

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / ÇEKMEKÖY / ÇEKMEKÖY
MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 356

Rapor Tarihi: 22.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	22.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 356
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ÇEKMEKÖY- ÇEKMEKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 0 ADA/ 4014 PARSEL
ADRES	Mehmet Akif Mahallesi, Ezgi Sokak No:1 Çekmeköy Park Sitesi Çekmeköy/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	1 ADET 3 KATLI, 3 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE 10 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI
KULLANIMI	Ofis-İşyeri
ARSA ALANI	46.772,09 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	D Blok 2 Nolu BB Ofis-İşyeri, D Blok 3 Nolu BB Ofis-İşyeri, D Blok 4 Nolu BB Ofis-İşyeri, D Blok 5 Nolu BB Ofis-İşyeri, D Blok 6 Nolu BB Ofis-İşyeri, D Blok 7 Nolu BB Ofis-İşyeri, D Blok 8 Nolu BB Ofis-İşyeri, D Blok 9 Nolu BB Ofis-İşyeri,
İMAR DURUMU	Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre ;taşınmazların konumlandığı 4014 parsel 20.02.2022 tarihli 1/1.000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı Kapsamında E:1.25, Yençok:15 Kat, "Konut+Ticaret Alanı" yapılaşma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 22.12.2025 tarihli Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Yasal Durum Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	150.212.164,61.-TL
Taşınmazların Yasal Durum Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	180.254.597,53.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	13
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	13
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	15
4.2.1	İstanbul İli	15
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	17
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	17
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	17
5.2	Gayrimenkullün Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	17
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	18
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	18
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	18
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	18
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	18
6.3	Maliyet Yaklaşımı	19
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	19
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	19
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	19
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	20
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	21
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	21
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	21
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	22
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	22
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	23
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	23
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	23

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	24
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	24
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	24
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	24
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
8	SONUÇ	24
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	24
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	25
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	25
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	26
8.5	Uygunluk Beyanı.....	27
8.6	İzin Beyanı.....	28

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	22.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025 - 22.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 356			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce Kurul Düzenlemeleri Kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu <u>hazırlanmamıştır.</u>				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 Ada 4014 Parselde konumlu, Çekmeköy Park Sitesi, D Blok 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 bağımsız bölüm numaralı 8 adet "Ofis - İşyeri" nitelikli taşınmazın **güncel değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 Ada 4014 Parselde konumlu, Çekmeköy Park Sitesi, D Blok 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 bağımsız

bölüm numaralı 8 adet "Ofis - İşyeri" nitelikli taşınmazın **Güncel Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

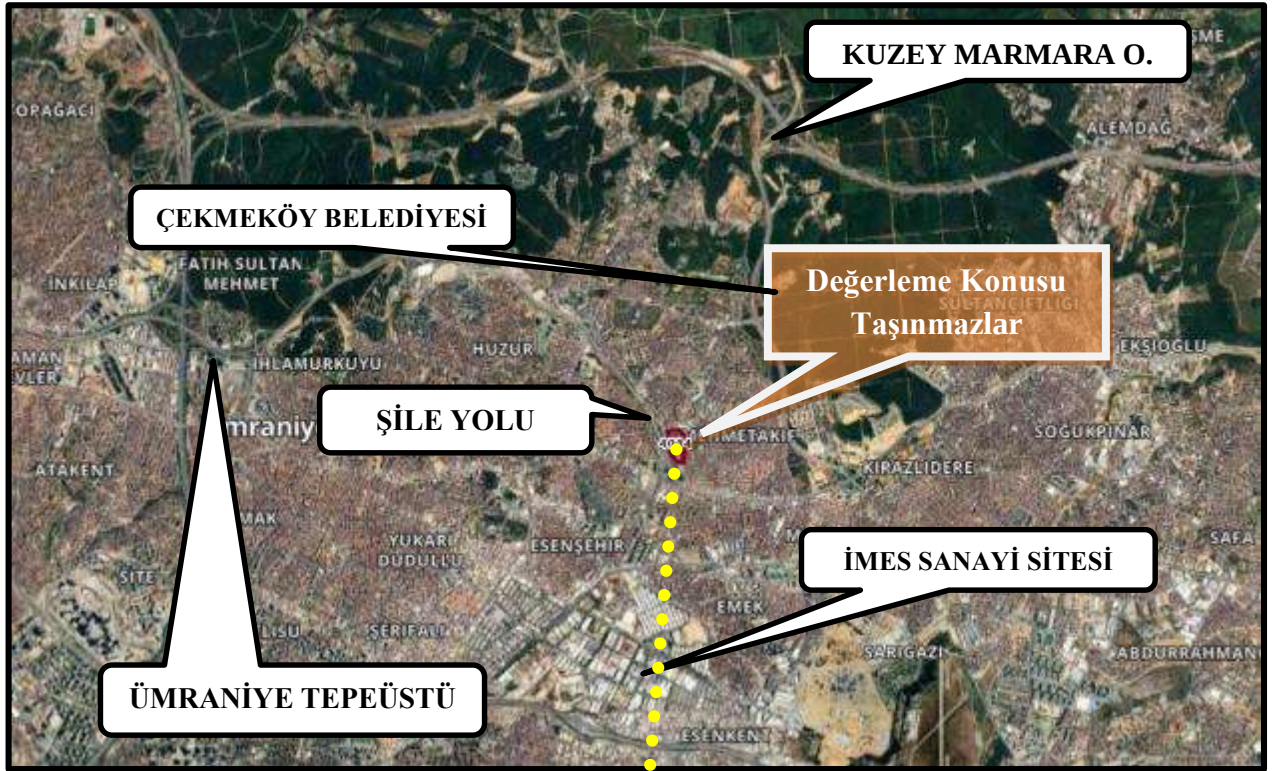
3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Mehmet Akif Mahallesi, 0 Ada 4014 Parsel adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmazlara ulaşmak için; Konu taşınmazların konumlu olduğu projeye ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Şile Otoyolu üzerinde Tem Otoyolu istikametine ilerlerken Necip Fazıl Mevkiinde Kemerdere Köprülü Kavşağı kullanılarak İdealist Kent Caddesi'ne girilip Ezgi Sokağına doğru devam edilir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Çekmeköypark Sitesi bu sokak üzerinde sol kolda konumlanmıştır.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu taşınmazların bulunduğu bölge ve yakın çevresi meskun mahal olup yakın çevresindeki binalar genellikle mesken tipi kullanılan bağımsız bölümler yer almaktadır. Toplu taşıma olanakları mevcut olup ulaşım olarak iyi bir noktadadır. Şile Yoluna cephelidir, Çekmeköy Belediyesine 2 km, İmes Sanayi Sitesine 2 km, Kuzey Marmara otoyoluna 3,5 km mesafelidir.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÇEKMEKÖY
Mahalle/Köy Adı	: ÇEKMEKÖY
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 0
Parsel No	: 4014
Yüz ölçüm	: 46.772,09 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 1 ADET 3 KATLI, 3 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE 10 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: TABLO-1
Blok	: TABLO-1
Kat	: TABLO-1
Arsa Payı	: TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: TABLO-1
Malik	: TABLO-1
Yevmiye No	: TABLO-1
Cilt No	: TABLO-1
Sayfa No	: TABLO-1
Tapu Tarihi	: TABLO-1

BLOK	KAT	BB NO	BB NİTELİK	ARSA PAY	ARSA PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO	MALİK ADI-SOYADI	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	EDİNME SEBEBİ	TARİH-YEVİMİYE
D	ZEMİN	2	OFİS-İŞYERİ	114	148758	442	43532	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ	1	1	KAT İRTİFAKI TESİSİ	6.6.2018-9313
D	ZEMİN	3	OFİS-İŞYERİ	64	148758	442	43533	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ	1	1	KAT İRTİFAKI TESİSİ	6.6.2018-9313
D	ZEMİN	4	OFİS-İŞYERİ	54	148758	442	43534	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ	1	1	KAT İRTİFAKI TESİSİ	6.6.2018-9313
D	ZEMİN	5	OFİS-İŞYERİ	38	148758	442	43535	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ	1	1	KAT İRTİFAKI TESİSİ	6.6.2018-9313
D	ZEMİN	6	OFİS-İŞYERİ	34	148758	442	53536	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ	1	1	KAT İRTİFAKI TESİSİ	6.6.2018-9313
D	ZEMİN	7	OFİS-İŞYERİ	104	148758	442	43537	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ	1	1	KAT İRTİFAKI TESİSİ	6.6.2018-9313
D	ZEMİN	8	OFİS-İŞYERİ	70	148758	442	43538	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ	1	1	KAT İRTİFAKI TESİSİ	6.6.2018-9313
D	ZEMİN	9	OFİS-İŞYERİ	64	148758	442	53539	AKDENİZ İNŞAAT VE EĞİTİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ	1	1	KAT İRTİFAKI TESİSİ	6.6.2018-9313

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

18.12.2025 tarih, 11.42-11.45 saatleri itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Müşterek Olarak;

Beyan; KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) Çekmeköy - 16-07-2025 16:21 - 17655

Beyan; YÖNETİM PLANI:23/05/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:06.06.2018 - Y:9313)

Beyan; (A2,A3,A4,B2,B3,B4,C1,C2 bloklar KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM Çevrilmiştir.)(T:21.05.2024 – Y:11343)

Beyan; A1,B1,B5,B6 VE C3 BLOKLAR KI den KM'ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(T:08.02.2024 – Y:3257)

Serh; 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEİAŞ lehine 99 Yıllığına 1 Krş. Bedelli 12679 No.lu Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (T:08.01.2020- Y:557)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 06.06.2018 tarih ve 9313 yevmiye no ile kat İrtifakı Tesisi ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların konumlandığı 4014 parsel 20.02.2022 tarihli 1/1.000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı Kapsamında E:1.25, Yençok:15 Kat, "Konut+Ticaret Alanı" yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

YAPI RUHSATLARI										
Sıra No	Blok	Tarih	Ruhsat No	Veriliş Amacı	BB Sayısı	Toplam Ruhsat Alanı (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	D	29.09.2017	2017/8472	YENİ YAPI	203	100686,91	3	0	3	3-B
2	D	25.05.2022	2022/2730	YENİLEME	203	100686,91	3	0	3	3-B
YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ										
Sıra No	Blok	Tarih	Ruhsat No	Veriliş Amacı	BB Sayısı	Toplam Ruhsat Alanı (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	D	2.06.2025	2024/9920	YENİLEME	2023	100685,91	3	0	3	3-B

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının Gem Teknik Yapı denetim Ltd. Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait 19.12.2017 tarihli B performans sınıflı, Y2334B3C48372 numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Çekmeköy Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



Yüzölçümü: 5.712 km²

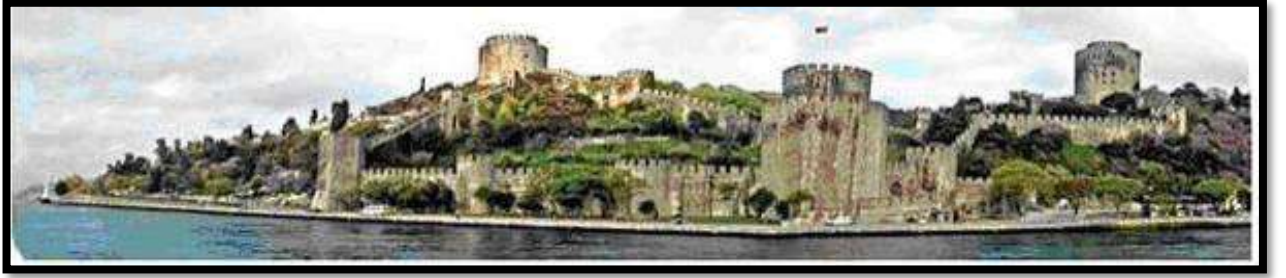
İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları,

Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımadanın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu proje 14 bloktan oluşan Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi'dir. Site çevresi 1,5m ebatında duvar ile çevrili olup girişler 7/24 güvenlik denetimi altındadır. Site içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı otopark, spor salonu, sosyal tesis gibi sosyal olanaklar mevcuttur. Site içi değerlendirme tarihi itibari ile bakımlı durumda olup peyzaj çalışması tamamlanmak üzeredir. Blokların her birinde farklı adetlerde yolcu ve yük asansörü bulunmaktadır. Blok girişleri site içerisinden yapılmakta olup, vaziyet planı üzerinde belirtilmiştir. Blok giriş kapıları cam üzeri alüminyum doğramadır. Blok içi sahanlıklar seramik, merdivenler mermer, duvarlar boyalı olup korkuluklar demir doğramadır. Blok dış cepheleri mantolama üzerine akrilik boyalıdır.

D Blok, zemin, 1. bodrum ve 2. bodrum katlarında yer alan toplam 203 adet ticari nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölüm dağılımı; zemin katta 11 adet, 1. bodrum katta 182 adet ve 2. bodrum katta 10 adet ofis/işyeri vasıflı ticari bölüm şeklindedir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların iç mekân düzenlemesinde; zeminler fayans duvarlar boyalı, diğer dükkanlar Shell&Core olup zemin bölümlerde dökme beton, duvarlar gaz beton örülüdür. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazların mimari projesi ile konum olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait kat bağımsız bölüm bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Alan (m ²)
1	D	2	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	118,90 m ²
2	D	3	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	65,72 m ²
3	D	4	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	56,80 m ²
4	D	5	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	38,24 m ²
5	D	6	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	34,43 m ²
6	D	7	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	106,45 m ²
7	D	8	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	72,31 m ²
8	D	9	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	65,65 m ²

5.2 Gayrimenkullün Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibariyle konu taşınmazların tapudaki niteliklerine uygun olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer

durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık ve kiralık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık ve kiralık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları.
- Merkezi bir yerde bulunması ve ana caddeye yakın konumda yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 ada 4014 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın taşınmaz gibi nitelikli yapıda yer alan Ormanköyde 169 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 43.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (254.437,87 TL/m²) Profive Gayrimenkul: 0533 018 70 63
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın taşınmaz gibi nitelikli yapıda yer alan Ormanköyde 313 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 64.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (204.472,84 TL/m²) Towers Gayrimenkul: 0532 066 69 03
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın taşınmaz gibi nitelikli yapıda yer alan Çınarköyde 185 m2 beyan edilen dükkan Satış ofisi 64.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (348.648,65 TL/m²) Satış ofisi: 0542 606 21 22
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın taşınmaz gibi nitelikli yapıda yer alan Ormanköyde 360 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 72.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (200.000,00 TL/m²) Profive Gayrimenkul: 0533 018 70 63
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın taşınmaz gibi nitelikli yapıda yer alan Ormanköyde 226 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 64.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (283.185 TL/m²) Remax Gayrimenkul: 0506 266 81 69

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller, taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Çekmeköy İlçesi Mehmet Akif Mahallesi çevresinde taşınmaza yakın konumda satılık benzer özellikte Ofis-İşyeri vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazlar bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi içerisinde 'Ofis – İşyeri' niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş; emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve imar gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
D BLOK 7 NBB					İyi	106,45	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var	241.715,98 TL	Benzer	169,00 m ²	Benzer	253.801,78 TL
EMSAL 1 DÜZELTME	43.000.000,00 TL	254.437,87 TL	5%		0%	5%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var	194.249,20 TL	Kötü	313,00 m ²	Benzer	252.523,96 TL
EMSAL 2 DÜZELTME	64.000.000,00 TL	204.472,84 TL	5%		15%	15%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var	313.783,78 TL	İyi	185,00 m ²	Benzer	282.405,41 TL
EMSAL 3 DÜZELTME	64.500.000,00 TL	348.648,65 TL	10%		-20%	10%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var	180.000,00 TL	Kötü	360,00 m ²	Benzer	216.000,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTME	72.000.000,00 TL	200.000,00 TL	10%		5%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var	254.867,26 TL	Kötü	226,00 m ²	Benzer	300.743,36 TL
EMSAL 5 DÜZELTME	64.000.000,00 TL	283.185,84 TL	10%		5%	13%	0%	
EMSAL DÜZELTME								261.094,90 TL
EMSAL DÜZELTME								261.090,00 TL

Emsal analiz tablosu 7 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir. Taşınmazlara alan büyüklüklerine göre şerefiye farkı eklenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU									
Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Alan (m ²)	Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	D	2	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	118,90 m ²	261.090,00 TL	31.043.601,00 TL
2	D	3	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	65,72 m ²	271.533,60 TL	17.845.188,19 TL
3	D	4	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	56,80 m ²	271.533,60 TL	15.423.108,48 TL
4	D	5	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	38,24 m ²	281.977,20 TL	10.782.808,13 TL
5	D	6	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	34,43 m ²	281.977,20 TL	9.708.475,00 TL
6	D	7	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	106,45 m ²	261.090,00 TL	27.793.030,50 TL
7	D	8	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	72,31 m ²	271.533,60 TL	19.634.594,62 TL
8	D	9	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	65,65 m ²	271.533,60 TL	17.826.180,84 TL
TOPLAM DEĞER									150.056.986,75 TL

* Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 150.056.986,75 TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 ada 4014 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

Dükkan Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 265 m2 dükkan alanlı beyan edilen dükkan emlakçıdan 375.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.415,09 TL/m²) Anavart Gayrimenkul: 0534 350 98 81
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 210 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 340.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.619,05 TL/m²) Hüryap Gayrimenkul: 0532 431 43 20
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 140 m2 dükkan alanlı beyan edilen dükkan emlakçıdan 200.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.428,57 TL/m²) Eren Gayrimenkul: 0533 490 93 33
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 350 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 350.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.000,00 TL/m²) Rex Gayrimenkul: 0532 376 67 02
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 143 m2 dükkan alanlı beyan edilen dükkan emlakçıdan 175.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.223,78 TL/m²) DC Gayrimenkul: 0532 395 12 04

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Çekmece İlçesi, Çekmece Mahallesi içerisinde “Ofis-İşyeri” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
D BLOK 7 NBB					İyi	106,45	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	375.000,00 TL	1.415,09 TL	Var	1.273,58 TL	İyi	265,00 m²	Benzer	1.273,58 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		-10%	10%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	340.000,00 TL	1.619,05 TL	Var	1.457,14 TL	İyi	210,00 m²	Benzer	1.311,43 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		-20%	10%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	200.000,00 TL	1.428,57 TL	Var	1.285,71 TL	İyi	140,00 m²	Benzer	1.221,43 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		-10%	5%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	350.000,00 TL	1.000,00 TL	Var	900,00 TL	Kötü	350,00 m²	Benzer	1.080,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		5%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	175.000,00 TL	1.223,78 TL	Var	1.101,40 TL	Benzer	143,00 m²	Benzer	1.156,47 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		0%	5%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.208,58 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.210,00 TL

Emsal analiz tablosu 7 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal verileri; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak belirlenmiş olup ortalama kira çarpanı ofis ve işyerlerinde 216 Ay / 12 Ay = 18,00 Yıl, olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR ANALİZİ DEĞERLEME TABLOSU												
Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Alan (m2)	Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	D	2	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	118,90 m ²	1.210,00 TL	143.869,00 TL	1.726.428,00 TL	18,00	31.075.704,00 TL
2	D	3	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	65,72 m ²	1.258,40 TL	82.702,05 TL	992.424,58 TL	18,00	17.863.642,37 TL
3	D	4	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	56,80 m ²	1.258,40 TL	71.477,12 TL	857.725,44 TL	18,00	15.439.057,92 TL
4	D	5	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	38,24 m ²	1.306,80 TL	49.972,03 TL	599.664,38 TL	18,00	10.793.958,91 TL
5	D	6	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	34,43 m ²	1.306,80 TL	44.993,12 TL	539.917,49 TL	18,00	9.718.514,78 TL
6	D	7	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	106,45 m ²	1.210,00 TL	128.804,50 TL	1.545.654,00 TL	18,00	27.821.772,00 TL
7	D	8	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	72,31 m ²	1.258,40 TL	90.994,90 TL	1.091.938,85 TL	18,00	19.654.899,26 TL
8	D	9	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	65,65 m ²	1.258,40 TL	82.613,96 TL	991.367,52 TL	18,00	17.844.615,36 TL
TOPLAM DEĞER									695.426,69 TL	8.345.120,26 TL		150.212.164,61 TL

* Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 150.212.164,61.-TL olarak takdir edilmiştir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 0 ada 4014 parselde konumlu 8 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis-İşyeri” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Taşınmazların, kira geliri elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer alması ve yatırım niteliği taşıması dikkate alınarak, nihai değer tespitinde Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Gelir Yaklaşımı seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar bu raporun 3.3.2 kısmında detaylı olarak yer verilmiştir. Alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 0 ada 4014 parselde konumlu 8 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis-İşyeri” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha orta gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

www.laldegerleme.com.tr

8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 63 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

19.12.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.6234	42.7942
Euro	49.9265	50.1266

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 356

Rapor Tarihi: 22.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / ATAŞEHİR / KÜÇÜKBAKKALKÖY
MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 357

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 357
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ATAŞEHİR- KÜÇÜKBAKKALKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 3339 ADA/ 4 PARSEL
ADRES	Barbaros Mahallesi, Mor Leylak Sokak, No:2, Ağaoğlu My World Andromeda Sitesi, C6 Blok Dükkan No: 1-2-3-4, C7 Blok Dükkan No: 1-2-3-4-5-6-7, C8 Blok Dükkan No: 1-2-3-4-5-6, C9 Blok Dükkan No: 1 ve 2, F Blok Ofis ve İşyeri No: 1-2-3-4, G Blok Dükkan-Dubleks Dükkan No: 1-2-3-4, Ataşehir/ İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	OTOPARKI VE ARSASI OLAN 5 BLOKLU KARGİR APARTMANLAR, AÇIK VE KAPALI HAVUZ VE DÜKKANLAR
KULLANIMI	Dükkan ve Ofis
ARSA ALANI	27927.05 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	C6 Blok 1,2,3,4 no'lu bağımsız bölümler, C7 blok,1,2,3,4,5,6 no'lu bağımsız bölümler, G blok 1ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin niteliği dükkan, C7 Blok 7 no'lu bağımsız bölüm Fitness, F blok 1,2,3,4 no'lu bağımsız bölümler Ofis ve İşyeri, G blok 3 no'lu bağımsız bölüm Terası olan dükkan, G blok 4 no'lu bağımsız bölüm Zemin Katta Odası Olan Dubleks Dükkan
İMAR DURUMU	Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 11.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; 3339 Ada 4 Parsel'in; 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Konut alanında kalmakta olup Kaks: 2.50, Hmax: Serbest, Ayrık Nizam imar yapılaşma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	3.607.975.964,84.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	4.329.571.157,81.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	13
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	15
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	15
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	15
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1	İstanbul İli	17
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	20
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	20
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	21
6.3	Maliyet Yaklaşımı	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	22
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	22
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	22
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	25
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	25
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	26
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	27
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	28
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	29
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	31

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	32
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	32
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
8	SONUÇ	32
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	32
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	32
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	33
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	33
8.5	Uygunluk Beyanı.....	34
8.6	İzin Beyanı.....	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 357			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 253	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	3.259.495.352,35.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 Ada 4 Parselde konumlu, Ağaoğlu My World Andromeda Sitesi, C6 Blok Dükkan No: 1-2-3-4, C7 Blok Dükkan No: 1-2-3-4-5-6-7, C8 Blok Dükkan No: 1-2-3-4-5-6, C9 Blok Dükkan No: 1 ve 2, F Blok Ofis ve İşyeri No: 1-2-3-4, G Blok Dükkan-Dubleks Dükkan No: 1-2-3-4 bağımsız bölümlerde yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3339 Ada 4 Parselde konumlu, Ağaoğlu My World Andromeda Sitesi, C6 Blok Dükkan No: 1-2-3-4, C7 Blok Dükkan No: 1-2-3-4-5-6-7, C8 Blok Dükkan No: 1-2-3-4-5-6, C9 Blok Dükkan No: 1 ve 2, F Blok Ofis ve İşyeri No: 1-2-3-4, G Blok Dükkan-Dubleks Dükkan No: 1-2-3-4 bağımsız bölümlerde yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,

- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.

- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

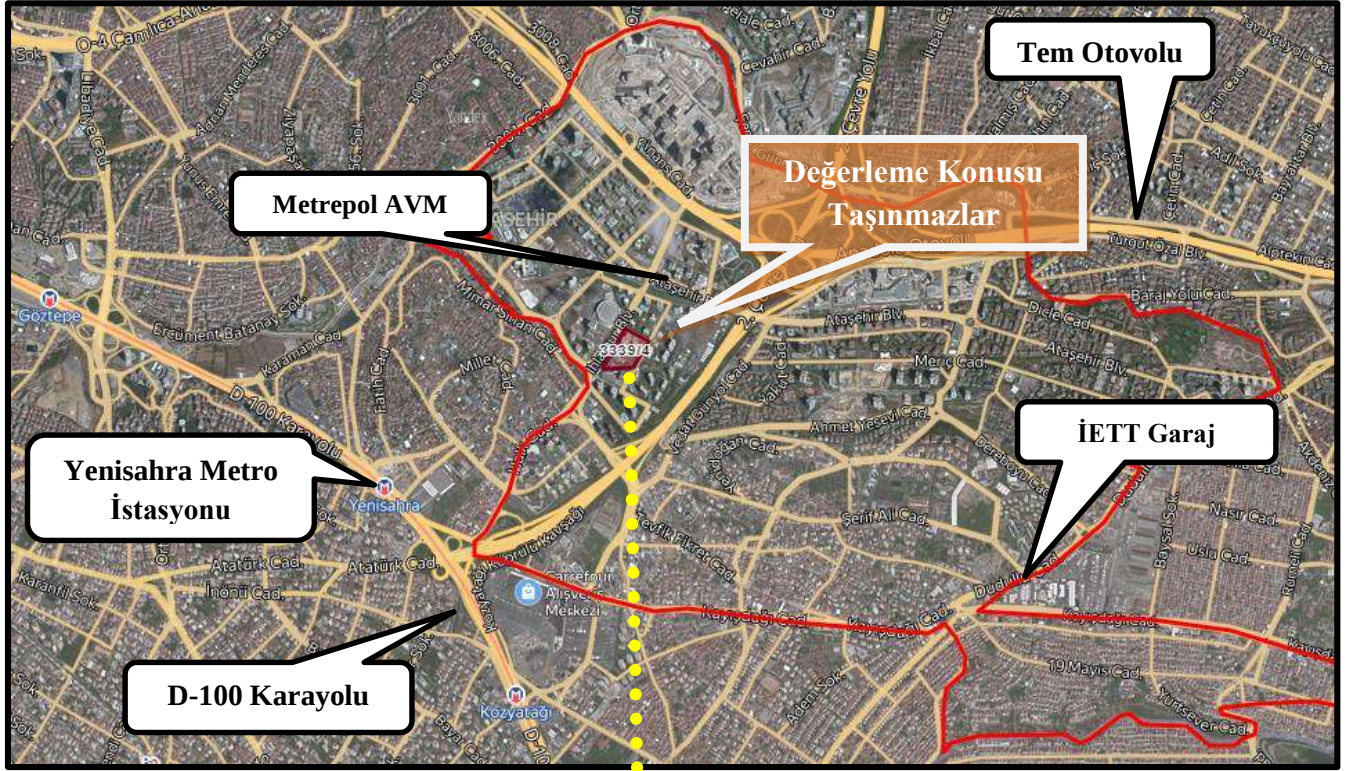
3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 Ada 4 Parsel adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmazlara ulaşmak için; Tem otoyolu üzerinde batı yönüne, Ataşehir istikametine doğru ilerlenirken sağa Ataşehir Kavşağı'na dönülür ve güney yönünde İhlamur Caddesi üzerinde yaklaşık olarak 800 m ilerledikten sonra sola Mor Leylak Sokağına dönülür. Mor Leylak Sokak üzerinde yaklaşık 120 m ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmazların içerisinde yer aldığı 2 dış kapı numaralı Ağaoğlu My World Andromeda Site girişi sağ kolda yer almaktadır. Konu ana taşınmaz İhlamur Caddesi ile Mor Leylak Sokak kesişiminde, köşe konumundadır.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu taşınmazların bulunduğu bölge ve yakın çevresi mesken mahal olup yakın çevresindeki binalar genellikle ofis-mesken tipi kullanılan bağımsız bölümler yer almaktadır. Barbaros Mahallesi yaya sirkülasyonu olarak yüksek potansiyeli sahiptir. Toplu taşıma olanakları mevcut olup ulaşım olarak iyi bir noktadadır. Yakın çevresinde; Ataşehir Belediyesi, Şehit Akın Sertçelik Anadolu İHL, Ülker Spor ve Etkinlik Salonu, Cumhuriyet Parkı, Ağaoğlu Moon Town Sitesi, Ağaoğlu My World Equinox, Ağaoğlu My World Highpark, Ağaoğlu Southside, Ağaoğlu My World Suncity, Ağaoğlu My Prestige, Sheraton Grand Ataşehir, Doğa Koleji, Bülent Ecevit Parkı, Palladium AVM, Bulvar 216 AVM, Kilisli Mustafa Kanat Cami yer almaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : İSTANBUL
İlçesi : ATAŞEHİR
Mahalle/Köy Adı : KÜÇÜKBAKKALKÖY
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 3339
Parsel No : 4
Yüz ölçüm : 27927.05 m²
Ana Gayr. Niteliği : OTO PARKI VE ARSASI OLAN 5 BLOKLU KARGİR
APARTMANLAR, AÇIK VE KAPALI HAVUZ VE DÜKKANLAR
Bağımsız Bölüm No : TABLO-1
Blok : TABLO-1
Kat : TABLO-1
Arsa Payı : TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği : TABLO-1
Malik : AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No : TABLO-1
Cilt No : TABLO-1
Sayfa No : 35429
Tapu Tarihi : 23.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ									
SIRA NO	BLOK	KAT	TAŞINMAZ NO	TAŞINMAZ ID	TAŞINMAZ NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO	ARSA PAY	ARSA PAYDA
1	C6	ZEMİN	1	94762386	DÜKKAN	263	26079	8	72000
2	C6	ZEMİN	2	94762387	"	540	53388	18	72000
3	C6	ZEMİN	3	94762388	"	540	53389	32	72000
4	C6	ZEMİN	4	94762389	"	540	53390	22	72000
5	C7	ZEMİN	1	94762390	"	263	26080	12	72000
6	C7	ZEMİN	2	94762391	"	540	53391	8	72000
7	C7	ZEMİN	3	94762392	"	540	53392	6	72000
8	C7	ZEMİN	4	94762393	"	540	53393	4	72000
9	C7	ZEMİN	5	94762394	"	540	53394	4	72000
10	C7	ZEMİN	6	94762395	"	540	53395	2	72000
11	C7	1. BODRUM	7	94762396	FİTNESS	540	53396	82	72000
12	C8	ZEMİN	1	94762397	DÜKKAN	263	26081	16	72000
13	C8	ZEMİN	2	94762398	"	540	53397	10	72000
14	C8	ZEMİN	3	94762399	"	540	53398	6	72000
15	C8	ZEMİN	4	94762400	"	540	53399	4	72000
16	C8	ZEMİN	5	94762401	"	540	53400	4	72000
17	C8	ZEMİN	6	94762402	"	540	53401	2	72000
18	C9	ZEMİN	1	94762403	"	263	26082	74	72000
19	C9	ZEMİN	2	94762404	"	540	53402	6	72000
20	F	1. BODRUM	1	100296941	OFİS VE İŞYERİ	264	26083	758	72000
21	F	ZEMİN	2	100296945	"	264	26084	438	72000
22	F	1	3	100296951	"	264	26085	438	72000
23	F	2	4	100296956	"	264	26086	438	72000
24	G	2. BODRUM	1	21813828	DÜKKAN	264	26087	54	72000
25	G	1. BODRUM	2	110576611	"	591	58464	80	72000
26	G	ZEMİN	3	110576616	TERASI OLAN DÜKKAN	591	58465	62	72000
27	G	ZEMİN + 1	4	110576621	ZEMİN KATTA ODASI OLAN DUBLEKS DÜKKAN	591	58466	28	72000

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.12.2025 tarih, 14.58-15.08 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Müşterek Olarak;

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (29-12-2009 Tarih - 27777 Yevmiye)

Beyan; YÖNETİM PLANI 23/06/2006(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (23-06-2006 00:00 – 12456)

G Blokta Müşterek Olarak;

Beyan;3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi (Şablon: Diger Beyanlar.)
(12-10-2020 15:45 – 23017)

C7 Blokta 7 Nolu Bağımsız Bölümde;

Eklenti; 2.bodrum katta kapalı-açık havuzlar hamam, sauna, spa, soyunma odası, depolar ve satış birimleri (30-11-2016 15:33 – 22733)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

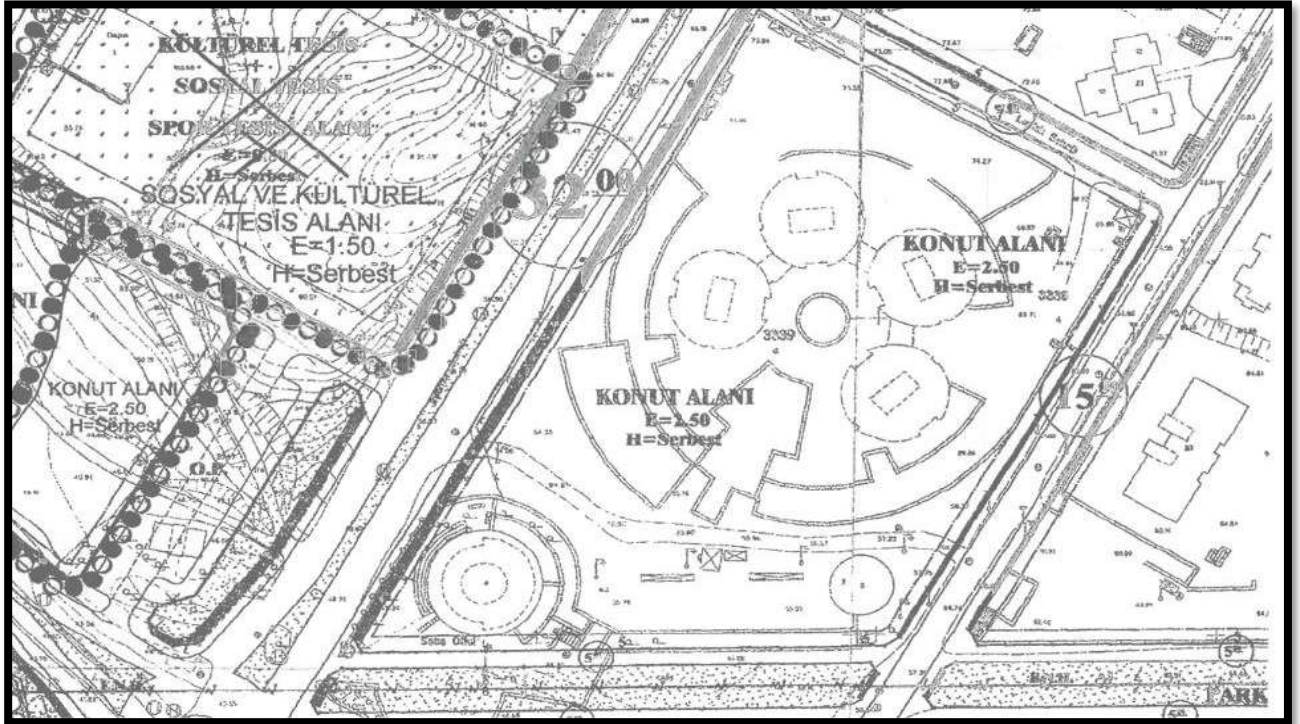
Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 23.12.2024 tarih ve 35429 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 11.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; 3339 Ada 4 Parsel'in; 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında; Konut alanında kalmakta olup Kaks: 2.50, Hmax: Serbest, Ayrık Nizam imar yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Ataşehir Belediyesi İmar Arşiv Birimi'nden elektronik ortamda temin edilen dosyasında ve TKGM WebTapu Portalından yapılan incelemeye göre 3339 Ada 4 Parsel'e ait;

- ✓ **11.03.2016 onay tarihli Mimari Tadilat Projesi,**
- ✓ C6 Blok için alınmış;
 - 30.12.2005 Tarih ve 2005-17-09-C6 numaralı Yeni Yapı Ruhsatı,
 - 05.11.2009 Tarih ve Cilt: 11 S: 3-1 numaralı Tadilat Ruhsatı,
 - 21.12.2009 Tarih ve 09-042 numaralı Yeni Yapı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
 - 24.03.2016 Tarih ve C: 03 S: 49 numaralı Tadilat Ruhsatı,
 - 17.10.2016 Tarih ve 16-348 numaralı Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ C7 Blok için alınmış;
 - 30.12.2005 Tarih ve 2005-17-09-C7 numaralı alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
 - 05.11.2009 Tarih ve Cilt: 11 S: 3-2 numaralı alınmış Tadilat Ruhsatı,
 - 21.12.2009 Tarih ve 09-043 numaralı alınmış Yeni Yapı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
 - 24.03.2016 Tarih ve C: 03 S: 49-1 numaralı Tadilat Ruhsatı,
 - 17.10.2016 Tarih ve 16-345 numaralı Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ C8 Blok için alınmış;
 - 30.12.2005 Tarih ve 2005-17-09-C8 numaralı alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
 - 05.11.2009 Tarih ve Cilt: 11 S: 3-3 numaralı alınmış Tadilat Ruhsatı,
 - 21.12.2009 Tarih ve 09-044 numaralı alınmış Yeni Yapı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
 - 24.03.2016 Tarih ve C: 03 S: 49-2 numaralı Tadilat Ruhsatı,
 - 17.10.2016 Tarih ve 16-346 numaralı Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ C9 Blok için alınmış;
 - 30.12.2005 Tarih ve 2005-17-09-C9 numaralı alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
 - 05.11.2009 Tarih ve Cilt: 11 S: 3-4 numaralı alınmış Tadilat Ruhsatı,
 - 21.12.2009 Tarih ve 09-045 numaralı alınmış Yeni Yapı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
 - 24.03.2016 Tarih ve C: 03 S: 49-3 numaralı Tadilat Ruhsatı,
 - 17.10.2016 Tarih ve 16-347 numaralı Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi
- ✓ F Blok için alınmış;
 - 30.12.2005 Tarih ve 2005-17-09-F numaralı alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
 - 07.06.2016 Tarih ve C: 06 S: 14 numaralı Tadilat Ruhsatı,
 - 09.05.2018 Tarih ve 18-84 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- ✓ G Blok için alınmış;
 - 30.12.2005 Tarih ve 2005-17-09-G numaralı alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
 - 21.12.2009 Tarih ve 9-36 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi
 - 28.08.2020 Tarih ve H524CBM6 numaralı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilmiş 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının AKS Yapı denetim Ltd. Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait 14.02.2016 tarih ve S343318C090 numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Ataşehir Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerinin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri **Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm**

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



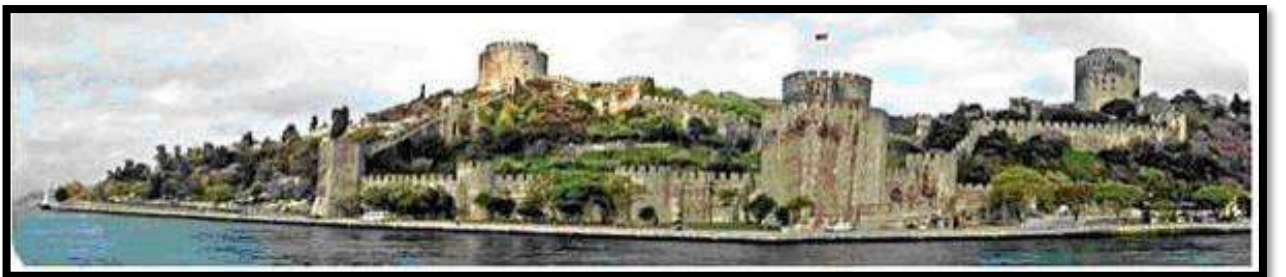
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımadanın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu ana taşınmazlar 3339 Ada 4 Parsel 27.927,05 m² yüzölçüme sahiptir. Taşınmaz kadastro planına göre amorf bir geometrik şekle sahip olup topoğrafik olarak düz bir formdadır. Konu parsel üzerinde 11 adet blok (C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, G, F) ve açık havuz bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar C6, C7, C8, C9, F ve G Blok'ta yer almaktadırlar. Parsele ulaşım imkânı özel ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.

C6 Blok; betonarme-karkas yapı tarzında, ayrık nizamda, 3-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. 11.03.2016 onay tarihli Mimari Tadilat Projesi'ne göre; tek kattan ve 4 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı, Zemin Katta; 4 adet dükkan bulunmaktadır. Yapı 1.dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır. Binada gözle görülür depremesel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın dış cepheleri alüminyum kompozit kaplama ile kaplıdır. Binanın ısıtma sistemi doğalgazlı kombili sistemdir.

C7 Blok; betonarme-karkas yapı tarzında, ayrık nizamda, 3-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. 11.03.2016 onay tarihli Mimari Tadilat Projesi'ne göre; 2 bodrum kat + zemin kat olmak üzere toplamda 3 kattan ve 7 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı, 2.Bodrum Katta; 7 bağımsız bölüm numaralı fitness mahalinin eklentisi, kapalı havuz, hamam, sauna, spa, soyunma odaları, wc alanları, teknik odalar, ofis, havuz bar, dinlenme alanları, yangın çıkışı, 1.Bodrum Katta; 7 bağımsız bölüm numaralı fitness, wc alanları, depo alanları, teknik odalar, hoca odası, Zemin Katta; 6 adet dükkan bulunmaktadır. Yapı 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır. Binada gözle görülür

depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın dış cepheleri alüminyum kompozit kaplama ile kaplıdır. Binanın ısıtma sistemi doğalgazlı kombili sistemdir.

C8 Blok; betonarme-karkas yapı tarzında, ayırık nizamda, 3-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. 11.03.2016 onay tarihli Mimari Tadilat Projesi'ne göre; tek kattan ve 6 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı, Zemin Katta; 6 adet dükkan bulunmaktadır. Yapı 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın dış cepheleri alüminyum kompozit kaplama ile kaplıdır. Binanın ısıtma sistemi doğalgazlı kombili sistemdir.

C9 Blok; betonarme-karkas yapı tarzında, ayırık nizamda, 3-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. 11.03.2016 onay tarihli Mimari Tadilat Projesi'ne göre; tek kattan ve 2 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı, Zemin Katta; 2 adet dükkan bulunmaktadır. Yapı 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın dış cepheleri alüminyum kompozit kaplama ile kaplıdır. Binanın ısıtma sistemi doğalgazlı kombili sistemdir.

F Blok; betonarme-karkas yapı tarzında, ayırık nizamda, 3-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. 20.04.2017 onay tarihli Mimari Tadilat Projesi'ne göre; bodrum-zemin-iki normal kattan ve 4 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı her katta 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yapı 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın dış cepheleri alüminyum kompozit kaplama ile kaplıdır. Binanın ısıtma sistemi doğalgazlı kombili sistemdir.

