



DEĞERLEME RAPORU

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 Adet Proje

Başakşehir / İSTANBUL

31 / 12 / 2025

Rapor No: 2025/FZLGYO/03





Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

- **Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi:** Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- **Sözleşme Tarihi:** 29.01.2025 sözleşme-01.12.2025 ek protokol
- **Değerlenen Mülkiyet Hakları:** Tam Mülkiyet
- **Raporun Konusu:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi'nde konumlu, tapu kütüğünde 1424 ada 5 parselde kayıtlı Bulvar Avrasya/Ayazma 4 Projesi'nin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden doğan hakkın 31.12.2025 tarihli piyasa rayiç değerinin tespiti. GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması sebebiyle hazırlanmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler:

- **Adres:** Ziya Gökalp Mahallesi (Tapuda İkitelli-2 Mahallesi), Olimpiyat Bulvarı, 1424 Ada 5 No.lu Parsel Başakşehir/İSTANBUL
- **Sahibi:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık Anonim Şirketi(Hisse:1/1)
- **Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı:** Değerlemeye konu taşınmaz üzerine Bulvar Avrasya/Ayazma 4 projesi inşa edilmektedir.
- **Tapudaki İncelemesi:** Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan/şerh/irtifak hakkı/rehin vb. kayıt bulunmamaktadır.
(bk. 6.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları)
- **İmar Durumu:** 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında 1424 Ada 5 Parsel "Konut Alanı" fonksiyonunda yer almaktadır.
(bk. 6.3 İmar Durumu ve Resmi Kurum İncelemeleri:)

Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Sonucu:

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİNDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2025
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.761.894.000 TL
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.114.272.800 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 GAYRİMENKULE 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 GAYRİMENKULÜN TANIMI:	7
5.2 GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU:	7
6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	9
6.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI:.....	9
6.2 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ:.....	9
6.3 İMAR DURUMU VE RESMİ KURUM İNCELEMELERİ:.....	9
6.4 GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDECEK HERHANGİ BİR HUSUS BULUNUP BULUNMADIĞINA İLİŞKİN GÖRÜŞ:.....	12
6.5 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER:	12
7 GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	13
7.1 DEMOGRAFİK VERİLER.....	13
7.2 EKONOMİK VERİLER	14
7.2.1 KÜRESEL EKONOMİK DURUM.....	14
7.2.2 TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	14
7.3 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	17
8 GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ DURUMU HAKKINDA BİLGİLER.....	19
8.1 GAYRİMENKULÜN KONUMLU OLDUĞU PARSELLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ:.....	19
8.2 PİYASA ARAŞTIRMASI:	19
8.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ):	22
9 DEĞERLEME.....	22
9.1 EN İYİ VE EN DOĞRU KULLANIM ANALİZİ:	22
9.2 DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI:.....	23
9.2.1 PAZAR YAKLAŞIMI:	23
9.2.2 MALİYET YAKLAŞIMI:.....	23
9.2.3 GELİR YAKLAŞIMI:.....	23
10 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİN HESAPLAMASI:	24
10.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME	24
10.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE DEĞERLEME.....	24
10.3 MALİYET YAKLAŞIMI İLE GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN HESAPLANMASI.....	25
11 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
11.1 FARKLI DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	25
11.2 RAPOR İÇERİSİNDE YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLERDEN SUNULMAYANLAR HAKKINDA GEREKÇE	25
11.3 İLGİLİ MEVZUATLAR GEREĞİNCE ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELER İLE GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	25
12 SONUÇ.....	27
13 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN GEÇMİŞ TARİHLERDE TARAFIMIZCA HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	27
14 RAPOR EKLERİ.....	28



Analiz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi:	31.12.2025
Rapor No:	2025/FZLGYO/03
Raporun Türü ve Amacı:	İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 1424 ada 5 parselde kayıtlı Bulvar Avrasya/Ayazma 4 Projesi'nin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden doğan hakkın 31.12.2025 tarihli 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 Beşiktaş/İSTANBUL
- **Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar:** İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahalle'sinde konumlu, tapu kütüğünde 1424 ada 5 parselde kayıtlı Bulvar Avrasya/Ayazma 4 Projesi'nin arsa satış karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmesinden doğan hakkın 31.12.2025 tarihli piyasa rayiç değerinin tespiti 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.
- Raporu 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 Gayrimenkulün Tanımı:

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi (Tapuda İkitelli-2 Mahallesi), Olimpiyat Bulvarı üzerinde, 22.310,37 m² yüzölçümüne sahip 1424 ada 5 parselde yer alan “Arsa” nitelikli taşınmazdır.

5.2 Gayrimenkulün Yeri ve Konumu:

Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi sınırları içerisinde, Olimpiyat Bulvarı üzerinde yer alan 1424 ada 5 parselde konumlandır.

