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	23
14 RAPOR EKLERİ.....	24



Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	31.12.2025
Rapor No:	2025/FZLGYO/09
Raporun Türü ve Amacı:	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Mahmutşevket Paşa Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 134 ada 1 parselde kayıtlı 1 adet "Bahçe" nitelikli taşınmazın 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, Beykoz İlçesi, Mahmutşevket Paşa Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 134 ada 1 parselde kayıtlı 1 adet "Bahçe" 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 gayrimenkul, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi, Dolapdere Sokak üzerinde, 5.691,10 m² yüzölçümüne sahip 134 ada 1 parselde yer alan “Bahçe” nitelikli taşınmazdır.

5.2 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi sınırları içerisinde, Dolapdere Sokak üzerinde yer alan 134 ada 1 parselde konumlandır.

Gayrimenkule ulaşım için; bölgenin önemli ulaşım akslarından Riva Yolu üzerinde kuzey istikametine devam edilirken sağa Prof. Dr. Aziz Sancarlar Caddesine girilir. Takribi 400 m. ilerledikten sonra çatallanan yolun solunda yer alan Dolapdere Sokağına varılır. Değerlemeye konu taşınmaz bu sokak üzerinde kuzey istikametine ilerlerken sağ kol üzerinde yer almaktadır

Gayrimenkulün konumlu olduğu parselin yakın çevresi genellikle benzer boş arsa, tarla ve bahçe gibi yeşil alanlar az sayıda 1-2 katlı konut amaçlı betonarme yapıların bulunduğu düşük yoğunluklu yerleşim alanları mevcuttur. Konu gayrimenkulden merkezi alanlara doğru yaklaştıkça yeni konut alanları yer almakta ve üst gelir grubuna hitap eden bir bölgedir. Gayrimenkule ulaşım özel araçlarla kolaylıkla sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölge, Beykoz Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup henüz tamamlanmamış altyapıya sahiptir.

Gayrimenkullerin bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

Hermes Country Club	: 1,60 km
Mahmutşevket Paşa Köyü Mezarlığı	: 0,80 km
Mahmutşevket Paşa Göleti	: 1,50 km

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 1956 ada 1 parselde konumlu konu taşınmaz için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

MALİK	FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ: (1/1)
TAŞINMAZ ID	53700115
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BEYKOZ
MAHALLESİ	MAHMUTŞEVKET PAŞA M
MEVKİİ	-
PAFTA NO	F22-D-09-C-4-B
ADA NO	134
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ	BAHÇE
YÜZÖLÇÜMÜ	5691,10 m ²
TAPU TARİHİ	16.05.2023
CİLT NO	11
SAYFA NO	1040
YEVMIYE	9318

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

25.11.2025 tarih 19:29 saatinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nden elektronik ortamda alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS Belgesine göre, rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Diğer (Konusu: Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma) (15.09.2022 tarih ve 14767 yevmiye no. ile)
- Diğer: (Konusu: Kaya Turgut'un veraset ilişkisi kesilmiştir.) (16.09.2020 tarih ve 8680 yevmiye no. ile)

Muhdesat Bilgileri:

- Diğer: İş bu taşınmaz fındıklık olarak 12 yıldan beri Salim evladı Kaya Turgut'un fiili kullanımındadır. (Bila tarih ve yevmiye no ile)

6.4 Gayrimenkulün 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 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerlemeye konu taşınmazın devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkulün 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**

Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 03.05.2023 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "İstanbul İli Beykoz İlçesi Mahmutşevketpaşa ve Alibahadır Mahallelerine İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Günübürlük Tesis Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı" alanında kaldığı tespit edilmiş fakat imar planının kesinleşmediği tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz, 1/100.000 Ölçekli "İstanbul İli Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Orman Alanı" lejandında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın da kapsamında olduğu plana yönelik bakanlıktan olur yazısı beklendiği ve yazı resmen Beykoz Belediyesi'ne iletilmeden herhangi bir yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği bilgisi edinilmiştir.

Taşınmaz üzerinde inşaat yapılmasına ilişkin bir izin ve belge bulunmamaktadır.

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

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

Yukarıda belirtilen açıklamalar sonucunda, değerlendirme konu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Bahçe/Arazi" olarak alınmasında herhangi bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

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

Yapılan incelemelerde konu taşınmazın mülkiyetinin Tüzel Kişi Unvan Değişikliği sebebiyle 16.05.2023 tarihinde Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne tescil edildiği görülmüştür.

Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 23.12.2025 tarihinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 15.06.2009 onay ve 07.03.2020, 11.02.2021, 27.05.2022 tadilat tarihli, 1/100.000 ölçekli "İstanbul İl Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Orman Alanı" lejandında kalmakta iken değerlendirme tarihi itibarıyla 03.05.2023 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "İstanbul İli Beykoz İlçesi

Mahmutşevketpaşa ve Alibahadır Mahallelerine İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” kapsamında “Kısmen Günöbirlik Tesis Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı” alanında kalmaktadır. İmar Planı kesinleşmemiştir.

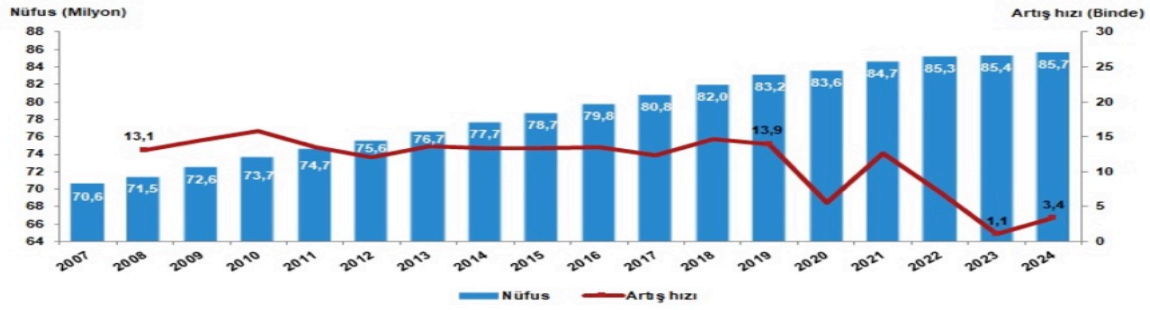
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

7.1 Demografik veriler

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

Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı (2007-2024)

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



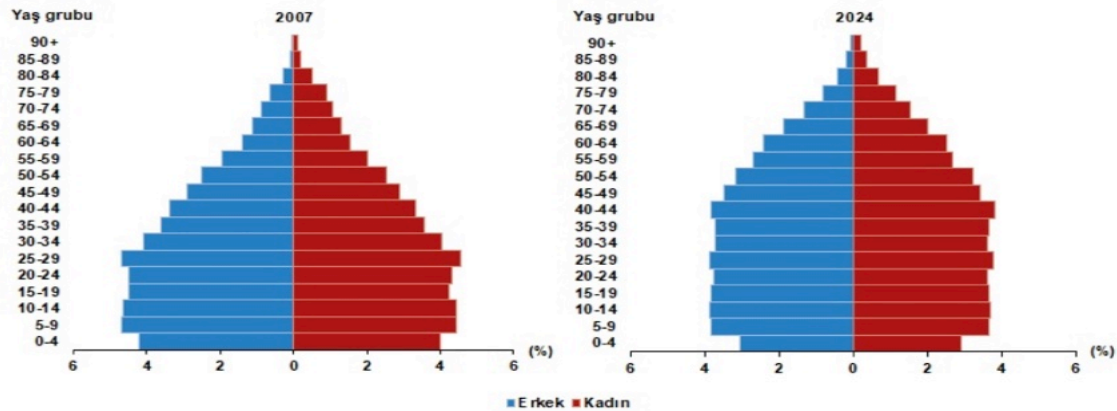
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2023 yılında %93 iken, bu oran 2024 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7’den %6,6’ye düşmüştür.

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

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

Nüfus Piramidi (2007-2024)