F Blok; betonarme-karkas yapı tarzında, ayırık nizamda, 3-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. 09.09.2020 onay tarihli Mimari Tadilat Projesi'ne göre; 2 bodrum-zemin-bir normal kattan ve 4 ayrı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı her katta 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yapı 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın dış cepheleri alüminyum kompozit kaplama ile kaplıdır. Binanın ısıtma sistemi doğalgazlı kombili sistemdir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların iç mekân düzenlemesinde; zeminler bazı bölümlerde parke, bazı bölümlerde dökme beton, duvarlar plastik boyalıdır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazların mimari projesi ile konum olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait kat bağımsız bölüm bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Kat	Alan (m2)	Teras Alanı(m2)
1	C6	1	Dükkan	Zemin Kat	39,22 m ²	0,00 m ²
2	C6	2	Dükkan	Zemin Kat	91,54 m ²	0,00 m ²
3	C6	3	Dükkan	Zemin Kat	266,88 m ²	0,00 m ²
4	C6	4	Dükkan	Zemin Kat	151,40 m ²	0,00 m ²
5	C7	1	Dükkan	Zemin Kat	363,94 m ²	0,00 m ²
6	C7	2	Dükkan	Zemin Kat	140,51 m ²	0,00 m ²
7	C7	3	Dükkan	Zemin Kat	120,42 m ²	0,00 m ²
8	C7	4	Dükkan	Zemin Kat	110,24 m ²	0,00 m ²
9	C7	5	Dükkan	Zemin Kat	90,96 m ²	0,00 m ²

10	C7	6	Dükkan	Zemin Kat	47,24 m ²	0,00 m ²
11	C7	7	Fitness	1. - 2. Bodrum Kat	10.167,98 m ²	0,00 m ²
12	C8	1	Dükkan	Zemin Kat	280,91 m ²	0,00 m ²
13	C8	2	Dükkan	Zemin Kat	196,76 m ²	0,00 m ²
14	C8	3	Dükkan	Zemin Kat	114,57 m ²	0,00 m ²
15	C8	4	Dükkan	Zemin Kat	118,65 m ²	0,00 m ²
16	C8	5	Dükkan	Zemin Kat	93,80 m ²	0,00 m ²
17	C8	6	Dükkan	Zemin Kat	45,56 m ²	0,00 m ²
18	C9	1	Dükkan	Zemin Kat	453,59 m ²	0,00 m ²
19	C9	2	Dükkan	Zemin Kat	92,41 m ²	0,00 m ²
20	F	1	Ofis ve İşyeri	1. Bodrum Kat	838,87 m ²	0,00 m ²
21	F	2	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	393,39 m ²	0,00 m ²
22	F	3	Ofis ve İşyeri	1. Kat	798,28 m ²	0,00 m ²
23	F	4	Ofis ve İşyeri	2. Kat	798,44 m ²	0,00 m ²
24	G	1	Dükkan	2. Bodrum Kat	1.135,01 m ²	0,00 m ²
25	G	2	Dükkan	1. Bodrum Kat	1.684,34 m ²	0,00 m ²
26	G	3	Terası Olan Dükkan	Zemin Kat	1.299,96 m ²	95,96 m ²
27	G	4	Zemin Katta Odası Olan Dupleks Dükkan	Zemin - 1. Kat	594,69 m ²	0,00 m ²

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,

c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları.
- Merkezi bir yerde bulunması ve ana caddeye yakın konumda yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

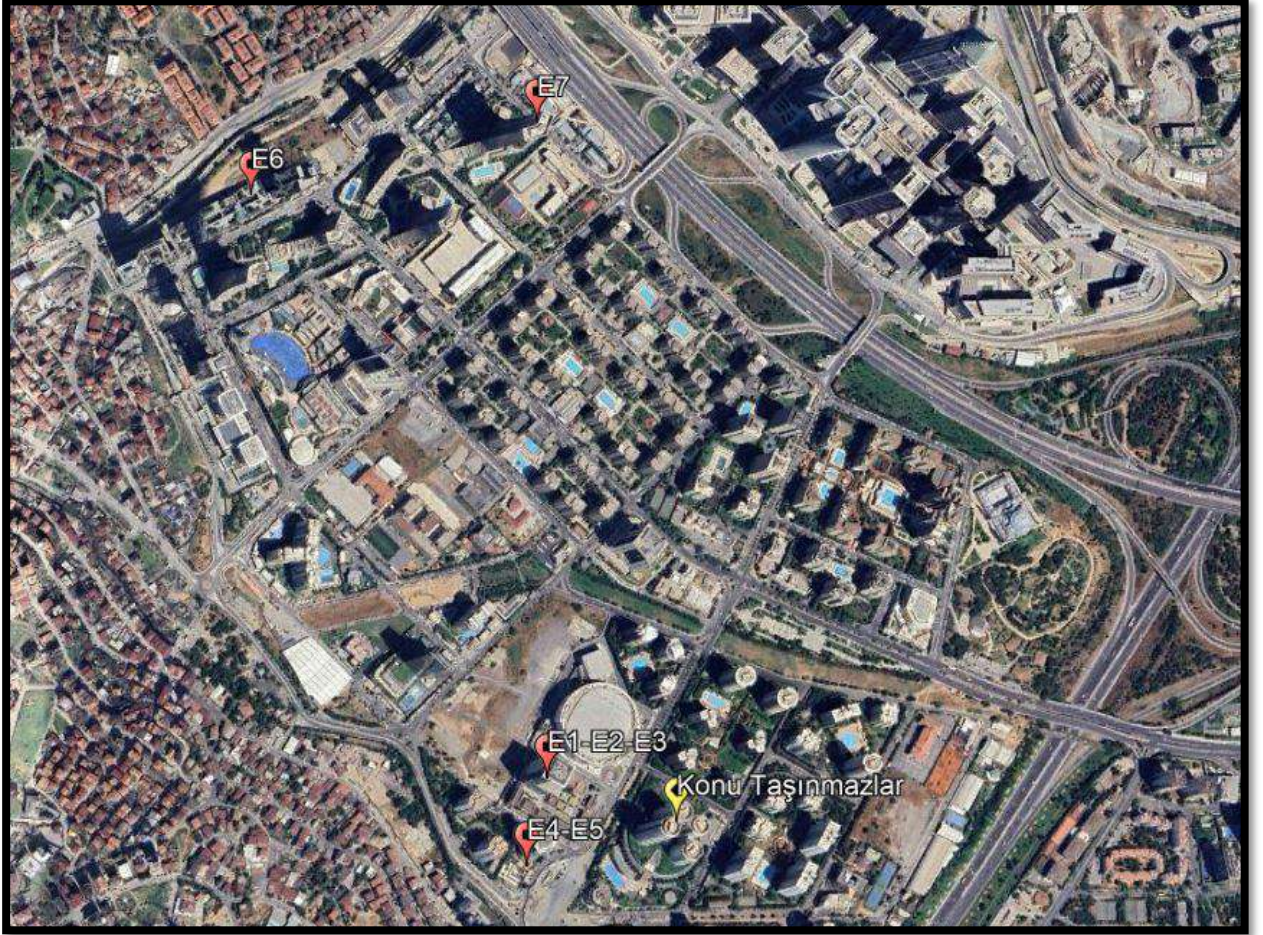
Pazar yaklaşımı yöntemi 3339 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Dükkân Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Batı Ataşehir Nidakulede, 200 m2 depo, 250 m2 zemin ve 200 m2 üst kat olmak üzere 3 katlı toplamda 650 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 140.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (350.000 TL/m2)-Realty World: 0532 566 78 23 Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Batı Ataşehir Nidakulede, 120 m2 depo, 120 m2 zemin ve 120 m2 üst kat olmak üzere 3 katlı toplamda 360 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 49.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (233.333 TL/m2)-Realty World: 0532 566 78 23 Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nidakulede, 125 m2 bodrum+129 m2 zemin ve 98 m2 asma katı bulunan 37 nolu bağımsız bölüm, 125 m2 bodrum+129 m2 zemin ve 98 m2 asma katı bulunan 38 nolu bağımsız bölüm, 98 m2 bodrum+129 m2 zemin ve 98 m2 asma katı bulunan 39 nolu bağımsız bölümde bulunan toplamda 1029 m2 alanlı 3 adet dükkân bankadan 150.000.000 TL bedelle satılıktır. (241.545 TL/m2)-Vakıfbank- Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Varyap Meridianda zemin kat konumlu toplamda 500 m2 kullanım alanlı dükkân emlakçıdan 105.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (210.000 TL/m2)-Hürtyap Ataşehir: 0533 343 65 65
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ata Çarşıda, zemin kat konumlu 60 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 18.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (300.000 TL/m2)-Coldwell Banker: 0541 169 03 20
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Kayışdağı Caddesi üzerinde, zemin kat konumlu, 150 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 40.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (266.666,67 TL/m2)-Remax Beta: 0530 459 30 30



Ofis Emsalleri;

EMSAL-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ağaoğlu My Newwork projesinde 3. Kat konumlu, 1+0 164 m2 alanlı ofis emlakçıdan 41.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (250.000,00 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ağaoğlu My Newwork projesinde 4. Kat konumlu, 1+0 553 m2 alanlı ofis emlakçıdan 143.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.589,51 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ağaoğlu My Newwork projesinde 11. Kat konumlu, 2936 m2 alanlı ofis emlakçıdan 758.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.174,39 TL/m2)-Remax ABC: 0532 242 54 19
EMSAL-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 12. Kat konumlu, 1+1, 105 m2 alanlı ofis emlakçıdan 19.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (189.523,81 TL/m2)-Atacity Emlak: 0532 445 88 92
EMSAL-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 7. Kat konumlu, 50 m2 alanlı ofis emlakçıdan 8.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (175.000,00 TL/m2)-IC Partners: 0532 404 07 90
EMSAL-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Nidakulede, 2. Kat konumlu, 4+1, 191 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 50.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (261.780,10 TL/m2)-Remax: 0541 858 34 34

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte dükkan ve ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazlar bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi içerisinde olup değerlendirme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık dükkan ve ofis emsalleri tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve imar gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Dükkanlar İçin;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
3339 Ada 4 Parsel (C7 BLOK 5 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	90,96	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	140.000.000,00 TL	350.000,00 TL	Var	315.000,00 TL	Düşük	400,00 m ²	İyi	315.000,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		10%	5%	-15%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	49.000.000,00 TL	233.333,33 TL	Var	210.000,00 TL	Düşük	210,00 m ²	iyi	210.000,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		10%	5%	-15%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	150.000.000,00 TL	241.545,89 TL	Var	234.299,52 TL	Düşük	621,00 m ²	Benzer	292.874,40 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			3%		10%	15%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	105.000.000,00 TL	210.000,00 TL	Var	199.500,00 TL	İyi	500,00 m ²	Benzer	209.475,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		-10%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	18.000.000,00 TL	300.000,00 TL	Var	270.000,00 TL	Düşük	60,00 m ²	Benzer	243.000,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		-5%	-5%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	40.000.000,00 TL	266.666,67 TL	Var	240.000,00 TL	Yüksek	150,00 m ²	İyi	156.000,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			10%		-20%	0%	-15%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								237.724,90 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								237.700,00 TL

Emsal analiz tablosu C7 blok 5 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Ofisler İçin;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3339 Ada 4 Parsel (F BLOK 3 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	798,28	iyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	41.000.000,00 TL	250.000,00 TL	Var	242.500,00 TL	Benzer	164,00 m²	Benzer	225.525,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			3%		0%	-7%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	143.000.000,00 TL	258.589,51 TL	Var	250.831,83 TL	Benzer	553,00 m²	Benzer	243.306,87 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			3%		0%	-3%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	758.000.000,00 TL	258.174,39 TL	Var	250.429,16 TL	Benzer	2.936,00 m²	Benzer	300.514,99 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			3%		0%	20%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	19.900.000,00 TL	189.523,81 TL	Var	183.838,10 TL	Benzer	105,00 m²	Benzer	165.454,29 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			3%		0%	-10%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	8.750.000,00 TL	175.000,00 TL	Var	169.750,00 TL	Benzer	50,00 m²	Benzer	144.287,50 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			3%		0%	-15%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	50.000.000,00 TL	261.780,10 TL	Var	251.308,90 TL	Düşük	191,00 m²	Benzer	258.848,17 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			4%		10%	-7%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								222.989,47 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								223.000,00 TL

Emsal analiz tablosu F blok 3 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZ BAZINDA DEĞER DETAYI													
Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Kat	Alan (m2)	Teras Alanı(m2)	Şerefiye Kat Sayısı	Ortalama Birim Değer (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m2)	Teras Alanı Birim Değer (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	Teras Alanı Değeri (TL)	Bağımsız Bölüm Toplam Değeri (TL)
1	C6	1	Dükkan	Zemin Kat	39,22 m²	0,00 m²	10,00%	237.700,00	261.470,00 TL	0,00 TL	10.254.853,40 TL	0,00 TL	10.254.853,40 TL
2	C6	2	Dükkan	Zemin Kat	91,54 m²	0,00 m²	5,00%	237.700,00	249.585,00 TL	0,00 TL	22.847.010,90 TL	0,00 TL	22.847.010,90 TL
3	C6	3	Dükkan	Zemin Kat	266,88 m²	0,00 m²	2,00%	237.700,00	242.454,00 TL	0,00 TL	64.706.123,52 TL	0,00 TL	64.706.123,52 TL
4	C6	4	Dükkan	Zemin Kat	151,40 m²	0,00 m²	3,50%	237.700,00	246.019,50 TL	0,00 TL	37.247.352,30 TL	0,00 TL	37.247.352,30 TL
5	C7	1	Dükkan	Zemin Kat	363,94 m²	0,00 m²	-4,50%	237.700,00	227.003,50 TL	0,00 TL	82.615.653,79 TL	0,00 TL	82.615.653,79 TL
6	C7	2	Dükkan	Zemin Kat	140,51 m²	0,00 m²	-1,50%	237.700,00	234.134,50 TL	0,00 TL	32.898.238,60 TL	0,00 TL	32.898.238,60 TL
7	C7	3	Dükkan	Zemin Kat	120,42 m²	0,00 m²	-1,50%	237.700,00	234.134,50 TL	0,00 TL	28.194.476,49 TL	0,00 TL	28.194.476,49 TL
8	C7	4	Dükkan	Zemin Kat	110,24 m²	0,00 m²	-1,50%	237.700,00	234.134,50 TL	0,00 TL	25.810.987,28 TL	0,00 TL	25.810.987,28 TL
9	C7	5	Dükkan	Zemin Kat	90,96 m²	0,00 m²	0,00%	237.700,00	237.700,00 TL	0,00 TL	21.621.192,00 TL	0,00 TL	21.621.192,00 TL
10	C7	6	Dükkan	Zemin Kat	47,24 m²	0,00 m²	5,00%	237.700,00	249.585,00 TL	0,00 TL	11.790.395,40 TL	0,00 TL	11.790.395,40 TL
11	C7	7	Fitness	1. - 2. Bodrum Kat	10.167,98 m²	0,00 m²	-34,50%	237.700,00	155.693,50 TL	0,00 TL	1.583.088.394,13 TL	0,00 TL	1.583.088.394,13 TL
12	C8	1	Dükkan	Zemin Kat	280,91 m²	0,00 m²	-3,00%	237.700,00	230.569,00 TL	0,00 TL	64.769.137,79 TL	0,00 TL	64.769.137,79 TL
13	C8	2	Dükkan	Zemin Kat	196,76 m²	0,00 m²	-1,50%	237.700,00	234.134,50 TL	0,00 TL	46.068.304,22 TL	0,00 TL	46.068.304,22 TL
14	C8	3	Dükkan	Zemin Kat	114,57 m²	0,00 m²	-1,50%	237.700,00	234.134,50 TL	0,00 TL	26.824.789,67 TL	0,00 TL	26.824.789,67 TL
15	C8	4	Dükkan	Zemin Kat	118,65 m²	0,00 m²	-1,50%	237.700,00	234.134,50 TL	0,00 TL	27.780.058,43 TL	0,00 TL	27.780.058,43 TL
16	C8	5	Dükkan	Zemin Kat	93,80 m²	0,00 m²	0,00%	237.700,00	237.700,00 TL	0,00 TL	22.296.260,00 TL	0,00 TL	22.296.260,00 TL
17	C8	6	Dükkan	Zemin Kat	45,56 m²	0,00 m²	5,00%	237.700,00	249.585,00 TL	0,00 TL	11.371.092,60 TL	0,00 TL	11.371.092,60 TL
18	C9	1	Dükkan	Zemin Kat	453,59 m²	0,00 m²	-6,00%	237.700,00	223.438,00 TL	0,00 TL	101.349.242,42 TL	0,00 TL	101.349.242,42 TL
19	C9	2	Dükkan	Zemin Kat	92,41 m²	0,00 m²	0,00%	237.700,00	166.390,00 TL	0,00 TL	15.376.099,90 TL	0,00 TL	15.376.099,90 TL
20	F	1	Ofis ve İşyeri	1. Bodrum Kat	838,87 m²	0,00 m²	-1,00%	211.190,00	209.078,10 TL	0,00 TL	175.389.345,75 TL	0,00 TL	175.389.345,75 TL
21	F	2	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	393,39 m²	0,00 m²	5,50%	211.190,00	222.805,45 TL	0,00 TL	87.649.435,98 TL	0,00 TL	87.649.435,98 TL
22	F	3	Ofis ve İşyeri	1. Kat	798,28 m²	0,00 m²	0,00%	211.190,00	211.190,00 TL	0,00 TL	168.588.753,20 TL	0,00 TL	168.588.753,20 TL
23	F	4	Ofis ve İşyeri	2. Kat	798,44 m²	0,00 m²	0,00%	211.190,00	211.190,00 TL	0,00 TL	168.622.543,60 TL	0,00 TL	168.622.543,60 TL
24	G	1	Dükkan	2. Bodrum Kat	1.135,01 m²	0,00 m²	-3,00%	237.700,00	76.856,33 TL	0,00 TL	87.232.706,90 TL	0,00 TL	87.232.706,90 TL
25	G	2	Dükkan	1. Bodrum Kat	1.684,34 m²	0,00 m²	-5,00%	237.700,00	169.361,25 TL	0,00 TL	285.261.927,83 TL	0,00 TL	285.261.927,83 TL
26	G	3	Teras Olan Dükkan	Zemin Kat	1.299,96 m²	95,96 m²	-4,00%	237.700,00	171.144,00 TL	79.233,33 TL	222.480.354,24 TL	7.603.230,67 TL	230.083.584,91 TL
27	G	4	Zemin Katta Odası Olan Dubleks Dükkan	Zemin - 1. Kat	594,69 m²	0,00 m²	2,50%	237.700,00	243.642,50 TL	0,00 TL	144.891.758,33 TL	0,00 TL	144.891.758,33 TL
GENEL TOPLAM												3.584.629.719,30 TL	

* Değerleme konusu taşınmazlardan, C7 Blok 7 bağımsız bölüm numaralı “Fitness” nitelikli gayrimenkulün değerlemesinde; bölgede benzer büyüklükte ve benzer nitelikte emsal taşınmaz bulunmaması ve değerleme konusu alanın emsal taşınmazlara kıyasla yüksek metraja sahip olması

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

nedeniyle, taşınmazın birim değerinin tespitinde %34,5 oranında alan şerefiyesi indirimi uygulanarak birim değer takdiri yapılmıştır.

* Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 3.584.629.719,30.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3339 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

Dükkân Emsalleri;

EMSAL-1 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Palldiumda, 786 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 730.000 TL bedelle kiralıktır. (928,75 TL/m2)-IC Partners: 0532 404 07 90
EMSAL-2 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestigede, 2522 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 2.580.000 TL bedelle kiralıktır. (1.022,99 TL/m2)-Remax ABC: 0532 242 54 19
EMSAL-3 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Nidakule'de 650 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 750.000 TL bedelle kiralıktır. (1.153,84 TL/m2)-Realty Worls: 0532 566 78 23
EMSAL-4 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Newwork' te 672 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 915.000 TL bedelle kiralıktır. (1.361,60 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-5 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Newwork' te 378 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 410.000 TL bedelle kiralıktır. (1.084,65 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36

Ofis Emsalleri;

EMSAL-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 14. Kat konumlu, 1+0, 55 m2 alanlı ofis emlakçıdan 44.900 TL bedelle kiralıktır. (816,36 TL/m2)-Ataşehir Kent Gayrimenkul: 0533 546 27 69
EMSAL-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 13. Kat konumlu, 1+1, 70 m2 alanlı ofis emlakçıdan 47.500 TL bedelle kiralıktır. (678,57 TL/m2)-Çözüm Emlak: 0534 884 06 73
EMSAL-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 12. Kat konumlu, 1+1, 105 m2 alanlı ofis emlakçıdan 79.500 TL bedelle kiralıktır. (757,14 TL/m2)-Atacity Emlak: 0535 511 12 35
EMSAL-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Otto Ataşehirde 2.kat konumlu, 100 m2 alanlı ofis emlakçıdan 75.000 TL bedelle kiralıktır. (750,00 TL/m2)-Ataşehir Atlas Emlak: 0533 570 54 46
EMSAL-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Varyap' ta, 48. Kat konumlu, 1+0, 75 m2 alanlı ofis emlakçıdan 57.000 TL bedelle kiralıktır. (760,00 TL/m2)-Kuler Yatırım: 0542 521 79 74
EMSAL-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede meridianda 4.kat konumlu, 140 m2 alanlı ofis emlakçıdan 130.000 TL bedelle kiralıktır. (928,57 TL/m2)-Remax ABC: 0533 655 34 00

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi içerisinde “Dükkan” ve “Ofis ve İşyeri” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkan/ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapı tipi taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Dükkan İçin;

EMSALE ŞEREFEYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
3339 Ada 4 Parsel (C7 BLOK 5 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	90,96	İyi	
EMSALE 1 ÖZELLİKLERİ	730.000,00 TL	928,75 TL	Var	882,32 TL	Yüksek	786,00 m ²	Benzer	749,97 TL
EMSALE 1 DÜZELTMEŞİ			5%		-20%	5%	0%	
EMSALE 2 ÖZELLİKLERİ	2.580.000,00 TL	1.023,00 TL	Var	920,70 TL	Benzer	2.522,00 m ²	Yüksek	782,59 TL
EMSALE 2 DÜZELTMEŞİ			10%		0%	10%	-25%	
EMSALE 3 ÖZELLİKLERİ	750.000,00 TL	1.153,85 TL	Var	1.038,46 TL	Düşük	650,00 m ²	Benzer	1.121,54 TL
EMSALE 3 DÜZELTMEŞİ			10%		3%	5%	0%	
EMSALE 4 ÖZELLİKLERİ	915.000,00 TL	1.361,61 TL	Var	1.089,29 TL	Benzer	672,00 m ²	Yüksek	816,96 TL
EMSALE 4 DÜZELTMEŞİ			20%		0%	5%	-30%	
EMSALE 5 ÖZELLİKLERİ	410.000,00 TL	1.084,66 TL	Var	1.030,42 TL	Benzer	378,00 m ²	Yüksek	772,82 TL
EMSALE 5 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	5%	-30%	
EMSALE DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								848,78 TL
EMSALE DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								850,00 TL

Emsal analiz tablosu C7 blok 5 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Ofis İçin;

EMSALE ŞEREFEYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
3339 Ada 4 Parsel (F BLOK 3 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	798,28	İyi	
EMSALE 1 ÖZELLİKLERİ	44.900,00 TL	816,36 TL	Var	775,55 TL	Benzer	55,00 m ²	Düşük	736,77 TL
EMSALE 1 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	-10%	5%	
EMSALE 2 ÖZELLİKLERİ	47.500,00 TL	678,57 TL	Var	644,64 TL	Benzer	70,00 m ²	Benzer	612,41 TL
EMSALE 2 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	-5%	0%	
EMSALE 3 ÖZELLİKLERİ	79.500,00 TL	757,14 TL	Var	719,29 TL	Benzer	105,00 m ²	Düşük	719,29 TL
EMSALE 3 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	-5%	5%	
EMSALE 4 ÖZELLİKLERİ	75.000,00 TL	750,00 TL	Var	712,50 TL	Benzer	100,00 m ²	Düşük	748,13 TL
EMSALE 4 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	-5%	10%	
EMSALE 5 ÖZELLİKLERİ	57.000,00 TL	760,00 TL	Var	722,00 TL	Düşük	75,00 m ²	Benzer	722,00 TL
EMSALE 5 DÜZELTMEŞİ			5%		5%	-5%	0%	
EMSALE 6 ÖZELLİKLERİ	130.000,00 TL	928,57 TL	Var	882,14 TL	Düşük	140,00 m ²	Benzer	882,14 TL
EMSALE 6 DÜZELTMEŞİ			5%		5%	-5%	0%	
EMSALE DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								736,79 TL
EMSALE DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								740,00 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

Emsal analiz tablosu F blok 3 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 264 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkanlarda 264 Ay / 12 Ay = 22,00 Yıl, ofislerde 288 Ay/12 Ay=24 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER ANALİZ TABLOSU

Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Kat	Alanı (m ²)	Teras Alanı(m ²)	Alan Şerefiyesi	Reklam Şerefiyesi	Şerefiye Kat Sayısı	Birim DeğEt (TL/m ²)	Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	Teras Alanı Birim Değer (TL/m ²)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL)	Teras Alanı Kira Değeri (TL)	Bağımsız Bölüm Aylık Kira Değeri (TL)	Bağımsız Bölüm Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	C6	1	Dükkan	Zemin Kat	39,22 m ²	0,00 m ²	5,00%	5,00%	10,00%	₺850,00	935,00 TL	0,00 TL	36.670,70 TL	0,00 TL	36.670,70 TL	-	22,00	-
2	C6	2	Dükkan	Zemin Kat	91,54 m ²	0,00 m ²	0,00%	5,00%	5,00%	₺850,00	892,50 TL	0,00 TL	81.699,45 TL	0,00 TL	81.699,45 TL	980.393,40 TL	22,00	21.568.654,80 TL
3	C6	3	Dükkan	Zemin Kat	266,88 m ²	0,00 m ²	-3,00%	5,00%	2,00%	₺850,00	867,00 TL	0,00 TL	231.384,96 TL	0,00 TL	231.384,96 TL	-	22,00	-
4	C6	4	Dükkan	Zemin Kat	151,41 m ²	0,00 m ²	-1,50%	5,00%	3,50%	₺850,00	879,75 TL	0,00 TL	133.202,95 TL	0,00 TL	133.202,95 TL	-	22,00	-
5	C7	1	Dükkan	Zemin Kat	363,94 m ²	0,00 m ²	-4,50%	0,00%	-4,50%	₺850,00	811,75 TL	0,00 TL	295.428,30 TL	0,00 TL	295.428,30 TL	3.545.139,54 TL	22,00	77.993.069,88 TL
6	C7	2	Dükkan	Zemin Kat	140,51 m ²	0,00 m ²	-1,50%	0,00%	-1,50%	₺850,00	837,25 TL	0,00 TL	117.642,00 TL	0,00 TL	117.642,00 TL	1.411.703,97 TL	22,00	31.057.487,34 TL
7	C7	3	Dükkan	Zemin Kat	120,42 m ²	0,00 m ²	-1,50%	0,00%	-1,50%	₺850,00	837,25 TL	0,00 TL	100.821,65 TL	0,00 TL	100.821,65 TL	1.209.859,74 TL	22,00	26.616.914,28 TL
8	C7	4	Dükkan	Zemin Kat	110,24 m ²	0,00 m ²	-1,50%	0,00%	-1,50%	₺850,00	837,25 TL	0,00 TL	92.298,44 TL	0,00 TL	92.298,44 TL	-	22,00	-
9	C7	5	Dükkan	Zemin Kat	90,96 m ²	0,00 m ²	0,00%	0,00%	0,00%	₺850,00	850,00 TL	0,00 TL	77.316,00 TL	0,00 TL	77.316,00 TL	927.792,00 TL	22,00	20.411.424,00 TL
10	C7	6	Dükkan	Zemin Kat	47,24 m ²	0,00 m ²	5,00%	0,00%	5,00%	₺850,00	892,50 TL	0,00 TL	42.161,70 TL	0,00 TL	42.161,70 TL	-	22,00	-
11	C7	7	Fitness	1. - 2. Bodrum Kat	10.167,98 m ²	0,00 m ²	-34,50%	0,00%	-34,50%	₺850,00	556,75 TL	0,00 TL	5.661.022,87 TL	0,00 TL	4.972.368,87 TL	-	22,00	-
12	C8	1	Dükkan	Zemin Kat	280,91 m ²	0,00 m ²	-3,00%	0,00%	-3,00%	₺850,00	824,50 TL	0,00 TL	231.610,30 TL	0,00 TL	231.610,30 TL	2.779.323,54 TL	22,00	61.145.117,88 TL
13	C8	2	Dükkan	Zemin Kat	196,76 m ²	0,00 m ²	-1,50%	0,00%	-1,50%	₺850,00	837,25 TL	0,00 TL	164.737,31 TL	0,00 TL	164.737,31 TL	1.976.847,72 TL	22,00	43.490.649,84 TL
14	C8	3	Dükkan	Zemin Kat	114,57 m ²	0,00 m ²	-1,50%	0,00%	-1,50%	₺850,00	837,25 TL	0,00 TL	95.923,73 TL	0,00 TL	95.923,73 TL	-	22,00	-
15	C8	4	Dükkan	Zemin Kat	118,65 m ²	0,00 m ²	-1,50%	0,00%	-1,50%	₺850,00	837,25 TL	0,00 TL	99.339,71 TL	0,00 TL	99.339,71 TL	1.192.076,55 TL	22,00	26.225.684,10 TL
16	C8	5	Dükkan	Zemin Kat	93,80 m ²	0,00 m ²	0,00%	0,00%	0,00%	₺850,00	850,00 TL	0,00 TL	79.730,00 TL	0,00 TL	79.730,00 TL	956.760,00 TL	22,00	21.048.720,00 TL
17	C8	6	Dükkan	Zemin Kat	45,56 m ²	0,00 m ²	5,00%	0,00%	5,00%	₺850,00	892,50 TL	0,00 TL	40.662,30 TL	0,00 TL	40.662,30 TL	487.947,60 TL	22,00	10.734.847,20 TL
18	C9	1	Dükkan	Zemin Kat	453,59 m ²	0,00 m ²	-6,00%	0,00%	-6,00%	₺850,00	799,00 TL	0,00 TL	362.418,41 TL	0,00 TL	362.418,41 TL	-	22,00	-
19	C9	2	Dükkan	Zemin Kat	92,41 m ²	0,00 m ²	0,00%	0,00%	0,00%	₺850,00	595,00 TL	0,00 TL	54.983,95 TL	0,00 TL	54.983,95 TL	659.807,40 TL	22,00	14.515.762,80 TL
20	F	1	Ofis ve İşyeri	1. Bodrum Kat	838,87 m ²	0,00 m ²	-11,00%	10,00%	-1,00%	₺740,00	732,60 TL	0,00 TL	614.556,16 TL	0,00 TL	614.556,16 TL	7.374.673,94 TL	24,00	176.992.174,66 TL
21	F	2	Ofis ve İşyeri	Zemin Kat	393,39 m ²	0,00 m ²	-4,50%	10,00%	5,50%	₺740,00	780,70 TL	0,00 TL	307.119,57 TL	0,00 TL	307.119,57 TL	3.685.434,88 TL	24,00	88.450.437,02 TL
22	F	3	Ofis ve İşyeri	1. Kat	798,28 m ²	0,00 m ²	-10,00%	10,00%	0,00%	₺740,00	740,00 TL	0,00 TL	590.727,20 TL	0,00 TL	590.727,20 TL	7.088.726,40 TL	24,00	170.129.433,60 TL
23	F	4	Ofis ve İşyeri	2. Kat	798,44 m ²	0,00 m ²	-10,00%	10,00%	0,00%	₺740,00	740,00 TL	0,00 TL	590.845,60 TL	0,00 TL	590.845,60 TL	7.090.147,20 TL	24,00	170.163.532,80 TL
24	G	1	Dükkan	2. Bodrum Kat	1.135,01 m ²	0,00 m ²	-13,00%	10,00%	-3,00%	₺850,00	274,83 TL	0,00 TL	311.938,58 TL	0,00 TL	311.938,58 TL	3.743.262,98 TL	22,00	82.351.785,56 TL
25	G	2	Dükkan	1. Bodrum Kat	1.684,34 m ²	0,00 m ²	-15,00%	10,00%	-5,00%	₺850,00	605,63 TL	0,00 TL	1.020.078,41 TL	0,00 TL	1.020.078,41 TL	12.240.940,95 TL	22,00	269.300.700,90 TL
26	G	3	Terası Olan Dükkan	Zemin Kat	1.299,96 m ²	95,96 m ²	-14,00%	10,00%	-4,00%	₺850,00	612,00 TL	283,33 TL	795.575,52 TL	27.188,67 TL	822.764,19 TL	9.873.170,24 TL	22,00	217.209.745,28 TL
27	G	4	Zemin Katta Odası Olan Dupleks Dükkan	Zemin - 1. Kat	594,69 m ²	0,00 m ²	-7,50%	10,00%	2,50%	₺850,00	871,25 TL	0,00 TL	518.123,66 TL	0,00 TL	518.123,66 TL	6.217.483,95 TL	22,00	136.784.646,90 TL
TOPLAM															12.086.554,09 TL	73.441.492,00 TL	22,00	1.666.190.788,84 TL

Sıra No	YAG/STOK	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Alanı (m ²)	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Kira Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzatma Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Kira Tipi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/AY)	Sözleşme Tamamlanma Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Sözleşme Kalan Süre (Gün)	Sözleşme Kalan Ay	Sözleşme Kalan Ay (Yuvatlanmış)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Ay)	Sözleşme Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpan Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	YAG	C6	ZEMİN	1	DÜKKAN	39,22	22	1.11.2010	1.11.2015	1.11.2025	1.11.2026	5+1	ŞABİT	33.331,56	36.670,70	1.06.2029	31.12.2025	1248	41,60	42	222	1.399.925,52 TL	8.140.895,40 TL	9.540.820,92 TL
2	YAG	C6	ZEMİN	3	DÜKKAN	266,88	22	1.09.2019	31.05.2024	31.05.2026	1.09.2026	5+1	ŞABİT	209.430,00	231.384,96	31.05.2029	31.12.2025	1247	41,57	42	222	8.796.060,00 TL	51.367.461,12 TL	60.163.521,12 TL
3	YAG	C6	ZEMİN	4	DÜKKAN	151,41	22	15.12.2025	14.09.2030	14.09.2030	15.09.2026	5+1	ŞABİT	140.000,00	133.202,95	14.09.2030	31.12.2025	1718	57,27	57	207	7.980.000,00 TL	27.573.010,13 TL	35.553.010,13 TL
4	YAG	C7	ZEMİN	4	DÜKKAN	110,24	22	1.05.2011	10.02.2016	10.02.2026	11.02.2026	5+1	ŞABİT	31.270,00	92.298,44	11.02.2029	31.12.2025	1138	37,93	38	226	1.188.260,00 TL	20.859.447,44 TL	22.047.707,44 TL
5	YAG	C7	ZEMİN	6	DÜKKAN	47,24	22	1.12.2022	30.11.2027	30.11.2027	1.12.2026	5+1	ŞABİT	53.522,51	42.161,70	30.11.2027	31.12.2025	699	23,30	23	241	1.231.017,73 TL	10.160.969,70 TL	11.391.987,43 TL
6	YAG	C7	1. BODRUM	7	FİTNESS	10.167,98	22	1.01.2026	31.12.2030	31.12.2030	1.01.2027	5+1	ŞABİT	900.000,00	722.661,50	31.12.2030	31.12.2025	1826	60,87	61	203	54.900.000,00 TL	146.700.284,50 TL	1.686.477.766,52 TL
								1.06.2026	30.11.2035	30.11.2035	1.12.2026	10+1	ŞABİT	6.500.000,00	4.938.361,37	30.11.2035	31.12.2025	3469	115,63	116	148	754.000.000,00 TL	730.877.482,02 TL	
7	YAG	C8	ZEMİN	3	DÜKKAN	114,57	22	20.10.2020	19.07.2025	19.07.2026	20.07.2026	5+1	ŞABİT	93.920,60	95.923,73	19.07.2030	31.12.2025	1661	55,37	55	209	5.165.633,00 TL	20.048.060,09 TL	25.213.693,09 TL
8	YAG	C9	ZEMİN	1	DÜKKAN	453,59	22	1.06.2015	29.02.2020	28.02.2026		5+5	RANI BA	292.225,12	362.418,41	31.12.2030	31.12.2025	1826	60,87	61	203	17.825.732,12 TL	73.570.937,23 TL	91.396.669,35 TL
TOPLAM						11.351								8.253.699,8	6.655.084							852.486.628,37 TL	1.089.298.547,64 TL	1.941.785.176,00 TL

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri																		1.666.190.788,84 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri																		1.941.785.176,00 TL
GENEL TOPLAM																		3.607.975.964,84 TL
KDV İLİ GENEL TOPLAM																		4.329.571.157,81 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında; sözleşme süresi boyunca şirketten temin edilen mevcut kira bedelleri dikkate alınmış, sözleşme bitimini müteakip dönem için ise emsal kira bedelleri esas alınarak değer takdiri yapılmıştır.

* Değerleme konusu taşınmazlardan, C7 Blok 7 bağımsız bölüm numaralı “Fitness” nitelikli gayrimenkulün değerlemesinde; bölgede benzer büyüklükte ve benzer nitelikte emsal taşınmaz bulunmaması ve değerlendirme konusu alanın emsal taşınmazlara kıyasla yüksek metraja sahip olması nedeniyle, taşınmazın birim değerinin tespitinde %34,5 oranında alan şerefiyesi indirimi uygulanarak birim değer takdiri yapılmıştır.

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 3.607.975.964,84.-TL’ takdir edilmiştir.

*Müşteriden temin edilen bilgiye göre C6 blok 1,2,3,4, C7 Blok 4,6,7, C8 Blok 2,3,4, C9 Blok 1, F Blok 1,2,3,4 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 9.258.830 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerlemeye konu taşınmazlar; 3339 ada 4 parselde konumlu, toplam 27 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup “Dükkan”, “Ofis ve İşyeri”, “Fitness” ve “Terası Olan Dükkan” niteliklerini haizdir.

Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Taşınmazların, kira geliri elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer alması ve yatırım niteliği taşıması dikkate alınarak, nihai değer tespitinde Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Gelir Yaklaşımı seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 3339 ada 4 parselde konumlu 27 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” , “Ofis ve İşyeri”, “Fitness” ve “Terası Olan Dükkan” vasıflı taşınmazlardır.. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “dükkan, fitness, ofis ve iş yeri” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai

değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, konusu 3339 ada 4 parselde konumlu 27 adet adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan”, “Ofis ve İşyeri”, “Fitness” ve “Terası Olan Dükkan” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **3.607.975.964,84.-TL**
(ÜçMilyarAltıYüzYediMilyonDokuzYüzYetmişBeşBinDokuzYüzAltmışDört TürkLirası SeksenDört Kuruş) değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	3.607.975.964,84.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	4.329.571.157,81.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 125 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 357

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 357

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



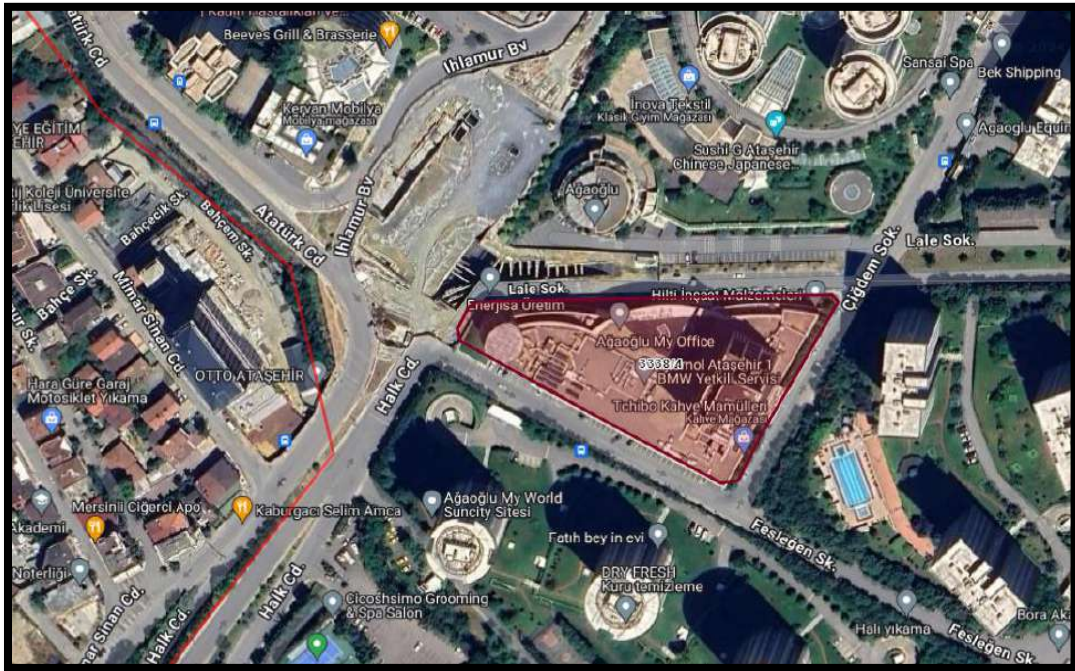
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / ATAŞEHİR / KÜÇÜKBAKKALKÖY
MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 358

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPOR TARİHİ	31.12.2025		
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 358		
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ATAŞEHİR- KÜÇÜKBAKKALKÖY		
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 3338 ADA/ 4 PARSEL		
ADRES	Barbaros Mahallesi, Çiğdem Sokak, No:1D, 1/15-16-64-65 ATAŞEHİR/İstanbul		
ANA TAŞINMAZ NİTELİK (TAPU KAYDI)	7 BODRUM KAT+ZEMİN KAT+ARA KAT (TESİSAT KATI)+14 NORMAL KATLI B.A.K. İŞYERİ OLAN BİNA		
KULLANIMI	OFİS		
ARSA ALANI	8254.67 m ²		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Sıra No	BB No	Nitelik
	1	15	Ofis
	2	16	Ofis
	3	64	Ofis
	4	65	Ofis
İMAR DURUMU	Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 11.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu parsel, 30.10.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanında kalmakta olup KAKS: 3.00, maksimum yüksekliği H:Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.		
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)		1.367.546.795,37.-TL	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)		1.641.056.154,45.-TL	

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	13
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	17
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	17
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	17
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	18
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	18
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	18
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	18
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	18
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	19
6.3	Maliyet Yaklaşımı	19
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	19
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	20
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	20
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	20
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	21
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	21
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	22
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	22
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	25

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	25
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	25
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	26
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	26
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	27
8.5	Uygunluk Beyanı.....	28
8.6	İzin Beyanı.....	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.202			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 358			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 tarihine esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 254	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	1.282.198.485,34.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 Ada 4 Parselde konumlu, My Office Sitesi, 15-16-64-65 bağımsız bölümlerde “Ofis” vasfıyla yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 Ada 4 Parselde konumlu, My Office Sitesi, 15-16-64-65 bağımsız bölümlerde “Ofis”

vasfıyla yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

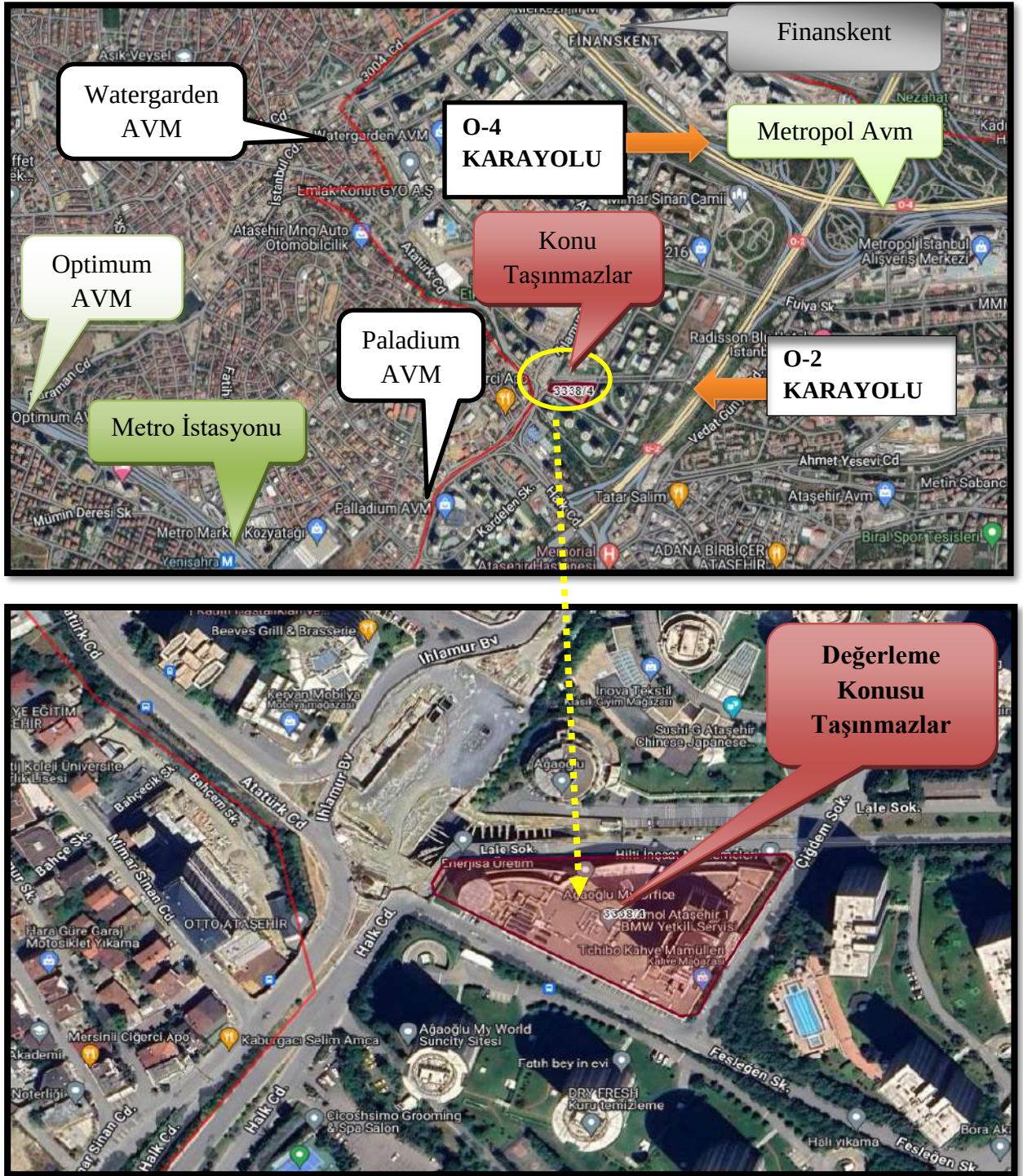
Değerleme konusu taşınmaz, Barbaros Mahallesi, Çiğdem Sokak, No:1D, 1/15-16-64-65 ATAŞEHİR/İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmazlara ulaşmak için; Ümraniye-Kadıköy istikametinde Tem otoyolu üzerinde E5 istikametinde ilerlenir. Kozyatağı Kavşağına gelindikten hemen sonra Halk Caddesine dönülür. Halk Caddesi takip edilip sağa İhlamur Bulvarına geçiş yapılır. İhlamur Bulvarı takip edilip Fesleğen Sokağına geçiş yapılır. Ekspertize konu bağımsız bölümler bu cadde üzerinde sol köşe parselde konumlu Ağaoğlu My Office içerisinde yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu taşınmazın bulunduğu bölge ve yakın çevresi meskun mahal olup yakın çevresindeki binalar genellikle ofis-mesken tipi kullanılan bağımsız bölümler yer almaktadır. Barbaros Mahallesi yaya sirkülasyonu olarak yüksek potansiyele sahiptir. Toplu taşıma olanakları mevcut olup ulaşım olarak iyi bir noktadadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge ise, konut ve ticari ağırlıklı bir bölge olup, her türlü alışveriş ihtiyacının karşılandığı ve küçük ve orta ölçekli ticari işletmelerin bulunduğu bir bölgedir. Bölgede genelde orta düzey gelire sahip aileler ile memur kesim aileleri ikamet etmektedir.