Gayrimenkule ulaşım için; bölgenin önemli ulaşım akslarından Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinde güney istikametine devam edilirken sağa Olimpiyat Bulvarı'na girilir. Yaklaşık 650 m ilerledikten sonra sağ kol üzerinde değerlemeye konu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın konumlu olduğu Başakşehir ilçesi, TEM Otoyolu'na oldukça yakın bir konumda olup ilçeye ulaşım bu aks üzerinden ayrıca Basın Ekspres Yolu ve Basın Ekspres Yolu'na bağlantısı bulunan, D-100 Karayolu'na ile Kuzey Marmara Otoyolu'ndan üzerinden sağlanabilmektedir. Aynı zamanda bir diğer önemli aks olan ve Basın Ekspres Yolu'ndan bağlantılar sağlanarak ilçeye ulaşım sağlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın çevresi genellikle konut fonksiyonlu yerleşimin bulunduğu gelişmekte olan bölgeler arasında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Maveria Comfort, Hayat Park Prestij Konakları, Bulvar İstanbul, Bahçetepe İstanbul, Nidapark Başakşehir gibi konut projeleri yer almaktadır. Konu taşınmazın Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Çam Sakura Şehir Hastanesi gibi bölge içinde bilinirliği yüksek yapılar almaktadır.

Gayrimenkulün konumlu olduğu parselin yakın çevresi genellikle benzer boş arsalar ve konutlardan oluşmakta olup, zemin katları dükkan ve konut fonksiyonlu, üst katlar konut fonksiyonlu gelişme göstermiştir. Konu gayrimenkul merkezi bir bölgede yer almakta olup orta-üst düzey gelir grubuna hitap etmektedir. Başakşehir'in ana ulaşım akslarından biri olan Olimpiyat Bulvarı'na yakın konumlu olup, Olimpiyat Metro İstasyonu konu taşınmaza yakın konumdadır. Gayrimenkule ulaşım raylı sistem metro, özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanmaktadır.

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

Gayrimenkulün bazı merkezlere olan yaklaşık uzaklıkları:

Tem Otoyolu	:	3,25 km
Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi	:	1,50 km
Olimpiyat Stadi	:	1,75 km

Aşağıda gayrimenkulün konumu gösteren uydu görüntüsü sunulmuştur:



6 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

6.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları:

24.12.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nde (TAKBİS) yapılan incelemelerde 1424 ada 5 parselde konumlu konu taşınmaz için alınan tapu kayıt bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

MALİK	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Hisse:1/1)
TAŞINMAZ ID	122581048
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	İKİTELLİ-2
MEVKİİ	TABYALAR
PAFTA NO	-
ADA NO	1424
PARSEL NO	5
NİTELİĞİ	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ	22.310,37 m ²
YEVMIYE NO	8715
CİLT NO	172
SAYFA NO	16956
TAPU TARİHİ	08/03/2023

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

24.12.2025 tarih 08:20 saatinde Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'nden elektronik ortamda alınan ve tarafımıza iletilen TAKBİS Belgesine göre, rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir beyan/şerh/irtifak hakkı/rehin vb. kayıt olmadığı görülmüştür. (Bkz. Ekler TAKBİS Belgesi)

6.3 İmar Durumu ve Resmî Kurum İncelemeleri:

Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından Emlak Konut GYO A.Ş. ve Fuzul GYO A.Ş.'ye verilmiş ve tarafımıza iletilmiş 01.12.2025 tarih ve E-67507953/115.02.01/278345 sayılı resmi belgeye göre değerlemeye konu taşınmaz, 24/07/2017 tasdik tarihli "Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı" kapsamında ve "20.01.2020 Tarih ve 15398 sayılı yazılarda belirlenen sınırın 17.01.2020 Tarih ve 14542 Sayılı Bakanlık Oluru İle Onanan "Konut" alanında kalmaktadır. Parselin yapılaşma şartlarının Ayrık Nizam, E: 1.50, Hmaks: 10 Kat, Çekme mesafeleri ise; Ön Bahçe Mesafesi: 20m, Yan Bahçe Mesafesi: 15m ve Arka Bahçe Mesafesi: 15m, olduğu görülmüştür.

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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede güncel durumda inşai faaliyetler yeni gerçekleşmekte olup konu taşınmazın yakın çevresinde 9-10 katlı blok nizamlı konut alanlarının inşaatı

bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.

Başakşehir E-Belediye Sistemi üzerinden 23.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 24.07.2017

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- Hmaks: 10 Kat
- Yapı Nizamı: Serbest
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 15 m, yan bahçe mesafesi: 10 m, arka bahçe mesafesi: 10 m