Nüfus piramidi, 2007, 2024



7.2 Ekonomik Veriler

7.2.1 Küresel Ekonomik Durum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

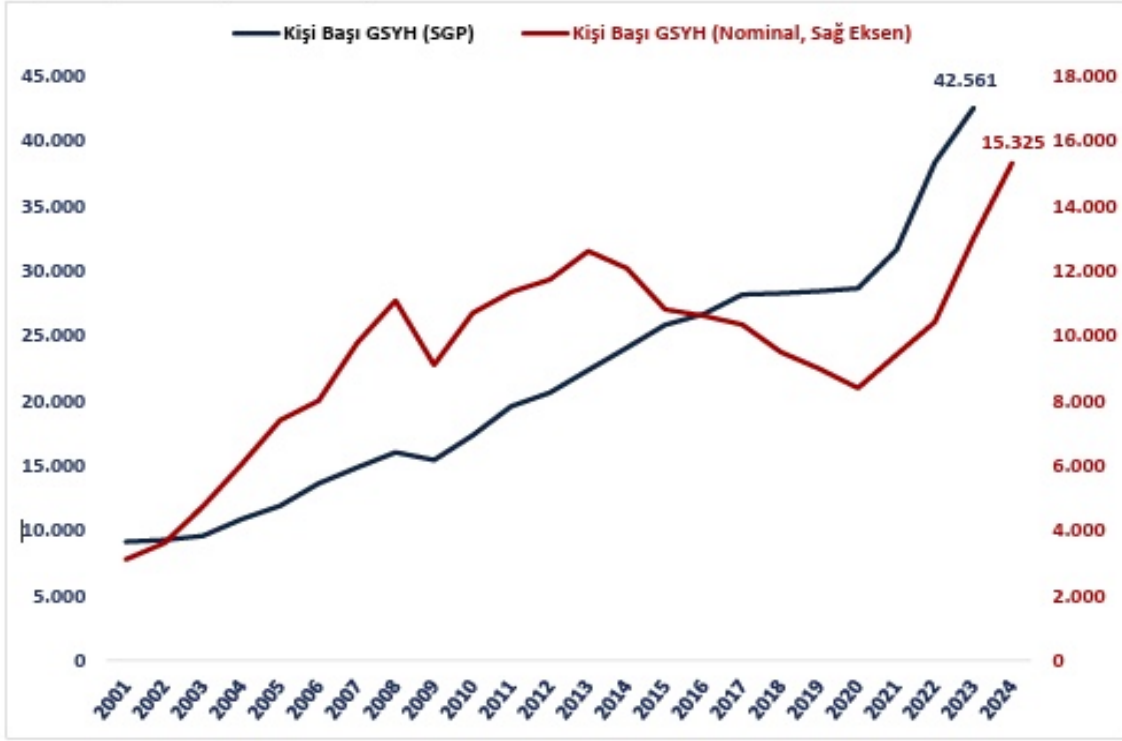
7.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

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

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

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

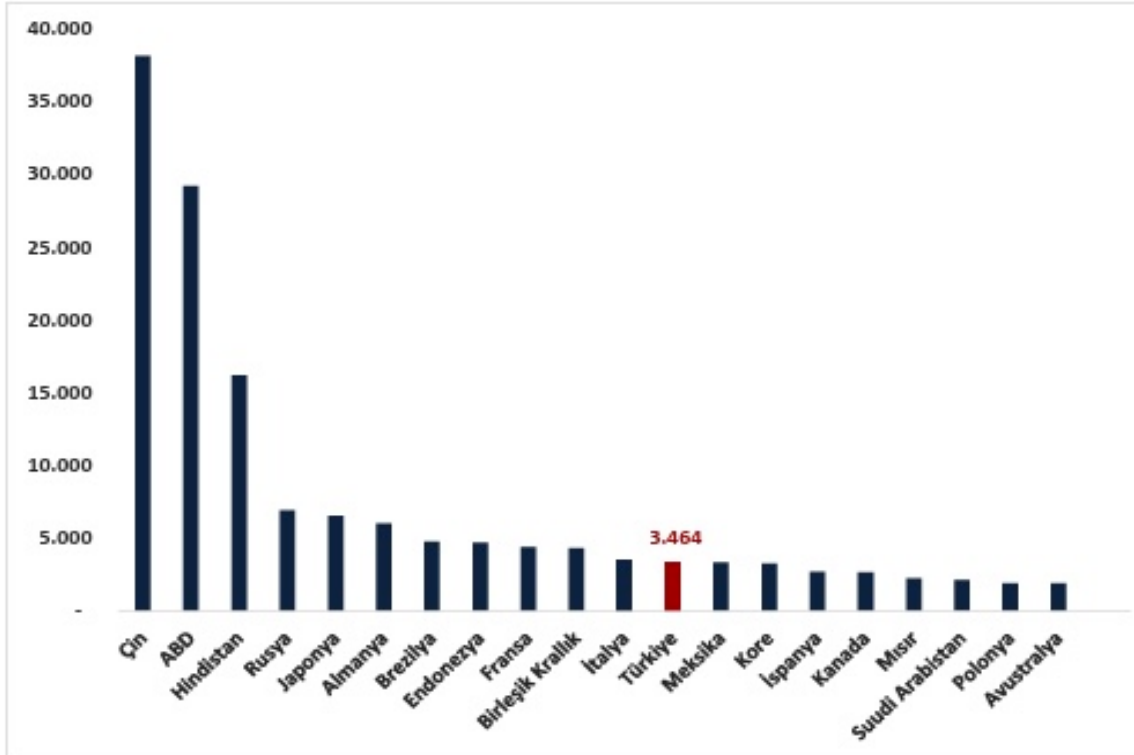
Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