Taşınmaza ulaşım özel araçla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde, Metropol İstanbul AVM, Küçükbakkalköy Semt Pazarı, İETT işletme ve park alanı, Finanskent gibi alanlar yer almakta olup, Anadolu Otoyolu, D100 Karayolu gibi ana akslara yakın konumdadır. Bölgede alt ve üst yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : İSTANBUL
İlçesi : ATAŞEHİR
Mahalle/Köy Adı : KÜÇÜKBAKKALKÖY
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 3338
Parsel No : 4
Yüz ölçüm : 8254.67 m²
Ana Gayr. Niteliği : 7 BODRUM KAT+ZEMİN KAT+ARA KAT(TESİSAT KATI)+14
NORMAL KATLI B.A.K.İŞYERİ OLAN BİNA
Bağımsız Bölüm No : TABLO-1
Blok : TABLO-1
Kat : TABLO-1
Arsa Payı : TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği : TABLO-1
Malik : AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No : TABLO-1
Cilt No : TABLO-1
Sayfa No : 35429
Tapu Tarihi : 23.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.12.2025 tarih, 15.08-15.09 saatleri itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Tüm Taşınmazlarda Müsterek Olarak;

Beyan;3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi (Şablon: Diğer Beyanlar.)
(12-10-2020 15:45 – 23013)

Beyan: Taşınmazın mülkiyeti.KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.))
(21-04-2011 14:22 - 7150)

15 Numaralı Bağımsız Bölümde;

Beyan; YÖNETİM PLANI 07/04/2010 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (21-05-2010 11:18 - 8021)

Beyan: Diğer Beyanlar(Kadıköy Belediyesinin bila tarih ve 958977/985294 sayılı yazılarına istinaden kat malikleri lehine otopark şerhi 05.10.2008 tarih ve 12241 Yev.)(Şablon: Diğer) (05-06-2008 15:57 – 12241)

Şerh: 3589200 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (15/01/2014 tarihinden itibaren 6 yıl müddetle HİLTİ İNŞAAT MALZEMELERİ TİCARET A.Ş. lehine kira şerhi) (30-12-2013 09:21 – 25064)

16-64-65 numaralı bağımsız bölümlerde;

Şerh: 7600000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (ENERJİSA ENERJİ ÜRETİM A.Ş lehine 31.12.2025 tarihine kadar ENERJİSA ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ lehine kira şerhi) (02-11-2022 15:49 – 32387)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

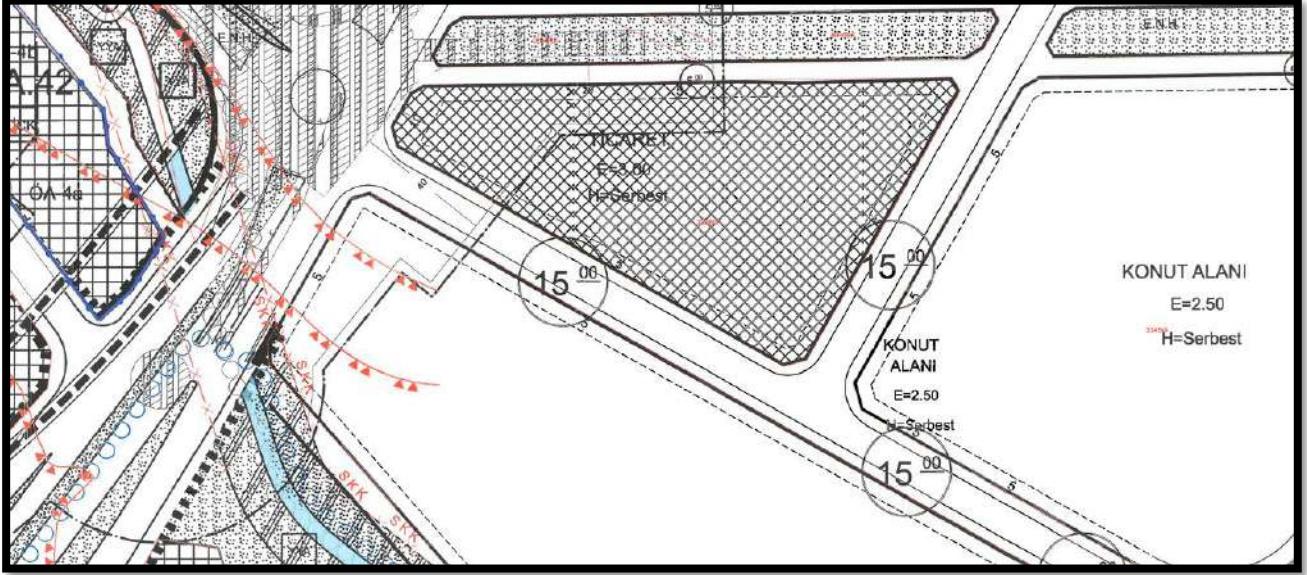
Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 23.12.2024 tarih ve 35429 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 11.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu parsel, 30.10.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanında kalmakta olup KAKS: 3.00, maksimum yüksekliği H:Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır..



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Ataşehir Belediyesi İmar Arşiv Birimi'nden elektronik ortamda temin edilen dosyasında ve TKGM WebTapu Portalından yapılan incelemeye göre 3338 Ada 4 Parsel'e ait;

Webtapu TKGM Sistemin'nde **09/02/2010 tarih, 2010/1890 no.lu** onaylı tadilat projesi incelenmiştir.

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyasında yapılan incelemede, **01.05.2008** tarihli **152-08-A** numaralı **Yeni Yapı Ruhsatı** ve **09/03/2010** tarihli **3/18** numaralı **Tadilat Ruhsatı** ile **07.03.2011** tarihli **11-039** numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** görülmüştür.

Taşınmazlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilmiş 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince 16 numaralı bağımsız bölüme ait 14.11.2019 tarih, 3467066 başvuru numaralı, M4DE5YKY belge numaralı ve 15-64-65 numaralı bağımsız bölüme ait 20.08.2020 tarih, 5854923 başvuru numaralı, MP54R8E4 belge numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede İmar Müdürlüğündeki parsellasyon planlarından taşınmazın bulunduğu parselin konumu teyit edilmiştir. Ataşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde konu taşınmaz için yapılan incelemelerde taşınmazı kısıtlayıcı “bağlayıcılığı devam eden” herhangi bir cezai işlem tutanağı, mahkeme kararı vb evraklara rastlanmamıştır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının 26.01.2024 gün ve 00746 sayılı Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yazısına göre Yapı Denetim aranmamıştır.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Ataşehir Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan arsa vasfında gayrimenkul ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde ilgili tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri **Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm**

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



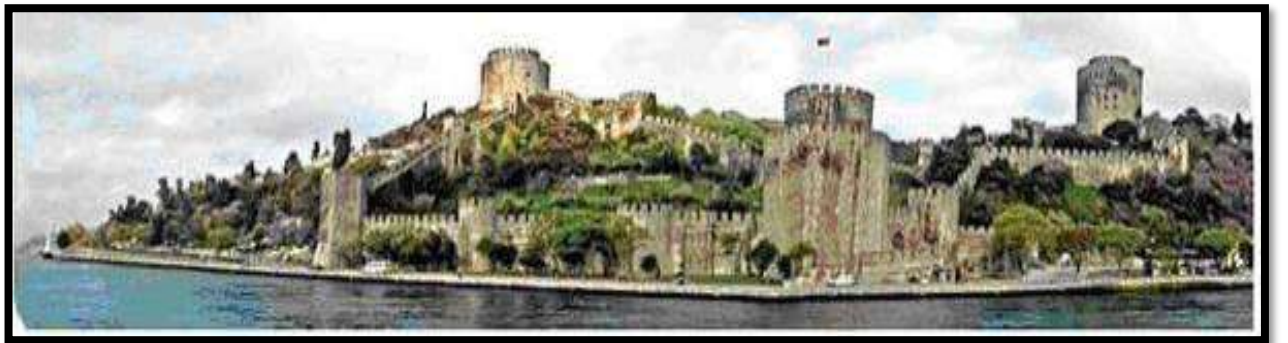
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konu taşınmaz 3338 ada 4 Parselde konumlu, 8254,67 m2 arsa alanı üzerinde olan ayrık nizamda betonarme karkas yapıda (yapı sınıfı 4-A) halinde inşa edilmiş bir yapıda yer almaktadır. Ana taşınmaz onaylı projesine göre; 7 bodrum kat+ zemin kat + 14 kattan ibaret olup 65 bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Dış cephesi mantolama ile cam bloklar ile kaplı, bina içinde merdiven ve kat sahanlıkları mermer kaplama, bina giriş kapısı cam doğrama olup, toplamda 10 adet asansör mevcuttur. Bina girişi Çiğdem Sokağına göre ön cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

16 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 15 numaralı 2. Kat+Asma Kat konumlu “ OFİS” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, ofis mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 1.300,60 m² kullanım alanına 562,50 m² tahsisli alana ve 116,60 m² teras alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik ve halı kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

Ekspertize konu 16 numaralı **2. Kat+Asma Kat konumlu “ OFİS”** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, ofis, elektirik odası ve wc alan mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 2.615,00 m² kullanım alanına 450,00 m² tahsisli alana ve 26,05 m² teras alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik ve halı kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

Ekspertize konu 64 numaralı **2. Kat+Asma Kat konumlu “ OFİS”** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, ofis mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 2.033,27 m² kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik ve halı kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

Ekspertize konu 65 numaralı **2. Kat+Asma Kat konumlu “ OFİS”** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, ofis mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 697,13 m² kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik ve halı kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibariyle konu taşınmazlar arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
Rapor tarihi itibariyle konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibariyle konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları.
- Merkezi bir yerde bulunması ve ana caddeye yakın konumda yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3338 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



EMSAL-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ağaoğlu My Newwork projesinde 3. Kat konumlu, 1+0 164 m2 alanlı ofis emlakçıdan 41.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (250.000,00 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36

EMSAL-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ağaoğlu My Newwork projesinde 4. Kat konumlu, 1+0 553 m2 alanlı ofis emlakçıdan 143.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.589,51 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ağaoğlu My Newwork projesinde 11. Kat konumlu, 2936 m2 alanlı ofis emlakçıdan 758.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.174,39 TL/m2)-Remax ABC: 0532 242 54 19
EMSAL-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 12. Kat konumlu, 1+1, 105 m2 alanlı ofis emlakçıdan 19.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (189.523,81 TL/m2)-Atacity Emlak: 0532 445 88 92
EMSAL-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 7. Kat konumlu, 50 m2 alanlı ofis emlakçıdan 8.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (175.000,00 TL/m2)-IC Partners: 0532 404 07 90
EMSAL-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Nidakulede, 2. Kat konumlu, 4+1, 191 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 50.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (261.780,10 TL/m2)-Remax: 0541 858 34 34
EMSAL-7 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Varyap Meridianda, 16. Kat konumlu, 1300 m2 alanlı ofis emlakçıdan 265.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (203.846 TL/m2)-Remax City: 0535 961 75 76

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi çevresinde taşınmaza yakın konumda satılık benzer özellikte ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi içerisinde “Ofis” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık Ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı/yapısız olma gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFLİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefliyesi	Alan Büyüklüğü Şerefliyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3338 Ada 4 Parsel (65 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	697,13	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	41.000.000,00 TL	250.000,00 TL	Var	237.500,00 TL	Benzer	164,00 m ²	Daha İyi	206.625,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	-8%	-5%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	143.000.000,00 TL	258.589,51 TL	Var	245.660,04 TL	Benzer	553,00 m ²	Daha İyi	226.007,23 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	-3%	-5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	758.000.000,00 TL	258.174,39 TL	Var	245.265,67 TL	Benzer	2.936,00 m ²	Daha İyi	269.792,23 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	15%	-5%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	19.900.000,00 TL	189.523,81 TL	Var	180.047,62 TL	Yüksek	105,00 m ²	Benzer	144.038,10 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		-10%	-10%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	8.750.000,00 TL	175.000,00 TL	Var	166.250,00 TL	Düşük	50,00 m ²	Benzer	174.562,50 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		20%	-15%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	50.000.000,00 TL	261.780,10 TL	Var	248.691,10 TL	Düşük	191,00 m ²	Daha İyi	248.691,10 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		10%	-5%	-5%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	265.000.000,00 TL	203.846,15 TL	Var	193.653,85 TL	Düşük	1.300,00 m ²	Benzer	234.321,15 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			5%		15%	6%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								214.862,47 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								214.860,00 TL

Emsal analiz tablosu 65 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefliyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefliyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmaz için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU																	
Sıra No	BB No	Nitelik	Kat	Alan (m2)	Tahsisli Alan (m2)	Tahsisli Teras Alanı	Toplam Alanı (m2)	Alan Şerefilyesi	Şerefilye Kat Sayısı	Birim Değer (TL)	Şerefilyeli Birim Değer (TL/m²)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m²)	Tahsisli Teras Alanı Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Tahsisli Teras Alanı Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Satış Değeri (TL)
1	15	Ofis	2 + Asma	1.300,60 m²	562,50 m²	116,60 m²	1.979,70 m²	-11,00%	-11,00%	214.860,00 TL	191.225,40 TL	47.806,35 TL	95.612,70 TL	248.707.755,24 TL	26.891.071,88 TL	11.148.440,82 TL	286.747.267,94 TL
2	16	Ofis	2 + Asma	2.615,00 m²	450,00 m²	26,05 m²	3.091,05 m²	-13,00%	-13,00%	214.860,00 TL	186.928,20 TL	46.732,05 TL	93.464,10 TL	488.817.243,00 TL	21.029.422,50 TL	2.434.739,81 TL	512.281.405,31 TL
3	64	Ofis	2 + Asma	2.033,27 m²	0,00 m²		2.033,27 m²	-12,00%	-12,00%	214.860,00 TL	189.076,80 TL	47.269,20 TL	94.538,40 TL	384.444.185,14 TL	0,00 TL	0,00 TL	384.444.185,14 TL
4	65	Ofis	2 + Asma	697,13 m²	0,00 m²		697,13 m²	0,00%	0,00%	214.860,00 TL	214.860,00 TL	53.715,00 TL	107.430,00 TL	149.785.351,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	149.785.351,80 TL
GENEL TOPLAM																	1.333.258.210,18 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 1. 1.333.258.210,18.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3338 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 14. Kat konumlu, 1+0, 55 m2 alanlı ofis emlakçıdan 44.900 TL bedelle kiralıktır. (816,36 TL/m2)-Ataşehir Kent Gayrimenkul: 0533 546 27 69
EMSAL-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 13. Kat konumlu, 1+1, 70 m2 alanlı ofis emlakçıdan 47.500 TL bedelle kiralıktır. (678,57 TL/m2)-Çözüm Emlak: 0534 884 06 73
EMSAL-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 12. Kat konumlu, 1+1, 105 m2 alanlı ofis emlakçıdan 79.500 TL bedelle kiralıktır. (757,14 TL/m2)-Atacity Emlak: 0535 511 12 35

EMSAL-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Otto Ataşehirde 2.kat konumlu, 100 m2 alanlı ofis emlakçıdan 75.000 TL bedelle kiralıktır. (750,00 TL/m2)-Ataşehir Atlas Emlak: 0533 570 54 46
EMSAL-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Varyap' ta, 48. Kat konumlu, 1+0, 75 m2 alanlı ofis emlakçıdan 57.000 TL bedelle kiralıktır. (760,00 TL/m2)-Kuler Yatırım: 0542 521 79 74
EMSAL-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede meridianda 4.kat konumlu, 140 m2 alanlı ofis emlakçıdan 130.000 TL bedelle kiralıktır. (928,57 TL/m2)-Remax ABC: 0533 655 34 00

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi içerisinde "Ofis" niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
3338 Ada 4 Parsel (65 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	697,13	iyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	44.900,00 TL	816,36 TL	Var	775,55 TL	Benzer	55,00 m ²	Benzer	729,01 TL
EMSAL 1 DÜZELTME			5%		0%	-6%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	47.500,00 TL	678,57 TL	Var	644,64 TL	Benzer	70,00 m ²	Benzer	605,96 TL
EMSAL 2 DÜZELTME			5%		0%	-6%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	79.500,00 TL	757,14 TL	Var	719,29 TL	Benzer	105,00 m ²	Benzer	690,51 TL
EMSAL 3 DÜZELTME			5%		0%	-4%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	75.000,00 TL	750,00 TL	Var	712,50 TL	Düşük	100,00 m ²	Benzer	790,88 TL
EMSAL 4 DÜZELTME			5%		15%	-4%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	57.000,00 TL	760,00 TL	Var	722,00 TL	Düşük	75,00 m ²	Benzer	786,98 TL
EMSAL 5 DÜZELTME			5%		15%	-6%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	130.000,00 TL	928,57 TL	Var	882,14 TL	Düşük	140,00 m ²	Benzer	996,82 TL
EMSAL 6 DÜZELTME			5%		15%	-2%	0%	
EMSAL DÜZELTME UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								766,69 TL
EMSAL DÜZELTME UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								770,00 TL

Emsal analiz tablosu 65 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerleme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal verileri; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 288 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı ofislerde 288 Ay/12 Ay=24 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlendirme konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER ANALİZİ														
Sıra No	BB No	Nitelik	Kat	Alan (m2)	Tahsisli Alan (m2)	Tahsisli Teras Alanı	Alan Şerefiyesi	Şerefiye Kat Sayısı	Birim Değer	Toplam Alan (m2)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m2)	Tahsisli Teras Alanı Birim Değer	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)
1	15	Ofis	2 + Asma	1.300,60 m ²	562,50 m ²	116,60 m ²	-0,11 m ²	-11,00%	770,00 TL	1.979,70 TL	685,30 TL	171,33 TL	342,65 TL	891.301,18 TL
2	16	Ofis	2 + Asma	2.615,00 m ²	450,00 m ²	26,05 m ²	-0,13 m ²	-13,00%	770,00 TL	3.091,05 TL	669,90 TL	167,48 TL	334,95 TL	1.751.788,50 TL
3	64	Ofis	2 + Asma	2.033,27 m ²	0,00 m ²		-0,12 m ²	-12,00%	770,00 TL	2.033,27 TL	677,60 TL	169,40 TL	338,80 TL	1.377.743,75 TL
4	65	Ofis	2 + Asma	697,13 m ²	0,00 m ²		0,00 m ²	0,00%	770,00 TL	697,13 TL	770,00 TL	192,50 TL	385,00 TL	536.790,10 TL
TOPLAM														4.778.036,03 TL

Sıra No	YAG/STOK	Kat	BB No	Nitelik	Alan (m²)	B.B. Brüt Alan (m²)	Tahsisli Kapalı Alan (m²)	Tahsisli Teras Alan (m²)	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzatma Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Kira Tipi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/Ay)	Sözleşme Tamamlanma Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Sözleşme Kalan Süre (Gün)	Sözleşme Kalan Ay	Sözleşme Kalan Ay (Yuvartanması)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Aylık)	Sözleşme Kalan Süre toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpanı Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	YAG	2. KAT + ASMA KAT	15	OFİS	1.979,70	1.300,60	562,50	116,60	24	15.03.2014	13.01.2025	14.01.2026	15.01.2026	10+1	SABİT	853.592,20	1.027.624,48	13.01.2030	31.12.2025	1474	49,13	49	239	41.826,018	245.602,251	287.428.269,12
TOPLAM																	853.592,20	1.027.624,48							287.428.269,12	

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri																		1.080.118.526,26 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri																		287.428,269,12 TL
GENEL TOPLAM																		1.367.546.795,37 TL
KDV Lİ GENEL TOPLAM																		1.641.056.154,45 TL

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında; sözleşme süresi boyunca şirketten temin edilen mevcut kira bedelleri dikkate alınmış, sözleşme bitimini müteakip dönem için ise emsal kira bedelleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 1.367.546.795,37 TL' takdir edilmiştir.

* Müşteriden temin edilen bilgiye göre 15, 16, 64 ve 65 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 4.713.592 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 3338 ada 4 parselde konumlu 4 adet bağımsız bölümde yer alan "Ofis" vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Taşınmazların, kira geliri elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer alması ve yatırım niteliği taşıması dikkate alınarak, nihai değer tespitinde Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Gelir Yaklaşımı seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 3338 ada 4 parselde konumlu 4 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Ofis” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, konusu 3338 ada 4 parselde konumlu 4 adet adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis” vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **1.367.546.795,37.-TL**
(BirMilyarÜçYüzAltmışYediMilyonBeşYüzKırkAltıBinYediYüzDoksanBeş **TürkLirası**
OtuzYedi Kuruş) değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARIÇ)	1.367.546.795,37.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	1.641.056.154,45.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 60 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 358

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 358

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (1 ADET ARSA)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / ATAŞEHİR / KÜÇÜKBAKKALKÖY
MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 359

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 359
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ATAŞEHİR- KÜÇÜKBAKKALKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 3384 ADA/ 4 PARSEL
ADRES	Küçükbaakkalköy Mahallesi, 3384 Ada 4 Parsel Ataşehir/ İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	ARSA (SAĞLIK TESİS ALANI)
KULLANIMI	ARSA
ARSA ALANI	2099.56 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm bulunmamaktadır.
İMAR DURUMU	Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 11.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre;; Konu taşınmazın bulunduğu 3384 Ada 4 Parsel, Güney Ataşehir Toplu Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına göre “Cami Alanında” yapılaşma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazın Yasal Durum Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	46.329.205,89.-TL
Taşınmazın Yasal Durum Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	50.962.126,48.-TL
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Yasal Durum Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	24.306.967,53.-TL
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Yasal Durum Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	26.737.664,29.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	12
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	13
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	13
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	13
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	13
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	15
4.2.1	İstanbul İli	15
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	16
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	16
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	16
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	16
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	17
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	17
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	17
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	17
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	17
6.3	Maliyet Yaklaşımı	18
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	18
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	18
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	18
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	19
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	19
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	20
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	20
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	20
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	20
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	20
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	21
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	21

7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	21
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	21
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	21
8	SONUÇ	21
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	21
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	22
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	22
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	23
8.5	Uygunluk Beyanı.....	24
8.6	İzin Beyanı.....	25

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 359			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 255	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	46.329.205,89.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 Ada 4 Parselde konumlu, “Arsa- Sağlık Tesis Alanı” nitelikli taşınmazın **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 Ada 4 Parselde konumlu, “Arsa- Sağlık Tesis Alanı” nitelikli taşınmazın **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,

- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 Ada 4 Parsel adresinde bulunmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım için, Dudullu Caddesi boyunca kuzey-doğu yönünde ilerlenir. Caddenin solunda Brandium Avm yer almaktadır. Brandium Avm'den Dereboyu Caddesine dönülür. Dereboyu Caddesi boyunca devam edilir. Dereboyu Caddesi bitiminden sağa dönülerek Turgut Özal Bulvarına girilir. Turgut Özal Bulvarı üzerinde 500 m ilerledikten sonra sağa Ahmet Yesevi Caddesi yönüne dönülür. Ahmet Yesevi Caddesi üzerinde 230 m ilerledikten sonra konu taşınmaz sağ kol üzerinde yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu taşınmazın bulunduğu bölge ve yakın çevresi meskun mahal olup yakın çevresindeki binalar genellikle ofis-mesken tipi kullanılan bağımsız bölümler yer almaktadır. Küçükbakkalköy Mahallesi yaya sirkülasyonu olarak yüksek potansiyeli sahiptir. Toplu taşıma olanakları mevcut olup ulaşım olarak iyi bir noktadadır.

Taşınmaza ulaşım özel araçla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde, Metropol İstanbul AVM, Küçükbakkalköy Semt Pazarı, İETT işletme ve park alanı, Finanskent gibi alanlar yer almakta olup, Anadolu Otoyolu, D100 Karayolu gibi ana akslara yakın konumdadır. Bölgede alt ve üst yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : İSTANBUL
İlçesi : ATAŞEHİR
Mahalle/Köy Adı : KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah.
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 3384
Parsel No : 4
Yüz ölçüm : 2099,56 m²
Ana Gayr. Niteliği : ARSA (SAĞLIK TESİS ALANI)
Bağımsız Bölüm No : -
Blok : -
Kat : -
Arsa Payı : -
Bağımsız Böl. Niteliği : -
Malik : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ V (70028/285149)
TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU V (65515/285149)
AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ V (149606/285149)
Yevmiye No : 35429
Cilt No : 86
Sayfa No : 8367
Tapu Tarihi : 23.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.12.2025 tarih, 14.57 saatleri itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

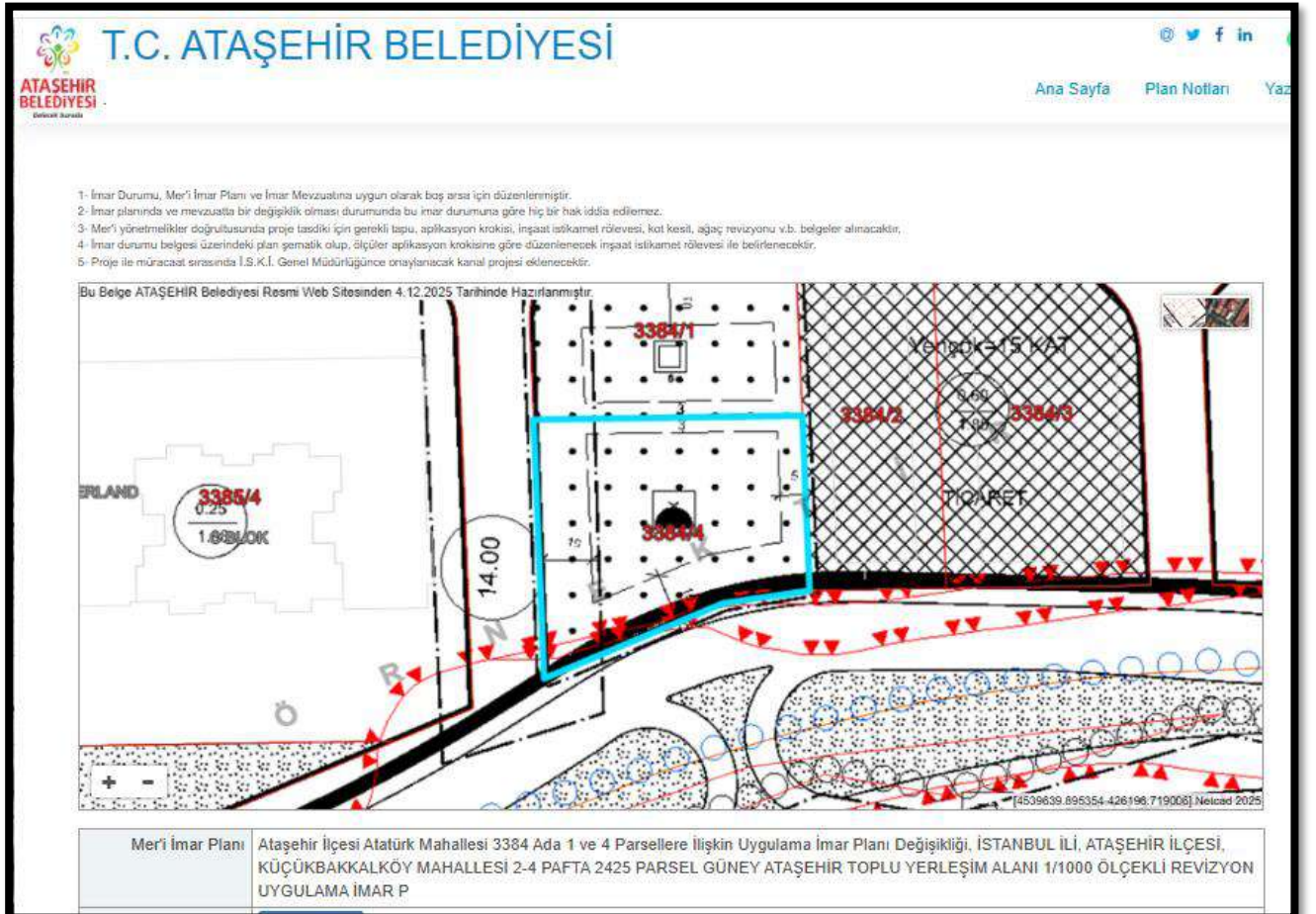
Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 23.12.2024 tarih ve 35429 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 11.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre;; Konu taşınmazın bulunduğu 3384 Ada 4 Parsel, **Güney Ataşehir Toplu Yerleşim Alanı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına** göre “Cami Alanında” yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre taşınmaz için herhangi bir ruhsat-iskan ve mimari proje bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup yerinde yapılan incelemede herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir. Herhangi bir yapı denetim kuruluşuna tabi değildir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Ataşehir Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan arsa vasfında gayrimenkul ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde ilgili herhangi bir ruhsat proje mevcut değildir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



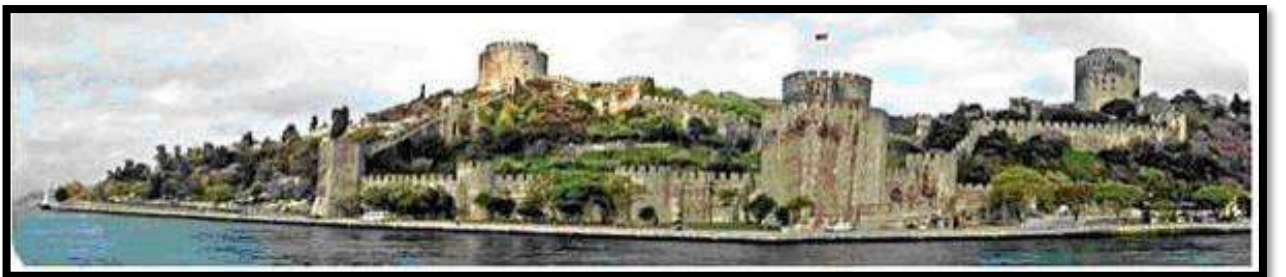
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımadanın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu

noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

3384 Ada 4 Parsel numarasına kayıtlı olan, “**Arsa- Sağlık Tesis Alanı**” vasıflı bir taşınmazdır. 2.099.56 m² arsa alanına sahip olan taşınmaz Ataşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz imar planına göre dörtgen bir geometrik şekle sahiptir. Topografik açıdan hafif eğimli bir konumdadır. Taşınmaz imar planına göre güney ve batı yönünden imar yoluna cephe diğer cephelerden komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici teller bulunmamaktadır. Yerinde arsa niteliği içinde kaldığı görülmektedir. Tarafımıza tapu bilgileri ibraz edilen taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro parselasyon planlarından teyit edilmiştir. Taşınmazın yakın bölgesinde su, elektrik, kanalizasyon gibi alt yapı unsurları mevcuttur fakat taşınmaz üzerinde bu unsurlar kullanılmamaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz “**Arsa**” niteliği ile tapuda kayıtlı olup, boş arazi durumundadır.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde herhangi bir yapı ve devam eden proje bulunmamaktadır.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler olmadığı görülmüştür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş arsa niteliğindedir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer

durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer alana ve imar durumuna sahip arsa emsalinin bulunmadığı tespit edilmiştir bu nedenle bilgi amaçlı piyasa araştırması yapılmıştır. Konu taşınmaza takdir edilebilecek en uygun değer rayiç değer olacağı kanaati oluşmuştur.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Niteliğine uygun kullanılması
- Taşınmazın merkezi konumda yer alması
- Merkezi bir yerde bulunması ve ana caddeye yakın konumda yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3384 ada 4 parselde yer alan taşınmazın değerlemesinde değerlendirme tarihi itibarı ile taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer alana ve imar durumuna sahip arsa emsalinin bulunmadığı tespit edilmiştir bu nedenle bilgi amaçlı piyasa araştırması yapılmıştır. Konu taşınmaza takdir edilebilecek en uygun değer rayiç değer olacağı kanaati oluşmuştur.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmaza yakın Küçükbağkalköy M. 1724 ada 42 parselde yer alan Park İmarlı arsanın brüt 61 m2 hissesi, emlakçıdan 2.850.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (46.721 TL/m²) Kaçmaz Emlak Esatpaşa: 0538 557 77 88
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 1723 ada 37 parselde konumlu taks:0,40 konut alanı imarlı 504 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz emlakçıdan 13.300.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (26.389 TL/m²)-TM Eşil İnşaat Gayrimenkul: 0530 079 05 61
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 1724 ada 50 parselde konumlu park alanı imarlı 51m2 alanlı arsa vasıflı hissesi emlakçıdan 2.950.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (57.843 TL/m²)-Yeditepe Emlak: 0536 226 17 10
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Kayışdağı mahallesinde 1631 ada 3 parselde konumlu 5 kat Aile sağlığı merkezi imarlı 254 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz sahibinden 10.600.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (41.732 TL/m²)-Aykut Bey: 0532 204 26 31
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 2205 ada 7 parselde konumlu taks:0,40 konut alanı imarlı 228 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz emlakçıdan 9.250.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (40.570 TL/m²)-Uipoass Turkey Gayrimenkul: 0532 330 90 84
Beyan	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ahmet Yesevi Caddesi 2025 Sokak rayiç değeri 22026,15 TL olduğu öğrenilmiştir.

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede kendileri ile benzer imar özelliklerine haiz arsa bulunmamaktadır. Konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan Konut, Konut+Ticaret imarlı arsa emsalleri bulunup bilgi amaçlı emsal olarak eklenmiştir.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmaz bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi içerisinde “Arsa” niteliğinde olup, imar durumuna göre cami alınanında kalmaktadır. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller bilgi amaçlı paylaşılmış olup, taşınmaza belediye rayiç değeri üzerinden değer takdir edilmiştir.

Bilgi amaçlı hazırlanan emsal karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir.

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
3384 Ada 4 Parsel					İyi	2.099,56	CAMİ	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	2.850.000,00 TL	46.721,31 TL	Var	35.040,98 TL	Kötü-Hisseli	61,00 m ²	Park	38.545,08 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			25%		5%	5%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	13.300.000,00 TL	26.388,89 TL	Var	19.791,67 TL	Kötü	504,00 m ²	Konut	4.947,92 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			25%		5%	0%	-80%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	2.950.000,00 TL	57.843,14 TL	Var	40.490,20 TL	Kötü	51,00 m ²	Park	44.539,22 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			30%		5%	5%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	10.600.000,00 TL	41.732,28 TL	Var	31.299,21 TL	Kötü	254,00 m ²	Aile Sağlığı Merkezi	32.238,19 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			25%		1%	2%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	9.250.000,00 TL	40.570,18 TL	Var	30.427,63 TL	Kötü+Hisseli	228,00 m ²	Konut	8.215,46 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			25%		5%	2%	-80%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								25.697,17 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								25.700,00 TL

Taşınmaz değeri Cami İmarlı olması nedeniyle taşınmazın bulunduğu Ahmet Yesevi Caddesi 2025 Sokak rayiç değeri 22026,15 TL üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanan değerlendirme analizleri doğrultusunda, konu taşınmaz için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU										
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz Ölçüm (m ²)	AĞAOĞLU AVRASYA GYO A.Ş. Hisse Pay/Payda	AĞAOĞLU AVRASYA GYO A.Ş. Payına Düşen Taşınmaz Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	AĞAOĞLU AVRASYA GYO A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmaz Değer(TL)
İstanbul	Ataşehir	Küçükbakkalköy	3384	4	2.099,56 m ²	149606/285149	1.101,55 m ²	22.066,15 TL	46.329.205,89 TL	24.306.967,53 TL
GENEL TOPLAM									46.329.205,89 TL	24.306.967,53 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER									46.330.000,00 TL	24.307.000,00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER**7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması**

Değerleme konusu 3384 ada 4 parselde konumlu “Arsa (Sağlık Tesis Alanı)” vasıflı taşınmazdır. Değerleme çalışmasında bilgi amaçlı piyasa araştırması yapılmış olup taşınmazın imar durumunun cami alanı olması nedeniyle taşınmaza belediye rayiç değeri takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olup herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 3384 ada 4 parselde konumlu “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Arsa” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkul Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3384 ada 4 parsel “Arsa-Sağlık Tesis Alanı” vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere 31.12.2025 tarihine esas KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **46.329.205,89 TL.-TL (KırkAltıMilyonÜçYüzYirmiDokuzBinİkiYüzBeş TürkLirası SeksenDokuz Kuruş)**, Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V hissesine Yasal Durum Değeri: **24.306.967,53.-TL (YirmiDörtMilyonÜçYüzAltıBinDokuzYüzAtmışYedi TürkLirası ElliÜç Kuruş)**değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	46.329.205,89.-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	50.962.126,48.-TL
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	24.306.967,53.-TL
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	26.737.664,29.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 36 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 359

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme
Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 359

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (14 Adet Taşınmaz)



TÜRKİYE /İSTANBUL/ÜMRANİYE/YUKARI DUDULLU

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 360

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI -UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 360
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL/ÜMRANIYE/YUKARI DUDULLU
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- / 0 ADA / 14206 PARSEL
ADRES	Madenler Mahallesi, Şehit Ünal Kalafat Caddesi, Ağaoğlu Eltes Gold Sitesi A Blok No: 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-30 Ümraniye/İSTANBUL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	31 KATLI DÜKKANI OLAN BİNA VE ARSASI
KULLANIMI	Dükkan ve İşyeri
ARSA ALANI	19.494,77 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	A blokta, zemin katta konumlu, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 ve 16 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" nitelikli, 11, 13, 15, 17 ve 30 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli 14 taşınmaz
İMAR DURUMU	Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 16.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların konumlu olduğu parselin 20.11.2009-25.03.2011-21.04.2017- 29.11.2021-30.11.2022-21.02.2024 t.t'li 1/1000 ölçekli Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallerinin Havza içinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında E:1.40, H:Avan Proje, Yençok:10 Kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" lejantında kısmen "21.02.2017 t.t İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 137, 139, 140 parsellere ilişkin uygulama imar planı kapsamında "Dere İşletme Bandı" lejantında çok küçük bir kısmı da "22.12.2020 t.t 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Ümraniye ve Sancaktepe İlçeleri, Ördekçidere Deresinin Revizyonuna ait (Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mah. Havza Kısmı Uip Kısmı) Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Su Kanalları Koruma Kuşağı(Dere Islah ve İşletme Bandı)" lejantında kalmaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	589.830.929,56.-TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDVDÂHİL)	707.797.115,47.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Eklenti: Garaj: Eklenti: Otopark Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	14
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	18
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkulün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	20
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	20
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	20
6.3	Maliyet Yaklaşımı	20
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	21
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	21
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	21
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Satılık Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler 22	
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	22
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	23
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	24
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	24
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	26
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	26
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	27
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	27
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	28
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	28
8.5	Uygunluk Beyanı.....	29
8.6	İzin Beyanı.....	30

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 360			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 256	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	561.807.282,10.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/671 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 0 Ada 14206 Parselde konumlu, A Blok No:5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-30 no.lu bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” ve “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 0 Ada 14206 Parselde konumlu 2 A Blok No:5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-30 no.lu bağımsız bölüm numaralı

“Dükkan” ve “Depolu Dükkan” nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri (Proje Değeri)** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Ekspertize konu taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Madenler Mahallesi, Şehit Ünal Kalafat Caddesi, Ağaoğlu Eltes Gold Sitesi A Blok No:5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-30 adresinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; İstanbul Çevreyolu üzerinden Dudullu-Çekmeköy kavşağından çıkıp kuzey yönde Necip fazıl Bulvarı üzerinde ilerlenir. Yaklaşık 2 km. ilerlendikten sonra sağ kolda yer alan Sarıgazi Yolu Cad. istikametine dönülür. Bu yol üzerinde yaklaşık 1,2 km. ilerlendiğinde yol ayrımından sola Şehit Ünal Kalafat Caddesine geçilir, taşınmazların bulunduğu Ağaoğlu Eltes Gold Sitesi 130m sonra sol kolda yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde Sanayi Siteleri, büyük kapalı siteler ve müstakil yapılaşmalar yer almaktadır. İstanbul Çevreyolu'na yaklaşık 2,00 km., Sabiha Gökçen Havalimanına yaklaşık 20 km., Ümraniye Belediyesi'ne yaklaşık 11 km., Çekmeköy Metro İstasyonuna yaklaşık 1,5 km. uzaklıkta yer almaktadır.

Anadolu yakasında bulunan Ümraniye İlçesi İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÜMRANIYE
Mahallesi	: YUKARI DUDULLU
Mevkii	: KEMERDERE
Pafta No	: -
Ada No	: 0
Parsel No	: 14206
Alanı	: 19.494,77 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 31 KATLI DÜKKANI OLAN BİNA VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: Tablo-1
Kat	: Tablo-1
Arsa Payı	: Tablo-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: Tablo-1
Sahibi	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (TAM)
Yevmiye No	: 56238
Cilt No	: Tablo-1
Sayfa No	: Tablo-1
Tapu Tarihi	: 26.12.2024 (Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği)

Tablo-1

TABLO - 1							
BLOK	KAT	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
A	ZEMİN	5	Depolu Dükkan	302	29851	250	19494
A	ZEMİN	6	Depolu Dükkan	302	29852	136	19494
A	ZEMİN	7	Depolu Dükkan	302	29853	200	19494
A	ZEMİN	8	Depolu Dükkan	302	29854	92	19494
A	ZEMİN	9	Depolu Dükkan	302	29855	200	19494
A	ZEMİN	10	Depolu Dükkan	302	29856	112	19494
A	ZEMİN	11	Dükkan	302	29857	80	19494
A	ZEMİN	12	Depolu Dükkan	302	29858	324	19494
A	ZEMİN	13	Dükkan	302	29859	84	19494
A	ZEMİN	14	Depolu Dükkan	302	29860	244	19494
A	ZEMİN	15	Dükkan	302	29861	84	19494
A	ZEMİN	16	Depolu Dükkan	302	29862	264	19494
A	ZEMİN	17	Dükkan	302	29863	160	19494
A	ZEMİN	30	Dükkan	302	29876	76	19494

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 14:22-14:23 saatleri arasında, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde müstereken;

Beyan: YÖNETİM PLANI:24/05/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Beyan: Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (Tarih: 20-11-2009, Yevmiye: 41051)

5-6-7-8-9-10-12-14-16 Bağımsız bölümler üzerinde müstereken;

3.3.3 Eklenti: Garaj: Eklenti: Otopark Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

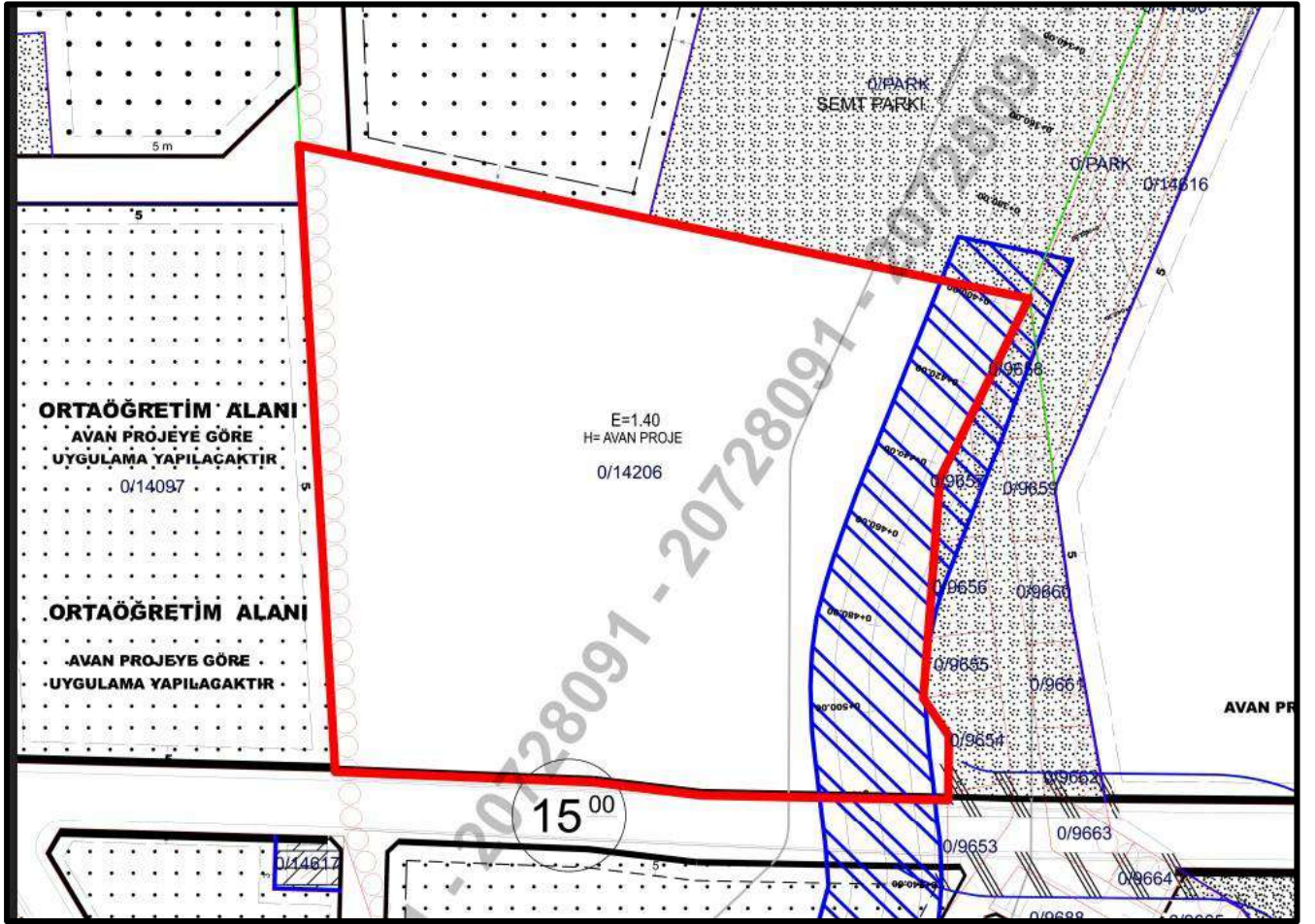
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 26.12.2024 tarih ve 56238 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 16.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazlar, 20.11.2009-25.03.2011-30.11.2022-21.02.2024 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı", kapsamında **E=1.40** H-Avan Proje **Yençok-10 Kat** yapılanma koşullarında "**Konut Alanı**" lejantında, kısmen "21.02.2017 t.t. İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 137, 139, 140 Parsellere İlişkin uygulama İmar Planı" kapsamında "Dere İşletme Bandı" lejantında, çok küçük bir kısmı da "22/12/2020 t.t. 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Ümraniye ve Sancaktepe İlçeleri, Ördekçidere Deresinin Revizyonuna Ait (Ümraniye A. Dudullu Y. Dudullu Esenşehir Mah. Havza Kısmı Uip Kısmı) Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı)" lejantında kalmaktadır..