Plan Notları

- Yapılacak her türlü binada “Binalarda enerji performans Yönetmeliği” hükümlerinin dikkate alınması esastır.
- Bina cepheleri veya çatılarda güneş enerjisinden yararlanılabilecektir.
- Yapı gruplarına entegre edilmiş gri su arıtma sistemlerinin geliştirilmesi ile yağmur hasadı; yağmur ve drenaj suyunun depolanarak, çevre sulamasında kullanılmasına yönelik tedbirler alınması esastır.
- Tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında ilgili mevzuat doğrultusunda engelliler için düzenlemeler yapılacaktır.
- Planda bütün adalarda yapı nizamı serbest olup ayırık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde birden fazla yapı yapılabilir. Yapılacak uygulamalarda, yatay mimariyi teşvik etmek amacıyla maks. TAKS: 0,50 olmak koşuluyla yapı boyutları ve yapılar arası çekme mesafeleri serbest olup ilçe belediyesince onaylanacak vaziyet planına göre belirlenecektir.
- Planlama alanı içerisinde bütün yapılarda Hmax: 10 kattır.
- Yapı çekme mesafeleri içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Planlama alanı içerisinde yapı adalarında zemin altı kapalı otopark yapılabilir.
- Doğal zemini yol kotu üstünde olan binaların ön bahçe setinin altında veya kısmen bina bodrumunda kapalı otopark/garaj yapılabilir ve bina bodrum katıyla irtibatlanabilir, ön bahçe mesafesine tabii değildir.
- Binaların bodrum veya zemin katında yan ve arka bahçelerde veya bir başka ada/parselde kapalı otopark yapılabilir.
- Planlama alanının bütününde uygulama net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

Özel Hükümler

- Gelişme konut alanlarında E: 1,50 olarak uygulama yapılacaktır.
- Konut adalarında emsal değerinin %10'unu geçmemek koşuluyla halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bağımsız ticari kullanımlar yapılabilir.

Aşağıda değerlemeye konu taşınmazı gösteren imar paftası yer almaktadır

Resim 1. İmar Paftası



Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmaza ait yapı ruhsatları görülmüş ve projenin inşa aşamasında olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın yasallığını etkileyecek herhangi bir olumsuz kayda ve/veya tutanağa rastlanmamıştır.

Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	21.01.2025	26	11136,09	Yeni Yapı	A1 Blok; 1 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	21.01.2025	27	9883,57	Yeni Yapı	A2 Blok; 1 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	21.01.2025	28	8901,83	Yeni Yapı	B1 Blok; 1 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	21.01.2025	29	8781,76	Yeni Yapı	B2 Blok; 1 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	21.01.2025	30	19293,6	Yeni Yapı	C Blok; 2 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	21.01.2025	31	13111,26	Yeni Yapı	D Blok; 2 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	27.05.2025	432	11136,09	İsim Değişikliği	A1 Blok; 1 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	27.05.2025	433	9883,57	İsim Değişikliği	A2 Blok; 1 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	27.05.2025	434	8901,83	İsim Değişikliği	B1 Blok; 1 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	27.05.2025	435	8781,76	İsim Değişikliği	B2 Blok; 1 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	27.05.2025	436	19293,6	İsim Değişikliği	C Blok; 2 BK+ZK+9 NK
Yapı Ruhsatı	27.05.2025	437	13111,26	İsim Değişikliği	D Blok; 2 BK+ZK+9 NK

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 bulunmaktadır.

➤ Gayrimenkulün 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 1424 ada 5 parsel, Ayrık Nizam, E: 1.50, Hmax: 10 kat, ekme mesafeleri ise; Ön Bahçe Mesafesi: 20m, Yan Bahçe Mesafesi: 15m ve Arka Bahçe Mesafesi: 15m, olduğu görülmüştür. yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yapılması planlanan proje için ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Taşınmaza ait yasal evraklar tam olup herhangi bir olumsuz belge bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkulün 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 üzerinde Proje geliştirilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

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

6.5 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler:

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın mülkiyetinin trampa yoluyla 08.03.2023 tarihinde Emlak Konut GYO Anonim Şirketi'ne tescil edildiği görülmüştür.

Değerlemeye konu taşınmaz, 24/07/2017 tasdik tarihli "Atatürk Olimpiyat Parkı Uygulama İmar Planı" kapsamında ve "20.01.2020 Tarih ve 15398 sayılı yazılarda belirlenen sınırın 17.01.2020 Tarih ve 14542 Sayılı Bakanlık Oluru İle Onanan "Konut" alanında kalmaktadır. Parselin yapılaşma şartlarının Ayrık Nizam, E: 1.50, Hmaks: 10 Kat, Çekme mesafeleri ise; Ön Bahçe Mesafesi: 20m, Yan Bahçe Mesafesi: 15m ve Arka Bahçe Mesafesi: 15m, olduğu görülmüştür. Son 3 yıllık dönemde söz konusu imar planında 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