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

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

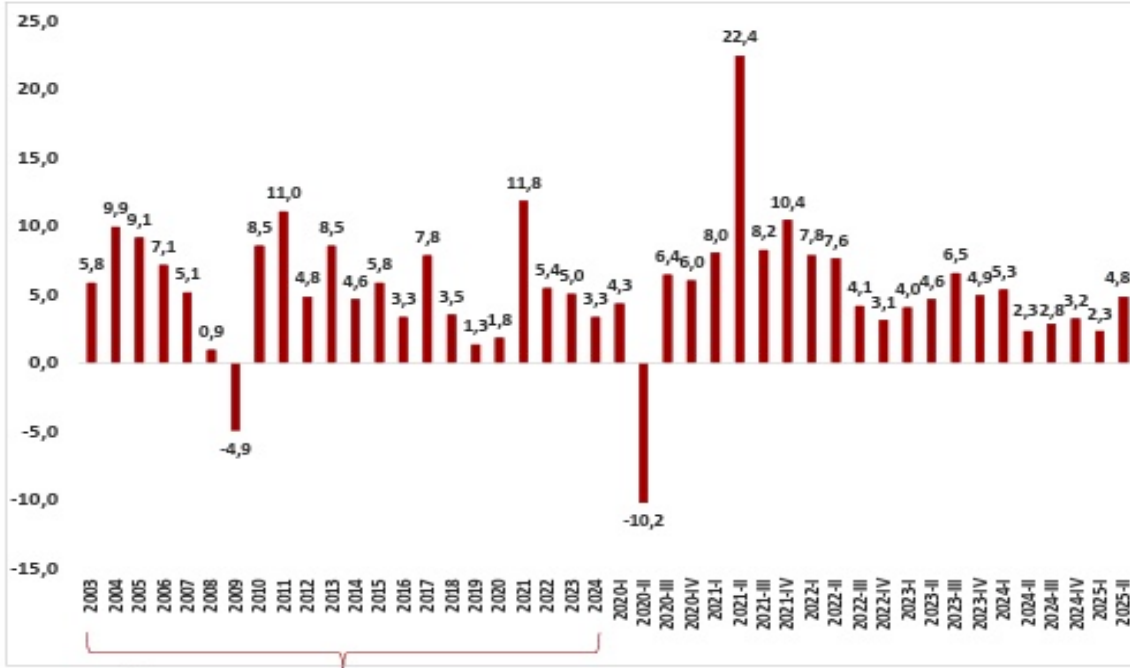


Kaynak: IMF

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

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

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)