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemeye göre;

Konu taşınmazlar ile ilgili Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; A Blok için düzenlemiş

- Taşınmazların tapu ve imar müdürlüğünde **30.04.2007 onay tarihli tadilat mimari projesi** incelenmiştir.
- **22.03.2006 tarih 2006-6517 sayılı Yapı Ruhsatı,**
- **15.05.2007 tarih 2007/12140 sayılı Tadilat Ruhsatı,**
- **09.11.2009 tarih 2008/21621 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi mevcuttur.**

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının Prizma Yapı Denetim Ltd.Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Ümraniye Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

Başkentler başkenti olarak bilinen, İSTANBUL

İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alan ve Asya ile Avrupa kıtalarını birleştiren stratejik bir şehir konumundadır. Boğaziçi üzerinden geçen doğal sınırı ile dünyada iki kıta üzerinde kurulu ender şehirlerden biridir. Bu özelliğiyle tarih boyunca hem jeopolitik hem de ticari anlamda büyük öneme sahip olmuştur.

TÜİK 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık **16 milyon** civarındadır. Türkiye'nin en kalabalık ili olan İstanbul, aynı zamanda ülke nüfusunun yaklaşık %18'ini barındırmaktadır. Yoğun göç alan bir şehir olup, nüfus yapısı oldukça çeşitlidir.

İstanbul, Türkiye ekonomisinin lokomotifidir. Ülke genelindeki vergi gelirlerinin büyük kısmı İstanbul'dan elde edilmektedir. Finans, ticaret, turizm, sanayi, teknoloji ve lojistik gibi çok sayıda sektörde yoğun faaliyet gösterilmektedir. İstanbul; Borsa İstanbul, birçok banka ve holding merkezine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul, gelişmiş ulaşım ağıyla Türkiye'nin en önemli ulaşım merkezidir. Karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ulaşımı açısından güçlü bir altyapıya sahiptir. İstanbul Havalimanı, dünyanın en büyük havalimanlarından biridir. Marmaray, metro ağları ve metrobüs gibi raylı sistemlerle şehir içi ulaşım desteklenmektedir.

Tarihi M.Ö. 7. yüzyıla dayanan İstanbul, Bizans, Roma ve Osmanlı gibi büyük imparatorluklara başkentlik yapmıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Kapalıçarşı gibi simge yapılarla kültürel miras açısından oldukça zengindir. Her yıl milyonlarca yerli ve yabancı turist tarafından ziyaret edilmektedir.

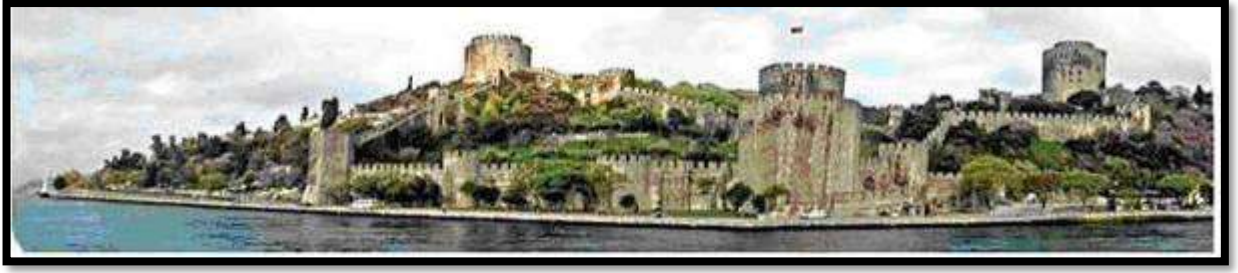
İstanbul, Avrupa ve Anadolu yakalarında toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmaları ve yeni konut projeleriyle birlikte özellikle Başakşehir, Ataşehir, Kartal ve Küçükçekmece gibi ilçelerde gelişim hız kazanmıştır. Ancak yoğun nüfus ve düzensiz yapılaşma bazı bölgelerde altyapı sorunlarını beraberinde getirmektedir.

İstanbul, tarihi ve kültürel mirası, ekonomik gücü, stratejik konumu ve dinamik nüfusu ile Türkiye'nin hem en önemli hem de en karmaşık şehirlerinden biridir. Küresel ölçekte bir metropol olarak sürekli gelişmekte, aynı zamanda çeşitli planlama ve yönetim zorluklarıyla da karşı karşıya kalmaktadır.

İstanbul'un en güzel anıtları, Haliç-Marmara Denizi-Surlar arasında kalan yarımada da yer alır. Kentin tepelerinden yükselen 500'ü aşkın cami bulunmaktadır. Minaresiyle İstanbul'un sembolü haline gelen,

dekorasyonunda kullanılan mavi çiniler nedeni ile "Mavi Cami" diye anılan Sultanahmet Camii, karşısında, İmparator Justinien zamanında kilise olarak inşa edilmiş olan ünlü Ayasofya Müzesi yer alır; mimari olarak çok büyük öneme sahip olan bu yapı, Hz. İsa'yı, Hz. Meryem'i ve imparatorları tasvir eden nefis mozaik panolarla bezenmiştir. Bir başka tepeden bu iki abideyi seyreden Süleymaniye Cami ise Osmanlı mimarlık sanatının zirvesidir. Kanuni Sultan Süleyman'ın isteği üzerine Mimar Sinan tarafından inşa edilmiştir. Marmara'ya ve Boğaz'a hâkim bir tepe üzerinde, 400 yıl boyunca Osmanlı sultanlarına konutluk ve siyasi merkezlik etmiş olan Topkapı Sarayı yer alır. Topkapı'da Çin Porselenleri koleksiyonunu, altın işlemeli ve değerli taşlarla süslü tahtları, sultan kostümlerini, mücevherleri, nadir elyazması kitapları, yüzyıllarca merak uyandırmış olan harem salonları bulunmaktadır. Ayasofya ile Sultanahmet Cami arasında araba yarışlarının yapıldığı Bizans Devrinin ünlü Hipodromu ve bu Hipodromun orta yerinde, bu dönemden kalma üç dikilitaş bulunur. Yerebatan Sarayı Bizans döneminde yapılmış en önemli su sarnıçlarından biridir. En güzel Bizans devri eserlerinden biri sayılan Kariye Müzesi mozaik ve fresklerle süslü orijinal dekorunu muhafaza etmektedir.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Göksu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir. Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.



İstanbul Çevresi

İstanbul'un dışından 25. km.de, Karadeniz'in Avrupa kıyısında Kilyos'un geniş kumsalları bulunmaktadır. Karadeniz'den içeride, Avrupa kıyısındaki Belgrat Ormanı İstanbul'un çevresindeki en geniş ormandır. Yöredeki 7 adet eski su deposu ve bazı doğal kaynaklar il içerisinde farklı mekânlar oluşturmaktadır. Osmanlı su kemerlerinden 16. yüzyılda Mimar Sinan tarafından yapılan Moğlova Su Kemerleri en önemlilerindendir. Golf Kulübü'nün üzerinden geçen Sinan'ın eseri 800 m. uzunluğundaki Sultan Süleyman Su Kemerleri Türkiye'deki su kemerlerinin en uzunlarından biridir. İstanbul'dan 25 km. uzaklıktaki Polonezköy, 19'uncu yüzyılda Polonyalı göçmenler tarafından Asya kıyısında kurulmuştur. Üsküdar'a 70 km. uzaklıkta Karadeniz kıyısındaki Şile'nin kumsalları bulunmaktadır.

Bayramoğlu - Darıca Kuş Cenneti ve Botanik Parkı İstanbul'un 38 km uzağında bu Kocaeli İli dâhilinde olan özellikli bölgelerdir. Marmara Denizi'ndeki günlük seyirlerinden sonra yatçıların marinasına yanaşabildiği şirin Eskişehir balıkçı kasabası İstanbul'un güneydoğusundadır. Türkiye'nin 19'uncu yüzyıl büyük ressamı Osman Hamdi Bey'in kasabadaki evi müzeye dönüştürülmüştür. Eskişehir ve Gebze arasında yer alan Anibal'ın mezarı bir Bizans kalesi çevresindeki sitlerdendir.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; 0 Ada 14206 Parsel, 19.494,77 m² imar parseli üzerine, tek yapıdan oluşacak şekilde, ayrık-bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında yapı sınıfı 4-A inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Binanın peyzajı düzenlenmiş bahçesi, açık-kapalı otoparkı, çarşı merkezi, mevcuttur. Bina girişi parselin güney cephesinden sağlanmaktadır. Giriş kapıları alüminyum doğramadır ve girişte resepsiyon mevcuttur. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer, duvarlar boyalıdır. Binada 4 adet asansör mevcuttur. Giriş kapıları alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer, duvarlar boyalıdır.

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binanın, 3 bodrum+ zemin kat + 27 normal kat ve 275 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre dağılım; 3.-2. bodrum katta: kapalı otopark, teknik alamlar, depo, 1.bodrum kat, kapalı otopark ve dükkanlara ait depo, zemin katta: 44 adet dükkan ve bina girişi ,1-27 kartlarda tesisat katları ve 231 adet mesken, binada toplamda 275 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu taşınmaz;

5 nbb: mimari projesine göre; **brüt 92,80 m2 + 188,88 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

6 nbb: mimari projesine göre; **brüt 104,00 m2 + 48,50 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

7 nbb: mimari projesine göre; **brüt 81,44 m2 + 146,96 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

8 nbb: mimari projesine göre; **brüt 78,44 m2 + 26 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

9 nbb: mimari projesine göre; **brüt 90,03 m2 + 136,78 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz zemin katta iç avlu kısımda yer almaktadır.

10 nbb: mimari projesine göre; **brüt 101,60 m2 + 29,25 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz zemin katta iç avlu kısımda yer almaktadır.

11 nbb: mimari projesine göre; **brüt 92,80 m2** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz zemin katta iç avlu kısımda yer almaktadır.

12 nbb: mimari projesine göre; **brüt 104,00 m2 + 263,40 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

13 nbb: mimari projesine göre; **brüt 94,63 m2** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz zemin katta iç avlu kısımda yer almaktadır.

14 nbb: mimari projesine göre; **brüt 104,00 m2 + 173,66 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

15 nbb: mimari projesine göre; **brüt 96,79 m2** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz zemin katta iç avlu kısımda yer almaktadır. Bodrum katta **brüt 3.745 m2** olup tahsisli alanı bulunmaktadır.

16 nbb: mimari projesine göre; **brüt 93,00 m2 + 123,34 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

17 nbb: mimari projesine göre; **brüt 183.70 m2** olup dükkân-WC mahallerinden oluşmaktadır.

30 nbb: mimari projesine göre; **brüt 85,40 m2** olup dükkân-WC mahallerinden oluşmaktadır. Bodrum katta **brüt 3.745 m2** olup tahsisli alanı bulunmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar Arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi bekllemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine

eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık mesken emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların bölge ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması
- Kapalı ve açık otopark olması
- Site içerisinde olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 ada 14206 parselde yer alan 14 adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Satılık Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 60 m2 beyan edilen, 50 m2 olduğu düşünülen dükkân, emlakçıdan 7.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (150.000 TL/m²) MSK Gayrimenkul:0537 343 00 27
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 105 m2 beyan edilen, 85 m2 olduğu düşünülen dükkân, emlakçıdan 8.100.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (95.294 TL/m²) Grow Gayrimenkul: 0 (537) 450 18 96
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 100 m2 beyan edilen cadde üstünde yer alan dükkân emlakçıdan 25.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (250.000 TL/m²) Remax Primit: 0 (507) 956 42 68
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Yeşil Vadi Konaklarında brüt 220 m2 beyan edilen dükkân emlakçıdan 17.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (81.364 TL/m²) A Plus Real Estate: 0 (532) 520 33 22
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın zemin kat 140 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (114.286 TL/m²) Wen Gayrimenkul: 0 (531) 962 21 31
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 70 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 9.250.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (132.143 TL/m²) İskan Grup Gayrimenkul: 0 (537) 587 13 61
EMSAL-7	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Alemdağ Caddesinde brüt 60 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 5.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (86.667 TL/m²) Turyap Çekmeköy: 0 (543) 216 14 59

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte dükkân vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi içerisinde “Dükkan” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
0 Ada 14206 Parsel (A BLOK 6 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	104,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	7.500.000,00 TL	150.000,00 TL	Var	135.000,00 TL	Kötü	50,00 m²	Benzer	155.250,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		25%	-10%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	8.100.000,00 TL	95.294,12 TL	Var	90.529,41 TL	Kötü	85,00 m²	Düşük	141.225,88 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		30%	-4%	30%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	25.000.000,00 TL	250.000,00 TL	Var	200.000,00 TL	Kötü	100,00 m²	Benzer	210.000,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			20%		5%	0%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	17.900.000,00 TL	81.363,64 TL	Var	77.295,45 TL	Kötü	220,00 m²	Düşük	142.996,59 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		35%	10%	40%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	16.000.000,00 TL	114.285,71 TL	Var	108.571,43 TL	Kötü	140,00 m²	Benzer	145.485,71 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		30%	4%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	9.250.000,00 TL	132.142,86 TL	Var	125.535,71 TL	Kötü	70,00 m²	Düşük	175.750,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		15%	-5%	30%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	5.200.000,00 TL	86.666,67 TL	Var	82.333,33 TL	Kötü	60,00 m²	Düşük	143.260,00 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			5%		30%	-6%	50%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								159.138,31 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								159.100,00 TL

Emsal analiz tablosu 6 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU																	
Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alan (Otopark ve Depo) (m2)	Bodrum Kat Tahsis Alanı (m2)	Teras Tahsis Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Eklenti Alanı Birim Değer (TL/m2)	Bodrum Kat Tahsis Alanı Birim Değer (TL/m2)	Teras Tahsis Alanı Birim Değer (TL/m2)	Taşınmaz Değeri (TL)	Eklenti Alanı Değeri (TL)	Bodrum Kat Tahsis Alanı Değeri (TL)	Teras Tahsis Alanı Değeri	Taşınmaz Toplam Değer (TL)	
1	A	5	Depolu Dükkan	92,80 m ²	188,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.811.584,00 TL	8.013.548,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.825.132,80 TL	
2	A	6	Depolu Dükkan	104,00 m ²	48,50 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.546.400,00 TL	2.572.116,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.118.516,67 TL	
3	A	7	Depolu Dükkan	81,44 m ²	146,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.365.683,20 TL	6.235.022,93 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.600.706,13 TL	
4	A	8	Depolu Dükkan	78,44 m ²	26,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	12.479.804,00 TL	1.378.866,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.858.670,67 TL	
5	A	9	Depolu Dükkan	90,03 m ²	136,78 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.459.018,40 TL	5.803.119,47 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.262.137,87 TL	
6	A	10	Depolu Dükkan	101,60 m ²	29,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.164.560,00 TL	1.551.225,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.715.785,00 TL	
7	A	11	Dükkan	92,80 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.811.584,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.811.584,00 TL	
8	A	12	Depolu Dükkan	104,00 m ²	263,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.546.400,00 TL	13.968.980,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.515.380,00 TL	
9	A	13	Dükkan	94,63 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	12.044.506,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	12.044.506,40 TL	
10	A	14	Depolu Dükkan	104,00 m ²	173,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.546.400,00 TL	9.209.768,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.756.168,67 TL	
11	A	15	Dükkan	96,79 m ²	0,00 m ²	3.745,00 m ²	2.500,00 m ²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	25.456,00 TL	31.820,00 TL	12.319.431,20 TL	0,00 TL	95.332.720,00 TL	79.550.000,00 TL	187.202.151,20 TL	
12	A	16	Depolu Dükkan	177,99 m ²	123,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	28.318.209,00 TL	6.541.131,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	34.859.340,33 TL	
13	A	17	Dükkan	183,70 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.226.670,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.226.670,00 TL	
14	A	30	Dükkan	85,40 m ²	0,00 m ²	3.745,00 m ²	2.500,00 m ²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	25.456,00 TL	31.820,00 TL	10.869.712,00 TL	0,00 TL	95.332.720,00 TL	79.550.000,00 TL	185.752.432,00 TL	
															TOPLAM DEĞER		621.549.181,73 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 621.549.181,73.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 Ada 14206 Parselde yer alan 9 Adet “Depolu Dükkan”, 5 Adet “Dükkan”, nitelikli taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 100 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 35.000 TL bedelle kiralıktır. (350 TL/m²) Varyans Gayrimenkul: 0 (532) 450 34 47
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 50 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 25.000 TL bedelle kiralıktır. (500 TL/m²) The Walkers Property: 0 (543) 334 24 97
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 50 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 25.000 TL bedelle kiralıktır. (500 TL/m²) Merkez Gayrimenkul: 0 (542) 437 31 86
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 250 m2 beyan edilen ancak 200 m2 olduğu düşünülen dükkân, emlakçıdan 65.000 TL bedelle kiralıktır. (325 TL/m²) AGT Emlak: 0 (532) 238 35 18
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 55 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 35.000 TL bedelle kiralıktır. (636 TL/m²) Hiss City Gayrimenkul: 0 (552) 391 24 49

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi içerisinde “Depolu Dükkan” ve “Dükkan” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapıli taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
0 Ada 14206 Parsel (A BLOK 6 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	104,00	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	35.000,00 TL	350,00 TL	Var	332,50 TL	Kötü	100,00 m²	Düşük	598,50 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		45%	0%	35%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	25.000,00 TL	500,00 TL	Var	475,00 TL	Kötü	50,00 m²	Düşük	688,75 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		40%	-5%	10%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	25.000,00 TL	500,00 TL	Var	475,00 TL	Kötü	50,00 m²	Düşük	665,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		30%	-5%	15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	65.000,00 TL	325,00 TL	Var	308,75 TL	Kötü	200,00 m²	Düşük	617,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		45%	20%	35%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	35.000,00 TL	636,36 TL	Var	604,55 TL	Kötü	55,00 m²	Yapılı	725,45 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		25%	-5%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								659,04 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								660,00 TL

Emsal analiz tablosu 6 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 9 Adet “Depolu **Dükkan**”, 5 Adet “**Dükkan**”, vasıflı bağımsız bölümlerdir. Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Taşınmazların, kira geliri elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer alması ve yatırım niteliği taşıması dikkate alınarak, nihai değer tespitinde Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Gelir Yaklaşımı seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar bu raporun 3.3.2 kısmında detaylı olarak yer verilmiştir. Alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 0 ada 14206 parselde konumlu 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 ve 30 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerindeki taşınmazların herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Dükkan” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tam hissesi Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.. adına kayıtlı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 ve 30 no.lu bağımsız bölümlerde konumlu “Depolu Dükkan” ve “Dükkan” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Pazar Değeri: **589.830.929,56.-TL (BeşYüzSeksanDokuzMilyonSekizYüzOtuzBinDokuzYüzYirmiDokuz TürkLirası ElliAltı Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARIÇ)		589.830.929,56.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)		707.797.115,47.-TL
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir	☐ Alıcısı Az
	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 70 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 360

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

D. Tuğberk ÖZKAYNAK

Çevre Mühendisi

(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 360

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı

D. Tuğberk ÖZKAYNAK

Çevre Mühendisi

(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

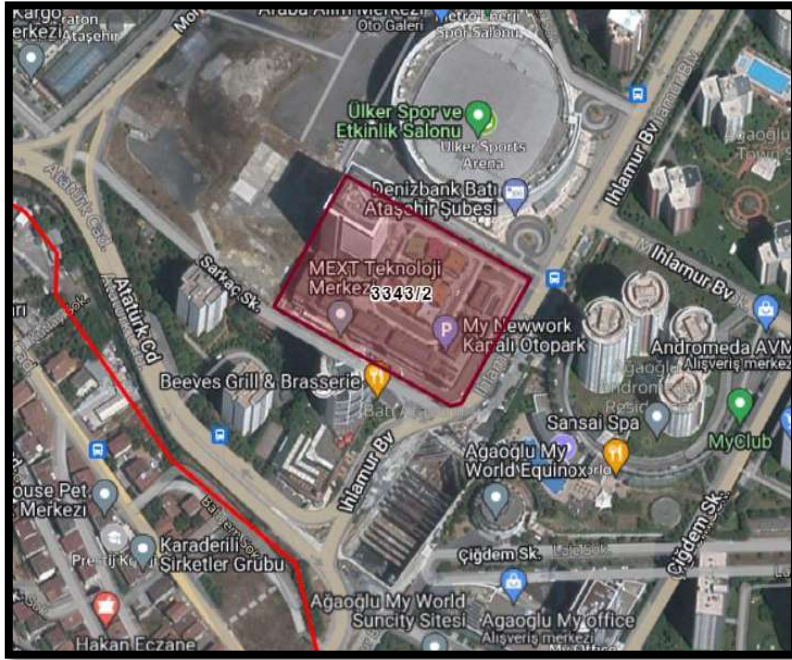
Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (71 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / ATAŞEHİR / KÜÇÜKBAKKALKÖY
MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 361

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 361
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ATAŞEHİR- KÜÇÜKBAKKALKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 3343 ADA/ 2 PARSEL
ADRES	Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, My Newwork Sitesi No:3/7-8-9-17-18-19-28-29-39-40-41-42-51-52-83-84-85-86-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-225-226-227-228-229-230-231-232-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246 Ataşehir/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	30 KATLI OFİS BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
KULLANIMI	7-8-9-17-18-19-28-29-39-40-41-42-51-52-83-84-85-86-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132 bağımsız bölümlü taşınmazlar “Ofis” ve 225-226-227-228-229-230-231-232-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246 bağımsız bölümlü taşınmazlar “Dükkan” olarak kullanılmaktadır.
ARSA ALANI	13.985,94 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	7-8-9-17-18-19-28-29-39-40-41-42-51-52-83-84-85-86-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132 bağımsız bölümlü taşınmazlar “Ofis” ve 225-226-227-228-229-230-231-232-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246 bağımsız bölümlü taşınmazlar “Dükkan” vasıflıdır.
İMAR DURUMU	Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazlar 14.08.2009-12.10.2009-30.10.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında KAKS:1,50, Hmaks: Serbest irtifalı, Ayrık Nizam, “Sosyal ve Kültürel Tesis” alanında kalmaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	6.241.094.067,00.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	7.489.312.880,40.-TL

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.
Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür
bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	14
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	14
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	15
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	15
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	15
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	15
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1	İstanbul İli	17
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	20
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	21
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	21
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	21
6.3	Maliyet Yaklaşımı	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	22
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	22
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	23
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	25
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	25
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	26
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	29
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	30
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	35
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	35
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	35

7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	35
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	36
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
8	SONUÇ	36
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	36
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	36
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	37
		37
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	37
8.5	Uygunluk Beyanı.....	38
8.6	İzin Beyanı.....	39
9	RAPOR EKLERİ.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.2	Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.3	CBS Parsel Görüntüsü	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.4	İmar Plan Örneği	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.5	Enerji Kimlik belgesi.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.6	Ruhsatlar	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.7	Mimari Proje.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.8	Yönetim Planı	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.9	Müşteriden Temine Edilen İpotekli Taşınmaz Listesi.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.10	Müşteri Beyanı Kira Sözleşmeleri	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
9.11	SPK Lisans Belgeleri	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

9.12 Mesleki Tecrübe Belgeleri.....**Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 361			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 257	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	5.894.414.788,47.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, My Newwork Sitesi No:3/7-8-9-17-18-19-28-29-39-40-41-42-51-52-83-84-85-86-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-225-226-227-228-229-230-231-232-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, My Newwork Sitesi No:3/7-8-9-17-18-19-28-29-39-40-41-42-51-52-83-84-85-86-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-225-226-227-228-229-230-231-232-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazların **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılınabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,

- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.

- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, My Newwork Sitesi No:3/7-8-9-17-18-19-28-29-39-40-41-42-51-52-83-84-85-86-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-225-226-227-228-229-230-231-232-235-236-237-238-239-240-241-242-243-244-245-246 Ataşehir/İSTANBUL adresinde bulunmaktadır.

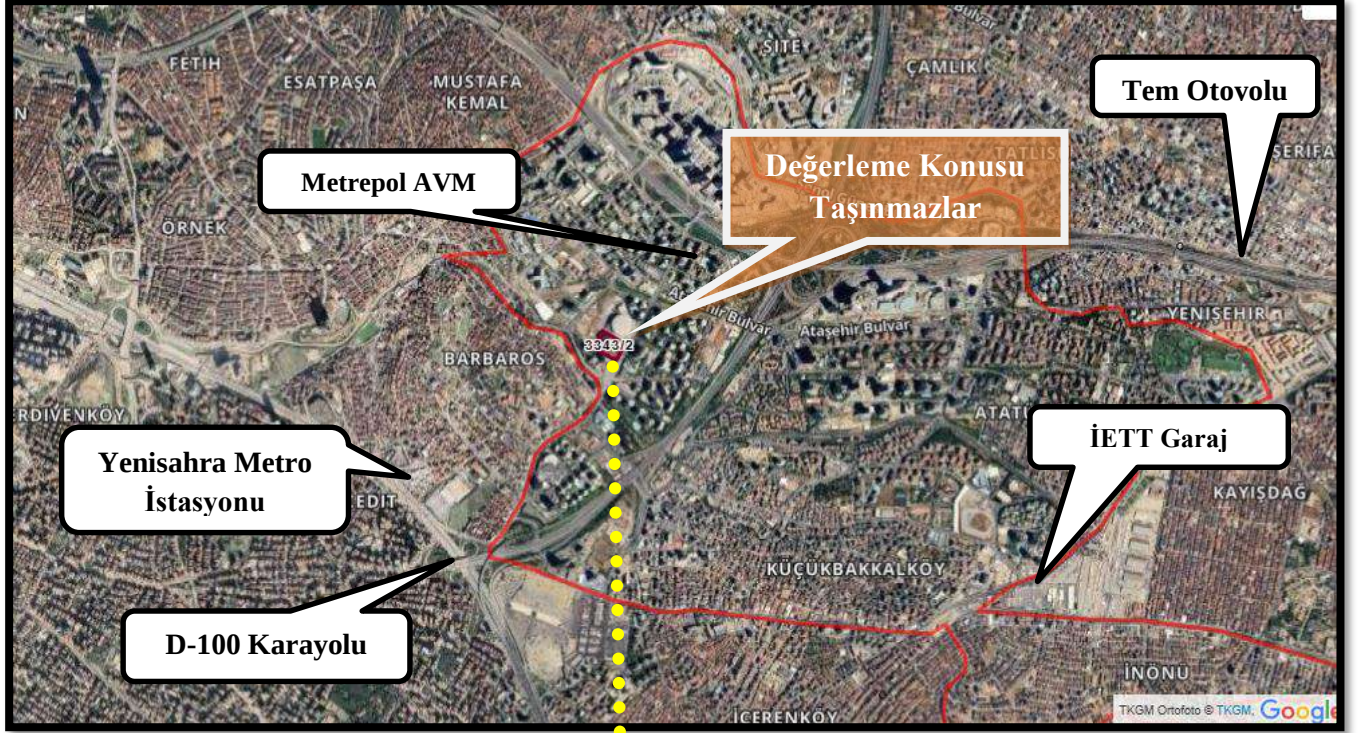
Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Ümraniye-Kadıköy istikametinde Tem otoyolu üzerinde E5 istikametinde ilerlenir. Kozyatağı Kavşağına gelindikten hemen sonra Halk Caddesi'ne ardından İhlamur Bulvarı'na dönülür. Konu bağımsız bölümler bulvar üzerinde sol kolda konumlu Ağaoğlu My Newwork içerisinde yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Barbaros Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok üst gelirli nüfus yer seçmiştir. Yakın çevresinde yan parselinde Ülker Spor ve Etkinlik Salonu, Andromeda AVM, Metropol İstanbul AVM, Ağaoğlu Myworld Equinox, Myworld Starland, Moontown, Diamond, Suncity, South Side, My Office Ataşehir, My Prestige Konut ve İşyeri Siteleri bulunmaktadır. E80(Tem) Otoyolu'na yaklaşık 3,00 km., İstanbul Havalimanına yaklaşık 57 km., Sabiha Gökçen Havalimanına yaklaşık 30 km., Ataşehir Belediyesi'ne yaklaşık 1 km. uzaklıkta yer almaktadır.

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanarak

İstanbul'un 39 ilçesinden biri olmuştur. Ataşehir ilçesi 17 mahalleden oluşmaktadır. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Ataşehir Belediyesi 2009 yerel seçimlerinden sonra kurulmuştur. Ataşehir Belediye binası ve Ataşehir İlçe Emniyet Müdürlüğü Barbaros Mahallesi'nde yer almaktadır. Ataşehir Belediyesi bünyesinde toplam 24 müdürlük bulundurmaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : İSTANBUL
İlçesi : ATAŞEHİR
Mahalle/Köy Adı : KÜÇÜKBAKKALKÖY
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 3343
Parsel No : 2
Yüz ölçüm : 13985.94 m²
Ana Gayr. Niteliği : 30 KATLI OFİS BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No : TABLO-1
Blok : TABLO-1
Kat : TABLO-1
Arsa Payı : TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği : TABLO-1
Malik : AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No : TABLO-1
Cilt No : TABLO-1
Sayfa No : TABLO-1
Tapu Tarihi : 23.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ							
Sıra No	Kat	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
1	1	7	Ofis	542	53606	100	37384
2	1	8	Ofis	542	53607	72	"
3	1	9	Ofis	542	53608	70	"
4	2	17	Ofis	542	53616	108	"
5	2	18	Ofis	542	53617	100	"
6	2	19	Ofis	542	53618	72	"
7	3	28	Ofis	542	53627	108	"
8	3	29	Ofis	542	53628	100	"
9	4	39	Ofis	542	53638	108	"
10	4	40	Ofis	542	53639	100	"
11	4	41	Ofis	542	53640	72	"
12	4	42	Ofis	542	53641	70	"
13	5	51	Ofis	542	53650	100	"
14	5	52	Ofis	542	53651	72	"
15	8	83	Ofis	543	53682	108	"
16	8	84	Ofis	543	53683	100	"
17	8	85	Ofis	543	53684	72	"
18	8	86	Ofis	543	53685	68	"
19	9	89	Ofis	543	53688	70	"
20	9	90	Ofis	543	53689	98	"
21	9	91	Ofis	543	53690	70	"
22	9	92	Ofis	543	53691	68	"
23	9	93	Ofis	543	53692	100	"
24	9	94	Ofis	543	53693	108	"
25	9	95	Ofis	543	53694	100	"
26	9	96	Ofis	543	53695	72	"
27	9	97	Ofis	543	53696	68	"
28	9	98	Ofis	543	53697	98	"
29	9	99	Ofis	543	53698	68	"
30	11	111	Ofis	543	53710	70	"
31	11	112	Ofis	543	53711	98	37384
32	11	113	Ofis	543	53712	70	"
33	11	114	Ofis	543	53713	68	"
34	11	115	Ofis	543	53714	100	"
35	11	116	Ofis	543	53715	108	"
36	11	117	Ofis	543	53716	100	"
37	11	118	Ofis	543	53717	72	"
38	11	119	Ofis	543	53718	68	"
39	11	120	Ofis	543	53719	98	"
40	11	121	Ofis	543	53720	68	"
41	12	122	Ofis	543	53721	70	"
42	12	123	Ofis	543	53722	98	"
43	12	124	Ofis	543	53723	70	"
44	12	125	Ofis	543	53724	68	"
45	12	126	Ofis	543	53725	100	"
46	12	127	Ofis	543	53726	108	"
47	12	128	Ofis	543	53727	100	"
48	12	129	Ofis	543	53728	72	"

49	12	130	Ofis	543	53729	68	"
50	12	131	Ofis	543	53730	98	"
51	12	132	Ofis	543	53731	68	"
52	2. Bodrum	225	Dükkan	544	53824	2060	"
53	2. Bodrum	226	Dükkan	544	53825	2400	"
54	1. Bodrum	227	Dükkan	544	53826	1956	"
55	1. Bodrum	228	Dükkan	544	53827	2826	"
56	1. Bodrum	229	Dükkan	544	53828	2648	"
57	Zemin	230	Dükkan	544	53829	154	"
58	Zemin	231	Dükkan	544	53830	80	"
59	Zemin	232	Dükkan	544	53831	134	"
60	Zemin	235	Dükkan	544	53834	110	"
61	Zemin	236	Dükkan	544	53835	110	"
62	Zemin	237	Dükkan	544	53836	228	"
63	Zemin	238	Dükkan	544	53837	106	"
64	Zemin	239	Dükkan	544	53838	102	"
65	Zemin	240	Dükkan	544	53839	104	"
66	Zemin	241	Dükkan	544	53840	148	"
67	Zemin	242	Dükkan	544	53841	172	"
68	Zemin	243	Dükkan	544	53842	280	"
69	Zemin	244	Dükkan	544	53843	166	"
70	Zemin	245	Dükkan	544	53844	166	"
71	Zemin	246	Dükkan	544	53845	234	"

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.12.2025 tarih, 15:10 saatitibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Rapora Konu Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Aşağıdaki Takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar-1: İç bu taşınmaz Kİ den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (27-01-2021 11:07 - 2290)

Beyanlar-2: Yönetim Planı Değişikliği : 31.03.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (27-04-2018 14:56 - 7555)

Şerhler-1: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1 Krş.Bedelle 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır.) (26-09-2016 11:13 - 17996)

Rapora Konu 241 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde Aşağıdaki Takyidat bulunmaktadır.

Şerhler-1 12000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ((Aylık 100,00 TL toplamda 12.000 TL Bedelle (SHAYA KAHVE SANAYİ VE TİCARET A.Ş LEHİNE 10 YIL SÜRE İLE KİRA ŞERHİ)) (25-04-2019 10:55 - 7908)

225-226-235-236-238-239-240-241-242-243-244-245-246 numaralı bağımsız bölümlerde;

İpotek-1: ODEA BANK A.Ş. lehine 1. Dereceden 55.000.000.-EUR bedelle ipoteklidir. (18-11-2019 14:37 - 23448)

İpotek-2: ODEA BANK A.Ş. lehine 2. Dereceden 300.000.000.-TL bedelle ipoteklidir. (19-11-2019 15:00 - 23593)

227-228-229 numaralı bağımsız bölümlerde;

Şerh; 200000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01/01/2025 tarihinde başlamak üzere 10 yıl süre ile Agesa Hayat ve Emeklilik Anonim Şirketi ve Ak Sigorta Anonim Şirketi ve Medisa Sigorta Anonim Şirketi lehine Kira Şerhi vardır) (31-07-2025 10:11 – 22489)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

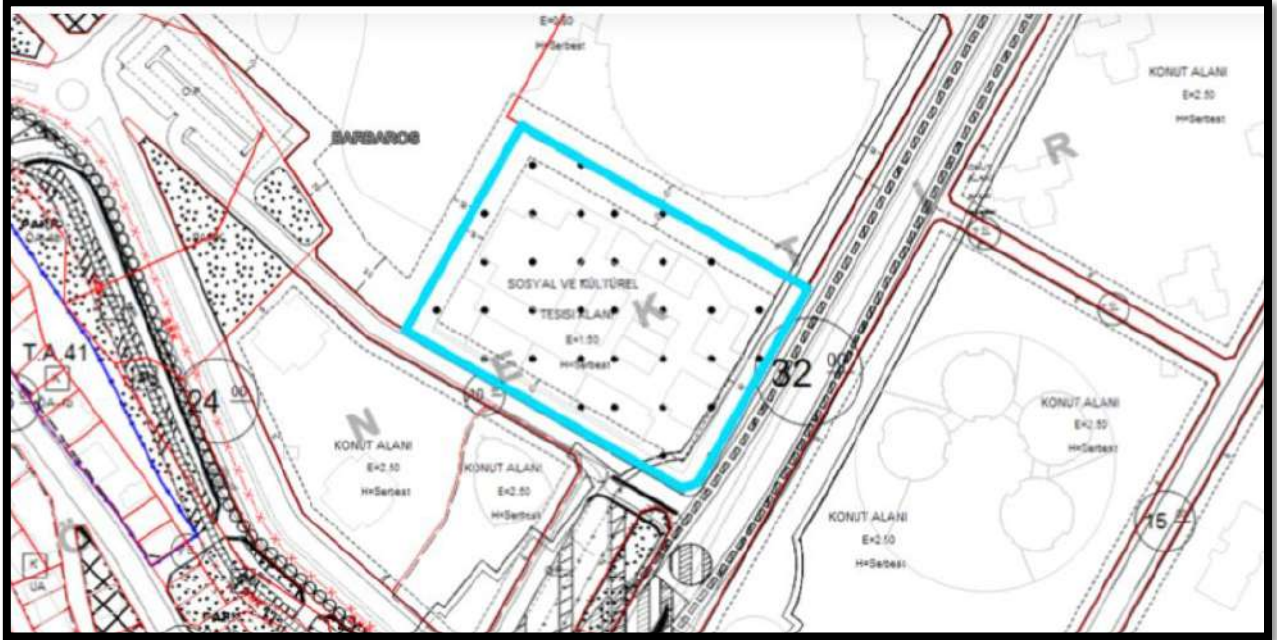
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 23.12.2024 tarih ve 35429 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazlar 14.08.2009-12.10.2009-30.10.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında KAKS:1,50, Hmaks: Serbest irtifalı, Ayırık Nizam, “Sosyal ve Kültürel Tesis” alanında kalmaktadır.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Ataşehir Belediyesi İmar Arşiv Birimi'nden elektronik ortamda temin edilen dosyasında ve TKGM WebTapu Portalından yapılan incelemeye göre 3343 Ada 2 Parsel'e ait; Konu taşınmazlar ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; 23.06.2014 tarih 06/44 sayılı ilk yapı ruhsatı, 11.02.2015 tarih 02/18 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 15.12.2015 tarih 12/29 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 03.01.2017 tarih 01/09 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 23.11.2017 tarih 11/18 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 15.10.2018 tarih 10/12 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 06.12.2018 tarih 18/290 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi mevcuttur. Taşınmazların imar müdürlüğünde 2018/97151 nolu tadilat projesi incelenmiştir.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının Total Yapı denetim Ltd. Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait 23.10.2018 tarih ve Y24345958F4EC numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Ataşehir Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede tüm yasal izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri **Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm**

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



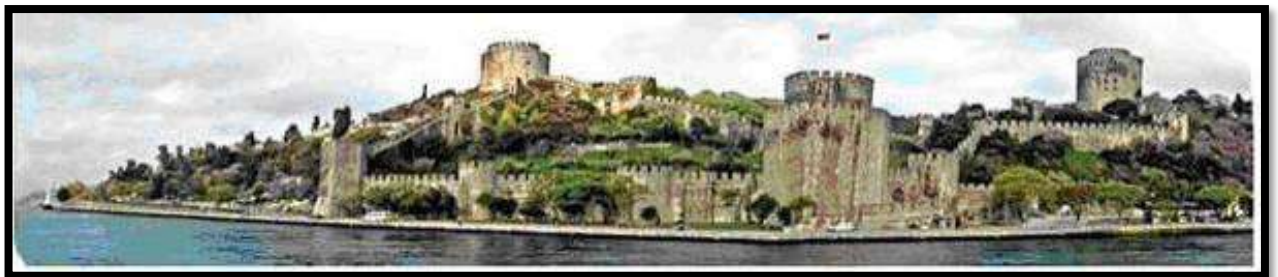
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; 3343 Ada 2 Parsel, 13.985,94 m2 imar parseli üzerine, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 5-A) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Yapının peyzajı düzenlenmiş bahçesi, açık-kapalı otoparkı, çarşı merkezi, güvenliği mevcuttur. Parselin girişi parselin güneydoğu cephesi olan İhlamur Bulvarı'ndan sağlanmaktadır.

Ofislerin bulunduğu binanın girişi zemin kattan sağlanmaktadır Giriş kapıları alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer, duvarlar plastik boya ile kaplıdır.

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; Yapının 7 bodrum kat + zemin kat + 22 Normal Kat ve 246 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre bağımsız bölümler; 2. Bodrum katta 4 adet dükkân ve 1 adet Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, 1. Bodrum katta 3 adet dükkan, Zemin katta 17 adet dükkan, 1. Ve 20. Katlar arasında her katta 11'er adet ofis, 2. Katta ise 1 adet ofis olmak üzere toplam 246 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların iç mekân düzenlemesinde; zeminler bazı bölümlerde parke, bazı bölümlerde dökme beton, duvarlar plastik boyalıdır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazların mimari projesi ile konum olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait kat bağımsız bölüm bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m ²)	Eklenti Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Tahsisli Kapalı Alan (m ²)	Tahsisli Açık Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Yönü
1	7	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	1	2	KB-KD
2	8	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	1	2	KB-KD
3	9	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	1	1	KD
4	17	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	1	1	KD
5	18	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	2	2	KB-KD
6	19	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	2	1	KD
7	28	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	3	1	KB
8	29	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	3	2	KB-KD
9	39	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	4	1	KB
10	40	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	4	2	KB-KD
11	41	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	4	1	KD
12	42	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	4	1	KD
13	51	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	5	2	KB-KD
14	52	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	5	1	KD
15	83	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	8	1	KB
16	84	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	8	2	KB-KD
17	85	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	8	1	KD
18	86	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	8	1	KD
19	89	OFİS	72,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,69 m ²	9	1	GD
20	90	OFİS	105,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	130,96 m ²	9	2	GD-GB
21	91	OFİS	72,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,66 m ²	9	1	GB
22	92	OFİS	70,75 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,75 m ²	9	1	GB
23	93	OFİS	109,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	134,27 m ²	9	2	GB-KB
24	94	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	9	1	KB
25	95	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	9	2	KB-KD
26	96	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	9	1	KD
27	97	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	9	1	KD
28	98	OFİS	106,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,40 m ²	9	2	KD-GD
29	99	OFİS	70,86 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,86 m ²	9	1	GD
30	111	OFİS	72,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,69 m ²	11	1	GD
31	112	OFİS	105,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	130,96 m ²	11	2	GD-GB
32	113	OFİS	72,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,66 m ²	11	1	GB
33	114	OFİS	70,92 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,92 m ²	11	1	GB
34	115	OFİS	109,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	134,27 m ²	11	2	GB-KB
35	116	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	11	1	KB
36	117	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	11	2	KB-KD
37	118	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	11	1	KD
38	119	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	11	1	KD
39	120	OFİS	106,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,40 m ²	11	2	KD-GD
40	121	OFİS	71,13 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,13 m ²	11	1	GD
41	122	OFİS	72,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,69 m ²	12	1	GD
42	123	OFİS	105,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	130,96 m ²	12	2	GD-GB
43	124	OFİS	72,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,66 m ²	12	1	GB

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

44	125	OFİS	70,92 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,92 m ²	12	1	GB
45	126	OFİS	109,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	134,27 m ²	12	2	GB-KB
46	127	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	12	1	KB
47	128	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	12	2	KB-KD
48	129	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	12	1	KD
49	130	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	12	1	KD
50	131	OFİS	106,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,40 m ²	12	2	KD-GD
51	132	OFİS	71,13 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,13 m ²	12	1	GD
52	225	DÜKKAN	2.071,82 m ²	1.198,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	60,03 m ²	3.330,69 m ²	-2	-	-
53	226	DÜKKAN	2.548,26 m ²	1.553,73 m ²	0,00 m ²	185,53 m ²	65,46 m ²	4.352,98 m ²	-2	-	-
54	227	DÜKKAN	2.187,80 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	159,05 m ²	103,97 m ²	2.450,82 m ²	-1	-	-
55	228	DÜKKAN	2.846,77 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	249,54 m ²	3.096,31 m ²	-1	-	-
56	229	DÜKKAN	2.663,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	516,06 m ²	3.179,07 m ²	-1	-	-
57	230	DÜKKAN	161,15 m ²	0,00 m ²	141,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	302,55 m ²	0	-	-
58	231	DÜKKAN	79,29 m ²	0,00 m ²	142,98 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	222,27 m ²	0	-	-
59	232	DÜKKAN	144,75 m ²	0,00 m ²	71,39 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	216,14 m ²	0	-	-
60	235	DÜKKAN	109,81 m ²	0,00 m ²	73,61 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	183,42 m ²	0	-	-
61	236	DÜKKAN	109,81 m ²	0,00 m ²	73,07 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	182,88 m ²	0	-	-
62	237	DÜKKAN	227,34 m ²	0,00 m ²	101,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	328,45 m ²	0	-	-
63	238	DÜKKAN	104,96 m ²	0,00 m ²	52,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	157,84 m ²	0	-	-
64	239	DÜKKAN	101,03 m ²	0,00 m ²	51,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	152,54 m ²	0	-	-
65	240	DÜKKAN	104,96 m ²	0,00 m ²	53,03 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	157,99 m ²	0	-	-
66	241	DÜKKAN	148,77 m ²	0,00 m ²	201,54 m ²	12.339,46 m ²	864,27 m ²	13.554,04 m ²	0	-	-
67	242	DÜKKAN	171,49 m ²	0,00 m ²	220,01 m ²	0,00 m ²	169,86 m ²	561,36 m ²	0	-	-
68	243	DÜKKAN	280,00 m ²	0,00 m ²	231,11 m ²	0,00 m ²	161,30 m ²	672,41 m ²	0	-	-
69	244	DÜKKAN	164,92 m ²	0,00 m ²	233,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	398,45 m ²	0	-	-
70	245	DÜKKAN	164,92 m ²	0,00 m ²	213,41 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	378,33 m ²	0	-	-
71	246	DÜKKAN	238,49 m ²	0,00 m ²	93,81 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	332,30 m ²	0	-	-

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar “Arsa” niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve

diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların ilin ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Kapalı-açık otopark olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin olması,
- Manzaralı olması.