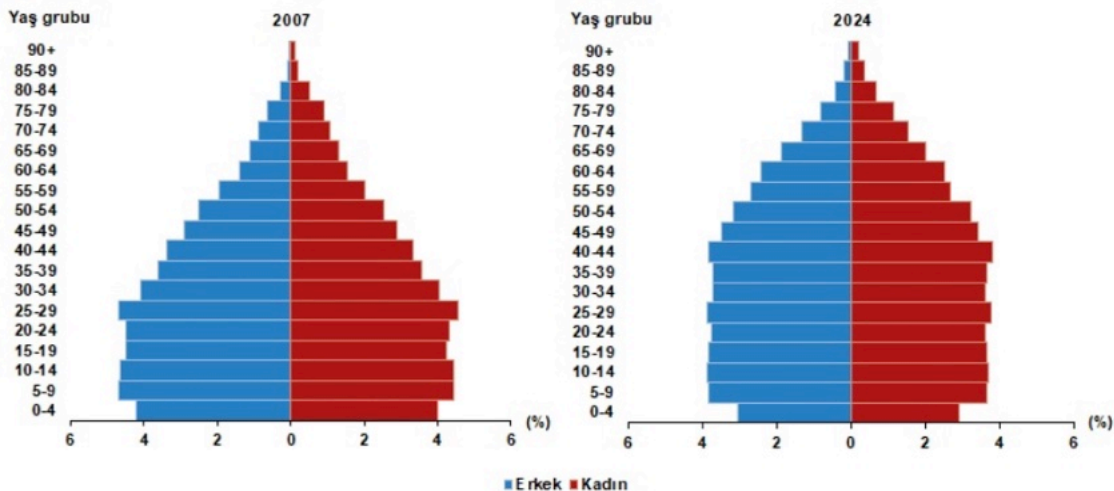
İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2023 yılında %93 iken, bu oran 2024 yılında %93,4 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ye düşmüştür.

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 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 Mütteahhitler Birliği-Temmuz 2025)

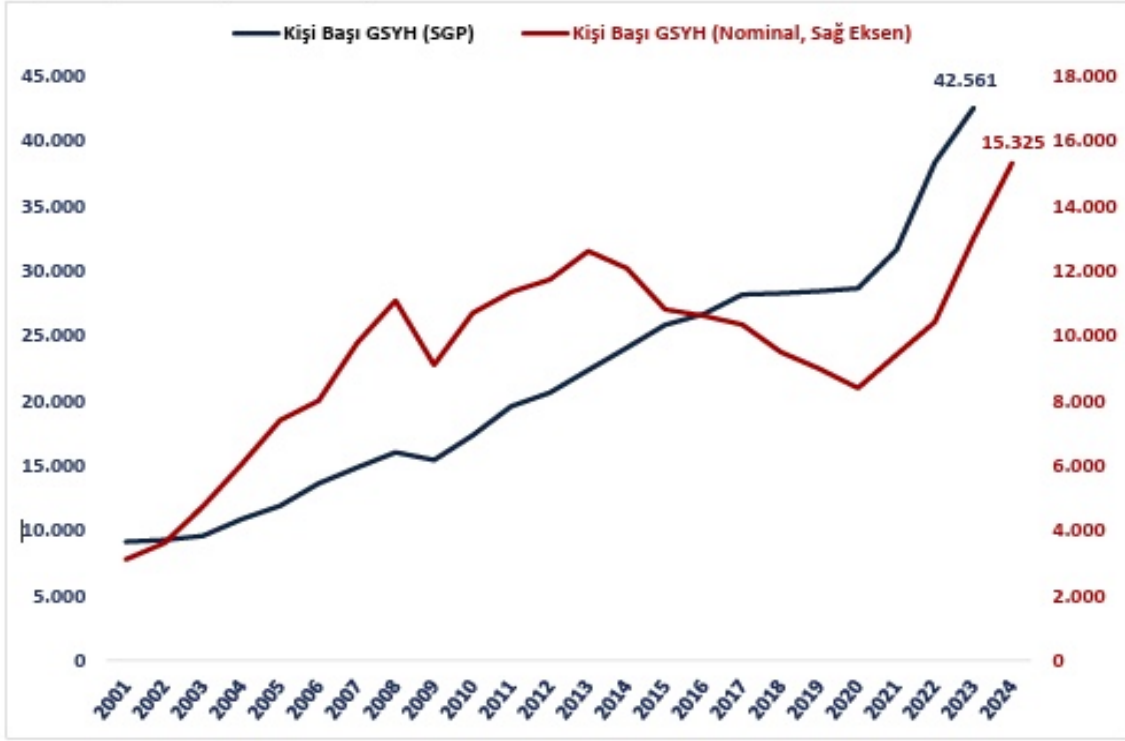
7.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

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.