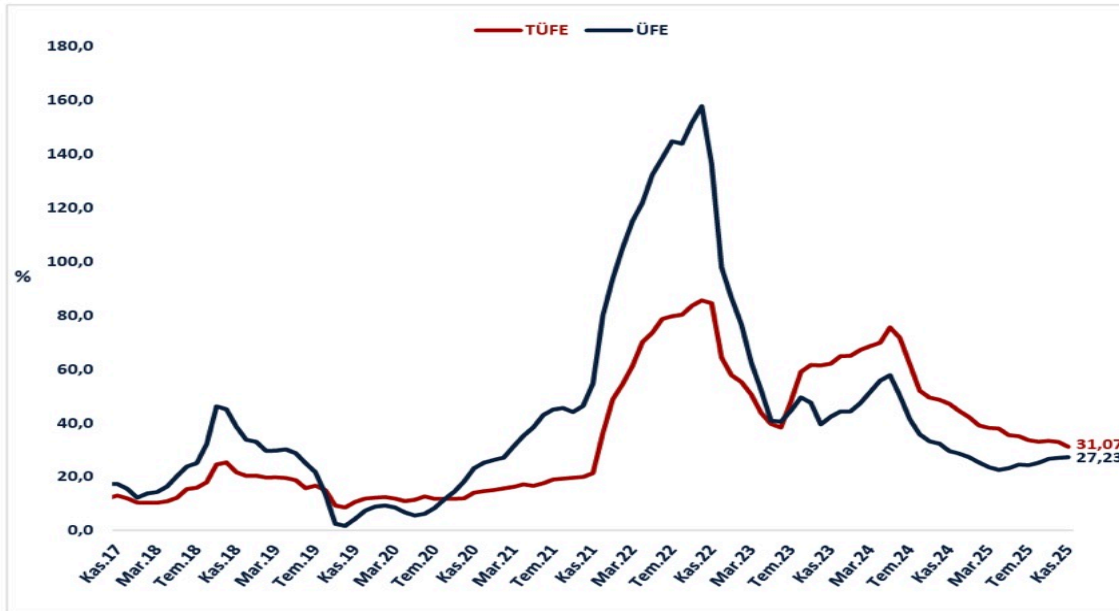


Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

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

Enflasyondaki Gelişmeler

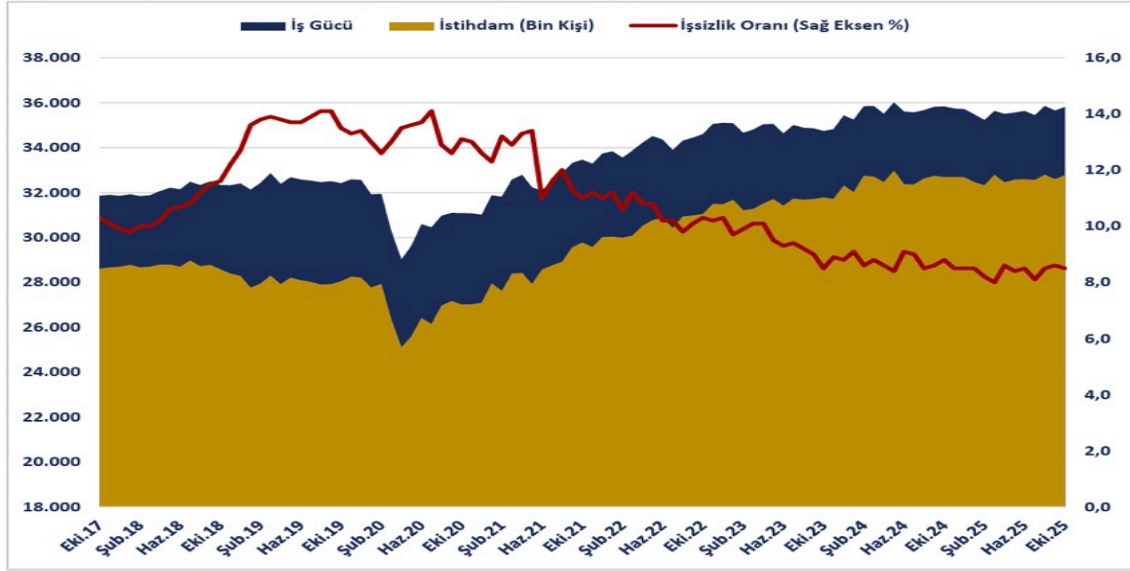


Kaynak: TÜİK

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

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

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

Not: Mevsim Etkisinden Arındırılmış Veriler

7.3 Gayrimenkul Sektörü

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

Aynı dönemde gayrimenkul sektörü zayıf da olsa büyüme eğilimini sürdürmüştür, 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

ANALİZ

DEĞERLEME

Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

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

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

Konut satış sayısı, Kasım 2025

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

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

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

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

(Kaynak: TÜİK Konut Satış İstatistikleri, Kasım 2025)



8 GAYRİMENKULÜN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER

8.1 Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
134	1	5.691,10 m ²

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Mahmutşevket Paşa Mahallesi, Dolapdere Sokak üzerinde, 5691,10 m² yüzölçümüne sahip 134 ada 1 parselde yer alan “Bahçe” nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik şekil itibariyle belli bir şekle sahip değildir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerlemeye tarihi itibariyle parsel, az sayıda ağaç ve doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Değerlemeye konu taşınmazın kadastral yol olan Dolapdere Caddesine yaklaşık 90 metre cephesi bulunmaktadır.