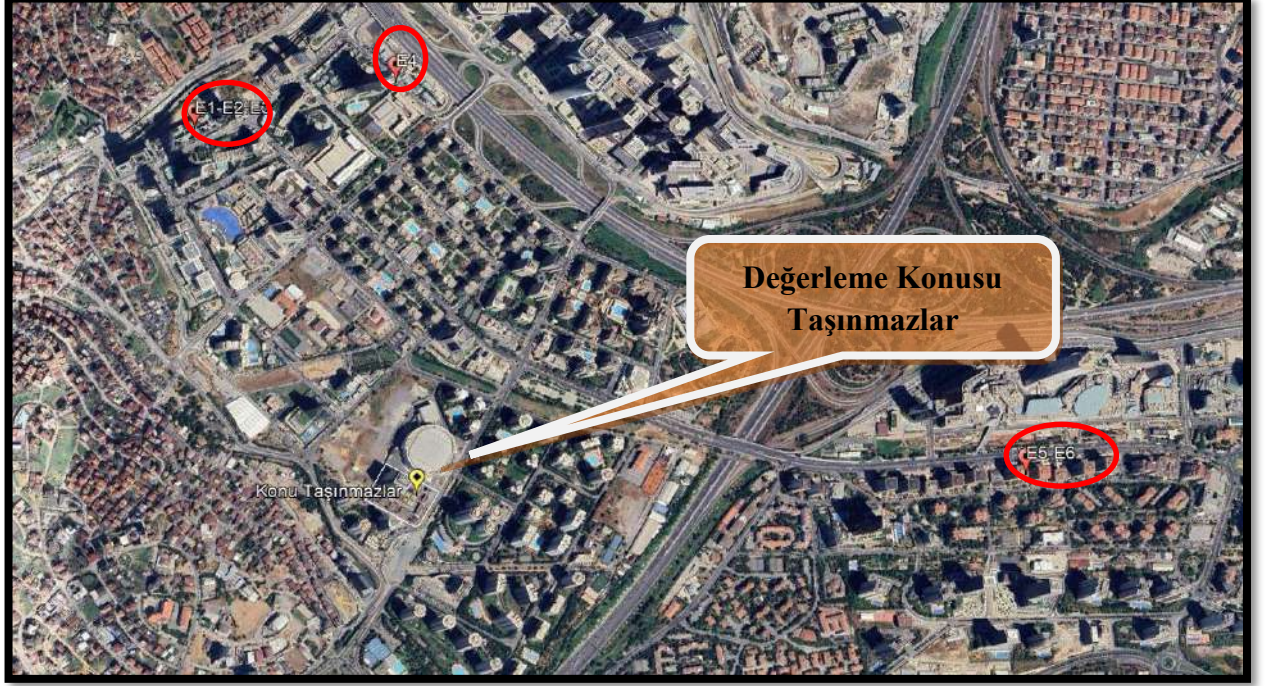
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3343 ada 2 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

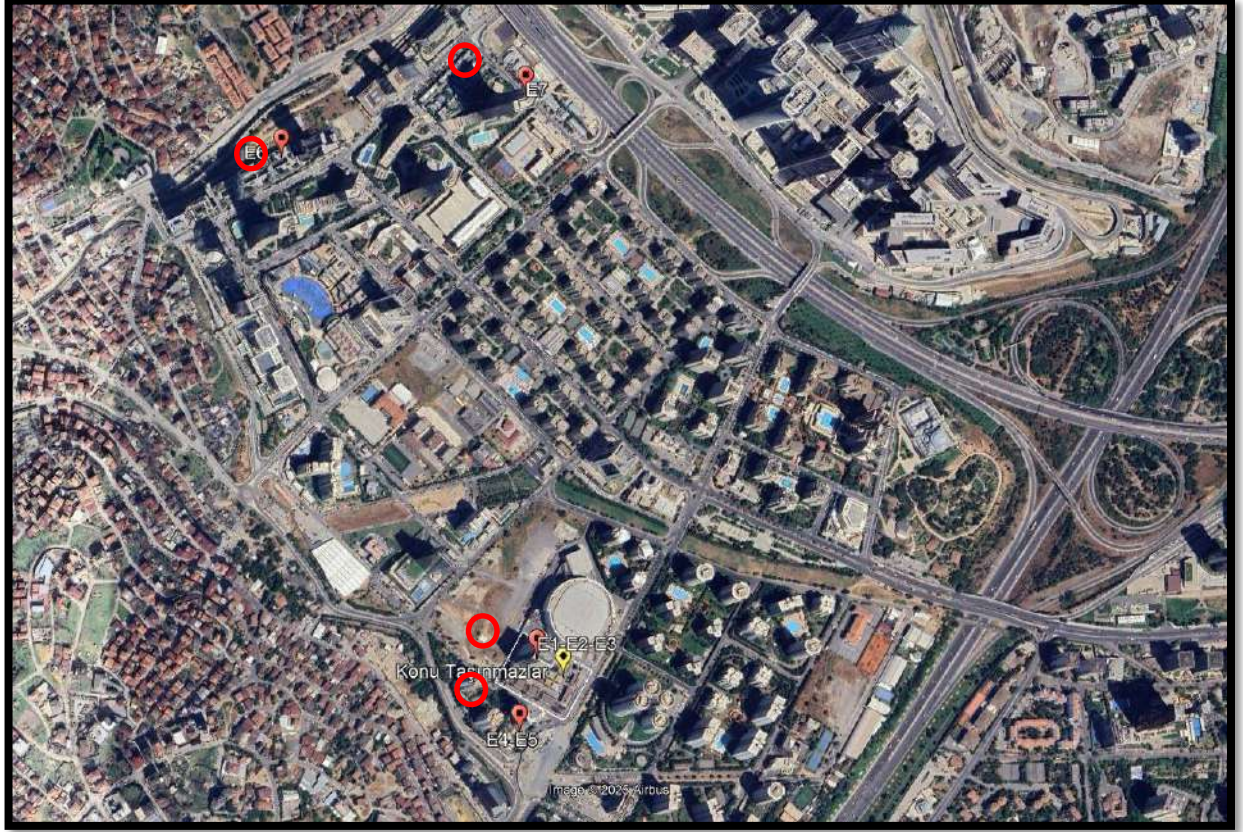
6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Dükkan Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Batı Ataşehir Nidakulede, 200 m2 depo, 250 m2 zemin ve 200 m2 üst kat olmak üzere 3 katlı toplamda 650 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 140.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (350.000 TL/m2)-Realty World: 0532 566 78 23 Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Batı Ataşehir Nidakulede, 120 m2 depo, 120 m2 zemin ve 120 m2 üst kat olmak üzere 3 katlı toplamda 360 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 49.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (233.333,00 TL/m2)-Realty World: 0532 566 78 23 Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nidakulede, 125 m2 bodrum+129 m2 zemin ve 98 m2 asma katı bulunan 37 nolu bağımsız bölüm, 125 m2 bodrum+129 m2 zemin ve 98 m2 asma katı bulunan 38 nolu bağımsız bölüm, 98 m2 bodrum+129 m2 zemin ve 98 m2 asma katı bulunan 39 nolu bağımsız bölümde bulunan toplamda 1029 m2 alanlı 3 adet dükkan bankadan 150.000.000 TL bedelle satılıktır. (241.545 TL/m2)-Vakıfbank-Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Varyap Meridianda zemin kat konumlu toplamda 500 m2 kullanım alanlı dükkan emlakçıdan 105.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (210.000 TL/m2)-Hürtyap Ataşehir: 0533 343 65 65

EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ata Çarşısı, zemin kat konumlu 60 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 18.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (300.000 TL/m2)-Coldwell Banker: 0541 169 03 20
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Kayışdağı Caddesi üzerinde, zemin kat konumlu, 150 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 40.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (266.666,67 TL/m2)-Remax Beta: 0530 459 30 30



Ofis Emsalleri;

EMSAL-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, Ağaoğlu My Newwork projesinde 3. Kat konumlu, 1+0 164 m2 alanlı ofis emlakçıdan 41.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (250.000,00 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede Ağaoğlu My Newwork projesinde 4. Kat konumlu, 1+0 553 m2 alanlı ofis emlakçıdan 143.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.589,51 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, Ağaoğlu My Newwork projesinde 11. Kat konumlu, 2936 m2 alanlı ofis emlakçıdan 758.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.174,39 TL/m2)-Remax ABC: 0532 242 54 19
EMSAL-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 12. Kat konumlu, 1+1, 105 m2 alanlı ofis emlakçıdan 19.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (189.523,81 TL/m2)-Atacity Emlak: 0532 445 88 92

EMSAL-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 7. Kat konumlu, 50 m2 alanlı ofis emlakçıdan 8.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (175.000,00 TL/m2)-IC Partners: 0532 404 07 90
EMSAL-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Nidakulede, 2. Kat konumlu, 4+1, 191 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 50.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (261.780,10 TL/m2)-Remax: 0541 858 34 34

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte dükkan ve ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazlar bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi içerisinde “Dükkan” ve “Ofis” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık “Dükkan” ve “Ofis” emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı/yapısız olması gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Dükkanlar İçin;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3343 Ada 2 Parsel (245 Numaralı Bağımsız Bölüm)					İyi	164,92	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	140.000.000,00 TL	350.000,00 TL	Var	332.500,00 TL	Düşük	400,00 m ²	Benzer	515.375,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		20%	35%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	49.000.000,00 TL	233.333,33 TL	Var	217.000,00 TL	Düşük	210,00 m ²	Benzer	314.650,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			7%		20%	25%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	150.000.000,00 TL	241.545,89 TL	Var	229.468,60 TL	Düşük	621,00 m ²	Benzer	355.676,33 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		20%	35%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	105.000.000,00 TL	210.000,00 TL	Var	195.300,00 TL	Düşük	500,00 m ²	Benzer	292.950,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			7%		15%	35%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	18.000.000,00 TL	300.000,00 TL	Var	273.000,00 TL	Düşük	60,00 m ²	Benzer	313.950,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			9%		20%	-5%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	40.000.000,00 TL	266.666,67 TL	Var	242.666,67 TL	Yüksek	150,00 m ²	İyi	218.400,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			9%		-5%	0%	-5%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								335.166,89 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								335.170,00 TL

Emsal analiz tablosu 245 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Ofisler İçin;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3343 Ada 2 Parsel (9 Numaralı Ofis)					İyi	71,88	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	41.000.000,00 TL	250.000,00 TL	Var	237.500,00 TL	Benzer	164,00 m²	Benzer	244.625,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	3%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	143.000.000,00 TL	258.589,51 TL	Var	245.660,04 TL	Benzer	553,00 m²	Benzer	257.943,04 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	758.000.000,00 TL	258.174,39 TL	Var	245.265,67 TL	Benzer	2.936,00 m²	Benzer	269.792,23 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	10%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	19.900.000,00 TL	189.523,81 TL	Var	180.047,62 TL	Benzer	105,00 m²	Benzer	185.449,05 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	3%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	8.750.000,00 TL	175.000,00 TL	Var	166.250,00 TL	Benzer	50,00 m²	Benzer	166.250,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	50.000.000,00 TL	261.780,10 TL	Var	248.691,10 TL	Düşük	191,00 m²	Benzer	268.586,39 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		5%	3%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								232.107,62 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								232.110,00 TL

Emsal analiz tablosu 9 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alan (m2)	Teras Alanı (m2)	Tahsisli Kapalı Alan (m2)	Tahsisli Açık Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Yönü	Toplam Şerefiye Katsayısı	Birim Değer (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m2)	Eklenti Alan Birim Değer (TL/m2)	Teras Alanı Birim Değer (TL/m2)	TahsisAlan Birim Değer (TL/m2)	Taşınmaz Tahsis Açık Alan Birim Değer (TL/m2)	Taşınmaz Değeri (TL)	Eklenti Alan Değeri (TL)	Teras Alanı Değeri (TL)	Tahsis Kapalı Alan Değeri (TL)	Taşınmaz Tahsis Açık Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)
1	89	OFİS	72,69 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,69 m²	9	1	GD	9,00%	232.110,00 TL	252.999,90 TL	0,00 TL	0,00 TL	63.249,98 TL	0,00 TL	18.390.562,73 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.581.249,38 TL	0,00 TL	19.971.812,11 TL
2	90	OFİS	105,96 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	130,96 m²	9	2	GD-GB	9,50%	232.110,00 TL	254.160,45 TL	0,00 TL	0,00 TL	63.540,11 TL	0,00 TL	26.930.841,28 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.588.502,81 TL	0,00 TL	28.519.344,09 TL
3	91	OFİS	72,66 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,66 m²	9	1	GB	9,00%	232.110,00 TL	252.999,90 TL	0,00 TL	0,00 TL	63.249,98 TL	0,00 TL	18.382.972,73 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.581.249,38 TL	0,00 TL	19.964.222,11 TL
4	92	OFİS	70,75 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	95,75 m²	9	1	GB	9,00%	232.110,00 TL	252.999,90 TL	0,00 TL	0,00 TL	63.249,98 TL	0,00 TL	17.899.742,93 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.581.249,38 TL	0,00 TL	19.480.992,30 TL
5	93	OFİS	109,27 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	134,27 m²	9	2	GB-KB	8,50%	232.110,00 TL	251.839,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.959,84 TL	0,00 TL	27.518.485,77 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.573.995,94 TL	0,00 TL	29.092.481,71 TL
6	94	OFİS	114,58 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	139,58 m²	9	1	KB	7,00%	232.110,00 TL	248.357,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.089,43 TL	0,00 TL	28.456.825,27 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.552.235,63 TL	0,00 TL	30.009.060,89 TL
7	95	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	9	2	KB-KD	7,50%	232.110,00 TL	249.518,25 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.379,56 TL	0,00 TL	26.618.606,91 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.559.489,06 TL	0,00 TL	28.178.095,97 TL
8	96	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	9	1	KD	7,00%	232.110,00 TL	248.357,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.089,43 TL	0,00 TL	18.753.489,93 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.552.235,63 TL	0,00 TL	20.305.725,55 TL
9	97	OFİS	71,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	96,88 m²	9	1	KD	7,00%	232.110,00 TL	248.357,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.089,43 TL	0,00 TL	17.851.951,48 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.552.235,63 TL	0,00 TL	19.404.187,10 TL
10	98	OFİS	106,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,40 m²	9	2	KD-GD	8,50%	232.110,00 TL	251.839,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.959,84 TL	0,00 TL	26.795.706,84 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.573.995,94 TL	0,00 TL	28.369.702,78 TL
11	99	OFİS	70,86 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	95,86 m²	9	1	GD	9,00%	232.110,00 TL	252.999,90 TL	0,00 TL	0,00 TL	63.249,98 TL	0,00 TL	17.927.572,91 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.581.249,38 TL	0,00 TL	19.508.822,29 TL
12	225	DÜKKAN	2.071,82 m²	1.198,84 m²	0,00 m²	0,00 m²	60,03 m²	3.330,69 m²	-2	-	-	-21,00%	335.170,00 TL	264.784,30 TL	44.130,72 TL	0,00 TL	0,00 TL	88.261,43 TL	548.585.408,43 TL	52.905.668,37 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.298.333,84 TL	606.789.410,64 TL
13	226	DÜKKAN	2.548,26 m²	1.553,73 m²	0,00 m²	185,53 m²	65,46 m²	4.352,98 m²	-2	-	-	-26,00%	335.170,00 TL	248.025,80 TL	41.337,63 TL	0,00 TL	62.006,45 TL	82.675,27 TL	632.034.225,11 TL	64.227.521,04 TL	0,00 TL	11.504.056,67 TL	5.411.922,96 TL	713.177.725,77 TL
14	227	DÜKKAN	2.187,80 m²	0,00 m²	0,00 m²	159,05 m²	103,97 m²	2.450,82 m²	-1	-	-	-22,00%	335.170,00 TL	261.432,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	65.358,15 TL	87.144,20 TL	571.962.242,28 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.395.213,76 TL	9.060.382,47 TL	591.417.838,51 TL
15	228	DÜKKAN	2.846,77 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	249,54 m²	3.096,31 m²	-1	-	-	-29,00%	335.170,00 TL	237.970,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	79.323,57 TL	677.447.849,64 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.794.402,83 TL	697.242.252,47 TL
16	229	DÜKKAN	2.663,01 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	516,06 m²	3.179,07 m²	-1	-	-	-27,00%	335.170,00 TL	244.674,10 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	81.558,03 TL	651.569.575,04 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	42.088.838,68 TL	693.658.413,72 TL
17	230	DÜKKAN	161,15 m²	0,00 m²	141,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	302,55 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	54.012.645,50 TL	0,00 TL	23.696.519,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	77.709.164,50 TL
18	231	DÜKKAN	79,29 m²	0,00 m²	142,98 m²	0,00 m²	0,00 m²	222,27 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	26.575.629,30 TL	0,00 TL	23.961.303,30 TL	0,00 TL	0,00 TL	50.536.932,60 TL
19	232	DÜKKAN	144,75 m²	0,00 m²	71,39 m²	0,00 m²	0,00 m²	216,14 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	48.515.857,50 TL	0,00 TL	11.963.893,15 TL	0,00 TL	0,00 TL	60.479.750,65 TL
20	235	DÜKKAN	109,81 m²	0,00 m²	73,61 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,42 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	36.805.017,70 TL	0,00 TL	12.335.931,85 TL	0,00 TL	0,00 TL	49.140.949,55 TL
21	236	DÜKKAN	109,81 m²	0,00 m²	73,07 m²	0,00 m²	0,00 m²	182,88 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	36.805.017,70 TL	0,00 TL	12.245.435,95 TL	0,00 TL	0,00 TL	49.050.453,65 TL
22	237	DÜKKAN	227,34 m²	0,00 m²	101,11 m²	0,00 m²	0,00 m²	328,45 m²	0	-	-	-2,00%	335.170,00 TL	328.466,60 TL	0,00 TL	164.233,30 TL	0,00 TL	0,00 TL	74.673.596,84 TL	0,00 TL	16.605.628,96 TL	0,00 TL	0,00 TL	91.279.225,81 TL
23	238	DÜKKAN	104,96 m²	0,00 m²	52,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	157,84 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	35.179.443,20 TL	0,00 TL	8.861.894,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	44.041.338,00 TL
24	239	DÜKKAN	101,03 m²	0,00 m²	51,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	152,54 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	33.862.225,10 TL	0,00 TL	8.632.303,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	42.494.528,45 TL
25	240	DÜKKAN	104,96 m²	0,00 m²	53,03 m²	0,00 m²	0,00 m²	157,99 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	35.179.443,20 TL	0,00 TL	8.887.032,55 TL	0,00 TL	0,00 TL	44.066.475,75 TL
26	241	DÜKKAN	148,77 m²	0,00 m²	201,54 m²	12.339,46 m²	864,27 m²	13.554,04 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	47.881,43 TL	111.723,33 TL	49.863.240,90 TL	0,00 TL	33.775.080,90 TL	590.830.972,60 TL	96.559.125,30 TL	771.028.419,70 TL
27	242	DÜKKAN	171,49 m²	0,00 m²	220,01 m²	0,00 m²	169,86 m²	561,36 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	111.723,33 TL	57.478.303,30 TL	0,00 TL	36.870.375,85 TL	0,00 TL	18.977.325,40 TL	113.326.004,55 TL
28	243	DÜKKAN	280,00 m²	0,00 m²	231,11 m²	0,00 m²	161,30 m²	672,41 m²	0	-	-	-2,00%	335.170,00 TL	328.466,60 TL	0,00 TL	164.233,30 TL	0,00 TL	109.488,87 TL	91.970.648,00 TL	0,00 TL	37.955.957,96 TL	0,00 TL	17.660.554,19 TL	147.587.160,16 TL
29	244	DÜKKAN	164,92 m²	0,00 m²	233,53 m²	0,00 m²	0,00 m²	398,45 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	55.276.236,40 TL	0,00 TL	39.136.125,05 TL	0,00 TL	0,00 TL	94.412.361,45 TL
30	245	DÜKKAN	164,92 m²	0,00 m²	213,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	378,33 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	55.276.236,40 TL	0,00 TL	35.764.314,85 TL	0,00 TL	0,00 TL	91.040.551,25 TL
31	246	DÜKKAN	238,49 m²	0,00 m²	93,81 m²	0,00 m²	0,00 m²	332,30 m²	0	-	-	-2,00%	335.170,00 TL	328.466,60 TL	0,00 TL	164.233,30 TL	0,00 TL	0,00 TL	78.335.999,43 TL	0,00 TL	15.406.725,87 TL	0,00 TL	0,00 TL	93.742.725,31 TL
TOPLAM ALAN								35.463,08																
TOPLAM DEĞER																					5.385.026.129,38 TL			

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3343 ada 2 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

Dükkân Emsalleri;

EMSAL-1 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Palldiumda, 786 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 730.000 TL bedelle kiralıktır. (928,75 TL/m2)-IC Partners: 0532 404 07 90
EMSAL-2 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestigede, 2522 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 2.580.000 TL bedelle kiralıktır. (1.130.06 TL/m2)-Remax ABC: 0532 242 54 19
EMSAL-3 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Nidakule’de 650 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 750.000 TL bedelle kiralıktır. (1.153,84 TL/m2)-Realty Worls: 0532 566 78 23
EMSAL-4 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile projede My Newwork’ te 672 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 915.000 TL bedelle kiralıktır. (1.361,60 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-5 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile projede My Newwork’ te 378 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 410.000 TL bedelle kiralıktır. (1.084,65 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36

Ofis Emsalleri;

EMSAL-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 14. Kat konumlu, 1+0, 55 m2 alanlı ofis emlakçıdan 44.900 TL bedelle kiralıktır. (816,36 TL/m2)-Ataşehir Kent Gayrimenkul: 0533 546 27 69
EMSAL-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 13. Kat konumlu, 1+1, 70 m2 alanlı ofis emlakçıdan 47.500 TL bedelle kiralıktır. (678,57 TL/m2)-Çözüm Emlak: 0534 884 06 73
EMSAL-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 12. Kat konumlu, 1+1, 105 m2 alanlı ofis emlakçıdan 79.500 TL bedelle kiralıktır. (757,14 TL/m2)-Atacity Emlak: 0535 511 12 35
EMSAL-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Otto Ataşehirde 2.kat konumlu, 100 m2 alanlı ofis emlakçıdan 75.000 TL bedelle kiralıktır. (750,00 TL/m2)-Ataşehir Atlas Emlak: 0533 570 54 46
EMSAL-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Varyap’ ta, 48. Kat konumlu, 1+0, 75 m2 alanlı ofis emlakçıdan 57.000 TL bedelle kiralıktır. (760,00 TL/m2)-Kuler Yatırım: 0542 521 79 74
EMSAL-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede meridianda 4.kat konumlu, 140 m2 alanlı ofis emlakçıdan 130.000 TL bedelle kiralıktır. (928,57 TL/m2)-Remax ABC: 0533 655 34 00

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi içerisinde “Dükkan” ve “Ofis ve İşyeri” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkan/ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapıli taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Dükkan İçin;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefyesi	Alan Büyüklüğü Şerefyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3343 Ada 2 Parsel					İyi	164,92	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	730.000,00 TL	928,75 TL	Var	910,18 TL	Düşük	786,00 m²	Düşük	1.228,74 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			2%		10%	15%	10%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	2.850.000,00 TL	1.130,06 TL	Var	1.107,45 TL	Benzer	2.522,00 m²	Benzer	1.495,06 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			2%		0%	35%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	750.000,00 TL	1.153,85 TL	Var	1.130,77 TL	Düşük	650,00 m²	Düşük	1.639,62 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			2%		15%	15%	15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	915.000,00 TL	1.361,61 TL	Var	1.334,38 TL	Benzer	672,00 m²	Benzer	1.534,53 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			2%		0%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	410.000,00 TL	1.084,66 TL	Var	1.030,42 TL	Benzer	378,00 m²	Benzer	1.081,94 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.395,98 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.395,00 TL

Emsal analiz tablosu 245 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Ofis İçin;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3343 Ada 2 Parsel					İyi	71,88	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	44.900,00 TL	816,36 TL	Var	775,55 TL	Benzer	55,00 m²	Benzer	775,55 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	47.500,00 TL	678,57 TL	Var	644,64 TL	Benzer	70,00 m²	Benzer	644,64 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%		
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	79.500,00 TL	757,14 TL	Var	719,29 TL	Benzer	105,00 m²	Benzer	740,86 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	3%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	75.000,00 TL	750,00 TL	Var	712,50 TL	Düşük	100,00 m²	Düşük	876,38 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		10%	3%	10%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	57.000,00 TL	760,00 TL	Var	722,00 TL	Düşük	75,00 m²	Düşük	866,40 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		10%	0%	10%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	130.000,00 TL	928,57 TL	Var	882,14 TL	Düşük	140,00 m²	Düşük	1.146,79 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		10%	10%	10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								841,77 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								840,00 TL

Emsal analiz tablosu 9 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmazlar için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazların aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 240 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkanlarda 240 Ay / 12 Ay = 20,00 Yıl, ofislerde 264 Ay/12 Ay=22 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazların aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

.

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alan (m2)	Teras Alanı (m2)	Tahsisli Kapalı Alan (m2)	Tahsisli Açık Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Yönü	Toplam Şerefiye Katsayısı	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri(TL/m2)	Eklenti Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Teras Alanı Birim Kira Değeri (TL/m2)	Tahsis Kapalı Alan Birim Kira Değer (TL/m2)	Tahsis Açık Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Taşınmaz Kira değeri (TL)	Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Teras Alanı Kira Değeri (TL)	Tahsis Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Tahsisli Açık Alan Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri	
1	89	OFİS	72,69 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,69 m²	9	1	GD	9,00%	840,00 TL	915,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	228,90 TL	0,00 TL	66.554,96 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.722,50 TL	0,00 TL	72.277,46 TL	-	22,00	-	
2	90	OFİS	105,96 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	130,96 m²	9	2	GD-GB	9,50%	840,00 TL	919,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	229,95 TL	0,00 TL	97.462,01 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.748,75 TL	0,00 TL	103.210,76 TL	-	22,00	-	
3	91	OFİS	72,66 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,66 m²	9	1	GB	9,00%	840,00 TL	915,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	228,90 TL	0,00 TL	66.527,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.722,50 TL	0,00 TL	72.250,00 TL	-	22,00	-	
4	92	OFİS	70,75 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	95,75 m²	9	1	GB	9,00%	840,00 TL	915,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	228,90 TL	0,00 TL	64.778,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.722,50 TL	0,00 TL	70.501,20 TL	-	22,00	-	
5	93	OFİS	109,27 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	134,27 m²	9	2	GB-KB	8,50%	840,00 TL	911,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	227,85 TL	0,00 TL	99.588,68 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.696,25 TL	0,00 TL	105.284,93 TL	-	22,00	-	
6	94	OFİS	114,58 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	139,58 m²	9	1	KB	7,00%	840,00 TL	898,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	224,70 TL	0,00 TL	102.984,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.617,50 TL	0,00 TL	108.602,00 TL	-	22,00	-	
7	95	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	9	2	KB-KD	7,50%	840,00 TL	903,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	225,75 TL	0,00 TL	96.332,04 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.643,75 TL	0,00 TL	101.975,79 TL	-	22,00	-	
8	96	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	9	1	KD	7,00%	840,00 TL	898,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	224,70 TL	0,00 TL	67.868,39 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.617,50 TL	0,00 TL	73.485,89 TL	-	22,00	-	
9	97	OFİS	71,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	96,88 m²	9	1	KD	7,00%	840,00 TL	898,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	224,70 TL	0,00 TL	64.605,74 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.617,50 TL	0,00 TL	70.223,24 TL	-	22,00	-	
10	98	OFİS	106,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,40 m²	9	2	KD-GD	8,50%	840,00 TL	911,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	227,85 TL	0,00 TL	96.972,96 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.696,25 TL	0,00 TL	102.669,21 TL	-	22,00	-	
11	99	OFİS	70,86 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	95,86 m²	9	1	GD	9,00%	840,00 TL	915,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	228,90 TL	0,00 TL	64.879,42 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.722,50 TL	0,00 TL	70.601,92 TL	-	22,00	-	
12	225	DÜKKAN	2.071,82 m²	1.198,84 m²	0,00 m²	0,00 m²	60,03 m²	3.330,69 m²	-2	-	-	-21,00%	1.395,00 TL	1.102,05 TL	183,68 TL	0,00 TL	0,00 TL	367,35 TL	2.283.249,23 TL	220.196,94 TL	0,00 TL	0,00 TL	22.052,02 TL	2.525.498,19 TL	30.305.978,26 TL	20,00	606.119.565,24 TL	
13	226	DÜKKAN	2.548,26 m²	1.553,73 m²	0,00 m²	185,53 m²	65,46 m²	4.352,98 m²	-2	-	-	-26,00%	1.395,00 TL	1.032,30 TL	172,05 TL	0,00 TL	258,08 TL	344,10 TL	2.630.568,80 TL	267.319,25 TL	0,00 TL	47.880,65 TL	22.524,79 TL	2.968.293,49 TL	-	20,00	-	
14	227	DÜKKAN	2.187,80 m²	0,00 m²	0,00 m²	159,05 m²	103,97 m²	2.450,82 m²	-1	-	-	-22,00%	1.395,00 TL	1.088,10 TL	0,00 TL	0,00 TL	272,03 TL	362,70 TL	2.380.545,18 TL	0,00 TL	0,00 TL	43.265,58 TL	37.709,92 TL	2.461.520,68 TL	-	20,00	-	
15	228	DÜKKAN	2.846,77 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	249,54 m²	3.096,31 m²	-1	-	-	-29,00%	1.395,00 TL	990,45 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	330,15 TL	2.819.583,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	82.385,63 TL	2.901.968,98 TL	-	20,00	-	
16	229	DÜKKAN	2.663,01 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	516,06 m²	3.179,07 m²	-1	-	-	-27,00%	1.395,00 TL	1.018,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	339,45 TL	2.711.876,23 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	175.176,57 TL	2.887.052,80 TL	-	20,00	-	
17	230	DÜKKAN	161,15 m²	0,00 m²	141,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	302,55 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	224.804,25 TL	0,00 TL	98.626,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	323.430,75 TL	-	20,00	-	
18	231	DÜKKAN	79,29 m²	0,00 m²	142,98 m²	0,00 m²	0,00 m²	222,27 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	110.609,55 TL	0,00 TL	99.728,55 TL	0,00 TL	0,00 TL	210.338,10 TL	-	20,00	-	
19	232	DÜKKAN	144,75 m²	0,00 m²	71,39 m²	0,00 m²	0,00 m²	216,14 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	201.926,25 TL	0,00 TL	49.794,53 TL	0,00 TL	0,00 TL	251.720,78 TL	-	20,00	-	
20	235	DÜKKAN	109,81 m²	0,00 m²	73,61 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,42 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	153.184,95 TL	0,00 TL	51.342,98 TL	0,00 TL	0,00 TL	204.527,93 TL	-	20,00	-	
21	236	DÜKKAN	109,81 m²	0,00 m²	73,07 m²	0,00 m²	0,00 m²	182,88 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	153.184,95 TL	0,00 TL	50.966,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	204.151,28 TL	2.449.815,30 TL	20,00	48.996.306,00 TL	
22	237	DÜKKAN	227,34 m²	0,00 m²	101,11 m²	0,00 m²	0,00 m²	328,45 m²	0	-	-	-2,00%	1.395,00 TL	1.367,10 TL	0,00 TL	683,55 TL	0,00 TL	0,00 TL	310.796,51 TL	0,00 TL	69.113,74 TL	0,00 TL	0,00 TL	379.910,25 TL	4.558.923,05 TL	20,00	91.178.461,08 TL	
23	238	DÜKKAN	104,96 m²	0,00 m²	52,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	157,84 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	146.419,20 TL	0,00 TL	36.883,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	183.303,00 TL	-	20,00	-	
24	239	DÜKKAN	101,03 m²	0,00 m²	51,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	152,54 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	140.936,85 TL	0,00 TL	35.928,23 TL	0,00 TL	0,00 TL	176.865,08 TL	-	20,00	-	
25	240	DÜKKAN	104,96 m²	0,00 m²	53,03 m²	0,00 m²	0,00 m²	157,99 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	146.419,20 TL	0,00 TL	36.988,43 TL	0,00 TL	0,00 TL	183.407,63 TL	-	20,00	-	
26	241	DÜKKAN	148,77 m²	0,00 m²	201,54 m²	12.339,46 m²	864,27 m²	13.554,04 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	199,29 TL	465,00 TL	207.534,15 TL	0,00 TL	140.574,15 TL	2.459.078,10 TL	401.885,55 TL	2.798.681,55 TL	33.584.178,60 TL	20,00	671.683.572,00 TL	
27	242	DÜKKAN	171,49 m²	0,00 m²	220,01 m²	0,00 m²	169,86 m²	561,36 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	465,00 TL	239.228,55 TL	0,00 TL	153.456,98 TL	0,00 TL	78.984,90 TL	471.670,43 TL	-	20,00	-	
28	243	DÜKKAN	280,00 m²	0,00 m²	231,11 m²	0,00 m²	161,30 m²	672,41 m²	0	-	-	-2,00%	1.395,00 TL	1.367,10 TL	0,00 TL	683,55 TL	0,00 TL	455,70 TL	382.788,00 TL	0,00 TL	157.975,24 TL	0,00 TL	73.504,41 TL	614.267,65 TL	7.371.211,81 TL	20,00	147.424.236,12 TL	
29	244	DÜKKAN	164,92 m²	0,00 m²	233,53 m²	0,00 m²	0,00 m²	398,45 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	230.063,40 TL	0,00 TL	162.887,18 TL	0,00 TL	0,00 TL	392.950,58 TL	4.715.406,90 TL	20,00	94.308.138,00 TL	
30	245	DÜKKAN	164,92 m²	0,00 m²	213,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	378,33 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	230.063,40 TL	0,00 TL	148.853,48 TL	0,00 TL	0,00 TL	378.916,88 TL	4.547.002,50 TL	20,00	90.940.050,00 TL	
31	246	DÜKKAN	238,49 m²	0,00 m²	93,81 m²	0,00 m²	0,00 m²	332,30 m²	0	-	-	-2,00%	1.395,00 TL	1.367,10 TL	0,00 TL	683,55 TL	0,00 TL	0,00 TL	326.039,68 TL	0,00 TL	64.123,83 TL	0,00 TL	0,00 TL	390.163,50 TL	4.681.962,05 TL	20,00	93.639.241,08 TL	
TOPLAM ALAN									35.463,08																			
TOPLAM DEĞER																									21.859.721,88 TL	92.214.478,48 TL		1.844.289.569,52 TL

SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alan (m2)	Teras Alanı (m2)	Tahsisli Kapalı Alan (m2)	Tahsisli Açık Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Yönü	Toplam Şerefiye Katsayısı	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri (TL/m2)	Eklenti Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Teras Alanı Birim Kira Değeri (TL/m2)	Tahsis Kapalı Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Tahsis Açık Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Taşınmaz Kira Değeri (TL)	Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Teras Alanı Kira Değeri (TL)	Tahsis Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Tahsisli Açık Alan Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	7	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	1	2	KB-KD	0,50%	840,00 TL	844,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	211,05 TL	0,00 TL	90.059,26 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.276,25 TL	0,00 TL	95.335,51 TL	1.144.026,07 TL	22,00	25.168.573,58 TL
2	8	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	1	2	KB-KD	0,50%	840,00 TL	844,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	211,05 TL	0,00 TL	63.745,54 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.276,25 TL	0,00 TL	69.021,79 TL	828.261,50 TL	22,00	18.221.753,09 TL
3	9	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	1	1	KD	0,00%	840,00 TL	840,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	210,00 TL	0,00 TL	60.379,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.250,00 TL	0,00 TL	65.629,20 TL	787.550,40 TL	22,00	17.326.108,80 TL
4	17	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	1	1	KD	0,00%	840,00 TL	840,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	210,00 TL	0,00 TL	96.247,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.250,00 TL	0,00 TL	101.497,20 TL	1.217.966,40 TL	22,00	26.795.260,80 TL
5	18	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	2	2	KB-KD	1,00%	840,00 TL	848,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	212,10 TL	0,00 TL	90.507,31 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.302,50 TL	0,00 TL	95.809,81 TL	1.149.717,74 TL	22,00	25.293.790,37 TL
6	19	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	2	1	KD	0,50%	840,00 TL	844,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	211,05 TL	0,00 TL	63.745,54 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.276,25 TL	0,00 TL	69.021,79 TL	828.261,50 TL	22,00	18.221.753,09 TL
7	28	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	3	1	KB	1,00%	840,00 TL	848,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	212,10 TL	0,00 TL	97.209,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.302,50 TL	0,00 TL	102.512,17 TL	1.230.146,06 TL	22,00	27.063.213,41 TL
8	29	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	3	2	KB-KD	1,50%	840,00 TL	852,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	213,15 TL	0,00 TL	90.955,37 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.328,75 TL	0,00 TL	96.284,12 TL	1.155.409,42 TL	22,00	25.419.007,15 TL
9	39	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	4	1	KB	1,50%	840,00 TL	852,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	213,15 TL	0,00 TL	97.690,91 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.328,75 TL	0,00 TL	103.019,66 TL	1.236.235,90 TL	22,00	27.197.189,71 TL
10	40	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	4	2	KB-KD	2,00%	840,00 TL	856,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	214,20 TL	0,00 TL	91.403,42 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.355,00 TL	0,00 TL	96.758,42 TL	1.161.101,09 TL	22,00	25.544.223,94 TL
11	41	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	4	1	KD	1,50%	840,00 TL	852,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	213,15 TL	0,00 TL	64.379,83 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.328,75 TL	0,00 TL	69.708,58 TL	836.502,91 TL	22,00	18.403.064,06 TL
12	42	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	4	1	KD	1,50%	840,00 TL	852,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	213,15 TL	0,00 TL	61.284,89 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.328,75 TL	0,00 TL	66.613,64 TL	799.363,66 TL	22,00	17.586.000,43 TL
13	51	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	5	2	KB-KD	2,50%	840,00 TL	861,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	215,25 TL	0,00 TL	91.851,48 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.381,25 TL	0,00 TL	97.232,73 TL	1.166.792,76 TL	22,00	25.669.440,72 TL
14	52	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	5	1	KD	2,00%	840,00 TL	856,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	214,20 TL	0,00 TL	64.696,97 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.355,00 TL	0,00 TL	70.051,97 TL	840.623,62 TL	22,00	18.493.719,55 TL
15	83	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	8	1	KB	5,00%	840,00 TL	882,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	220,50 TL	0,00 TL	101.059,56 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.512,50 TL	0,00 TL	106.572,06 TL	1.278.864,72 TL	22,00	28.135.023,84 TL
16	84	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	8	2	KB-KD	5,50%	840,00 TL	886,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	221,55 TL	0,00 TL	94.539,82 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.538,75 TL	0,00 TL	100.078,57 TL	1.200.942,79 TL	22,00	26.420.741,42 TL
17	85	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	8	1	KD	5,00%	840,00 TL	882,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	220,50 TL	0,00 TL	66.599,82 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.512,50 TL	0,00 TL	72.112,32 TL	865.347,84 TL	22,00	19.037.652,48 TL
18	86	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	8	1	KD	5,00%	840,00 TL	882,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	220,50 TL	0,00 TL	63.398,16 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.512,50 TL	0,00 TL	68.910,66 TL	826.927,92 TL	22,00	18.192.414,24 TL
19	111	OFİS	72,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,69 m ²	11	1	GD	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL	68.997,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.932,50 TL	0,00 TL	74.929,85 TL	899.158,18 TL	22,00	19.781.479,87 TL
20	112	OFİS	105,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	130,96 m ²	11	2	GD-GB	13,50%	840,00 TL	953,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	238,35 TL	0,00 TL	101.022,26 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.958,75 TL	0,00 TL	106.981,01 TL	1.283.772,17 TL	22,00	28.242.987,70 TL
21	113	OFİS	72,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,66 m ²	11	1	GB	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL	68.968,87 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.932,50 TL	0,00 TL	74.901,37 TL	898.816,46 TL	22,00	19.773.962,21 TL
22	114	OFİS	70,92 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,92 m ²	11	1	GB	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL	67.317,26 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.932,50 TL	0,00 TL	73.249,76 TL	878.997,17 TL	22,00	19.337.937,70 TL
23	115	OFİS	109,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	134,27 m ²	11	2	GB-KB	12,50%	840,00 TL	945,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	236,25 TL	0,00 TL	103.260,15 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.906,25 TL	0,00 TL	109.166,40 TL	1.309.996,80 TL	22,00	28.819.929,60 TL
24	116	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	11	1	KB	11,00%	840,00 TL	932,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	233,10 TL	0,00 TL	106.834,39 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.827,50 TL	0,00 TL	112.661,89 TL	1.351.942,70 TL	22,00	29.742.739,49 TL
25	117	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	11	2	KB-KD	11,50%	840,00 TL	936,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	234,15 TL	0,00 TL	99.916,49 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.853,75 TL	0,00 TL	105.770,24 TL	1.269.242,86 TL	22,00	27.923.342,83 TL
26	118	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	11	1	KD	11,00%	840,00 TL	932,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	233,10 TL	0,00 TL	70.405,52 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.827,50 TL	0,00 TL	76.233,02 TL	914.796,29 TL	22,00	20.125.518,34 TL
27	119	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	11	1	KD	11,00%	840,00 TL	932,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	233,10 TL	0,00 TL	67.020,91 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.827,50 TL	0,00 TL	72.848,41 TL	874.180,94 TL	22,00	19.231.980,77 TL
28	120	OFİS	106,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,40 m ²	11	2	KD-GD	12,50%	840,00 TL	945,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	236,25 TL	0,00 TL	100.548,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.906,25 TL	0,00 TL	106.454,25 TL	1.277.451,00 TL	22,00	28.103.922,00 TL
29	121	OFİS	71,13 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,13 m ²	11	1	GD	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL	67.516,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.932,50 TL	0,00 TL	73.449,10 TL	881.389,15 TL	22,00	19.390.561,34 TL
30	122	OFİS	72,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,69 m ²	12	1	GD	15,00%	840,00 TL	966,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	241,50 TL	0,00 TL	70.218,54 TL	0,00 TL	0,00 TL	6.037,50 TL	0,00 TL	76.256,04 TL	915.072,48 TL	22,00	20.131.594,56 TL
31	123	OFİS	105,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	130,96 m ²	12	2	GD-GB	15,50%	840,00 TL	970,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	242,55 TL	0,00 TL	102.802,39 TL	0,00 TL	0,00 TL	6.063,75 TL	0,00 TL	108.866,14 TL	1.306.393,70 TL	22,00	28.740.661,49 TL
32	124	OFİS	72,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,66 m ²	12	1	GB	15,00%	840,00 TL	966,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	241,50 TL	0,00 TL	70.189,56 TL	0,00 TL	0,00 TL	6.037,50 TL	0,00 TL	76.227,06 TL	914.724,72 TL	22,00	20.123.943,84 TL
33	125	OFİS	70,92 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,92 m ²	12	1	GB	15,00%	840,00 TL	966,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	241,50 TL	0,00 TL	68.508,72 TL	0,00 TL	0,00 TL	6.037,50 TL	0,00 TL	74.546,22 TL	894.554,64 TL	22,00	19.680.202,08 TL
34	126	OFİS	109,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	134,27 m ²	12	2	GB-KB	14,50%	840,00 TL	961,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	240,45 TL	0,00 TL	105.095,89 TL	0,00 TL	0,00 TL	6.011,25 TL	0,00 TL	111.107,14 TL	1.333.285,63 TL	22,00	29.332.283,90 TL
35	127	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,5																			

Sıra No	YAG/STOK	Kat	BB No	Nitelik	Alan (m²)	B.B. Brüt Alan (m²)	Ekİnti (m²)	B.B. Teras Alan (m²)	Tahsisli Kapalı Alan (m²)	Tahsisli Teras Alan (m²)	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzatma Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Kira Tipi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/AY)	Sözleşme - Değerleme Raporu Kira Bedeli Fark	Sözleşme - Değerleme Raporu Kira Bedeli Fark (%)	Sözleşme Tamamlanma Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Sözleşme Kalan Süre (Gün)	Sözleşme Kalan Ay	Sözleşme Kalan Ay (Yıvartanmış)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Ay)	Sözleşme Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpan Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	
1	YAG	9	89	OFİS	97,69	72,69	0,00	0,00	25,00	0,00	22	1.09.2022	30.11.2026	30.11.2026	1.12.2026	5+5	SABİT	1.045.731,51	72.277,46	94.649	10%	30.11.2026	31.12.2025	334	11	11	253	11.503.047	240.623.847	252.126.893		19.668.974
2	YAG	9	90	OFİS	130,96	105,96	0,00	0,00	25,00	0,00	22								103.210,76													26.367.580
3	YAG	9	91	OFİS	97,66	72,66	0,00	0,00	25,00	0,00	22								72.250,00													19.662.934
4	YAG	9	92	OFİS	95,75	70,75	0,00	0,00	25,00	0,00	22								70.501,20													19.278.373
5	YAG	9	93	OFİS	134,27	109,27	0,00	0,00	25,00	0,00	22								105.284,93													27.034.017
6	YAG	9	94	OFİS	139,58	114,58	0,00	0,00	25,00	0,00	22								108.602,00													28.103.137
7	YAG	9	95	OFİS	131,68	106,68	0,00	0,00	25,00	0,00	22								101.975,79													26.512.545
8	YAG	9	96	OFİS	100,51	75,51	0,00	0,00	25,00	0,00	22								73.485,89													20.236.755
9	YAG	9	97	OFİS	96,88	71,88	0,00	0,00	25,00	0,00	22								70.223,24													19.505.888
10	YAG	9	98	OFİS	131,40	106,40	0,00	0,00	25,00	0,00	22								102.669,21													26.456.170
11	YAG	9	99	OFİS	95,86	70,86	0,00	0,00	25,00	0,00	22								70.601,92													19.300.521
12	YAG	2. BODRUM	226	DÜKKAN	4.352,98	2.548,26	1.553,73	0,00	185,53	65,46	20	15.10.2023	14.08.2028	14.08.2028	15.08.2026	5+1	SABİT	1.170.885,05	2.968.293,49	-1.797.408	-60,6%	14.08.2028	31.12.2025	957	31,90	32	208	37.468.322	617.405.045	654.873.367	654.873.367	
13	YAG	1. BODRUM	227	DÜKKAN	2.450,82	2.187,80	0,00	0,00	159,05	103,97	20	1.10.2025	31.12.2034	31.12.2034	1.01.2026	10+5+1	SABİT	6.744.000,00	2.461.520,68	-1.506.542	-18,3%	31.12.2029	31.12.2025	1.461	49	49	191	330.456.000	1.575.853.609	1.906.309.609	535.401.631	
14	YAG	1. BODRUM	228	DÜKKAN	3.096,31	2.846,77	0,00	0,00	0,00	249,54	20	1.10.2025	31.12.2034	31.12.2034	1.01.2026	10+5+1	SABİT	6.744.000,00	2.901.968,98	-1.506.542	-18,3%	31.12.2029	31.12.2025	1.461	49	49	191	330.456.000	1.575.853.609	1.906.309.609	676.414.190	
15	YAG	1. BODRUM	229	DÜKKAN	3.179,07	2.663,01	0,00	0,00	0,00	516,06	20								2.887.052,80												694.493.787	
16	YAG	ZEMİN	230	DÜKKAN	302,55	161,15	0,00	141,40	0,00	0,00	20	1.10.2025	30.06.2026	30.06.2026	1.07.2026	1+1	SABİT	275.000,00	323.430,75	-48.431	-15,0%	30.06.2026	31.12.2025	181	6,03	6	234	1.650.000	75.682.796	77.332.796	77.332.796	
17	YAG	ZEMİN	231	DÜKKAN	222,27	79,29	0,00	142,98	0,00	0,00	20	1.08.2025	30.04.2030	30.04.2030	1.05.2026	5+1	SABİT	175.000,00	210.338,10	-35.338	-16,8%	30.04.2030	31.12.2025	1581	52,70	53	187	9.275.000	39.333.225	48.608.225	48.608.225	
18	YAG	ZEMİN	232	DÜKKAN	216,14	144,75	0,00	71,39	0,00	0,00	20	1.06.2025	28.02.2030	28.02.2030	1.03.2026	5+1	SABİT	215.000,00	251.720,78	-36.721	-14,6%	28.02.2030	31.12.2025	1520	50,67	51	189	10.965.000	47.575.226	58.540.226	58.540.226	
19	YAG	ZEMİN	235	DÜKKAN	183,42	109,81	0,00	73,61	0,00	0,00	20	1.03.2025	14.10.2029	14.10.2029	15.10.2026	5+1	SABİT	307.851,00	204.527,93	103.323	50,5%	14.10.2029	31.12.2025	1383	46,10	46	194	14.161.146	39.678.417	53.839.563	53.839.563	
20	YAG	ZEMİN	238	DÜKKAN	157,84	104,96	0,00	52,88	0,00	0,00	20	5.02.2024	4.12.2028	4.12.2028	5.12.2026	5+1	SABİT	872.270,38	183.303,00	328.695	60%	4.12.2028	31.12.2025	1.069	36	36	204	31.401.734	110.889.443	142.291.176	47.951.917	
21	YAG	ZEMİN	239	DÜKKAN	152,54	101,03	0,00	51,51	0,00	0,00	20								176.865,08												46.341.773	
22	YAG	ZEMİN	240	DÜKKAN	157,99	104,96	0,00	53,03	0,00	0,00	20								183.407,63												47.997.487	
23	YAG	ZEMİN	241	DÜKKAN	13.554,04	148,77	0,00	201,54	12.339,46	864,27	20	26.06.2019	25.06.2029	25.06.2029	10+1	RANI BA	536.305	410.390,40	125.914	31%	25.06.2029	31.12.2025	1272	42,40	42	198	22.524.797	81.257.299	103.782.096	103.782.096		
24	YAG	ZEMİN	242	DÜKKAN	561,36	171,49	0,00	220,01	0,00	169,86	20	15.11.2023	14.01.2028	14.01.2028	15.01.2026	5+1	SABİT	813.249	471.670,43	341.579	72,4%	14.01.2028	31.12.2025	744	24,80	25	215	20.331.228	101.409.141	121.740.370	121.740.370	
					29.840	12.349	1.554	1.008	12.959	1.969									12.155.291,8	14.585.572	-2.430.280,7									3.419.444.320,8	3.419.444.320,8	

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri	1.844.289.569,52 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri	3.419.444.320,76 TL
GENEL TOPLAM	5.263.733.890,28 TL
KDV Lİ GENEL TOPLAM	5.263.734.000,00 TL

GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE DEĞERLEME ANALİZİ TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	5.263.733.890,28 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	933.778.780,70 TL
	GENEL TOPLAM	6.197.512.670,99 TL

* Değerleme konusu taşınmazlardan 241 numaralı bağımsız bölüm için 148,77 m2'lik kapalı alanı, 201,54 m'lik teras alanı ve 133,94 m2'lik tahsisli açık alanı kiracı tarafından kullanılmaktadır. İlgili bağımsız bölümün kiracı tarafından kullanılan bölümün değerleme raporuna göre aylık piyasa kira değeri 394.210 TL'dir. 12.339,46 m2'lik tahsisli kapalı alan ve 730,33 m2'lik tahsisli açık alan boş durumda olup emsal kira bedeli üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerleme çalışmasında; sözleşme süresi boyunca şirketten temin edilen mevcut kira bedelleri dikkate alınmış, sözleşme bitimini müteakip dönem için ise emsal kira bedelleri esas alınarak değer takdiri yapılmıştır.