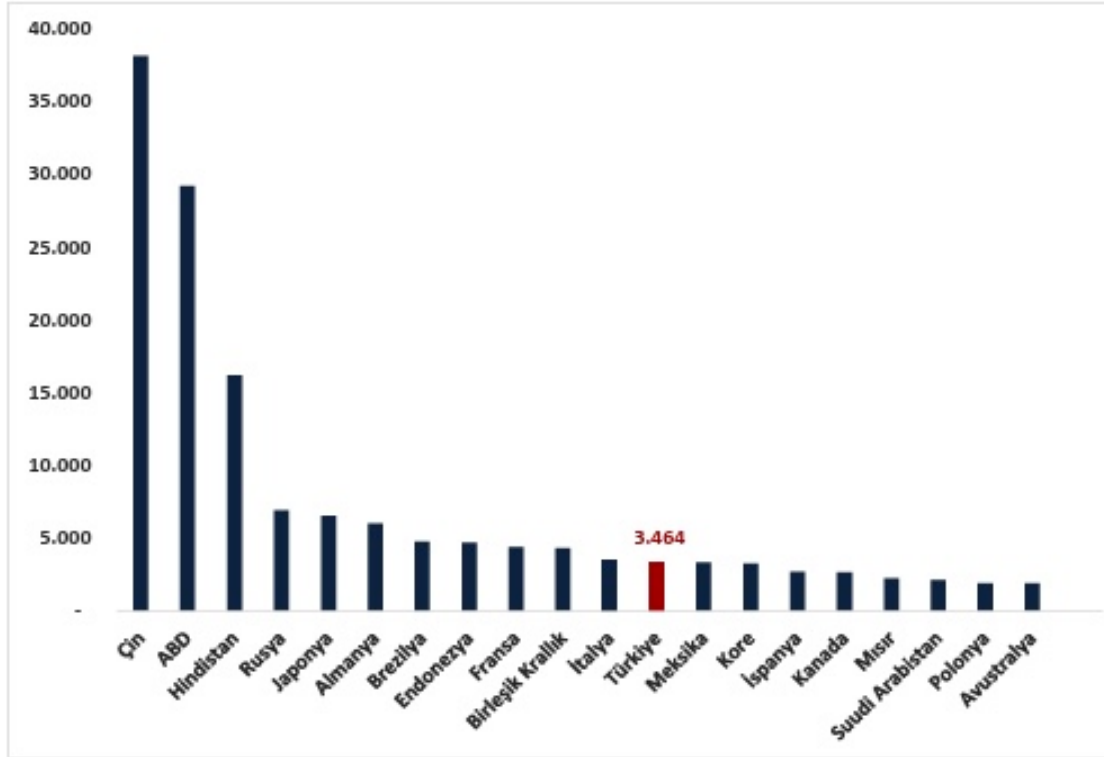
Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



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)

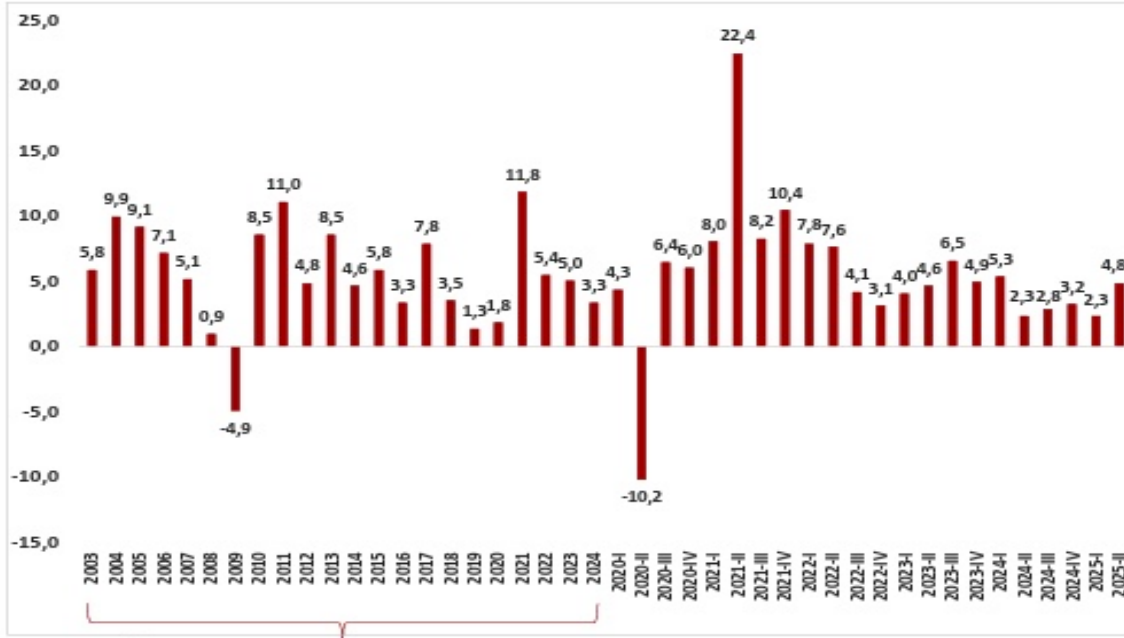


Kaynak: IMF

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 (%)