8.2 Piyasa Araştırması:

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

Satılık Arsa Emsalleri

➤ Emsal 1

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına haiz, 7.340 m² yüzölçümüne sahip bahçe nitelikli taşınmaz 75.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (10.218 TL/m²)

Kristal İvestment Gayrimenkul 0554 850 03 24

➤ Emsal 2

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına haiz, 5.300 m² yüzölçümüne sahip bahçe nitelikli taşınmaz 50.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (9.434 TL/m²)

Kaya Gayrimenkul 0534 930 75 32

➤ Emsal 3

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına haiz, 2.940 m² yüzölçümüne sahip bahçe nitelikli taşınmaz 26.500.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (9.014 TL/m²)

Coldwell Banker One 0539 255 13 70

➤ Emsal 4

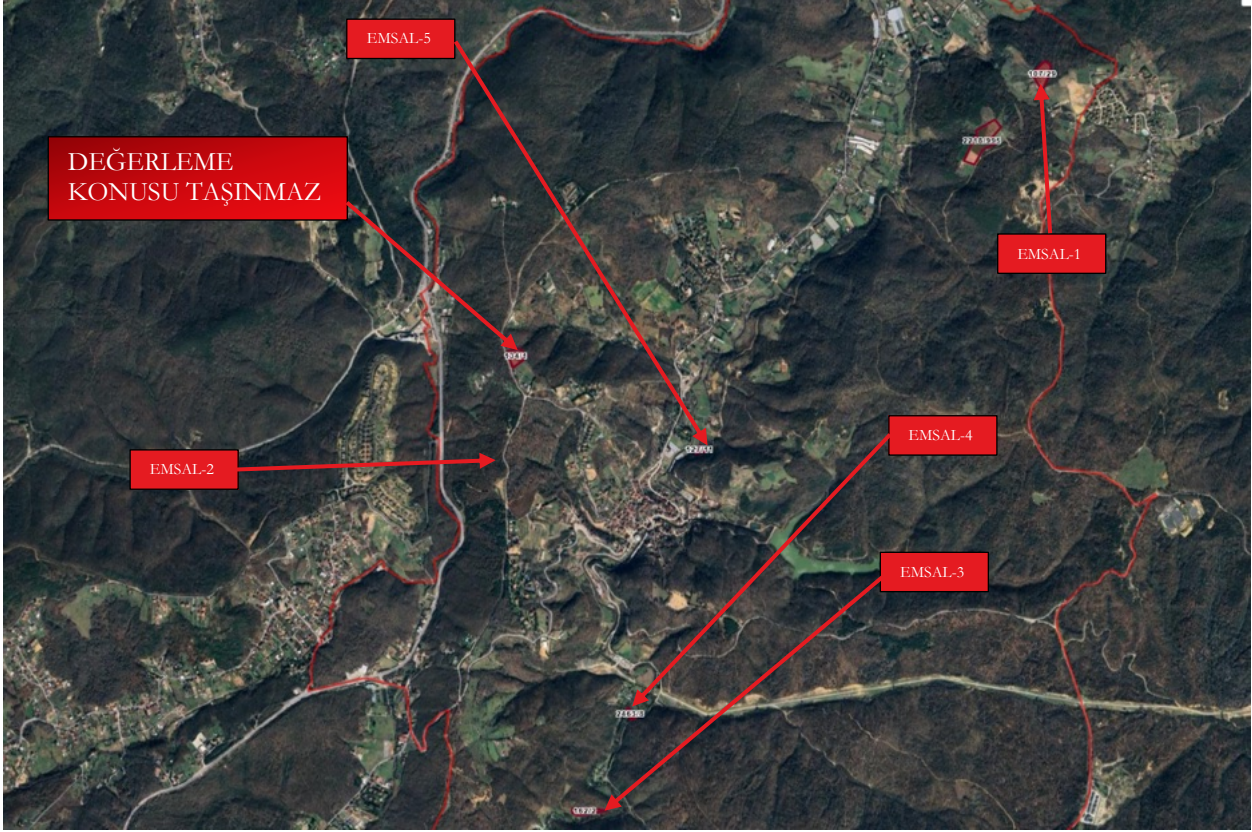
Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına haiz, 3.375 m² yüzölçümüne sahip bahçe nitelikli taşınmaz 27.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (8.000 TL/m²)