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 6.197.512.670,99.-TL' takdir edilmiştir.

*Müşteriden temin edilen bilgiye göre 89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,225,226,227,228,229, 230,231,232,235,236,238,239,240,241,242 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 11.669.677 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 3343 ada 2 parselde konumlu 72 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” ve “Ofis” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında, emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında satılık taşınmaz emsalleri, bölgedeki emlak temsilcileri ve resmî kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda belirlenmiş ve söz konusu veriler kullanılarak taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, değerleme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı kapsamında da pazar değeri çalışması yapılmıştır. Nihai değer tespiti aşamasında, kira elde etmek amacıyla portföyde yer alan taşınmazların için gelir yöntemiyle elde edilen değerler esas alınmış, satış amaçlı yer alan taşınmazların değerlemesinde ise Pazar yaklaşımı yöntemi tercih edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞER TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	5.263.733.890,28 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	977.360.176,72 TL
GENEL TOPLAM		6.241.094.067,00 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

225-226-235-236-238-239-240-241-242-243-244-245-246 numaralı bağımsız bölümlerde; Odea Bank A.Ş lehine bulunan ipotek kayıtlarının şirketin kendi borcuna istinaden konulduğu bilgisi edinilmiş

olup, taşınmazın GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmemektedir. Talep sahibi tarafından iletilen şirketin kendi borcuna istinaden konulduğunu belirtir yazı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan takyidatlara raporun 3.3.2.maddesinde yer verilmiştir. Konu takyidatların taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 3343 ada 2 parselde konumlu 72 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” ve “Ofis” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Dükkan ve Ofis” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar

yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, konusu 3343 ada 2 parselde konumlu 71 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” ve “Ofis” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **6.241.094.067,00.-TL (AltıMilyarİkiYüzKırkBirMilyonDoksanDörtBinAltmışYedi TürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	6.241.094.067,00.-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	7.489.312.880,40.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 39 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 361

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme
Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 361

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (45 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



TÜRKİYE / İSTANBUL / SARIYER / M. AYAZAĞA MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 362

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AGAĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 362
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-SARIYER- M.AYAZAĞA
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 10622 ADA/ 2 PARSEL
ADRES	Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak Maslak 1453 Sitesi F3 Blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39, T4 Blok 237-240-249-251-252-253 Sarıyer/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	37 adet Betonarme Bina ve Arsası
KULLANIMI	Ofis ve İşyeri
ARSA ALANI	183.484,18 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Taşınmalar F3 Blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39, T4 Blok 237-240-249-251-252-253 nolu bağımsız bölümler ‘Ofis ve İşyeri’ niteliğindedir.
İMAR DURUMU	Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden temin edilen 18.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların bulunduğu 10622 ada 2 parsel, 18.09.2025 onay tarihli, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’na onaylanan 1/1.000 ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi UİP-341106639 numaralı plana göre Ticaret + Turizm + Konut Alanı lejantında yer almakta olup, ruhsatlı emsal inşaat alanı kapsamında yapılaşma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	1.700.447.252,03.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	2.040.536.702,44.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilmektedir.)

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	14
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	14
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	15
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	15
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	15
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	15
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1	İstanbul İli	17
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	20
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	20
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	20
6.3	Maliyet Yaklaşımı	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	21
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	21
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	22
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	22
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	23
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	24
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	25
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	25
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	27

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	28
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	28
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	29
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	29
8.5	Uygunluk Beyanı.....	30
8.6	İzin Beyanı.....	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 362			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 258	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	1.627.069.683,97.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 Ada 2 Parselde konumlu, Ağaoğlu Maslak 1453 Sitesi, F3 Blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39, T4 Blok 237-240-249-251-252-253 ‘Ofis ve İşyeri’ nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 Ada 2 Parselde konumlu, Ağaoğlu Maslak 1453 Sitesi, F3 Blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39, T4 Blok 237-240-249-251-252-253 ‘Ofis ve İşyeri’ nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.

- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.’nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak Maslak 1453 Sitesi F3 ve T4 Bloklarda konumlu adresinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Ayazağa Mahallesi’nin ana arteri olan Ayazağa-Cendere Caddesi üzerinden Maslak ve Büyükdere Caddesi’ne ulaşımı sağlayan Maslak Ayazağa Caddesi üzerinden alt geçitten sağa girilerek Akasya Sokağına dönülür, ikinci kavşaktan sağa Sanatkarlar Sokağına girilir, sokağın sonundan Maslak 1453 Sitesinin ana kapısından içeri girilir, çarşı içerisinden geçilir, konu blok sitenin kuzeybatı köşesinde yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Maslak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok üst gelirli nüfus yer seçmiştir. Yakın çevresinde Atatürk Oto Sanayi Sitesi, Maslak Polaris, Mashattan, Eclipse Konut ve İşyeri Siteleri, özel hastaneler, Vadi İstanbul Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Büyükdere Caddesi’ne yaklaşık 2,00 km., İstanbul Havalimanına yaklaşık 40 km., Sarıyer Belediyesi’ne yaklaşık 3 km., İTÜ-Ayazağa Metro İstasyonuna yaklaşık 2,00 km. uzaklıkta yer almaktadır.

Avrupa yakasında bulunan Sarıyer İlçesi’nin sınırları kuzeyde Karadeniz, doğuda İstanbul Boğazı, batıda Eyüp, güneyde ise Şişli ve Beşiktaş ilçelerine kadar uzanır. Sarıyer İlçesi, Çatalca Yarımadası’nın doğu kesiminde yer alan sırt ile bir yandan İstanbul Boğazı’na, diğer yandan da kuzeyde Karadeniz’e doğru alçalan topraklar arasında yer alır. İlçenin Karadeniz kıyısı yer yer düz kumsal, bazı yerlerde de

falezlidir. Batı yönünde Kısırkaya ile Kilyos arasındaki kıyı kumsal, doğu yönünde Kilyos ile Rumelifeneri arasındaki kıyı ise kayalık falezler halinde devam eder. Rumelifeneri açıklarında bulunan kayalıklar Öreke Adaları ismini taşır. İstanbul Boğazı kıyıları fazlaca girintili çıkıntılı olan Sarıyer'in en önemli koyları Büyükdere, İstinye ve Tarabya koylarıdır. Başlıca burun ise Yeniköy'dür. Dar bir sahil şeridinden sonra yükselen dik yamaçların bulunduğu Sarıyer'in yükseltileri arasında; Kocataş Tepe, Büyüktepe, Kartaltepe, Maltıztepe, Tarabya, Şeytandağı, İbrahim Paşa Tepesi, Tabya Tepesi ve Ağlamış Baba Tepesi sayılabilir. Yüzölçümü 152,26 km² olan ve 74 metre rakıma sahip Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca sıralanır.

Sarıyer İlçesi'nin mahallelerinden biri olan Maslak; Ayazağa, PTT Evleri, Derbent (Çamlıtepe), Darüşşafaka, Pınar, Reşitpaşa ve Huzur mahallelerine komşudur. Maslak, 2012 yılına dek Şişli İlçesi'ne bağlı bir mahalle iken, 2012'de Ayazağa ve Huzur mahalleleri ile beraber Sarıyer İlçesi'nin bir mahallesi olmuştur. 1980'lerin başından itibaren Levent ve Maslak arasındaki bölge, İstanbul'un finans ve iş merkezi olarak projelendirilir. İmara açılan bölgede; ulusal ve uluslararası finans şirketlerinin, bankaların yönetim merkezlerine ev sahipliği yapacak olan plazalar inşa edilmeye başlanır. Finans merkezlerinin etrafına toplanan destek hizmet sektörleri, yeni inşa edilen lüks konutlar, rezidanslar ve plazalar ile Maslak, İstanbul'un Merkezi İş Alanı sınırları içinde önemli bir semt olarak öne çıkar. Maslak Mahallesi'nin iş merkezi olmaya başlamasıyla birlikte ulaşım sorununu çözmek için çalışmalar nihayetinde Yenikapı ile Hacıosman arasında hizmet veren İstanbul Metrosu'nun "M2 Metro Hattı"nın yapımına 1992 yılında başlanır. 2000 yılında Taksim-4 Levent arasında işlemeye başlayan metro; 2009 yılında Atatürk Oto Sanayi, 2011 yılında Hacıosman, 2014 yılında da Yenikapı istasyonlarına kadar uzanır. Günümüzde gökdelenleri, iş merkezleri ve konut alanları ile Maslak, İstanbul'un modern semtlerinden biridir.

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : İSTANBUL
İlçesi : SARIYER
Mahalle/Köy Adı : M.AYAZAĞA
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 10622
Parsel No : 2
Yüz ölçüm : 183.484,18 m²
Ana Gayr. Niteliği : 37 adet Betonarme Bina ve Arsası Bağımsız Bölüm No : TABLO-1
Blok : TABLO-1
Kat : TABLO-1
Arsa Payı : TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği : TABLO-1
Malik : AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No : 27058
Cilt No : TABLO-1
Sayfa No : TABLO-1
Tapu Tarihi : 25.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

Tablo - 1								
Sıra No	Blok	Taşınmaz No	Kat	Taşınmaz ID	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sayfa No
1	F3	1	6. Bodrum	94362754	384	800186	254	25137
2	F3	2	"	94362755	50	"	"	25138
3	F3	3	"	94362756	206	"	"	25139
4	F3	4	"	94362757	80	"	"	25140
5	F3	5	"	94362758	450	"	"	25141
6	F3	6	5. Bodrum	94362759	378	"	"	25142
7	F3	7	"	94362760	66	"	"	25143
8	F3	8	"	94362761	188	"	"	25144
9	F3	9	"	94362762	78	"	"	25145
10	F3	10	"	94362763	664	"	"	25146
11	F3	11	4. Bodrum	94362764	376	"	"	25147
12	F3	12	"	94362765	64	"	"	25148
13	F3	13	"	94362766	180	"	"	25149
14	F3	14	"	94362767	60	"	"	25150
15	F3	15	"	94362768	714	"	"	25151
16	F3	16	3. Bodrum	94362769	376	"	255	25152
17	F3	17	"	94362770	64	"	"	25153
18	F3	18	"	94362771	180	"	"	25154
19	F3	19	"	94362772	78	"	"	25155
20	F3	20	"	94362773	714	"	"	25156
21	F3	21	2. Bodrum	94362774	478	"	"	25157
22	F3	22	"	94362775	180	"	"	25158
23	F3	23	"	94362776	78	"	"	25159
24	F3	24	"	94362777	714	"	"	25160
25	F3	25	1. Bodrum	94362778	440	"	"	25161
26	F3	26	"	94362779	180	"	"	25162
27	F3	27	"	94362780	60	"	"	25163
28	F3	28	"	94362781	714	"	"	25164
29	F3	29	Zemin	94362782	156	"	"	25165
30	F3	30	"	94362783	352	"	"	25166
31	F3	31	1	94362784	210	"	"	25167
32	F3	32	"	94362785	180	"	"	25168
33	F3	33	"	94362786	58	"	"	25169
34	F3	34	"	94362787	138	"	"	25170
35	F3	35	"	94362788	226	"	"	25171
36	F3	36	2	94362789	334	"	"	25172
37	F3	37	"	94362790	180	"	"	25173
38	F3	38	"	94362791	176	"	"	25174
39	F3	39	"	94362792	176	"	"	25175
40	T4	237	3. Bodrum	94363845	112	"	265	26229
41	T4	240	"	94363848	106	"	"	26232
42	T4	249	2. Bodrum	94363857	166	"	266	26241
43	T4	251	"	94363859	112	"	"	26243
44	T4	252	"	94363860	106	"	"	26244
45	T4	253	"	94363861	114	"	"	26245

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 09.39 saati itibariyle itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Müşterek Olarak:

Beyan: Kİ den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (12-03-2018 14:11 – 2576)

Beyan: Kİ den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (03-03-2017 14:34 - 2168)

Beyan: Yönetim Planı : 26/09/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (06-10-2016 11:46 - 9875)

Şerh: 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05/06/2012 Tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) (Şişli - 20-06-2012 13:13 - 10594)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YIL MÜDDETLE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ) (27-01-2016 15:13 - 827)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 25.12.2024 tarih ve 27058 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 18.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların bulunduğu 10622 ada 2 parsel, 18.09.2025 onay tarihli, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onaylanan 1/1.000 ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondü Önleme Bölgesi UİP-341106639 numaralı plana göre **Ticaret + Turizm + Konut Alanı** lejantında yer almakta olup, **ruhsatlı emsal inşaat alanı** kapsamında yapılaşma koşullarına sahiptir.



30/01/2026 Tarihli İmar Durumu Bilgileri				
Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
İ. AYAZAĞA	F22D11D1B	10622	2	183,522.25 m²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
MASLAK		TAŞYONCAZI		-
Plan Adı	Ayazağa Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı			
Plan Ölçeği	1000	Yasak Tarihi	18/09/2025	
Fonksiyon Adı	Ticaret+Turizm+Konut Alanı			
Kat Adedi	-	Yençok (m)	-	
Taks	-	Kaks (Emsal)	-	

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Sarıyer Belediyesi İmar Arşiv Birimi'nden temin edilen dosyasında ve TKGM WebTapu Portalından yapılan incelemeye göre 10622 Ada 2 Parsel'e ait;

Sıra No	Blok	Belge Adı	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	Belge Detayları							
						Bağımsız Bölüm Sayısı	Taşınmaz Alanı (m2)	Ortak Alan (m2)	Toplam Alan(m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	F3	Yeni Yapı Ruhsatı	2.03.2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	T4	"	2.03.2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	F3	Mimari Tadilat Projesi	21.07.2016	11/576	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	T4	Mimari Tadilat Projesi	21.07.2016	11/576	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	F3	Tadilat Ruhsatı	25.08.2016	65/32	Ofis ve İşyeri	39	10.396,76	3.409,33	13.806,09	7	3	10	IVA
6	T4	Tadilat Ruhsatı	25.08.2016	65/27	Ofis ve İşyeri	256	34.540,03	14.021,84	48.561,87	16	1	17	VA
7	F3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.01.2018	12	Ofis ve İşyeri	39	10.396,76	3.409,33	13.806,09	7	3	10	IVA
8	T4	"	22.01.2018	6	Ofis ve İşyeri	256	34.540,03	14.021,84	48.561,87	16	1	17	VA

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetime tabi olup yapı sahibinin Emlak Konut GYO A.Ş. ve yapı müteahhidinin Adnan Çelik, Akdeniz İnşaat Eğitim Hizmetleri A.Ş. olduğu tespit edilmiştir. Yapı denetim firması yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde görülemez.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlardan F3 bloğun S344BCD8159E2 numaralı 07.09.2016 veriliş tarihli B sınıfı, T4 bloğun S3493EB5CB869 numaralı 07.09.2016 veriliş tarihli B Sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri mevcuttur.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Sarıyer Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



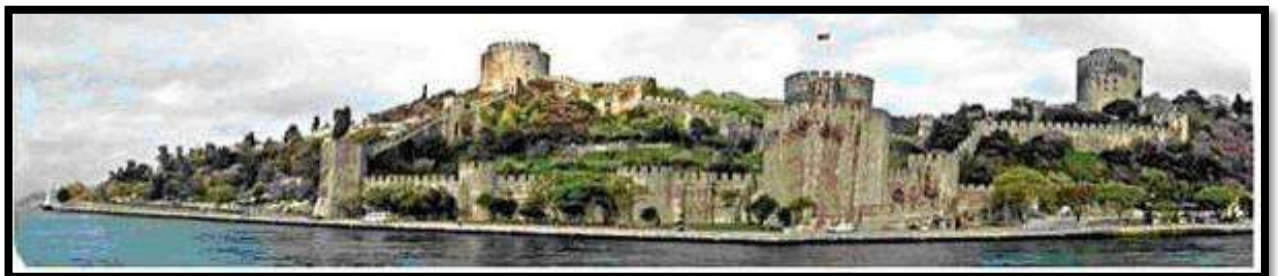
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Göksu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Sarıyer Tapu Müdürlüğüne bağlı TKGM portalında 25.08.2016 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi incelenmiş olup, mimari projesine göre ana yapı, 183.484,18 m² yüzölçümlü arsa içinde betonarme karkas sistem, 37 adet binadan oluşan Maslak 1453 projesidir.

F3 blok parselin güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. F3 Blok yol kotu altı kat sayısı 7, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplamda 10 katlıdır Bloğun 6., 5., 4. ve 3. Bodrum katlarında 5'er, 2. ve 1. bodrum katlarında 4'er, zemin katında 2, 1. Katta 5, 2. Katta 4 adet olmak üzere blokta toplamda 39 adet "Ofis ve İşyeri" nitelikli taşınmaz tescillidir. Zemin katında ise blok giriş holü bulunmaktadır.

T4 blok parselin batı cephesinde yer almaktadır. T4 Blok yol kotu altı kat sayısı 16, yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplamda 17 katlıdır Bloğun 16. Bodrum katında 6 depo, karşılama holü ve lobi, 15. Bodrum katında 4 ofis ve işyeri, 14. Bodrum katında 17 ofis ve işyeri, 13 ve 12. Bodrum katlarında 20'şer ofis ve işyeri, 11. Bodrum katında 22 ofis ve işyeri, 10. Bodrum katında 21 ofis ve işyeri, 9. Bodrum katında 20 ofis ve işyeri, 8. Bodrum katında 19 ofis ve işyeri, 7. Bodrum katında 21 ofis ve işyeri, 6. Bodrum katında 21 ofis ve işyeri, 5. Bodrum katında 23 ofis ve işyeri, 4. Bodrum katında 18 ofis ve işyeri, 3. Ve 2. Bodrum katlarında 14'er ofis ve işyeri, 1. Bodrum katında 2 ofis ve işyeri ve son

kat olan zemin katında ise blok giriş holü bulunmaktadır. Taşınmazda toplamda 256 bağımsız bölüm tescillidir.

Konu taşınmazların bulunduğu blokların dış cephesi kompozit cam kaplıdır. Blok girişleri alüminyum doğramadır. Bina içerisinde katlar arası geçiş asansör, merdiven ve yangın merdiveni ile sağlanmaktadır.

Konu taşınmazlardan T4 Blok 249 no'lu taşınmazın 2. Bodrum katta depo eklentileri bulunmaktadır.

Taşınmazların ısıtma sistemi vrf olup, taşınmazların değerleme günü itibariyle bakımlı olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde ince işleri tamamlanmış halde, kimi taşınmazların kiracıları tarafından ofis olarak kullanıldığı ve ihtiyaca binaen cam ile bölümlendirildiği görülmüştür. Taşınmazların içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların iç mekân düzenlemesinde; zeminler bazı bölümlerde parke, bazı bölümlerde dökme beton, duvarlar plastik boyalıdır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazların mimari projesi ile konum olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait kat bağımsız bölüm bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Kat	Cephe	Cephe Sayısı	Taşınmaz Alanı (m2)	Teras ve Açık Eklenti Alanı (m2)	Eklenti Kapalı Brüt Alan (m2)	Açık Tahsis Alanı (m2)	Toplam Alan (m2)
1	T4	237	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	91,86 m ²	20,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	112,76 m ²
2	T4	240	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	95,03 m ²	13,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	108,37 m ²
3	T4	249	OFİS VE İŞYERİ	-2	G	1	91,20 m ²	46,77 m ²	28,00 m ²	0,00 m ²	165,97 m ²
4	T4	251	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	94,66 m ²	18,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	112,95 m ²
5	T4	252	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	95,03 m ²	13,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	108,38 m ²
6	T4	253	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	91,20 m ²	22,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	113,32 m ²
7	F3	1	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB	1	383,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	383,24 m ²
8	F3	2	OFİS VE İŞYERİ	-6	KB	1	49,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	49,38 m ²
9	F3	3	OFİS VE İŞYERİ	-6	B,G	2	206,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	206,72 m ²
10	F3	4	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB,GD	2	80,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	80,04 m ²
11	F3	5	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB	1	450,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	450,29 m ²
12	F3	6	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB	1	378,45 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	378,45 m ²
13	F3	7	OFİS VE İŞYERİ	-5	KB	1	65,54 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	65,54 m ²
14	F3	8	OFİS VE İŞYERİ	-5	B,G	2	187,87 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	187,87 m ²
15	F3	9	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB,GD	2	77,93 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	77,93 m ²
16	F3	10	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB,KB	2	663,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	663,23 m ²
17	F3	11	OFİS VE İŞYERİ	-4	GB	1	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²
18	F3	12	OFİS VE İŞYERİ	-4	KB	1	63,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	63,05 m ²
19	F3	13	OFİS VE İŞYERİ	-4	B,G	2	179,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,49 m ²
20	F3	14	OFİS VE İŞYERİ	-4	GD	1	60,98 m ²	16,65 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	77,63 m ²
21	F3	15	OFİS VE İŞYERİ	-4	GB,KB	2	714,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	714,49 m ²
22	F3	16	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB	1	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²
23	F3	17	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	63,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	63,05 m ²
24	F3	18	OFİS VE İŞYERİ	-3	B,G	2	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²
25	F3	19	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB,GD	2	78,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²
26	F3	20	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB,KB	2	714,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	714,11 m ²
27	F3	21	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	477,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	477,06 m ²
28	F3	22	OFİS VE İŞYERİ	-2	B,G	2	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²
29	F3	23	OFİS VE İŞYERİ	-2	GB,GD	2	78,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²
30	F3	24	OFİS VE İŞYERİ	-2	GB,KB	2	713,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	713,84 m ²
31	F3	25	OFİS VE İŞYERİ	-1	KB	1	439,30 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	439,30 m ²
32	F3	26	OFİS VE İŞYERİ	-1	B,G	2	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²
33	F3	27	OFİS VE İŞYERİ	-1	GD	1	60,99 m ²	17,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²
34	F3	28	OFİS VE İŞYERİ	-1	GB,KB	2	713,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	713,84 m ²
35	F3	29	OFİS VE İŞYERİ	0	GB	1	155,86 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	155,86 m ²
36	F3	30	OFİS VE İŞYERİ	0	G,GB,GD,KD	4	351,30 m ²	136,91 m ²	0,00 m ²	156,25 m ²	644,46 m ²
37	F3	31	OFİS VE İŞYERİ	1	B,G	2	209,71 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	209,71 m ²
38	F3	32	OFİS VE İŞYERİ	1	GD	1	179,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,51 m ²
39	F3	33	OFİS VE İŞYERİ	1	GD	1	57,89 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	57,89 m ²
40	F3	34	OFİS VE İŞYERİ	1	B,G	2	137,98 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	137,98 m ²
41	F3	35	OFİS VE İŞYERİ	1	GD	1	226,18 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	226,18 m ²
42	F3	36	OFİS VE İŞYERİ	2	GD	1	333,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	333,52 m ²
43	F3	37	OFİS VE İŞYERİ	2	GD	1	179,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,25 m ²
44	F3	38	OFİS VE İŞYERİ	2	B,G	2	176,65 m ²	19,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	195,99 m ²
45	F3	39	OFİS VE İŞYERİ	2	GD	1	175,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	175,27 m ²

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar Arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları.
- Merkezi bir yerde bulunması ve ana caddeye yakın konumda yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 10622 ada 2 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık ofis/işyeri emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Ofis Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içinde, 5. Kat konumlu, 1+1, 100 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 11.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (110.000 TL/m2) Lotus GYD: 0537 212 83 11
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içinde, 9. Kat konumlu, 3+0, 170 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 20.400.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (120.000 TL/m2) Residence İndeks: 0532 653 08 00
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içinde, 10. Kat konumlu, 1+1, 80 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 9.450.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (118.125 TL/m2) Saygın Gayrimenkul: 0532 449 03 26
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içinde, 10. Kat konumlu, 4+0, 170 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 18.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (111.176 TL/m2) Metya Gayrimenkul: 0532 463 31 00

EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içinde, 5. Kat konumlu, 2+0, 80 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 10.265.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (128.312,50 TL/m2) Investmöentine Maslak: 0542 160 78 74
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazların yan sitesi 6. Kat Eclipse de brüt 950 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 159.450.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (167.842 TL/m²) Remax Boğaziçi: 0532 441 45 71

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi çevresinde taşınmaza yakın konumda satılık benzer özellikte ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazlar bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi içerisinde “Ofis ve İşyeri” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık ofis emsalleri tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve imar gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefyesi	Alan Büyüklüğü Şerefyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
F3 BLOK 16 BB.					-3	376,25	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	11.000.000,00 TL	110.000,00 TL	Var	107.800,00 TL	5.Kat	100,00 m²	Düşük	120.736,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			2%		9%	-7%	10%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	20.400.000,00 TL	120.000,00 TL	Var	117.600,00 TL	9.Kat	170,00 m²	Düşük	138.768,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			2%		15%	-7%	10%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	9.450.000,00 TL	118.125,00 TL	Var	115.762,50 TL	10. Kat	80,00 m²	Düşük	140.072,63 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			2%		14%	-8%	15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	18.900.000,00 TL	111.176,47 TL	Var	108.952,94 TL	10.Kat	170,00 m²	Düşük	127.474,94 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			2%		14%	-7%	10%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	10.265.000,00 TL	128.312,50 TL	Var	125.746,25 TL	5.Kat	80,00 m²	Düşük	145.865,65 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			2%		9%	-8%	15%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	159.450.000,00 TL	167.842,11 TL	Var	164.485,26 TL	6.Kat	950,00 m²	Düşük	254.952,16 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			2%		10%	25%	20%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								154.644,90 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								154.600,00 TL

Emsal analiz tablosu F3-16 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME TABLOSU																										
Sıra No	İlk	Blok No	Nitelik	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Serefiyesi	Cephe Sayısı Serefiyesi	Alan Serefiyesi	Kat Serefiyesi	Toplam Serefiye Kat Sayısı	Taşınmaz Alanı (m2)	Teras ve Açık Eklenti Alanı (m2)	Eklenti Kapak Brüt Alanı (m2)	Açık Tahsis Alanı (m2)	Toplam Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Şereflendirdiğimiz Birim Değeri (TL/m2)	Teras ve Açık Eklenti Alan Birim Değeri (TL/m2)	Eklenti Kapak Alan Birim Değeri (TL/m2)	Açık Tahsis Alan Birim Değeri (TL/m2)	Taşınmaz Toplam Değer (TL)	Teras ve Açık Eklenti Alan Değeri (TL)	Eklenti Kapak Alan Değeri (TL)	Açık Tahsis Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)	
1	14	237	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%	91,86 m ²	20,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	112,76 m ²	154.600,00 TL	363.876,00 TL	81.938,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	15.053.649,36 TL	1.712.504,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.766.153,56 TL
2	14	240	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%	95,03 m ²	13,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	108,37 m ²	154.600,00 TL	363.876,00 TL	81.938,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	15.573.136,28 TL	1.093.052,92 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.666.189,20 TL
3	14	249	OFİS VE İŞYERİ	-2	G	1	1,00%	0,00%	0,00%	6,50%	7,50%	91,20 m ²	46,77 m ²	28,00 m ²	0,00 m ²	165,97 m ²	154.600,00 TL	366.195,00 TL	83.097,50 TL	55.398,33 TL	0,00 TL	15.156.984,00 TL	3.886.470,08 TL	1.551.153,33 TL	0,00 TL	20.594.607,41 TL
4	14	251	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,50%	6,50%	94,66 m ²	18,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	112,95 m ²	154.600,00 TL	364.649,00 TL	82.324,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	15.585.674,34 TL	1.505.715,11 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.091.389,45 TL
5	14	252	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,50%	6,50%	95,03 m ²	13,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	108,38 m ²	154.600,00 TL	364.649,00 TL	82.324,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	15.646.594,47 TL	1.099.032,08 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.745.626,55 TL
6	14	253	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,50%	6,50%	91,20 m ²	22,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	113,32 m ²	154.600,00 TL	364.649,00 TL	82.324,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	15.015.988,80 TL	1.821.017,94 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.837.006,74 TL
																	TOPLAM DEĞER		104.700.972,90 TL							

SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME TABLOSU																										
Sıra No	Blo k	Bİ R	Nitelik	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Serefiyesi	Cephe Sayısı Serefiyesi	Alan Serefiyesi	Kat Serefiyesi	Toplam Serefiye Kat Sayısı	Taşınmaz Alanı (m2)	Teras ve Açık Eklenti Alanı (m2)	Eklenti Kapak Brüt Alanı (m2)	Açık Tahsis Alanı (m2)	Toplam Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Şereflendirdiğimiz Birim Değeri (TL/m2)	Teras ve Açık Eklenti Alan Birim Değeri (TL/m2)	Eklenti Kapak Alan Birim Değeri (TL/m2)	Açık Tahsis Alan Birim Değeri (TL/m2)	Taşınmaz Toplam Değeri (TL)	Teras ve Açık Eklenti Alan Değeri (TL)	Eklenti Kapak Alan Değeri (TL)	Açık Tahsis Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)	
1	F3	1	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB	1	3,00%	0,00%	-9,00%	4,50%	-1,50%	383,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	383,24 m ²	154.600,00 TL	352.281,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.360.170,44 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.360.170,44 TL
2	F3	2	OFİS VE İŞYERİ	-6	KB	1	0,00%	0,00%	10,00%	4,50%	14,50%	49,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	49,38 m ²	154.600,00 TL	377.017,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	8.741.099,46 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	8.741.099,46 TL
3	F3	3	OFİS VE İŞYERİ	-6	B,G	2	2,00%	2,00%	-6,00%	4,50%	2,50%	206,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	206,72 m ²	154.600,00 TL	358.465,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	32.757.884,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	32.757.884,80 TL
4	F3	4	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB,GD	2	2,00%	2,00%	0,00%	4,50%	8,50%	80,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	80,04 m ²	154.600,00 TL	367.743,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.425.989,64 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.425.989,64 TL
5	F3	5	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB	1	3,00%	0,00%	-12,00%	4,50%	-4,50%	450,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	450,29 m ²	154.600,00 TL	347.643,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.482.566,47 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.482.566,47 TL
6	F3	6	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB	1	3,00%	0,00%	-9,00%	5,00%	-1,00%	378,45 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	378,45 m ²	154.600,00 TL	353.054,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	57.923.286,30 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	57.923.286,30 TL
7	F3	7	OFİS VE İŞYERİ	-5	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	65,54 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	65,54 m ²	154.600,00 TL	362.330,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.639.908,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.639.908,20 TL
8	F3	8	OFİS VE İŞYERİ	-5	B,G	2	2,00%	2,00%	-3,00%	5,00%	6,00%	387,87 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	387,87 m ²	154.600,00 TL	363.876,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.787.884,12 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.787.884,12 TL
9	F3	9	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB,GD	2	2,00%	2,00%	0,00%	5,00%	9,00%	77,93 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	77,93 m ²	154.600,00 TL	368.514,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.132.296,02 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.132.296,02 TL
10	F3	10	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB,KB	2	1,00%	2,00%	-18,00%	5,00%	-10,00%	863,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	863,23 m ²	154.600,00 TL	339.340,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	92.281.822,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	92.281.822,20 TL
11	F3	11	OFİS VE İŞYERİ	-4	GB	1	3,00%	0,00%	-9,00%	5,50%	-0,50%	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²	154.600,00 TL	353.827,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	57.877.408,75 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	57.877.408,75 TL
12	F3	12	OFİS VE İŞYERİ	-4	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	5,50%	5,50%	63,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	63,05 m ²	154.600,00 TL	363.103,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.283.644,15 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.283.644,15 TL
13	F3	13	OFİS VE İŞYERİ	-4	B,G	2	2,00%	2,00%	-3,00%	5,50%	6,50%	179,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,49 m ²	154.600,00 TL	364.649,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.552.849,01 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.552.849,01 TL
14	F3	14	OFİS VE İŞYERİ	-4	GD	1	2,00%	0,00%	0,00%	5,50%	7,50%	60,98 m ²	16,65 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	77,63 m ²	154.600,00 TL	366.195,00 TL	83.097,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.134.571,10 TL	1.383.573,38 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.518.144,48 TL
15	F3	15	OFİS VE İŞYERİ	-4	GB,KB	2	1,00%	2,00%	-21,00%	5,50%	-12,50%	714,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	714,49 m ²	154.600,00 TL	335.275,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	96.652.634,75 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	96.652.634,75 TL
16	F3	16	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB	1	3,00%	0,00%	-9,00%	6,00%	0,00%	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²	154.600,00 TL	354.600,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.168.250,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.168.250,00 TL
17	F3	17	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%	63,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	63,05 m ²	154.600,00 TL	363.876,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.332.381,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.332.381,80 TL
18	F3	18	OFİS VE İŞYERİ	-3	B,G	2	2,00%	2,00%	-3,00%	6,00%	7,00%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	154.600,00 TL	365.422,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.698.211,66 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.698.211,66 TL
19	F3	19	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB,GD	2	2,00%	2,00%	0,00%	6,00%	10,00%	78,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²	154.600,00 TL	370.060,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.044.680,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.044.680,00 TL
20	F3	20	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB,KB	2	1,00%	2,00%	-21,00%	6,00%	-12,00%	714,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	714,11 m ²	154.600,00 TL	336.048,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	97.153.237,28 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	97.153.237,28 TL
21	F3	21	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	0,00%	0,00%	-12,00%	6,50%	-5,50%	477,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	477,06 m ²	154.600,00 TL	346.097,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	69.697.034,82 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	69.697.034,82 TL
22	F3	22	OFİS VE İŞYERİ	-2	B,G	2	2,00%	2,00%	-3,00%	6,50%	7,50%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	154.600,00 TL	366.195,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.836.988,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.836.988,35 TL
23	F3	23	OFİS VE İŞYERİ	-2	GB,GD	2	2,00%	2,00%	0,00%	6,50%	10,50%	78,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²	154.600,00 TL	370.833,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.324.914,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.324.914,00 TL
24	F3	24	OFİS VE İŞYERİ	-2	GB,KB	2	1,00%	2,00%	-21,00%	6,50%	-11,50%	713,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	713,84 m ²	154.600,00 TL	338.822,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	97.668.302,41 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	97.668.302,41 TL
25	F3	25	OFİS VE İŞYERİ	-1	KB	1	0,00%	0,00%	-12,00%	7,00%	-5,00%	499,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	499,90 m ²	154.600,00 TL	346.870,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	64.519.991,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	64.519.991,00 TL
26	F3	26	OFİS VE İŞYERİ	-1	B,G	2	2,00%	2,00%	-3,00%	7,00%	8,00%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	154.600,00 TL	366.968,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.975.765,04 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.975.765,04 TL
27	F3	27	OFİS VE İŞYERİ	-1	GD	1	2,00%	0,00%	0,00%	7,00%	9,00%	60,99 m ²	17,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²	154.600,00 TL	368.514,00 TL	84.257,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.277.008,86 TL	1.433.211,57 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.710.220,43 TL
28	F3	28	OFİS VE İŞYERİ	-1	GB,KB	2	-1,00%	2,00%	-21,00%	7,00%	-11,00%	713,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	713,84 m ²	154.600,00 TL	337.594,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	96.220.100,96 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	96.220.100,96 TL
29	F3	29	OFİS VE İŞYERİ	0	GB	1	3,00%	0,00%	-1,00%	7,50%	7,50%	156,86 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	156,86 m ²	154.600,00 TL	25.903.152,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.290.152.70 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.290.152.70 TL
30	F3	30	OFİS VE İŞYERİ	0	G,GB,GD,KD	4	4,00%	6,00%	-4,00%	7,50%	8,50%	350,31 m ²	136,51 m ²	0,00 m ²	166,26 m ²	644,64 m ²	154.600,00 TL	367.743,00 TL	83.870,50 TL	41.955,25 TL	58.927.433,30 TL	11.482.710,16 TL	0,00 TL	6.552.382,81 TL	76.962.506,27 TL	
31	F3	31	OFİS VE İŞYERİ	1	B,G	2	2,00%	2,00%	-6,00%	8,00%	6,00%	291,30 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	291,30 m ²	154.600,00 TL	336.436,95 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	36.346.436,95 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	36.346.436,95 TL
32	F3	32	OFİS VE İŞYERİ	1	GD	1	2,00%	0,00%	-8,00%	8,00%	7,00%	179,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,51 m ²	154.600,00 TL	356.422,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.694.903,22 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.694.903,22 TL
33	F3	33	OFİS VE İŞYERİ	1	GD	1	2,00%	0,00%	0,00%	8,00%	10,00%	57,89 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	57,89 m ²	154.600,00 TL	370.960,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	8.844.773,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	8.844.773,40 TL
34	F3	34	OFİS VE İŞYERİ	1	B,G	2	2,00%	2,00%	-3,00%	8,00%	9,00%	137,98 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	137,98 m ²	154.600,00 TL	368.514,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	23.251.561,72 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	23.251.561,72 TL
35	F3	35	OFİS VE İŞYERİ	1	GD	1	2,00%	0,00%	0,00%	8,00%	4,00%	228,18 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	228,18 m ²	154.600,00 TL	366.784,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	36.366.125,12 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	36.366.125,12 TL
36	F3	36	OFİS VE İŞYERİ	2	GD	1	2,00%	0,00%	-9,00%	8,50%	1,50%	333,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	333,52 m ²	154.600,00 TL	356.919,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	52.335.624,88 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	52.335.624,88 TL
37	F3	37	OFİS VE İŞYERİ	2	GD	1	2,00%	0,00%	-8,50%	8,50%	7,50%	179,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,25 m ²	154.600,00 TL	366.195,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.790.453,75 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.790.453,75 TL
38	F3	38	OFİS VE İŞYERİ	2	B,G	2	2,00%	2,00%	-1,00%	8,50%	9,50%	176,65 m ²	19,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	195,99 m ²	154.600,00 TL	369.287,00 TL	84.641,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.904.548,51 TL	1.637			

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 10622 ada 2 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 4. Kat konumlu, 3+0 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 95.000 TL bedelle kiralıktır. (558,82 TL/m2)-Erne International: 0532 521 26 25
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 11. Kat konumlu, 3+0 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 85.000 TL bedelle kiralıktır. (500,00 TL/m2)-Mil Emlak: 0531 982 13 99
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 4. Kat konumlu, 2+1 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 85.000 TL bedelle kiralıktır. (500,00 TL/m2)-Remax ABC: 0534 771 34 32
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 14. Kat konumlu, 3+1 200 m2 alanlı ofis emlakçıdan 215.000 TL bedelle kiralıktır. (1.075,00 TL/m2)-Remax ABC: 0541 688 14 53
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 10. Kat konumlu, 3+1 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 129.000 TL bedelle kiralıktır. (758,82 TL/m2)-Metya Group: 0532 463 31 00
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 8. Kat konumlu, 1+1 100 m2 alanlı ofis emlakçıdan 60.000 TL bedelle kiralıktır. (600,00 TL/m2)-Turyap: 0532 613 25 69

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi içerisinde “Ofis ve İşyeri” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
F3 BLOK 16 BB.					-3	376,25	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var	530,88 TL	4. Kat	170,00 m ²	Benzer	499,03 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	95.000,00 TL	558,82 TL	5%		6%	-12%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var	475,00 TL	11. Kat	170,00 m ²	Benzer	479,75 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	85.000,00 TL	500,00 TL	5%		13%	-12%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var	475,00 TL	4.Kat	170,00 m ²	Benzer	446,50 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	85.000,00 TL	500,00 TL	5%		6%	-12%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var	967,50 TL	14.Kat	200,00 m ²	Benzer	967,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	215.000,00 TL	1.075,00 TL	10%		7%	-7%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var	682,94 TL	10.Kat	170,00 m ²	Benzer	689,77 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	129.000,00 TL	758,82 TL	10%		13%	-12%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ			Var	570,00 TL	8.Kat	100,00 m ²	Benzer	547,20 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ	60.000,00 TL	600,00 TL	5%		10%	-14%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								604,96 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								600,00 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

Emsal analiz tablosu F3-16 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir. Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 264 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı 264 Ay / 12 Ay = 22,00 Yıl, olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlendirme konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU																						
Sıra No	Bk No	Bk No	Nispeti	Kat	Ceph	Ceph Sayısı	Toplam Şerefiye Kira Sayısı	Taşınmaz Alan (m2)	Teras ve Açık Eklenti Alanı (m2)	Eklenti Kapalı Alan (m2)	Açık Tabela Alanı (m2)	Toplam Alan (m2)	Kira Birim Değer (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Kira Birim Değer (TL/m2)	Teras ve Açık Eklenti Alan Birim Değer (TL/m2)	Eklenti Kapalı Alan Birim Değer (TL/m2)	Açık Tabela Alan Birim Değer (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Teras ve Açık Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Eklenti Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Açık Tabela Alan Kira Değeri (TL)	Toplam aylık Kira Değeri (TL)
1	14	257	OPİS VE OPİS	-3	KB	1	6,00%	91,80 m ²	20,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,76 m ²	600,00 TL	636,00 TL	338,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.422,96 TL	6.946,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	65.369,16 TL
2	14	240	OPİS VE OPİS	-3	KB	1	6,00%	95,00 m ²	13,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	108,37 m ²	600,00 TL	636,00 TL	338,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	60.489,00 TL	4.242,12 TL	0,00 TL	0,00 TL	64.731,12 TL
3	14	249	OPİS VE OPİS	-2	G	1	7,50%	91,20 m ²	46,77 m ²	20,00 m ²	0,00 m ²	157,97 m ²	600,00 TL	645,00 TL	322,50 TL	215,00 TL	0,00 TL	58.834,00 TL	15.083,30 TL	6.028,00 TL	0,00 TL	79.925,30 TL
4	14	251	OPİS VE OPİS	-2	KB	1	6,50%	94,60 m ²	18,20 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	112,80 m ²	600,00 TL	639,00 TL	339,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	60.487,74 TL	5.845,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.333,34 TL
5	14	252	OPİS VE OPİS	-2	KB	1	6,50%	95,00 m ²	13,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	108,38 m ²	600,00 TL	639,00 TL	339,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	60.724,17 TL	4.245,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	64.969,50 TL
6	14	253	OPİS VE OPİS	-2	KB	1	6,50%	91,20 m ²	22,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	113,32 m ²	600,00 TL	639,00 TL	339,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.276,80 TL	7.082,34 TL	0,00 TL	0,00 TL	65.359,14 TL
TOPLAM DEĞER																						406.342,72 TL
																						4.876.132,58 TL

SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINIMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU																									
Sıra No	Bk No	Nispeti	Kat	Ceph	Ceph Sayısı	Toplam Şerefiye Kira Sayısı	Taşınmaz Alan (m2)	Teras ve Açık Eklenti Alanı (m2)	Eklenti Kapalı Alan (m2)	Açık Tabela Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Kira Birim Değeri (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Kira Birim Değeri (TL/m2)	Teras ve Açık Eklenti Alan Birim Değeri (TL/m2)	Eklenti Kapalı Alan Birim Değeri (TL/m2)	Açık Tabela Alan Birim Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Teras ve Açık Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Eklenti Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Açık Tabela Alan Kira Değeri (TL)	Toplam aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Cerrahi	Gelir Yönlendirme	
1	F3	1	OPİS VE OPİS	-6	GB	1	-1,50%	383,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	383,24 m ²	600,00 TL	591,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	230.494,84 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	230.494,84 TL	2.717.073,61 TL	22,00	99.24.631.76 TL
2	F3	2	OPİS VE OPİS	-6	KB	1	14,50%	49,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	49,38 m ²	600,00 TL	687,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	33.824,08 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	33.824,08 TL	407.088,77 TL	22,00	8.951.951.84 TL
3	F3	3	OPİS VE OPİS	-6	BLS	2	2,50%	206,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	206,72 m ²	600,00 TL	615,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	127.132,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	127.132,80 TL	1.555.590,70 TL	22,00	35.948.078,01 TL
4	F3	4	OPİS VE OPİS	-6	GBD	2	8,50%	88,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	88,04 m ²	600,00 TL	651,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	52.308,04 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	52.308,04 TL	633.517,52 TL	22,00	12.514.648,18 TL
5	F3	5	OPİS VE OPİS	-6	GB	1	-4,50%	492,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	492,29 m ²	600,00 TL	573,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	298.653,17 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	298.653,17 TL	3.596.349,04 TL	22,00	68.378.388,47 TL
6	F3	6	OPİS VE OPİS	-5	GB	1	-1,00%	376,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,49 m ²	600,00 TL	594,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	224.798,30 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	224.798,30 TL	2.709.555,40 TL	22,00	55.934.023,20 TL
7	F3	7	OPİS VE OPİS	-5	KB	1	5,00%	65,54 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	65,54 m ²	600,00 TL	630,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	41.290,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	41.290,20 TL	492.482,40 TL	22,00	10.920.612,02 TL
8	F3	8	OPİS VE OPİS	-5	BLS	2	9,00%	387,87 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	387,87 m ²	600,00 TL	636,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	246.483,32 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	246.483,32 TL	2.943.823,84 TL	22,00	32.944.224,48 TL
9	F3	9	OPİS VE OPİS	-5	GBD	2	9,00%	77,93 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	77,93 m ²	600,00 TL	654,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	50.966,27 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	50.966,27 TL	611.554,64 TL	22,00	14.453.082,08 TL
10	F3	10	OPİS VE OPİS	-5	GBD	2	-10,00%	683,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	683,23 m ²	600,00 TL	540,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	368.144,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	368.144,20 TL	4.397.730,40 TL	22,00	94.502.066,40 TL
11	F3	11	OPİS VE OPİS	-4	GB	1	-10,50%	391,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	391,25 m ²	600,00 TL	567,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	234.621,25 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	234.621,25 TL	2.895.495,00 TL	22,00	59.042.022,00 TL
12	F3	12	OPİS VE OPİS	-4	KB	1	5,50%	61,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	61,05 m ²	600,00 TL	633,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	36.910,65 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	36.910,65 TL	479.927,80 TL	22,00	10.536.421,07 TL
13	F3	13	OPİS VE OPİS	-4	BLS	2	6,50%	179,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,49 m ²	600,00 TL	639,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	114.694,11 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	114.694,11 TL	1.375.205,32 TL	22,00	30.278.246,74 TL
14	F3	14	OPİS VE OPİS	-4	GD	1	7,50%	62,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	62,88 m ²	600,00 TL	645,00 TL	322,50 TL	1.389,63 TL	0,00 TL	44.762,73 TL	5.364,42 TL	0,00 TL	0,00 TL	44.762,73 TL	548.429,79 TL	22,00	13.825.293,49 TL
15	F3	15	OPİS VE OPİS	-4	GBD	2	-12,50%	734,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	734,49 m ²	600,00 TL	525,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	375.107,25 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	375.107,25 TL	4.507.257,25 TL	22,00	99.077.756,25 TL
16	F3	16	OPİS VE OPİS	-3	GB	1	0,00%	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²	600,00 TL	600,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	225.750,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	225.750,00 TL	2.759.000,00 TL	22,00	59.899.000,00 TL
17	F3	17	OPİS VE OPİS	-3	KB	1	6,00%	61,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	61,05 m ²	600,00 TL	636,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	40.099,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	40.099,80 TL	483.367,07 TL	22,00	10.705.367,20 TL
18	F3	18	OPİS VE OPİS	-3	BLS	2	7,00%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	600,00 TL	642,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	115.426,26 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	115.426,26 TL	1.388.093,12 TL	22,00	30.428.283,44 TL
19	F3	19	OPİS VE OPİS	-3	GBD	2	8,00%	76,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	76,00 m ²	600,00 TL	660,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	45.360,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	45.360,00 TL	537.760,00 TL	22,00	13.980.720,00 TL
20	F3	20	OPİS VE OPİS	-3	GBD	2	-12,00%	724,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	724,12 m ²	600,00 TL	528,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	377.050,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	377.050,00 TL	4.542.460,00 TL	22,00	99.942.221,27 TL
21	F3	21	OPİS VE OPİS	-2	KB	1	-5,50%	477,08 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	477,08 m ²	600,00 TL	567,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	279.483,02 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	279.483,02 TL	3.435.518,24 TL	22,00	71.432.157,28 TL
22	F3	22	OPİS VE OPİS	-2	BLS	2	7,50%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	600,00 TL	645,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	115.798,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	115.798,80 TL	1.391.560,30 TL	22,00	30.570.368,40 TL
23	F3	23	OPİS VE OPİS	-2	GBD	2	10,50%	76,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	76,00 m ²	600,00 TL	663,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	45.724,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	45.724,00 TL	532.648,00 TL	22,00	13.632.496,00 TL
24	F3	24	OPİS VE OPİS	-2	GBD	2	-11,50%	753,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	753,84 m ²	600,00 TL	531,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	379.048,04 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	379.048,04 TL	4.548.488,48 TL	22,00	100.348.546,16 TL
25	F3	25	OPİS VE OPİS	-1	KB	1	-9,00%	499,30 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	499,30 m ²	600,00 TL	570,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	270.402,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	270.402,00 TL	3.309.812,00 TL	22,00	66.894.884,00 TL
26	F3	26	OPİS VE OPİS	-1	BLS	2	8,00%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	600,00 TL	648,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	116.335,44 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	116.335,44 TL	1.395.281,28 TL	22,00	30.715.594,72 TL
27	F3	27	OPİS VE OPİS	-1	GD	1	0,00%	62,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	62,88 m ²	600,00 TL	645,00 TL	322,50 TL	1.389,63 TL	0,00 TL	44.446,73 TL	5.364,42 TL	0,00 TL	0,00 TL	44.446,73 TL	537.379,73 TL	22,00	12.721.771,73 TL
28	F3	28	OPİS VE OPİS	-1	GBD	2	-11,00%	713,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	713,84 m ²	600,00 TL	534,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	381.326,56 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	381.326,56 TL	4.548.488,48 TL	22,00	100.348.546,16 TL
29	F3	29	OPİS VE OPİS	0	GB	1	7,50%	125,86 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	125,86 m ²	600,00 TL	645,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	80.529,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	80.529,70 TL	976.396,40 TL	22,00	20.509.846,40 TL
30	F3	30	OPİS VE OPİS	0	GBD	2	8,50%	391,30 m ²	126,18 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	517,48 m ²	600,00 TL	651,00 TL	325,50 TL	642,75 TL	0,00 TL	238.698,20 TL	44.564,21 TL	0,00 TL	0,00 TL	283.262,41 TL	3.484.282,32 TL	22,00	78.894.216,82 TL
31	F3	31	OPİS VE OPİS	1	BLS	2	0,00%	200,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	200,72 m ²	600,00 TL	600,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	120.376,56 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	120.376,56 TL	1.460.506,72 TL	22,00	32.211.247,84 TL
32	F3	32	OPİS VE OPİS	1	GB	1	0,00%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	600,00 TL	645,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	115.798,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	115.798,80 TL	1.424.248,04 TL	22,00	34.424.798,88 TL
33	F3	33	OPİS VE OPİS	1	BLS	2	10,00%	57,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	57,88 m ²	600,00 TL	660,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	34.207,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	34.207,40 TL	404.488,40 TL	22,00	10.086.754,40 TL
34	F3	34	OPİS VE OPİS	1	GB	2	13,00%	137,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	137,88 m ²	600,00 TL	694,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	80.238,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	80.238,00 TL	1.032.807,04 TL	22,00	23.473.078,88 TL
35	F3	35	OPİS VE OPİS	1	GD	1	0,00%	228,18 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	228,18 m ²	600,00 TL	624,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	141.136,32 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	141.136,32 TL	1.693.636,84 TL	22,00	37.230.888,48 TL
36	F3	36	OPİS VE OPİS	1	KB	1	1,50%	333,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	333,52 m ²	600,00 TL	609,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	203.115,68 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	203.115,68 TL	2.477.394,36 TL	22,00	54.622.021,52 TL
37	F3	37	OPİS VE OPİS	2	GB	1	7,50%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	600,00 TL	645,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	115.626,29 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	115.626,29 TL	1.391.399,00 TL	22,00	30.522.699,00 TL
38	F3	38	OPİS VE OPİS	2	BLS	2	8,50%	179,53 m ²	59,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	239,11 m ²	600,00 TL	657,00 TL	328,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	158.059,69 TL	6.939,59 TL	0,00 TL	0,00 TL	165.000,00 TL	1.992.663,00 TL	22,00	44.253.663,00 TL
39	F3	39	OPİS VE OPİS	2	GB	1	7,50%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	600,00 TL	645,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	115.626,29 TL	0,00 TL						

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında; sözleşme süresi boyunca şirketten temin edilen mevcut kira bedelleri dikkate alınmış, sözleşme bitimini müteakip dönem için ise emsal kira bedelleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 1.739.606.738,10 TL’ takdir edilmiştir.

*Müşteriden temin edilen bilgiye göre T4 blok 240,241 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 50.707 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazlar, 10622 ada 2 parselde konumlu, “Ofis ve İşyeri” vasıflı toplam 45 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme çalışmasında, emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında satılık taşınmaz emsalleri, bölgedeki emlak temsilcileri ve resmî kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda belirlenmiş ve söz konusu veriler kullanılarak taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, değerlendirme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı kapsamında da pazar değeri çalışması yapılmıştır. Nihai değer tespiti aşamasında, kira elde etmek amacıyla portföyde yer alan taşınmazların için gelir yöntemiyle elde edilen değerler esas alınmış, satış amaçlı yer alan taşınmazların değerlemesinde ise Pazar yaklaşımı yöntemi tercih edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞER TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	107.274.476,76 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	1.593.172.775,27 TL
GENEL TOPLAM		1.700.447.252,03 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3.2.maddesinde yer verilmiştir.. Değerleme konusu taşınmazların devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 10622 ada 2 parselde konumlu 45 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis ve İşyeri” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Ofis ve İşyeri” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, konusu 10622da 2 parselde konumlu 45 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis ve İşyeri” vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **1.700.447.252,03.-TL (BirMilyarYediYüzMilyonDörtYüzKırkYediBinİkiYüzEllilki TürkLirası Üç Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibariyle satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARIÇ)	1.700.447.252,03.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	2.040.536.702,44.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 83 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.3863	42.5562
Euro	49.2363	49.4336

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 362

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 362

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (35 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



TÜRKİYE / İSTANBUL / SARIYER / M. AYAZAĞA MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 363

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 363
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-SARIYER- M.AYAZAĞA
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 1 ADA/ 139 PARSEL
ADRES	Maslak Mahallesi, Hadım Koruyolu Caddesi, My Home Maslak Sitesi C Blok No:2C/1-2-3-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39, B1 Blok 2B1/252, B2 Blok 2B2/250-251 Sarıyer/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	39 KATLI A BLOK, 39 KATLI B1 BLOK, 39 KATLI B2 BLOK, 1 BODRUM KATLI B3 VE B4 BLOK, 3 KATLI C BLOK, 5 BODRUM KATLI HAVUZU VE OTOPARKI OLAN BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI
KULLANIMI	Mesken, Ofis ve Dükkan
ARSA ALANI	15.507,38 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	B1 252 Dupleks Konut, B2 250 Dupleks Konut, B2 251 Dupleks Konut, C 1 Dükkan, C 2 Dükkan, C 3 Dükkan, C 4 Dükkan, C 8 Dükkan, C 9 Dükkan, C 10 Dükkan, C 11 Dükkan, C 12 Dükkan, C 13 Dükkan, C 14 Dükkan, C 15 Dükkan, C 16 Dükkan, C 18 Dükkan, C 19 Dükkan, C 22 Dükkan, C 24 Ofis, C 25 Ofis, C 26 Ofis, C 27 Ofis, C 28 Ofis, C 29 Ofis, C 30 Ofis, C 31 Ofis, C 32 Ofis, C 33 Ofis, C 34 Ofis, C 35 Ofis, C 36 Ofis, C 37 Ofis, C 38 Ofis, C 39 Ofis
İMAR DURUMU	Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 15.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların imar planı için Mahkeme tarafından 30.12.2015 tarih 2015/109 Esas, 2015/2493 Karar Sayısı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının iptal edildiği ancak yapı ruhsatları ve iskan belgeleri ile ilgili herhangi bir iptal kararı olmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz, yasal süreci ve gerekliliklerine göre yapılaşmış olması ve yapı kullanma izin belgesi bulunması dikkate alınarak değerlendirilmiştir
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	
1.082.088.525,73.-TL	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	
1.298.506.230,87.-TL	

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	14
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	14
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	14
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	15
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	15
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	16

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1	İstanbul İli	17
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	18
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..	20
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	20
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	20
6.3	Maliyet Yaklaşımı	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	21
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	21
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	21
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	22
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	23
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	24
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	25
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	26
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	27
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	30

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	30
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
8	SONUÇ	31
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	32
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	32
8.5	Uygunluk Beyanı.....	33
8.6	İzin Beyanı.....	34

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 363			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazların KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 259	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	1.043.456.193,20.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 1 Ada 139 Parselde konumlu, Ağaoğlu My Home Maslak Sitesi, C Blok 1-2-3-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-22 ‘Dükkan’ nitelikli, C Blok 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 ‘Ofis’ nitelikli, B1 Blok 252, B2 Blok 250-251 ‘Dubleks Konut’ niteliğinde taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 1 Ada 139 Parselde konumlu, Ağaoğlu My Home Maslak Sitesi, C Blok 1-2-3-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-22 ‘Dükkân’ nitelikli, C Blok 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 ‘Ofis’ nitelikli, B1 Blok 252, B2 Blok 250-251 ‘Dubleks Konut’ niteliğinde taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazların **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.

- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.’nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, My Home Maslak Sitesi 1 Ada 139 Parsel adresinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Ayazağa Mahallesi’nin ana arteri olan Ayazağa-Cendere Caddesi üzerinden Maslak ve Büyükdere Caddesi’ne ulaşımı sağlayan Maslak Ayazağa Caddesi üzerinden batıya aşağı doğru inilirken Tarihi Bilice Börekçisinin yanından sağa Hadım Koruyolu Caddesi’ne dönülür, taşınmazların bulunduğu site yaklaşık 400 metre sonra sağ kolda yer almaktadır.

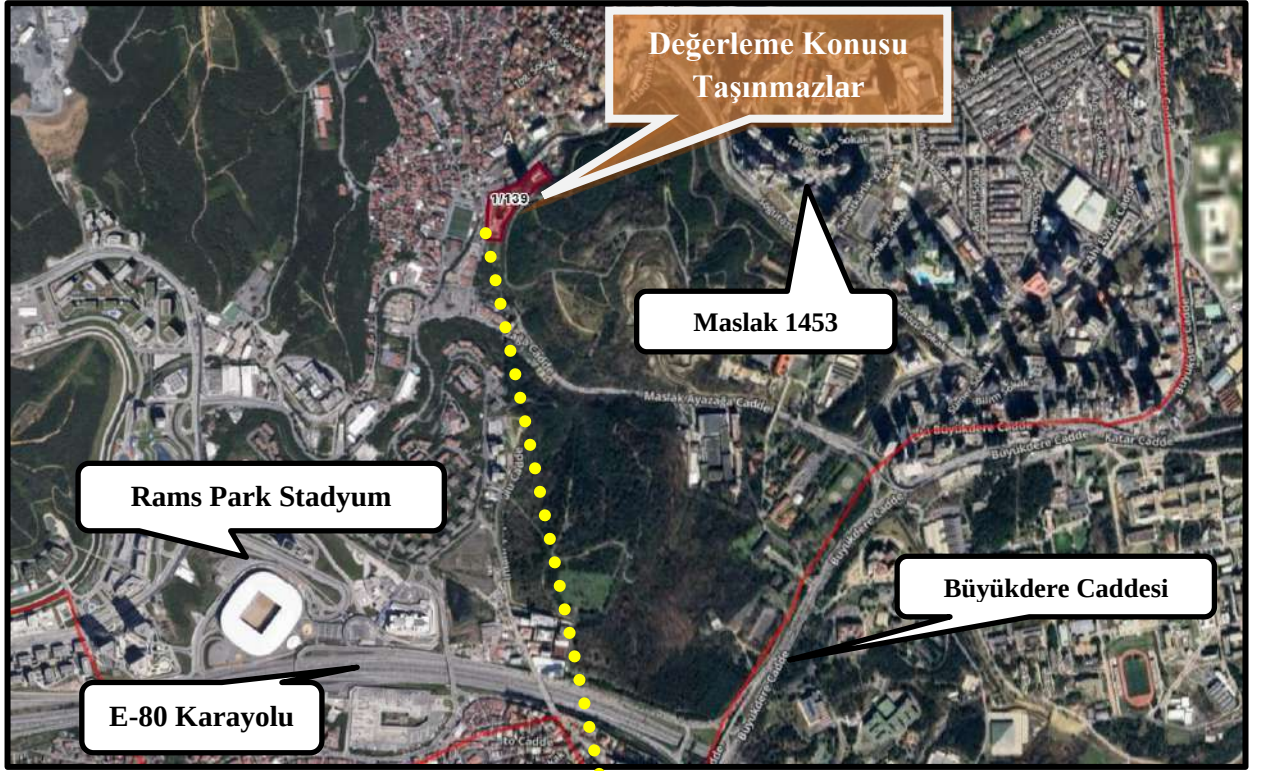
3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Maslak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok üst gelirli nüfus yer seçmiştir. Yakın çevresinde Atatürk Oto Sanayi Sitesi, Maslak Polaris, Mashattan, Eclipse Konut ve İşyeri Siteleri, özel hastaneler, Vadi İstanbul Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Büyükdere Caddesi’ne yaklaşık 2,00 km., İstanbul Havalimanına yaklaşık 40 km., Sarıyer Belediyesi’ne yaklaşık 3 km., İTÜ-Ayazağa Metro İstasyonuna yaklaşık 2,00 km. uzaklıkta yer almaktadır.

Avrupa yakasında bulunan Sarıyer İlçesi’nin sınırları kuzeyde Karadeniz, doğuda İstanbul Boğazı, batıda Eyüp, güneyde ise Şişli ve Beşiktaş ilçelerine kadar uzanır. Sarıyer İlçesi, Çatalca Yarımadası’nın doğu kesiminde yer alan sırt ile bir yandan İstanbul Boğazı’na, diğer yandan da kuzeyde Karadeniz’e doğru alçalan topraklar arasında yer alır. İlçenin Karadeniz kıyısı yer yer düz kumsal, bazı yerlerde de falezlidir. Batı yönünde Kısırkaya ile Kilyos arasındaki kıyı kumsal, doğu yönünde Kilyos ile Rumelifeneri arasındaki kıyı ise kayalık falezler halinde devam eder. Rumelifeneri açıklarında bulunan

kayalıklar Öreke Adaları ismini taşır. İstanbul Boğazı kıyıları fazlaca girintili çıkıntılı olan Sarıyer'in en önemli koyları Büyükdere, İstinye ve Tarabya koylarıdır. Başlıca burun ise Yeniköy'dür. Dar bir sahil şeridinden sonra yükselen dik yamaçların bulunduğu Sarıyer'in yükseltileri arasında; Kocataş Tepe, Büyüktepe, Kartaltepe, Maltıztepe, Tarabya, Şeytandağı, İbrahim Paşa Tepesi, Tabya Tepesi ve Ağlamış Baba Tepesi sayılabilir. Yüzölçümü 152,26 km² olan ve 74 metre rakıma sahip Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca sıralanır.

Sarıyer İlçesi'nin mahallelerinden biri olan Maslak; Ayazağa, PTT Evleri, Derbent (Çamlıtepe), Darüşşafaka, Pınar, Reşitpaşa ve Huzur mahallelerine komşudur. Maslak, 2012 yılına dek Şişli İlçesi'ne bağlı bir mahalle iken, 2012'de Ayazağa ve Huzur mahalleleri ile beraber Sarıyer İlçesi'nin bir mahallesi olmuştur. 1980'lerin başından itibaren Levent ve Maslak arasındaki bölge, İstanbul'un finans ve iş merkezi olarak projelendirilir. İmara açılan bölgede; ulusal ve uluslararası finans şirketlerinin, bankaların yönetim merkezlerine ev sahipliği yapacak olan plazalar inşa edilmeye başlanır. Finans merkezlerinin etrafına toplanan destek hizmet sektörleri, yeni inşa edilen lüks konutlar, rezidanslar ve plazalar ile Maslak, İstanbul'un Merkezi İş Alanı sınırları içinde önemli bir semt olarak öne çıkar. Maslak Mahallesi'nin iş merkezi olmaya başlamasıyla birlikte ulaşım sorununu çözmek için çalışmalar nihayetinde Yenikapı ile Hacıosman arasında hizmet veren İstanbul Metrosu'nun "M2 Metro Hattı"nın yapımına 1992 yılında başlanır. 2000 yılında Taksim-4 Levent arasında işlemeye başlayan metro; 2009 yılında Atatürk Oto Sanayi, 2011 yılında Hacıosman, 2014 yılında da Yenikapı istasyonlarına kadar uzanır. Günümüzde gökdelenleri, iş merkezleri ve konut alanları ile Maslak, İstanbul'un modern semtlerinden biridir.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: SARIYER
Mahalle/Köy Adı	: M.AYAZAĞA
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1
Parsel No	: 139
Yüz ölçüm	: 15.507,38 m ²
Ana Gayr. Niteliği	:39 KATLI A BLOK, 39 KATLI B1 BLOK, 39 KATLI B2 BLOK, 1 BODRUM KATLI B3 VE B4 BLOK, 3 KATLI C BLOK, 5 BODRUM KATLI HAVUZU VE OTOPARKI OLAN BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: TABLO-1
Blok	: TABLO-1
Kat	: TABLO-1
Arsa Payı	: TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: TABLO-1
Malik	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	: 27058
Cilt No	: TABLO-1
Sayfa No	: TABLO-1
Tapu Tarihi	: 25.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
1	B1	252	DUBLEKS KONUT	183	17808	58	94176
2	B2	250	DUBLEKS KONUT	183	18059	58	94176
3	B2	251	DUBLEKS KONUT	183	18060	58	94176
4	C	1	DÜKKAN	183	18069	58	94176
5	C	2	DÜKKAN	183	18070	26	94176
6	C	3	DÜKKAN	183	18071	72	94176
7	C	4	DÜKKAN	183	18072	70	94176
8	C	8	DÜKKAN	183	18076	92	94176
9	C	9	DÜKKAN	183	18077	96	94176
10	C	10	DÜKKAN	183	18078	178	94176
11	C	11	DÜKKAN	183	18079	98	94176
12	C	12	DÜKKAN	183	18080	92	94176
13	C	13	DÜKKAN	183	18081	92	94176
14	C	14	DÜKKAN	183	18082	86	94176
15	C	15	DÜKKAN	183	18083	134	94176
16	C	16	DÜKKAN	183	18084	50	94176
17	C	18	DÜKKAN	183	18086	60	94176
18	C	19	DÜKKAN	183	18087	40	94176
19	C	22	DÜKKAN	183	18090	38	94176
20	C	24	OFİS	183	18092	164	94176
21	C	25	OFİS	183	18093	64	94176
22	C	26	OFİS	183	18094	74	94176
23	C	27	OFİS	183	18095	102	94176
24	C	28	OFİS	183	18096	108	94176
25	C	29	OFİS	183	18097	108	94176
26	C	30	OFİS	183	18098	108	94176
27	C	31	OFİS	183	18099	102	94176
28	C	32	OFİS	183	18100	196	94176
29	C	33	OFİS	183	18101	106	94176
30	C	34	OFİS	183	18102	106	94176
31	C	35	OFİS	183	18103	106	94176
32	C	36	OFİS	183	18104	98	94176
33	C	37	OFİS	183	18105	512	94176
34	C	38	OFİS	183	18106	196	94176
35	C	39	OFİS	183	18107	258	94176

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 09.57 saati itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Müşterek Olarak;

Beyan: Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliğine Dair RED Kararı vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (05-05-2025 15:47 - 9830)

Beyan: KAT MÜLKİYETİ ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.)

(22-04-2014 10:56 - 3606)

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği : 01.04.2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

(03-04-2014 09:54 – 2936)

Beyan: YÖNETİM PLANI: 10/06/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

(10-06-2013 11:01 - 11162)

Şerh:: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 4648 NOLU TRAFO MERKEZİ YERİ) (01-12-2011 13:14 - 19404)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 25.12.2024 tarih ve 27058 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 15.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların imar planı için Mahkeme tarafından 30.12.2015 tarih 2015/109 Esas, 2015/2493 Karar Sayısı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının iptal edildiği ancak yapı ruhsatları ve iskan belgeleri ile ilgili herhangi bir iptal kararı olmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz, yasal süreci ve gerekliliklerine göre yapılaşmış olması ve yapı kullanma izin belgesi bulunması dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; B1 Blok için ayrı düzenlemiş 19.10.2011 tarih 2-90 sayılı ilk yapı ruhsatı, 27.03.2014 tarih 1676035 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi, B2 Blok için ayrı düzenlemiş 19.10.2011 tarih 2-87 sayılı ilk yapı ruhsatı, 27.03.2014 tarih 1676055 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi, C Blok için ayrı düzenlemiş 19.10.2011 tarih 2-88 sayılı ilk yapı ruhsatı, 27.03.2014 tarih 1676055 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi mevcuttur. Taşınmazların tapu ve imar müdürlüğünde 10.10.2011 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının Turkuaz Yapı denetim Ltd. Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlardan C bloğun Enerji Kimlik Belgesi olmayıp B1 bloğun M2234503D6191 numara, B2 bloğun M22349458A356 numara 08.07.2025 veriliş tarihli B Sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri mevcuttur.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Sarıyer Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri **Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm**

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



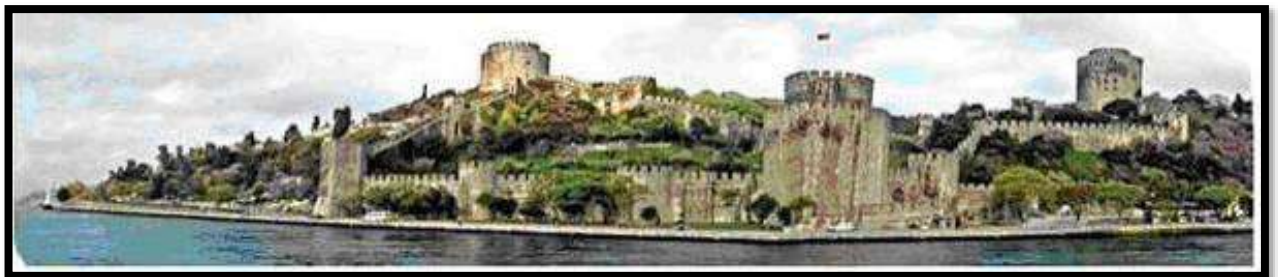
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Göksu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; 1 Ada 139 Parsel, 15.507,38 m2 imar parseli üzerine, 3 blok yapıdan oluşacak şekilde, ayırık-bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 5-A – 3-B) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Sitenin peyzajı düzenlenmiş bahçesi, açık-kapalı otoparkı, çarşı merkezi, sosyal tesis mevcuttur. Sitenin girişi parselin batı cephesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu C bloğun girişi 2. Bodrum kattan sağlanmaktadır Giriş kapıları alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer, duvarlar plastik boya ile kaplıdır.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; C Blok 2 bodrum kat + zemin kat ve 56 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre bağımsız bölümler; 2. Bodrum katta 1-...-23 numaralı dükkanlar, 1. Bodrum katta 24-...-39 numaralı ofisler, zemin katta 40-...-56 numaralı konutlar olmak üzere toplam 56 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların iç mekân düzenlemesinde; zeminler bazı bölümlerde parke, bazı bölümlerde dökme beton, duvarlar plastik boyalıdır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazların mimari projesi ile konum olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait kat bağımsız bölüm bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Alanı (m ²)	Tahsisli Alan (m ²)	Tahsisli Bahçe ve Teras Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)
1	B1	252	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²
2	B2	250	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²
3	B2	251	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²
4	C	1	DÜKKAN	92,53 m ²	92,48 m ²	0,00 m ²	185,01 m ²
5	C	2	DÜKKAN	61,49 m ²	96,19 m ²	0,00 m ²	157,68 m ²
6	C	3	DÜKKAN	106,02 m ²	168,28 m ²	0,00 m ²	274,30 m ²
7	C	4	DÜKKAN	104,26 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	104,26 m ²
8	C	8	DÜKKAN	127,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	127,24 m ²
9	C	9	DÜKKAN	129,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	129,97 m ²
10	C	10	DÜKKAN	209,70 m ²	58,23 m ²	0,00 m ²	267,93 m ²
11	C	11	DÜKKAN	133,34 m ²	182,63 m ²	0,00 m ²	315,97 m ²
12	C	12	DÜKKAN	127,95 m ²	53,17 m ²	0,00 m ²	181,12 m ²
13	C	13	DÜKKAN	127,95 m ²	121,44 m ²	0,00 m ²	249,39 m ²
14	C	14	DÜKKAN	118,95 m ²	50,98 m ²	0,00 m ²	169,93 m ²
15	C	15	DÜKKAN	160,91 m ²	43,20 m ²	0,00 m ²	204,11 m ²
16	C	16	DÜKKAN	85,16 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	85,16 m ²
17	C	18	DÜKKAN	92,57 m ²	173,02 m ²	0,00 m ²	265,59 m ²
18	C	19	DÜKKAN	75,86 m ²	50,91 m ²	0,00 m ²	126,77 m ²
19	C	22	DÜKKAN	73,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	73,06 m ²
20	C	24	OFİS	155,06 m ²	131,08 m ²	0,00 m ²	286,14 m ²
21	C	25	OFİS	75,85 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	75,85 m ²
22	C	26	OFİS	85,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	85,44 m ²
23	C	27	OFİS	106,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	106,95 m ²
24	C	28	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²
25	C	29	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²
26	C	30	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²
27	C	31	OFİS	114,08 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	114,08 m ²
28	C	32	OFİS	178,83 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	178,83 m ²
29	C	33	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²
30	C	34	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²
31	C	35	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²
32	C	36	OFİS	100,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100,52 m ²
33	C	37	OFİS	382,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	382,96 m ²
34	C	38	OFİS	167,33 m ²	319,00 m ²	0,00 m ²	486,33 m ²
35	C	39	OFİS	222,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	222,44 m ²

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar Arsa niteliğinde değildir.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer

durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları.
- Merkezi bir yerde bulunması ve ana caddeye yakın konumda yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 1 ada 139 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık mesken, ofis ve dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

Ofis Emsalleri;

EMSAL-1 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Seba Ofiste 4. Kat konumlu 3+0 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 30.450.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (179.117 TL/m2)-Brand Homes: 0537 547 17 49
EMSAL-2 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Seba Ofiste 3. Kat konumlu 3+0 240 m2 alanlı ofis emlakçıdan 43.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (179.166 TL/m2)-Nuhoglu Gayrimenkul: 0532 419 15 23
EMSAL-3 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Seba Ofiste 2. Kat konumlu 500 m2 alanlı ofis emlakçıdan 100.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (200.000 TL/m2)-Derya Demirli: 0535 035 55 58
EMSAL-4 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Seba Ofiste Zemin kat konumlu, 1+0 124 m2 alanlı ofis emlakçıdan 19.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (159.274 TL/m2)-Protürk Property: 0532 223 21 58
EMSAL-5 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Maslak 1453 te, 9. Kat konumlu, 3+0 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 20.400.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (120.000 TL/m2)-Residence Maslak: 0532 653 08 00

Mesken Emsalleri;

EMSAL-1 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 14. Kat konumlu, 1+1, 55 m2 alanlı mesken emlakçıdan 10.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (181.818 TL/m2)-Door Maslak: 0532 289 47 53
EMSAL-2 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 3. Kat konumlu, 4.5+1, 250 m2 alanlı mesken emlakçıdan 43.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (174.000 TL/m2)-Acarkent Realty West: 0535 952 51 58
EMSAL-3 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 24. Kat konumlu, 3+1, 92 m2 alanlı mesken emlakçıdan 14.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (160.326 TL/m2)-Durukan Çınarköy: 0532 174 34 86
EMSAL-4 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 26. Kat konumlu, 1+1, 55 m2 alanlı mesken emlakçıdan 10.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (181.818 TL/m2)-Mil Emlak: 0532 696 47 69
EMSAL-5 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 30. Kat üzeri konumlu, 1+1, 55 m2 alanlı mesken emlakçıdan 8.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (161.818 TL/m2)-Durukan Çınarköy: 0536 690 85 30

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte mesken, dükkan ve ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazlar bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık mesken, dükkan ve ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı/yapısız gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Dükkanlar İçin;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
C9-6					İyi	129,97	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		Düşük	150,00 m ²	Benzer	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	22.900.000,00 TL	152.666,67 TL	3%	148.086,67 TL	15%	5%	0%	177.704,00 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		Benzer	196,00 m ²	Düşük	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	60.000.000,00 TL	306.122,45 TL	3%	296.938,78 TL	0%	10%	10%	356.326,53 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		Düşük	300,00 m ²	Düşük	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	42.500.000,00 TL	141.666,67 TL	3%	137.416,67 TL	15%	20%	10%	199.254,17 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		Düşük	176,00 m ²	Benzer	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	35.000.000,00 TL	198.863,64 TL	3%	192.897,73 TL	15%	15%	0%	250.767,05 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var		Düşük	120,00 m ²	Düşük	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	29.000.000,00 TL	241.666,67 TL	3%	234.416,67 TL	25%	0%	15%	328.183,33 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								262.447,02 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								262.400,00 TL

Emsal analiz tablosu C9-6 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Meskenler İçin

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
B1-252					32. -33. Kat	230,45	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		14.Kat	55,00 m ²	Benzer	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	10.000.000,00 TL	181.818,18 TL	15%	154.545,45 TL	5%	-35%	0%	108.181,82 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		3.Kat	250,00 m ²	Benzer	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	43.500.000,00 TL	174.000,00 TL	10%	156.600,00 TL	10%	0%	0%	172.260,00 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		24.Kat	92,00 m ²	Benzer	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	14.750.000,00 TL	160.326,09 TL	10%	144.293,48 TL	3%	-25%	0%	112.548,91 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		26.Kat	55,00 m ²	Benzer	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	10.000.000,00 TL	181.818,18 TL	15%	154.545,45 TL	0%	-35%	0%	100.454,55 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var		30.Kat	55,00 m ²	Benzer	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	8.900.000,00 TL	161.818,18 TL	10%	145.636,36 TL	0%	-35%	0%	94.663,64 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								117.621,78 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								117.600,00 TL

Emsal analiz tablosu B1-252 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama mesken birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Ofisler İçin;

EMSAL ŞEREFLİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İç Yapı Durumu	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
C-27					İyi	106,95	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	30.450.000,00 TL	179.117,65 TL	Var	175.535,29 TL	Benzer	170,00 m²	Düşük	228.195,88 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			2%		0%	15%		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	43.000.000,00 TL	179.166,67 TL	Var	175.583,33 TL	Benzer	240,00 m²	Düşük	237.037,50 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			2%		0%	15%		
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	100.000.000,00 TL	200.000,00 TL	Var	196.000,00 TL	Benzer	500,00 m²	Düşük	274.400,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			2%		0%	10%		
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	19.750.000,00 TL	159.274,19 TL	Var	156.088,71 TL	Benzer	124,00 m²	Düşük	202.915,32 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			2%		0%	10%	20%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	20.400.000,00 TL	120.000,00 TL	Var	117.600,00 TL	Düşük	170,00 m²	Düşük	182.280,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			2%		15%	25%		
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								224.965,74 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								224.970,00 TL

Emsal analiz tablosu C-27 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefliyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefliyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmaz için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU													
Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Alanı (m ²)	Tahsisli Alan (m ²)	Tahsisli Bahçe ve Teras Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m ²)	Tahsisli Bahçe ve Teras Alanı Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Tahsisli Bahçe ve Teras Alanı Değeri (TL)
1	B1	252	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²	117.600,00 TL	0,00 TL	58.800,00 TL	27.100.920,00 TL	0,00 TL	1.686.972,00 TL
2	B2	250	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²	117.600,00 TL	0,00 TL	58.800,00 TL	27.100.920,00 TL	0,00 TL	1.686.972,00 TL
3	B2	251	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²	117.600,00 TL	0,00 TL	58.800,00 TL	27.100.920,00 TL	0,00 TL	1.686.972,00 TL
4	C	1	DÜKKAN	92,53 m ²	92,48 m ²	0,00 m ²	185,01 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.279.872,00 TL	6.066.688,00 TL	0,00 TL
5	C	2	DÜKKAN	61,49 m ²	96,19 m ²	0,00 m ²	157,68 m ²	288.640,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.748.473,60 TL	6.941.070,40 TL	0,00 TL
6	C	3	DÜKKAN	106,02 m ²	168,28 m ²	0,00 m ²	274,30 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	27.819.648,00 TL	11.039.168,00 TL	0,00 TL
7	C	4	DÜKKAN	104,26 m ²	0,00 m ²	104,26 m ²	208,52 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	27.357.824,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
8	C	8	DÜKKAN	127,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	127,24 m ²	236.160,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.048.998,40 TL	0,00 TL	0,00 TL
9	C	9	DÜKKAN	129,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	129,97 m ²	236.160,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.693.715,20 TL	0,00 TL	0,00 TL
10	C	10	DÜKKAN	209,70 m ²	58,23 m ²	0,00 m ²	267,93 m ²	236.160,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	49.522.752,00 TL	3.437.899,20 TL	0,00 TL
11	C	11	DÜKKAN	133,34 m ²	182,63 m ²	0,00 m ²	315,97 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	34.988.416,00 TL	11.980.528,00 TL	0,00 TL
12	C	12	DÜKKAN	127,95 m ²	53,17 m ²	0,00 m ²	181,12 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	33.574.080,00 TL	3.487.952,00 TL	0,00 TL
13	C	13	DÜKKAN	127,95 m ²	121,44 m ²	0,00 m ²	249,39 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	33.574.080,00 TL	7.966.464,00 TL	0,00 TL
14	C	14	DÜKKAN	118,95 m ²	50,98 m ²	0,00 m ²	169,93 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	31.212.480,00 TL	3.344.288,00 TL	0,00 TL
15	C	15	DÜKKAN	160,91 m ²	43,20 m ²	0,00 m ²	204,11 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	42.222.784,00 TL	2.833.920,00 TL	0,00 TL
16	C	16	DÜKKAN	85,16 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	85,16 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	22.345.984,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
17	C	18	DÜKKAN	92,57 m ²	173,02 m ²	0,00 m ²	265,59 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.290.368,00 TL	11.350.112,00 TL	0,00 TL
18	C	19	DÜKKAN	75,86 m ²	50,91 m ²	0,00 m ²	126,77 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.905.664,00 TL	3.339.696,00 TL	0,00 TL
19	C	22	DÜKKAN	73,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	73,06 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.170.944,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
20	C	24	OFİS	155,06 m ²	131,08 m ²	0,00 m ²	286,14 m ²	224.970,00 TL	56.242,50 TL	0,00 TL	34.883.848,20 TL	7.372.266,90 TL	0,00 TL
21	C	25	OFİS	75,85 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	75,85 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.063.974,50 TL	0,00 TL	0,00 TL
22	C	26	OFİS	85,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	85,44 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.221.436,80 TL	0,00 TL	0,00 TL
23	C	27	OFİS	106,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	106,95 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.060.541,50 TL	0,00 TL	0,00 TL
24	C	28	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.115.650,80 TL	0,00 TL	0,00 TL
25	C	29	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.115.650,80 TL	0,00 TL	0,00 TL
26	C	30	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.115.650,80 TL	0,00 TL	0,00 TL
27	C	31	OFİS	114,08 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	114,08 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.664.577,60 TL	0,00 TL	0,00 TL
28	C	32	OFİS	178,83 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	178,83 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	40.231.385,10 TL	0,00 TL	0,00 TL
29	C	33	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.908.678,40 TL	0,00 TL	0,00 TL
30	C	34	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.908.678,40 TL	0,00 TL	0,00 TL
31	C	35	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.908.678,40 TL	0,00 TL	0,00 TL
32	C	36	OFİS	100,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100,52 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	22.613.984,40 TL	0,00 TL	0,00 TL
33	C	37	OFİS	382,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	382,96 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	86.154.511,20 TL	0,00 TL	0,00 TL
34	C	38	OFİS	167,33 m ²	319,00 m ²	0,00 m ²	486,33 m ²	224.970,00 TL	56.242,50 TL	0,00 TL	37.644.230,10 TL	17.941.357,50 TL	0,00 TL
35	C	39	OFİS	222,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	222,44 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	50.042.326,80 TL	0,00 TL	0,00 TL
TOPLAM								6.401,53 m ²					
TOPLAM DEĞER											97.101.410,00 TL	5.060.916,00 TL	1.159.874.973,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 1.159.874.973,00.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 1 ada 139 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık mesken, dükkân ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

Dükkân Emsalleri;

EMSAL-1 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, zemin kat konumlu, 374 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 350.000 TL bedelle kiralıktır. (935,82 TL/m2)-Golden Key İstanbul: 0507 175 64 92
EMSAL-2 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, zemin kat konumlu, 185 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 180.000 TL bedelle kiralıktır. (972,97 TL/m2)-Golden Key İstanbul: 0507 175 64 92
EMSAL-3 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, zemin kat konumlu, 182 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 170.000 TL bedelle kiralıktır. (934,07 TL/m2)-Golden Key İstanbul: 0507 175 64 92
EMSAL-4 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda maslak 1453 te zemin kat konumlu, 2500 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 1.500.000 TL bedelle kiralıktır. (600,00 TL/m2)-residence İndex Maslak: 0532 647 79 14
EMSAL-5 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda maslak 1453 te Aynalı çarşıda zemin kat konumlu, 350 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 500.000 TL bedelle kiralıktır. (1.428,57 TL/m2)-Queen Property: 0545 430 83 15

Ofis Emsalleri;

EMSAL-1 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, 1. Kat konumlu, 1+0, 150 m2 alanlı ofis emlakçıdan 100.000 TL bedelle kiralıktır. (666,66 TL/m2)-Arizona Yatırım: 534 798 42 99
EMSAL-2 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Seba Ofiste 2. Kat konumlu, 500 m2 alanlı ofis emlakçıdan 500.000 TL bedelle kiralıktır. (1.000,00 TL/m2)-Derya Demirli: 0535 035 55 58
EMSAL-3 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Seba Ofiste 4. Kat konumlu, 228 m2 alanlı ofis emlakçıdan 225.000 TL bedelle kiralıktır. (986,84 TL/m2)-yeniköy Vip Gayrimenkul: 0538 067 51 52
EMSAL-4 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Seba Ofiste 3. Kat konumlu, 500 m2 alanlı ofis emlakçıdan 500.000 TL bedelle kiralıktır. (1.000,00 TL/m2)-Derya Demirli: 0532 227 10 41
EMSAL-5 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Seba Ofiste 3. Kat konumlu, 130 m2 alanlı ofis emlakçıdan 120.000 TL bedelle kiralıktır. (923,07TL/m2)-Expert Office: 0532 207 77 50

Mesken Emsalleri;

EMSAL-1 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 13. Kat konumlu, 3+1, 100 m2 alanlı mesken emlakçıdan 80.000 TL bedelle kiralıktır. (800,00 TL/m2)-GM gayrimenkul: 0533 947 56 64
EMSAL-2 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 21. Kat konumlu, 1+1, 65 m2 alanlı mesken emlakçıdan 65.000 TL bedelle kiralıktır. (1.000,00 TL/m2)-Golden Key İstanbul: 0507 175 64 92
EMSAL-3 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 17. Kat konumlu, 1+1, 78 m2 alanlı mesken emlakçıdan 55.000 TL bedelle kiralıktır. (705,12 TL/m2)-Door Maslak: 0532 289 47 53
EMSAL-4 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 4. Kat konumlu, 1+1, 75 m2 alanlı mesken emlakçıdan 55.000 TL bedelle kiralıktır. (733,33 TL/m2)-Trend Turnkey: 0535 568 18 02
EMSAL-5 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 30 kat üzeri konumlu, 3+1, 116 m2 alanlı eşyalı mesken emlakçıdan 97.000 TL bedelle kiralıktır. (836,20 TL/m2)-Blueground: 0542 356 01 49