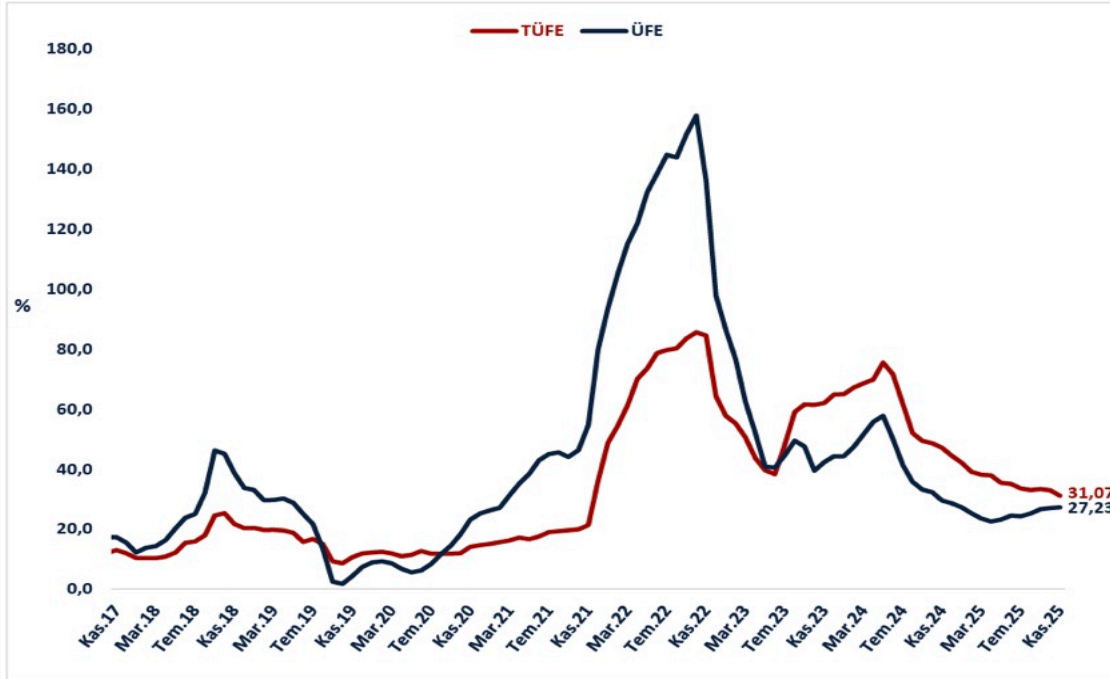


Kaynak: TÜİK

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

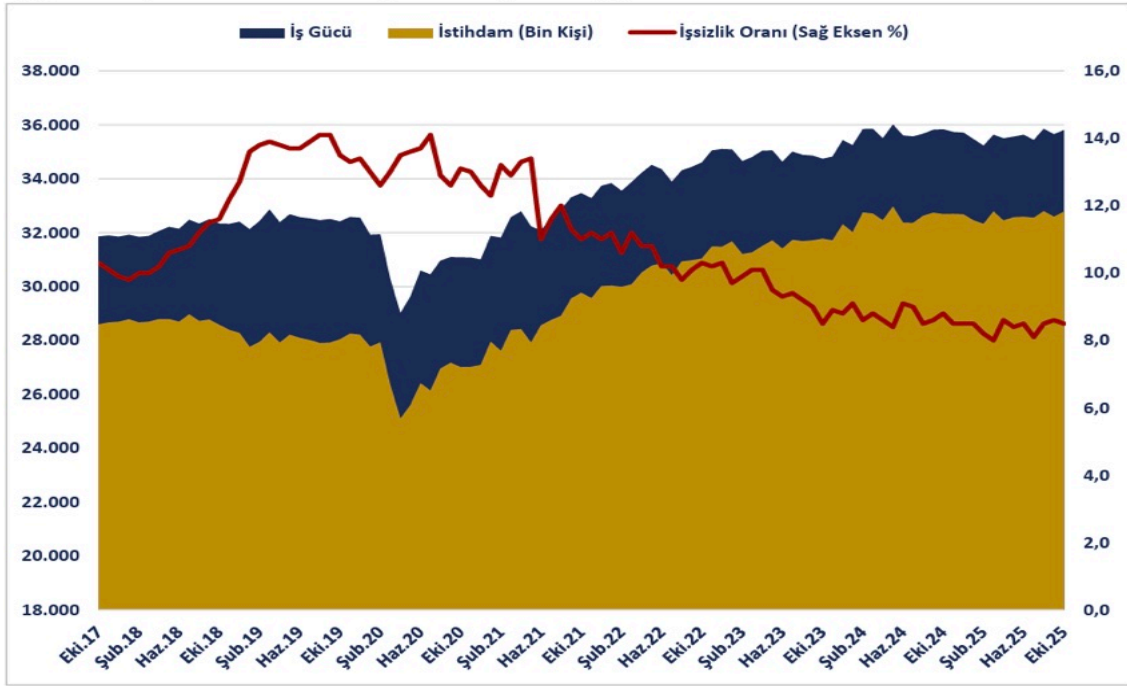


Kaynak: TÜİK

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 seyirini 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 Gayrimenkulün Konumlu Olduğu Parsellerin Fiziksel Özellikleri:

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, Olimpiyat Stadı Yolu Caddesi üzerinde, 22.310,37 m² yüzölçümüne sahip 1424 ada 5 parselde yer alan “Arsa” nitelikli taşınmazdır. Parsel üzerinde geliştirilen proje ticaret + konut fonksiyonludur. Halihazırda projenin inşaat seviyesi %6 seviyesinde olup inşaat çalışmaları devam etmektedir.

Taşınmazlara ait yapı ruhsatlarına göre 1424 Ada, 5 no.lu parsel üzerinde A1, A2, B1, B2, C ve D olarak adlandırılmış 6 blok ve toplam 452 bağımsız bölümden oluşan konut projesi yer almaktadır. Sahada yapılan incelemelerde Bulvar Avrasya/Ayazma 4 projesinde A1, A2, C ve D bloklarının 1. Bodrum kat seviyesinde kaba inşaatının devam ettiği B1 Blok; zemin kat tamamlanmış 1. kat seviyesinde inşaatının devam ettiği B2 blok ise zemin kat seviyesinde inşaatının devam ettiği görülmüştür.