Mustafa Yılmaz Gayrimenkul 0532 347 38 91

➤ Emsal 5

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, aynı imar şartlarına haiz, 987 m² yüzölçümüne sahip bahçe nitelikli taşınmaz 7.900.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (8.004 TL/m²)

Mehmet A. 0535 772 35 92



8.3 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi):

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın altyapısının tamamlanmış olması
- Bölgede üst düzey sitelerin konumlu olması
- Bölgenin gelişmekte olan bir bölge olması
- Gürültü kirliliğinin çok düşük seviyede olması
- Yeni inşa edilen ana ulaşım yollarına yakın olması

Gayrimenkulün değerine etki eden olumsuz faktörler;

- İnşa yapım maliyetlerinin yüksek olması ve küresel ekonomik olumsuzluklar
- İmar planlarının henüz onaylanmamış olması

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

9.2.2 Maliyet Yaklaşımı:

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

- 1- Benzer arsaların değerinin, en iyi ve en doğru kullanım yöntemiyle, tahmin edilmesi.
 - 2- Ana binaların, girişimcinin karını da içeren yeniden inşaat ya da yerine koyma maliyetlerinin yeniden değerlendirilmesi.
 - 3- Birikmiş amortismanın tahmin edilmesi ve tahmin edilen birikmiş amortismanın yeniden inşa veya yerine koyma maliyetinden düşülmesi,
 - 4- Arsa değerinin, amortize edilmiş yeniden inşa veya yerine koyma maliyetlerine eklenmesi.
- Değerlemeye konu taşınmaz boş bahçe 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 ulaşmaktadır. 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.

Değerlemeye konu taşınmaz bahçe nitelikli olup imar planının henüz kesinleşmemiş olmasına istinaden değerlemede Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı kullanılmamıştır.

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 Arazi Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

EMSALE UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK ARSA EMSALLERİ)									
	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	7.340	£75.000.000	£10.218	-5	-10	0	0	-15	£8.685
Emsal 2	5.300	£50.000.000	£9.434	-5	-5	0	0	-10	£8.491
Emsal 3	2.940	£26.500.000	£9.014	-5	10	0	0	5	£9.464
Emsal 4	3.375	£27.000.000	£8.000	-5	5	0	0	0	£8.000
Emsal 5	987	£7.900.000	£8.004	-4	9	0	0	5	£8.404
ORTALAMA BİRİM DEĞER									£8.609

ARSA DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞER (TL/M ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
134	1	5.691,10 m ²	8.610,-TL/m ²	49.000.000,-TL
TOPLAM				49.000.000,-TL

Pazar Yaklaşımı kullanılarak rapora konu gayrimenkulün değeri KDV hariç yaklaşık **49.000.000,- TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede taşınmaz ile benzer niteliklere (arazi, bahçe vb.) sahip pazarda olan emsallerinin yeterli sayıda olduğu görülmüştür. Değerleme çalışmasında konu gayrimenkule yakın konumlu, taşınmaz 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.

10.2 Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Mevcut Durum Değerinin Hesaplanması

Değerlemeye konu taşınmaz boş bahçe nitelikli olup değerlemede Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

10.3 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile Değerleme

Değerlemeye konu taşınmaz bahçe nitelikli olup değerlemede Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı kullanılmamıştır.

10.4 Kira Değeri

Değerlemeye konu taşınmaz bahçe nitelikli olup taşınmaz 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 “Pazar 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 Gerekçe

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 taşınmazın devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Beykoz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 03.05.2023 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli "İstanbul İli Beykoz İlçesi Mahmutşevketpaşa ve Alibahadır Mahallelerine İlişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Günübürlük Tesis Alanı, Kısmen Park Alanı, Kısmen Yol Alanı" alanında kaldığı tespit edilmiş fakat imar planının kesinleşmediği tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz, 1/100.000 Ölçekli "İstanbul ili Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Orman Alanı" lejandında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın da kapsamında olduğu plana yönelik bakanlıktan olur yazısı beklendiği ve yazı resmen Beykoz Belediyesi'ne iletilmeden herhangi bir yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz üzerinde inşaat yapılmasına ilişkin bir izin ve belge bulunmamaktadır.

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

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

Yukarıda belirtilen açıklamalar sonucunda, değerlendirme konu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Arazi" olarak alınmasında herhangi bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

12 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2025
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Hariç)	49.000.000 TL
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Dahil)	53.900.000 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 taşınmaz 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 GAYRİMENKULÜN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

Eki :

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