PROJEDE YER ALAN BLOK ALANLARI		
BLOK	FONKSİYON	KULLANIM ALANI (M ²)
A1	Konut ve Ticari	11.136,09 m ²
A2	Konut ve Ticari	9.883,57 m ²
B1	Konut ve Ticari	8.901,83 m ²
B2	Konut ve Ticari	8.781,76 m ²
C	Konut ve Ticari	19.293,6 m ²
D	Konut	13.111,26 m ²
TOPLAM		71.108,11 m ²

İncelenen mimari projesine göre konut ünitelerinin brüt toplam kullanım alanı yaklaşık 41.997,36 m², ticari ünitelerin brüt toplam kullanım alanı ise 3.779 m²'dir. (Ortak alanlar hariç)

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 taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Mavera Boutique Sitesi içerisinde, 4. katta konumlu, 195 m² olarak beyan edilen 145 m² olduğu düşünülen 4,5+1 mesken 20.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın 19.000.000 TL bedelle alıcı bulabileceği öngörülmektedir. (131.034,-TL/m²) İmtlak Gayrimenkul 0552 900 09 99

➤ Emsal 2

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Mavera Boutique Sitesi içerisinde, 4. katta konumlu, 195 m² olarak beyan edilen 145 m² olduğu düşünülen 4,5+1 mesken 19.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın 18.500.000 TL bedelle alıcı bulabileceği öngörülmektedir. (127.586,-TL/m²) Turyap Mavera Comfort Temsilciliği 0553 594 20 01

➤ **Emsal 3**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Maveria Comfort Sitesi içerisinde, 7. katta konumlu, 153 m² olarak beyan edilen 110 m² olduğu düşünülen 3+1 mesken 13.900.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (126.314,-TL/m²) İmtlak Gayrimenkul 0552 900 09 99

➤ **Emsal 4**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Maveria Comfort Sitesi içerisinde, 5. katta konumlu, 158 m² olarak beyan edilen 110 m² olduğu düşünülen 3+1 mesken 13.650.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. (124.091,-TL/m²) İmtlak Gayrimenkul 0552 900 09 99



Satılık Dükkan Emsalleri

➤ **Emsal 5**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Maveria Comfort Sitesi içerisinde, zemin katı yaklaşık 300 m² ve bodrum katı yaklaşık 100 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 72.819.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zemine indirgenmiş alan 335 m² olarak hesap edilmiştir. Pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. (195.641 TL/m²) Maveria Projeleri 0544 228 03 49

➤ **Emsal 6**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Maveria Comfort Sitesi içerisinde, zemin katı yaklaşık 130 m² ve bodrum katı yaklaşık 45 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 34.560.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zemine indirgenmiş alan 145 m² olarak hesap edilmiştir. Pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. (202.593 TL/m²) Maveria Projeleri 0544 228 03 49

➤ **Emsal 7**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Maveria Comfort Sitesi içerisinde, zemin katı yaklaşık 500 m² ve bodrum katı yaklaşık 250 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 145.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zemine indirgenmiş alan 585 m² olarak hesap edilmiştir. Pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. (210.684 TL/m²) Aslan Brokers Gayrimenkul 0532 283 56 73

➤ **Emsal 8**

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede konumlu, Maveria Comfort Sitesi içerisinde, zemin katı yaklaşık 120 m² ve bodrum katı yaklaşık 45 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 27.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. Zemine indirgenmiş alan 135 m² olarak hesap edilmiştir. (200.000 TL/m²) GMG Albayrak Gayrimenkul 0506 147 30 80



Satılık Dükkan Emsalleri

➤ **Emsal 9**

Değerlemeye konu taşınmaza ile aynı bölgede konumlu, benzer imar şartlarına haiz, 5.254,10 m² alanlı, 1335 ada, 25 no.lu parselin 33 m² ' si hisseli olarak 20.640.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Taşınmazın tamamının satılması durumunda yaklaşık 375.000.000 TL bedel talep edildiği bilgisi tarafımıza şifahi beyan edilmiştir. Pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. (71.374 TL/m²) Çınar Emlak Projeleri 0532 151 79 81

➤ **Emsal 10**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumlu, benzer imar şartlarına haiz, 5.122,56 m² alanlı, 1954 ada, 2 no.lu parsel 280.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Pazarlık payı olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmazın 31.500.000 TL bedelle alıcı bulabileceği öngörülmektedir. (54.666 TL/m²) Remax Sonuç 0505 406 19 83



8.3 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi):

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın konum olarak tercih edilen bölgede yer alması
- Taşınmazın altyapısının tamamlanmış olması
- Taşınmazlara ulaşımın kolay olması ve anayollara cephelinin olması
- Bölgenin gelişmekte olan bir bölge olması

Gayrimenkulün değerine etki eden olumsuz faktörler;

- İnşa yapım maliyetlerinin yüksek olması ve küresel ekonomik olumsuzluklar
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede konut+ticari fonksiyonlu karma projelerin (nitelikli sitelerin) 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 kullanılabilceği en muhtemel, mümkün, izin verilmiş kullanımı olarak tanımlanabilir. En iyi ve en doğru kullanımı belirleyen dört kriter: yasal izin, fiziksel mümkünlük, finansal fizibilite ve maksimum verimlilik. Konu taşınmazın konut ve ticari fonksiyonlu ünitelere sahip (nitelikli binanın) 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 taşınmazın konumlu olduğu bölgede taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip pazarda olan konut, dükkan ve arsa emsalinin göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmaz proje olması ve gelir paylaşımı modeli ile ilgili sözleşmesi olması nedeniyle Pazar yaklaşımına nihai değer takdirinde % 0 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 için Maliyet Yaklaşımına nihai değer takdirinde %0 oranında ağırlık verilmiştir.

9.2.3 Gelir 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 indirgeme yaklaşımı olan İndirgenmiş Nakit Analizi yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu taşınmaz proje olması ve arsa satış karşılığı gelir paylaşımı olması nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımına %100 oranında ağırlık verilmiştir.

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

1424 ADA 5 PARSEL 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	145	₺20.000.000	₺137.931	-5	4	0	0	-1	₺136.552
Emsal 2	145	₺19.000.000	₺131.034	-5	5	0	0	0	₺131.034
Emsal 3	110	₺13.900.000	₺126.364	-5	3	0	0	-2	₺123.836
Emsal 4	110	₺13.650.000	₺124.091	-5	5	0	0	0	₺124.091
ORTALAMA BİRİM DEĞER									₺128.878

Satılık Dükkan Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

1424 ADA 5 PARSEL EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK DÜKKAN 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	335	₺72.821.900	₺217.379	-10	0	0	0	-10	₺195.641
Emsal 2	145	₺34.560.000	₺238.345	-15	0	0	0	-15	₺202.593
Emsal 3	585	₺145.000.000	₺247.863	-15	0	0	0	-15	₺210.684
Emsal 4	135	₺27.000.000	₺200.000	0	0	0	0	0	₺200.000
ORTALAMA BİRİM DEĞER									₺202.229

Satılık Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

1424 ADA 5 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 9	5.254	₺375.000.000	₺71.374	-5	15	0	15	25	₺89.218
Emsal 10	5.122	₺280.000.000	₺54.666	-5	20	0	15	30	₺71.066
ORTALAMA BİRİM DEĞER									₺80.142

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede taşınmazlar ile benzer niteliklere sahip pazarda olan konut, dükkan ve arsa emsalinin göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmaz proje olması ve gelir paylaşımı modeli ile ilgili sözleşmesi olması nedeniyle Pazar yaklaşımına nihai değer takdirinde ağırlık verilmemiştir.

10.2 Gelir 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.

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 indirildiğinde

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 indirgeme yaklaşımı olan İndirgenmiş Nakit Analizi yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu taşınmaz proje olması ve arsa satış karşılığı gelir paylaşımı olması nedeniyle nihai değer takdirinde gelir yaklaşımına %100 oranında ağırlık verilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Analizi Tablosu rapor eklerinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın sözleşmesinde ihaleyi yapan Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. adına hasılat pay oranı %40 olup, Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. hissesine düşen değer indirgenmiş nakit analizine göre yaklaşık **2.036.599.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Yükleniciye maliyetler dahil edildiğinde düşen gelir ise yaklaşık **1.761.894.000 TL** olarak hesaplanmıştır. Bu projenin tamamlanması durumundaki değeri ise yaklaşık **5.091.497.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

10.3 Maliyet Yaklaşımı ile Gayrimenkulün Mevcut Durum Değerinin Hesaplanması

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan proje yapım aşamasında olup için maliyet yaklaşımı hesabı rapor eklerindeki gösterilmiştir.

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 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı yöntemine %100 oranında ağırlık verilmiştir.

Takdir edilen değerler rapor eklerinde sunulmuştur.

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.fikrasının (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 bulunmaktadır.

➤ **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**

➤ Değerlemeye konu 1424 ada 5 parsel, Ayrık Nizam, E: 1.50, Hmax: 10 kat, ekme mesafeleri ise; Ön Bahçe Mesafesi: 20m, Yan Bahçe Mesafesi: 15m ve Arka Bahçe Mesafesi: 15m, olduğu görülmüştür. yapılaşma şartlarında “Konut” alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde yapılması planlanan proje için ruhsat bilgileri tabloda verilmiştir. Taşınmaza ait yasal evraklar tam olup herhangi bir olumsuz belge bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkulün 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 üzerinde “Proje” geliştirilmektedir. Konu taşınmazın fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Yukarıda belirtilen açıklamalar sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Proje” olarak alınmasında herhangi bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

12 SONUÇ

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

FUZUL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIM İŞİ SÖZLEŞMESİNDEN YÜKLENİCİ LEHİNE DOĞAN HAKKIN DEĞERİ	
Rapor Tarihi	31.12.2025
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.761.894.000 TL
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.114.272.800 TL

Nihai değer takdirinde Gelir Kapitalizasyonu 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 %20 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 :

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