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi içerisinde “Dükkan” ve “Ofis” ve “Dubleks Konut” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkan/ofis/mesken emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Dükkân İçin;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	129,97	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	350.000,00 TL	935,83 TL	Var	889,04 TL	Benzer	374,00 m²	Benzer	1.022,39 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	15%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	180.000,00 TL	972,97 TL	Var	924,32 TL	Benzer	185,00 m²	Benzer	970,54 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	170.000,00 TL	934,07 TL	Var	887,36 TL	Benzer	182,00 m²	Benzer	931,73 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	1.500.000,00 TL	600,00 TL	Var	570,00 TL	Yüksek	2.500,00 m²	Benzer	712,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		-5%	30%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	500.000,00 TL	1.428,57 TL	Var	1.285,71 TL	Yüksek	350,00 m²	Benzer	1.350,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		-10%	15%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								997,43 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								995,00 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

Ofis için;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	106,95	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	100.000,00 TL	666,67 TL	Var	633,33 TL	Yüksek	150,00 m ²	İyi	570,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		-10%	5%	-5%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	500.000,00 TL	1.000,00 TL	Var	970,00 TL	Yüksek	500,00 m ²	İyi	911,80 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			3%		-10%	9%	-5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	225.000,00 TL	986,84 TL	Var	937,50 TL	Yüksek	228,00 m ²	İyi	862,50 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		-10%	7%	-5%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	500.000,00 TL	1.000,00 TL	Var	970,00 TL	Yüksek	500,00 m ²	İyi	911,80 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			3%		-10%	9%	-5%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	120.000,00 TL	923,08 TL	Var	876,92 TL	Yüksek	130,00 m ²	İyi	771,69 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-10%	3%	-5%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								805,56 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								810,00 TL

Mesken için;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	230,45	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	80.000,00 TL	800,00 TL	Var	720,00 TL	Yüksek	100,00 m ²	Benzer	468,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		-15%	-20%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	65.000,00 TL	1.000,00 TL	Var	850,00 TL	Yüksek	65,00 m ²	Benzer	467,50 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			15%		-20%	-25%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	55.000,00 TL	705,13 TL	Var	634,62 TL	Yüksek	78,00 m ²	Benzer	380,77 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		-15%	-25%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	55.000,00 TL	733,33 TL	Var	660,00 TL	Yüksek	75,00 m ²	Benzer	547,80 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		-15%	-2%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	97.000,00 TL	836,21 TL	Var	752,59 TL	Yüksek	116,00 m ²	Yüksek	376,29 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		-20%	-20%	-10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								448,07 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								450,00 TL

Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazların kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık mesken, dükkân ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmazlar için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m² değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 1 ada 139 parselde konumlu 35 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan”, “Ofis ” ve “Dubleks Konut” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Taşınmazların, kira geliri elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer alması ve yatırım niteliği taşıması dikkate alınarak, nihai değer tespitinde Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Gelir Yaklaşımı seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 1 ada 139 parselde konumlu 35 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan”, “Ofis” ve “Dubleks Mesken” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak Dükkan”, “Ofis ” ve “Dubleks Konut” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazların peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, konusu 1 ada 139 parselde konumlu 35 adet adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan”, “Ofis” ve “Dubleks Mesken” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **1.082.088.525,73.- TL (BirMilyarSeksenİkiMilyonSeksenSekizBinBeşYüzYirmiBeş TürkLirası YetmişÜç Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	1.082.088.525,73.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	1.298.506.230,87.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 35 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 363

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme
Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 363

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



TÜRKİYE / İSTANBUL / AVCILAR / FİRÜZKÖY MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 364

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 364
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-AVCILAR-FİRÜZKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 654 ADA/ 4 PARSEL
ADRES	Tahtakale Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi No:4/2 D Blok No:1-8-9-12-14-15 Avcılar/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	HAVUZU OTOPARKI SOSYAL TESİSİ ARSASI OLAN 1 ADET 4 KATLI DÜKKAN VE 6 ADET APARTMANLAR
KULLANIMI	DÜKKAN
ARSA ALANI	38.214,74 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	D BLOK NO:1-8-9-12-14-15 DÜKKAN
İMAR DURUMU	Avcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 19.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu 654 ada 4 Parsel 1/1000 ölçekli Avcılar ilçesi, Ispartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave uygulama imar planı kapsamında Konut Alanında kalmakta olup Emsal:1,5 Hmax:Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARIÇ)	289.995.091,98.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	347.994.110,38.-TL

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	13
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	14
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	17
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	17
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	17
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	18
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	19
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	19
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	19
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	19
6.3	Maliyet Yaklaşımı	20
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	20
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	20
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	20
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	21
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	22
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	22
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	22
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	23
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	25

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	25
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	26
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	26
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	27
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	27
8.5	Uygunluk Beyanı.....	28
8.6	İzin Beyanı.....	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 364			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 tarihine esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 260	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	276.613.186,92.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 654 Ada 4 Parselde konumlu, Ağaoğlu My Town Ispartakule Sitesi, D Blok No:1-8-9-12-14-15 bağımsız bölümlerde yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 654 Ada 4 Parselde konumlu, Ağaoğlu My Town Ispartakule Sitesi, D Blok No:1-8-9-12-14-15

bağımsız bölümlerde yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

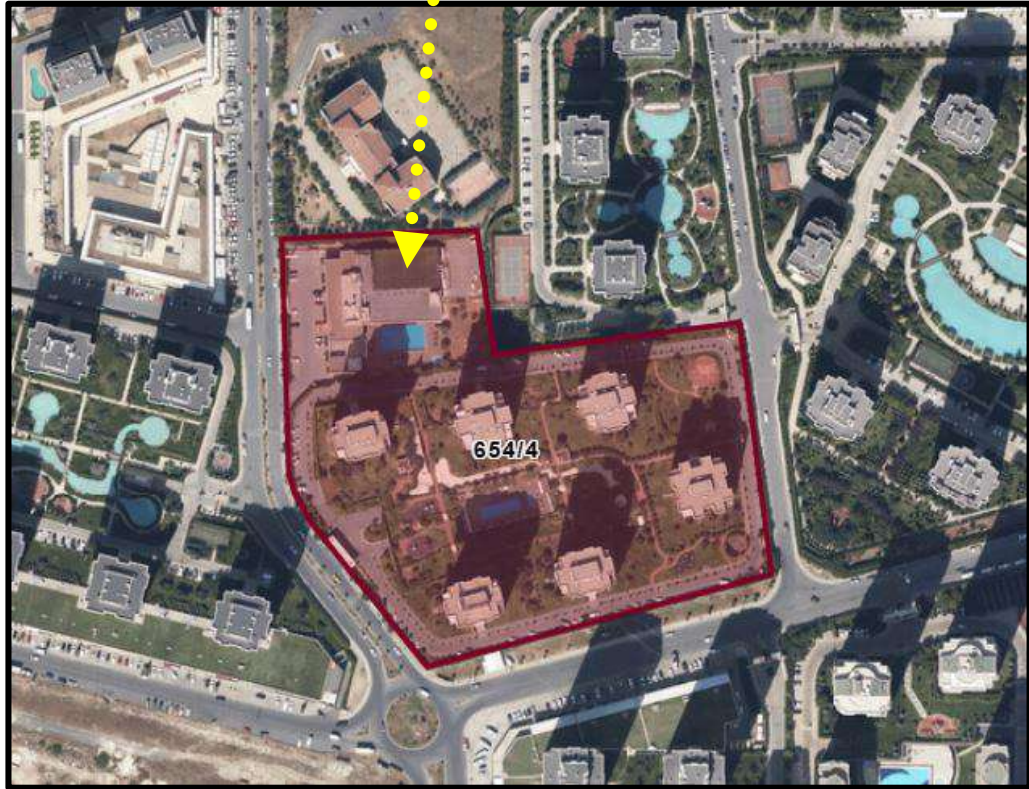
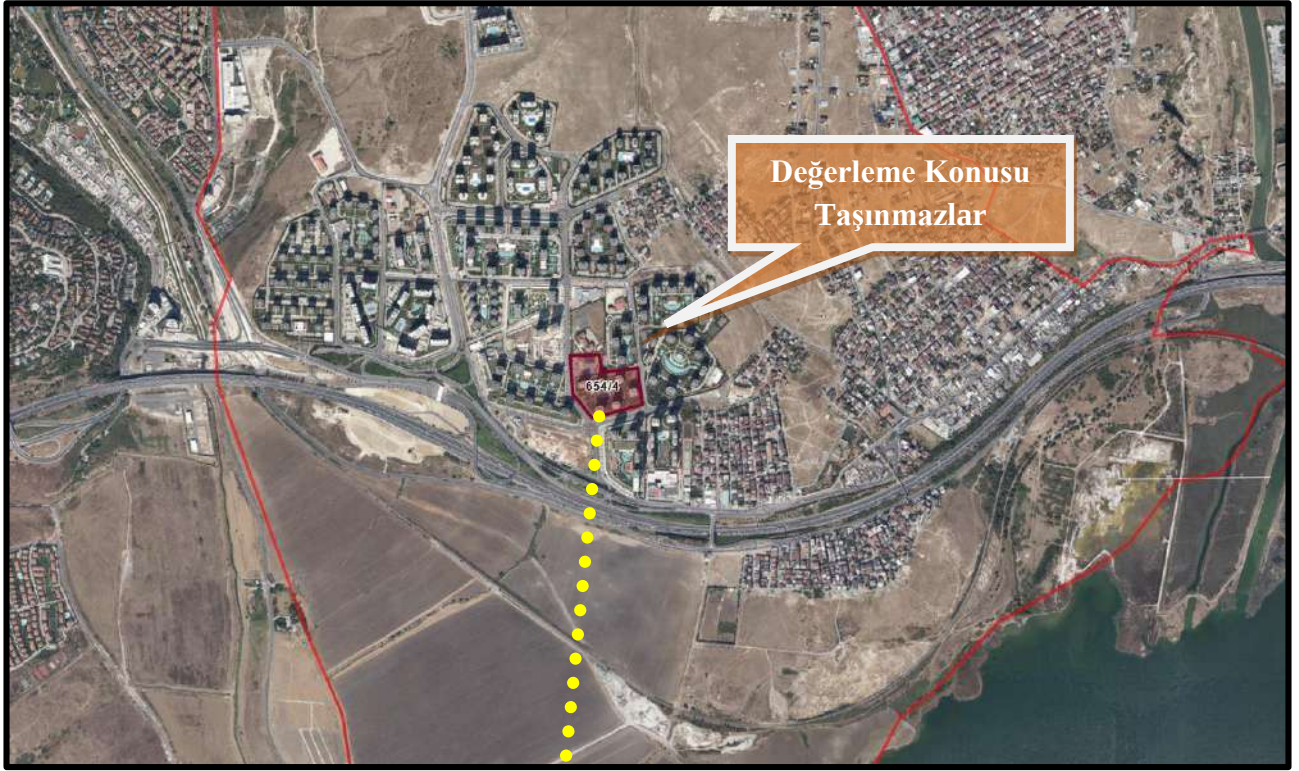
3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Ekspertize konu gayrimenkuller İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Tahtakale mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, Ispartakule My Town Sitesi D Blok No:4/2 adresinde yer almaktadırlar. Taşınmaza ulaşım tarifi ;Ispartakule 03 Kuzey Yan yolundan sağa Abdi İpekçi Caddesine girdikten sonra , 300 metre gidildiğinde sağ kol üzerindeki Ispartakule My Town Sitesi D Blok 1, 8, 9, 12, 14, 15 numarada konumlu dükkanlardır. Daha çok orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bölgede site tarzı yapılaşmalar yoğunudur. Taşınmazlara ulaşım özel araçla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Ağaoğlu My Town Ispartakule projesinin yer aldığı bölge ve yakın çevresi, ağırlıklı olarak meskun mahal niteliğinde olup düzenli yerleşim dokusu içerisinde konut ve karma kullanımlı yapıların yoğunlaştığı bir alandır. Bölgenin yaya hareketliliği yüksek seviyededir ve günlük yaşam ihtiyaçlarına kolay erişim sağlamaktadır. Toplu taşıma olanakları gelişmiş olup, ulaşım açısından avantajlı bir konumdadır.

Projeye yakın çevrede; Ispartakule İstasyonu, çeşitli eğitim kurumları, sağlık tesisleri, park ve yeşil alanlar ile perakende ve sosyal yaşam alanları yer almaktadır. Ayrıca bölgede konumlanan modern konut siteleri, alışveriş noktaları, spor ve etkinlik alanları ile sosyal donatı açısından zengin bir çevre sunulmaktadır. Bu özellikler, bölgenin yaşanabilirlik düzeyini artırmakta ve projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: AVCILAR
Mahalle/Köy Adı	: FİRÜZKÖY
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 654
Parsel No	: 4
Yüz ölçüm	: 38.214,74 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: HAVUZU OTOPARKI SOSYAL TESİSİ ARSASI OLAN 1 ADET 4 KATLI DÜKKAN VE 6 ADET APARTMANLAR
Bağımsız Bölüm No	: TABLO-1
Blok	: TABLO-1
Kat	: TABLO-1
Arsa Payı	: TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: TABLO-1
Malik	: TABLO-1
Yevmiye No	: TABLO-1
Cilt No	: TABLO-1
Sayfa No	: TABLO-1
Tapu Tarihi	: TABLO-1

TABLO-1

BLOK	KAT	BB NO	BB NİTELİK	CİLT/SAYFA NO	MALİK ADI-SOYADI	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	EDİNME SEBEBİ- TARİHİ VE NUMARASI
D	BODRUM	1	DÜKKAN	55/5436	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204
D	BODRUM	8	DÜKKAN	56/5443	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204
D	BODRUM	9	DÜKKAN	56/5444	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204
D	ZEMİN	12	DÜKKAN	56/5447	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204
D	ZEMİN	14	DÜKKAN	56/5449	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204
D	1	15	DÜKKAN	56/5450	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 08.38-08.39 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Beyan: 07.12.2011 tarih ve 19635 yevmiye no ile KM ne çevrilmiştir.

Beyan: 10.08.2010 tarih ve 12692 yevmiye no ile Yönetim Planı: 06/08/2010

Beyan: 25.12.2023 tarih ve 37319 yevmiye no ile Diğer: (Konusu:Ticari şirketin bölünmesine yönelik.)

Şerh: 08.12.2010 tarih 18923 yevmiye no ile 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL den kira şerhi) (Malik: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ)

D Blok 8 ve 9 Nolu bağımsız bölüm üzerinde;

Şerh: 09.06.2011 tarih ve 10410 yevmiye no ile 25.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıl müddetle yıllığı 5.000 TL bedelle kira şerhi) (Malik: Migros Ticaret Anonim Şirketi.)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

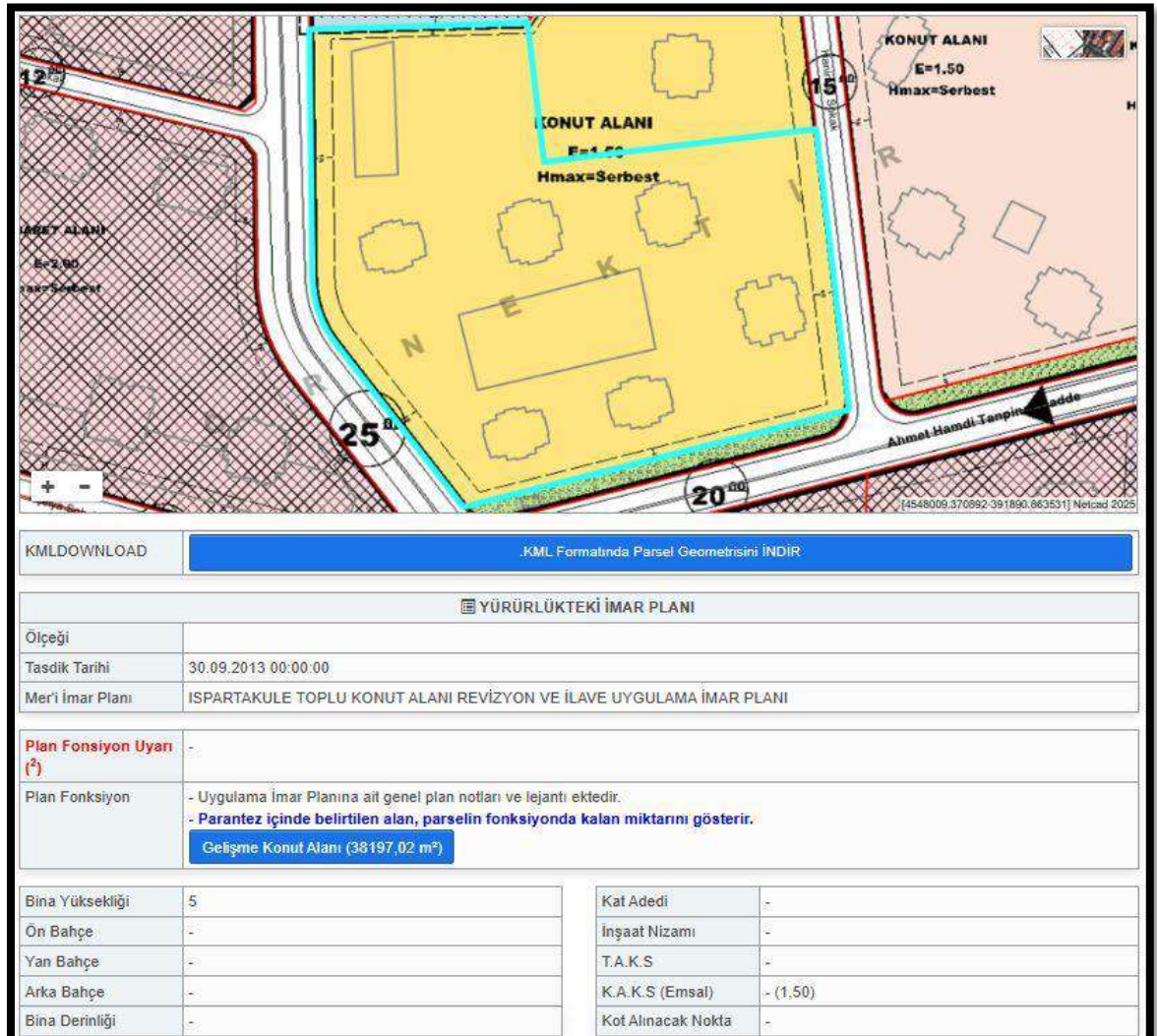
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 23.12.2024 tarih ve 38204 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Avcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 19.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu 654 ada 4 Parsel 1/1000 ölçekli Avcılar ilçesi, Ispartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave uygulama imar planı kapsamında Konut Alanında kalmakta olup Emsal:1,5 Hmax:Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. (plan notuna göre Hmax: Serbest olan imar adalarında kat 40'ı geçemez ibaresi yer almaktadır.)



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü, İmar Arşivi elektronik ortamda temin edilen arşiv evraklarından yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın;

- ✓ 17.05.2010 tarihli tadilat mimari projesi,
- ✓ 06.11.2009 tarih ve 299/D belge numaralı Yeni Yapı Ruhsatı,
- ✓ 29.07.2010 tarih ve 2010/200-D belge Tadilat Yapı Ruhsatı,
- ✓ 04.11.2011 tarih ve 2011/276 belge numarası ile 4-A yapı sınıfında, yol kotu altı (1 kat), yol kotu üstü (3 kat) olmak üzere toplamda 4 kat, 8093,88 m2 yapı inşaat alanı için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projenin resmi belgelerinde Emlak GYO nun taraf olduğu, ve Emlak GYO nun kamu kurumu niteliğinde olup anayapının fenni mesuliyetinin 3194 sayılı imar kanununun 26. Maddesine göre yapılacağının beyan edildiği görülmektedir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamıştır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Avcılar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan arsa vasfında gayrimenkul ile ilgili Avcılar Belediyesi İmar Arşivinde ilgili herhangi bir ruhsat proje mevcut değildir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri **Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm**

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



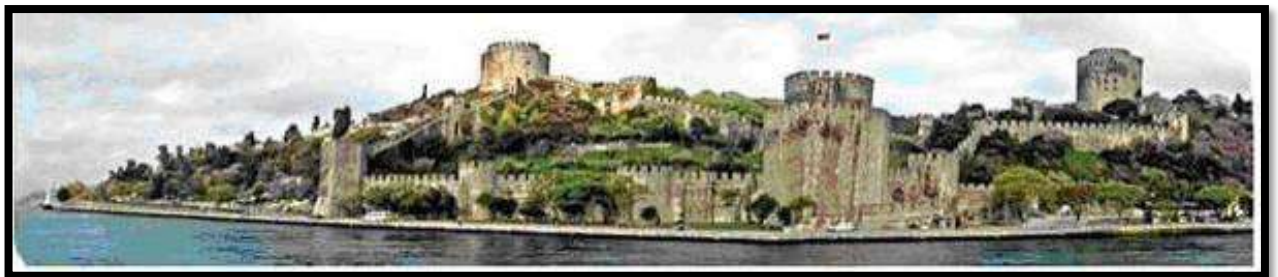
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımadanın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yuksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; 654 ada 4 parsel, 38214.74 m2 imar parseli üzerine, Havuzu Otoparkı Sosyal Tesisi Arsası Olan 1 Adet 4 katlı Dükkan ve 6 Adet Apartmanlar olacak şekilde, D Bloкта, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-A) inşa edilmiş bir yapıda yer almaktadır. Binanın dış cephesi dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Konu taşınmaz binaya girişi site içerisinden batı yönünden sağlanmaktadır. Bina girişi bodrum kattan sağlanmakta olup alüminyum doğrama cam kapıdan yapılmıştır. Ortak mekânların zemin döşemesi mermer, duvarlar boya ile kaplıdır. Bina içerisinde Açık – Kapalı Yüzme Havuzu, Fitness Salonu, Halısaha mevcuttur.

Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binanın, bodrum+ zemin kat + 1 normal kattan ve 15 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre dağılım; bodrum katta 9 adet dükkan vebina girişi zemin katta 5 adet dükkan, 1 normal katta 1 adet dükkan binada toplam 15 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

1 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 1 numaralı **Bodrum Kat** konumlu “**Dükkân**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, dükkân ve teknik alan mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 150,46 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Abdi İpekçi Caddesinden binaya bakıldığında soldan ilk dükkândır. Taşınmazın girişi Abdi İpekçi Caddesine göre ön cepheden batı yönünden, bodrum kattan

sağlanmaktadır. Şu an kiracı tarafından oto yıkamacı olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

8 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 8 numaralı **Bodrum Kat** konumlu “**Dükkân**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, dükkân ve teknik alan mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 126,12 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Abdi İpekçi Caddesinden binaya bakıldığında sağdan 2. dükkândır. Taşınmazın girişi Abdi İpekçi Caddesine göre ön cepheden batı yönünden, bodrum kattan sağlanmaktadır.

9 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 9 numaralı **Bodrum Kat** konumlu “**Dükkan**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, dükkan ve teknik alan mahallerinden oluşmakta olup yasalda toplam brüt 126,12 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Abdi İpekçi Caddesinden binaya bakıldığında sağdan ilk dükkândır. Taşınmazın girişi Abdi İpekçi Caddesine göre ön cepheden batı yönünden, bodrum kattan sağlanmaktadır.

12 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 12 numaralı **Zemin Kat** konumlu “**Dükkân**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre tek hacimden oluşmakta olup toplam brüt 60,10 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Abdi İpekçi Caddesinden binaya bakıldığında zemin katta sağdan 3. dükkândır. Taşınmazın girişi Abdi İpekçi Caddesine göre ön cepheden batı yönünden, zemin kattan sağlanmaktadır. Şu an boş dükkân olarak bulunmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri şap beton duvarları sıvalı şekildedir. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır. Taşınmaz halihazırda kiracı tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

14 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 14 numaralı **Zemin Kat** konumlu “**Dükkân**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre kafeterya oluşmakta olup toplam brüt 139,40 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Abdi İpekçi Caddesinden binaya bakıldığında zemin katta sağdan ilk dükkândır. Taşınmazın girişi Abdi İpekçi Caddesine göre ön cepheden batı yönünden, zemin kattan sağlanmaktadır. Şu an spor salonu olarak bulunmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları duvar kağıdı kaplıdır. Konu taşınmaza yönetim planı ile 4572 m2 kapalı alan ve 5.334,80 m2 açık alan tahsis edilmiş olup taşınmaz mevcutta toplam 10.046,20 m2 kullanım alanına sahiptir.

15 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 15 numaralı **1. Kat** konumlu “**Dükkân**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre restoran hacminden oluşmakta olup toplam brüt 81,82 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz 1. Katta tek bağımsız bölümdür. Mahallinde yapılan incelemede 15 nolu bağımsız bölümünün spor salonuna dâhil edildiği tespit edilmiştir. Konu taşınmaza yönetim planı ile 706,07 m2 açık alan tahsis edilmiş olup taşınmaz mevcutta toplam 787,89 m2 kullanım alanına sahiptir.

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar Arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer

durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları.
- Merkezi bir yerde bulunması ve ana caddeye yakın konumda yer alması

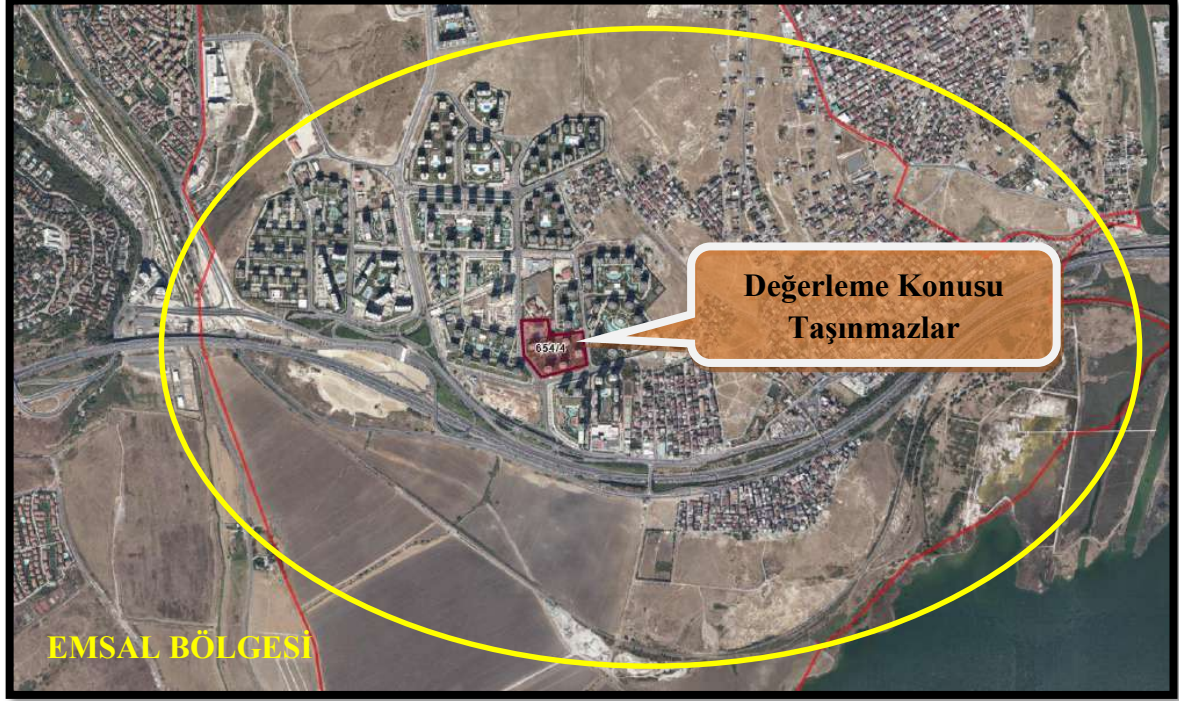
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 654 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ispartakule İnnovia Çarşıda çarşı içi 60 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 4.595.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (76.583 TL/m2)-Aycan Grup: 0533 573 09 93
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı konumda Ispartakulede 75 m2 zemin, 30 m2 asma ve 30 m2 depo olmak üzere toplamda 10.850.000 TL 135 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 10.850.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (111.282 TL/m2)-Turyap: 0533 015 39 66 Not: asma kat ½ bodrum kat ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ispartakule İnnovia Çarşıda 45 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 3.400.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (75.555 TL/m2)-AD Grup: 0531 762 24 68
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ispartakule İnnovia Çarşıda 38 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 3.550.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (93.421 TL/m2)-Aycan Grup: 0533 573 09 93
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ispartakule Ebrulide zemin kat 242 m2 bodrum kat 167 m2 alanlı olmak üzere toplamda 409 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 25.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (88.105 TL/m2)-GMG Albayrak Emlak: 0533 614 97 79 Not: bodrum kat ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ispartakule İnnovia Çarşıda 35 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 3.350.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (95.714 TL/m2)-Expertiz Global: 0530 390 33 86

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Avcılar İlçesi Firüzköy Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte dükkan vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi içerisinde “Dükkan” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapı/yapısız olma özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
654 Ada 4 Parsel (BLOK 8 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	126,12	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	4.595.000,00 TL	76.583,33 TL	Var	75.051,67 TL	Düşük	60,00 m ²	Düşük	111.076,47 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			2%		20%	-2%	30%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	10.850.000,00 TL	111.282,05 TL	Var	105.717,95 TL	Benzer	97,50 m ²	Benzer	103.603,59 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	-2%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	3.400.000,00 TL	75.555,56 TL	Var	74.044,44 TL	Düşük	45,00 m ²	Düşük	113.288,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			2%		25%	-2%	30%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	3.550.000,00 TL	93.421,05 TL	Var	91.552,63 TL	Düşük	38,00 m ²	Düşük	140.075,53 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			2%		25%	-2%	30%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	25.000.000,00 TL	88.105,73 TL	Var	83.700,44 TL	İyi	283,75 m ²	Benzer	96.255,51 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-5%	20%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	3.350.000,00 TL	95.714,29 TL	Var	93.800,00 TL	Düşük	35,00 m ²	Düşük	143.514,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			2%		25%	-2%	30%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								117.968,85 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								118.000,00 TL

Emsal analiz tablosu 8 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmaz için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU												
Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m ²)	Tahsisli Alan (m ²)	Tahsisli Açık Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m ²)	Tahsisli Açık Alan Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Tahsisli Açık Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)
1	1	Dükkan	150,46 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	118.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.754.280,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.754.280,00 TL
2	8	Dükkan	126,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	118.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	14.882.160,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	14.882.160,00 TL
3	9	Dükkan	126,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	118.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	14.882.160,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	14.882.160,00 TL
4	12	Dükkan	60,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	94.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.673.440,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.673.440,00 TL
5	14	Dükkan	139,40 m ²	4.572,00 m ²	5.334,80 m ²	94.400,00 TL	23.600,00 TL	31.466,67 TL	13.159.360,00 TL	107.899.200,00 TL	167.868.373,33 TL	288.926.933,33 TL
6	15	Dükkan	81,82 m ²	0,00 m ²	706,07 m ²	94.400,00 TL	0,00 TL	31.466,67 TL	7.723.808,00 TL	0,00 TL	22.217.669,33 TL	29.941.477,33 TL
GENEL TOPLAM DEĞER												372.060.450,67 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

* Değerleme konusu taşınmazlardan 14 numaralı bağımsız bölüm için tahsisli kapalı alanın birim değeri, zemine indirgenmiş birim değerin 1/4 oranı tahsisli açık alanın birim değeri, zemine indirgenmiş birim değerin 1/3 oranı esas alınarak takdir edilmiştir.

* Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 372.060.450,67.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3339 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 2 katlı 231 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 120.000 TL bedelle kiralıktır. (519,48 TL/m2)-Bizim Grup: 0533 387 54 80
EMSAL-2 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 3 katlı 295 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 110.000 TL bedelle kiralıktır. (372.88 TL/m2)-Bahçeşehir Yapı Gayrimenkul: 0533 254 73 22
EMSAL-3 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 80 m2 giriş 80 m2 bodrum olmak üzere toplamda 160 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 69.000 TL bedelle kiralıktır. (690,00 TL/m2)-NSF Gayrimenkul: 0544 876 30 40 Not: Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-4 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Bizimevlerde 191 m2 zemin 111 m2 bodrum kat alanı olmak üzere toplamda 302 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 190.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (868,57 TL/m2)-Bizim Grup: 0531 568 19 85 Not: Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-5 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ispartakule İnnovia da zemin kat konumda 41 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 20.000 TL bedelle kiralıktır. (487.80 TL/m2)-Otto34-0532 208 62 22
EMSAL-6 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ispartakule İnnovia da zemin kat konumda 205 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 100.000 TL bedelle kiralıktır. (487.80 TL/m2)-Evvel1 Gayrimenkul: 0546 690 11 50

6.7.1 Emsal ve Şerefıyelendirme/Düzeltme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi içerisinde “Dükkan” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkân emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefıyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefıyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefyesi	Alan Büyüklüğü Şerefyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
654 Ada 4 Parsel (BLOK 8 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	126,12	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	120.000,00 TL	519,48 TL	Var	493,51 TL	Benzer	231,00 m²	Yüksek	493,51 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	-5%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	110.000,00 TL	372,88 TL	Var	354,24 TL	Benzer	295,00 m²	Yüksek	354,24 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	-5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	69.000,00 TL	690,00 TL	Var	621,00 TL	Benzer	100,00 m²	Benzer	589,95 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		0%	-5%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	190.000,00 TL	868,57 TL	Var	781,71 TL	Benzer	218,75 m²	Benzer	820,80 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		0%	5%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	20.000,00 TL	487,80 TL	Var	463,41 TL	Benzer	41,00 m²	Düşük	440,24 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	-15%	10%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	100.000,00 TL	487,80 TL	Var	463,41 TL	Benzer	205,00 m²	Benzer	486,59 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								530,89 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								530,00 TL

Emsal analiz tablosu 8 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkân birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazların kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yönteminde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmazlar için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir. Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal veriler; değerleme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 216 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkanlarda 216 Ay / 12 Ay = 18,00 Yıl, olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR ANALİZİ DEĞERLEME TABLOSU															
Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m²)	Tahsisli Alan (m²)	Tahsisli Açık Alan (m²)	Birim Kira Değer (TL/m²)	Tahsisli Alan Kira Birim Değer (TL/m²)	Tahsisli Açık Alan Kira Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Kira Değeri (TL)	Tahsisli Alan Kira Değeri (TL)	Tahsisli Açık Alan Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri (TL)
1	1	Dükkan	150,46 m²	0,00 m²	0,00 m²	530,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	79.743,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	79.743,80 TL	956.925,60 TL	18,00	17.224,660 TL
2	8	Dükkan	126,12 m²	0,00 m²	0,00 m²	530,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.843,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.843,60 TL	802.123,20 TL	18,00	14.438.217,80 TL
3	9	Dükkan	126,12 m²	0,00 m²	0,00 m²	530,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.843,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.843,60 TL	802.123,20 TL	18,00	14.438.217,80 TL
4	12	Dükkan	60,10 m²	0,00 m²	0,00 m²	424,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.482,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.482,40 TL	-	18,00	-
5	14	Dükkan	139,40 m²	4.572,00 m²	5.334,90 m²	106,00 TL	141,33 TL	141,33 TL	59.105,60 TL	484.632,00 TL	753.985,20 TL	1.297.722,80 TL	-	18,00	-
6	15	Dükkan	81,82 m²	0,00 m²	706,07 m²	424,00 TL	0,00 TL	141,33 TL	34.691,68 TL	0,00 TL	99.791,23 TL	134.482,91 TL	-	18,00	-
TOPLAM DEĞERLER												1.671.138,77 TL	2.561.127,00 TL		46.101.096,00 TL

[illegible]

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri	46.101.096,00 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri	243.893.995,98 TL
GENEL TOPLAM	289.995.091,98 TL
KDV İLİ GENEL TOPLAM	347.994.110,38 TL

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında; sözleşme süresi boyunca şirketten temin edilen mevcut kira bedelleri dikkate alınmış, sözleşme bitimini müteakip dönem için ise emsal kira bedelleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

* * Değerleme konusu taşınmazlardan 14 numaralı bağımsız bölüm için tahsisli kapalı alanın birim değeri, zemine indirgenmiş birim değerın 1/4 oranı tahsisli açık alanın birim değeri, zemine indirgenmiş birim değerın 1/3 oranı esas alınarak takdir edilmiştir.

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 289.995.091,98.-TL’ takdir edilmiştir.

*Müşteriden temin edilen bilgiye göre 8,9,12,14,15 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 557.943 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 654 ada 4 parselde konumlu 6 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Taşınmazların, kira geliri elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer alması ve yatırım niteliği taşıması dikkate alınarak, nihai değer tespitinde Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Gelir Yaklaşımı seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3.2 maddesinde açıklanmıştır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 654 ada 4 parselde konumlu 6 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan”, vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “dükkan” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Avcılar İlçesi Firüzköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, konusu 654 ada 4 parselde konumlu 6 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **289.995.091,98.-TL** (İkiYüzSeksenDokuzMilyonDokuzYüzDoksanBeşBinDoksanBir TürkLirası DoksanSekiz Kuruş) değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibariyle satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	289.995.091,98.-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	347.994.110,38.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 92 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 364

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 364

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



TÜRKİYE / İSTANBUL / BAĞCILAR / MAHMUTBEY

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 365

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 365
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-BAĞCILAR-MAHMUTBEY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 3270 ADA/ 14 PARSEL
ADRES	Mahmutbey Mahallesi, Taşocağı Yolu Caddesi, Ağaoğlu My Office 212, B Blok, No:3/1 Bağcılar / İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	6 Bodrum + 1 Zemin + 3 Normal Katlı Kargir Alışveriş Merkezi ve Arsası (A ve B Blok tamam C Blok natamam)
KULLANIMI	Ofis ve Spor Salonu
ARSA ALANI	55.193,17 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	B blok 1 no'lu bağımsız bölüm, bağımsız bölümün vasfı spor salonu
İMAR DURUMU	Bağcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 11.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; Konu taşınmazın bulunduğu 3270 Ada14 Parselin, 15.09.2008 onay tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Prestij Hizmet Alanı” içerisinde yer almakta olup, Ayrık Nizam, Taks: 0,40, Kaks: 2,00 yapılma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	57.067.442,52.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	68.480.931,02.-TL

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilmektedir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	12
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	14
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	17
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	17
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	17
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	18
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	18
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	18
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	18
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	18
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	18
6.3	Maliyet Yaklaşımı	19
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	19
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	19
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	20
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	20
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	21
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	21
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	21
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	22
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	22
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	23
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	24
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	24
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	24

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	24
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	24
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	25
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
8	SONUÇ	25
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	25
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	25
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	26
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	26
8.5	Uygunluk Beyanı.....	27
8.6	İzin Beyanı.....	28

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 365			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 tarihine esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 261	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	52.940.320,74.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutköy Mahallesi, 3270 Ada 14 Parselde konumlu, Ağaoğlu My Office 212 Sitesi, B Blok 1 No.lu bağımsız bölümlerde yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 3270 Ada 14 Parselde konumlu, Ağaoğlu My Office 212 Sitesi, B Blok No:1 No.lu Bağımsız

bölümlerde yer alan taşınmazın **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,

- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Mahmutbey Mahallesi, Taşocağı Yolu Caddesi, No:3/1 Bağcılar / İSTANBUL adresinde bulunan konu taşınmaza ulaşım için, Mahmutbey Doğu Kavşağı yanyolundan Taşocağı yolu Caddesine girilip güney yönünde 1,5 km ilerlendiğinde sağ kolda 3 kapı numarasında yer alan B blok içerisinde konu taşınmaza ulaşım sağlanır. Daha çok orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bölgede ayrık nizam yeni yapılaşmalar yoğunudur. Kamu ulaşımı mevcuttur.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Mahmutbey Mahallesi'ndeki proje, yerleşimin düzenli olduğu, konut ve karma kullanımlı yapıların yoğunlaştığı meskun bir bölgede konumlanmaktadır. Bölgede yaya hareketliliği oldukça yüksektir ve günlük ihtiyaçlara ulaşım son derece kolaydır. Toplu taşıma seçeneklerinin gelişmiş olması sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir noktadadır.

Gayrimenkul, İspartakule İstasyonu başta olmak üzere çeşitli eğitim kurumları, sağlık kuruluşları, parklar, yeşil alanlar ve sosyal yaşam alanlarına yakın bir çevrede yer alır. Modern konut siteleri, alışveriş imkanları, spor ve etkinlik alanları bölgeyi sosyal donatı yönünden zenginleştirmekte, bu da yaşam kalitesini artırmaktadır. Bu özellikler, hem çevrenin yaşanabilirliğini yükseltmekte hem de projenin değerine olumlu katkı sağlamaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAĞCILAR
Mahalle/Köy Adı	: MAHMUTKÖY
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 3270
Parsel No	: 14
Yüz ölçüm	: 55.193,17 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 6 BODRUM + 1 ZEMİN + 3 NORMAL KATLI KARGİR ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI (A VE B BLOK TAMAM C BLOK NATAMAM)
Bağımsız Bölüm No	: 1
Blok	: B
Kat	: 1.BODRUM
Arsa Payı	: 5602/800000
Bağımsız Böl. Niteliği	: SPOR SALONU
Malik	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 53999
Cilt No	: 163
Sayfa No	: 16127
Tapu Tarihi	: 25.12.2024 (Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 08.40 saati itibarıyla Tapu ve Kadastro Müdürlüğü WEBTAPU sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) T:21-11-2012 Y: 22496

Beyan: Yönetim Planı:11.05.2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (T:11-05-2012Y:8941)

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (T: 01-02-2010 Y: 1880)

Beyan: TEFERRUAT ŞERHİ: 12/12/1984 Y:7626(Şablon: Diğer) (T: 12-12-1984 Y:7626)

Şerh: Kira Şerhi:99 Yıllığı 1 Tl Den 99 Yıl Müddetli Tedaşlehine(Şablon: Kira Şerhi)
(T: 25-10-2011 Y: 20421)

Şerh: Kira Şerhi:Bedaş Lehine Yıllığı 1 Tl Den 99 Yıllığına(Şablon: Kira Şerhi) (T: 21-04-2009 Y: 10817)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

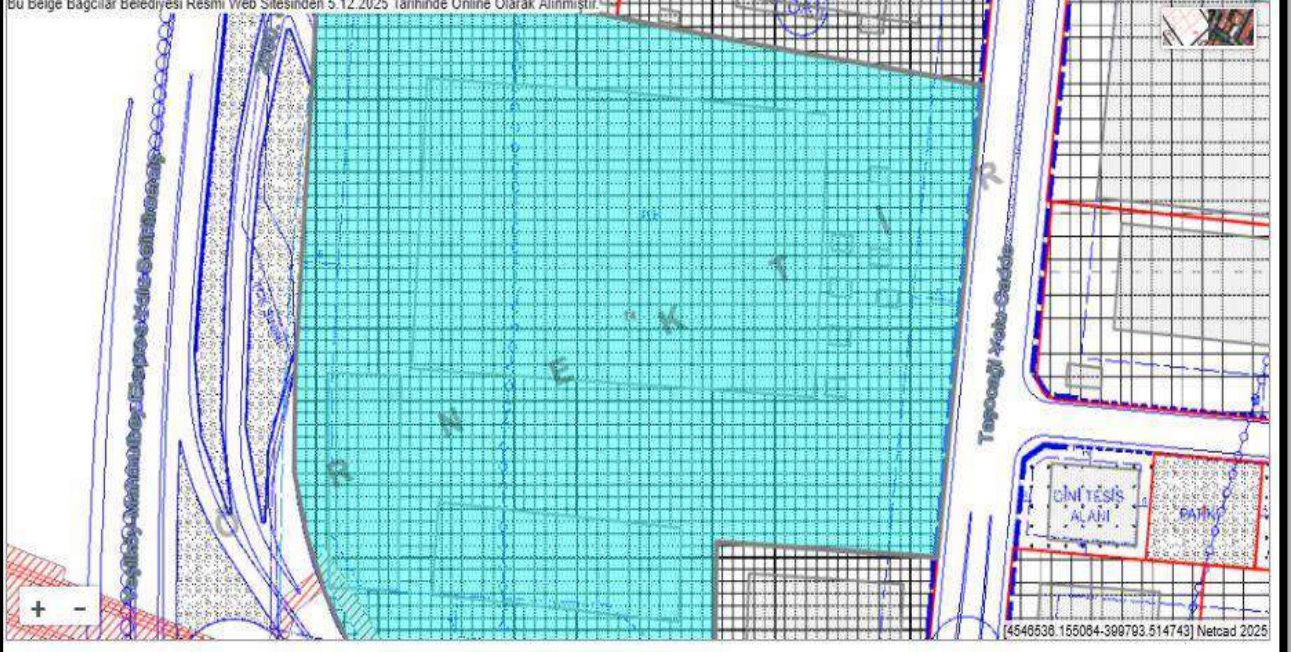
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 25.12.2024 tarih ve 53999 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Bağcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 11.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; Konu taşınmazın bulunduğu 3270 Ada14 Parselin, **15.09.2008 onay tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Prestij Hizmet Alanı” içerisinde yer almakta olup, Ayrık Nizam, Taks: 0,40, Kaks: 2,00** yapılma koşullarına sahiptir.

Bu Belge Bağcılar Belediyesi Resmi Web Sitesinden 5.12.2025 Tarihinde Online Olarak Alınmıştır.



Mer'i İmar Planı 1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞCILAR UYGULAMA İMAR PLANI

Fonksiyon **Kısmen Ph** **Kısmen Ph**

Jeoloji Açıklama

Tasdik Tarihi	15.09.2008 00:00:00	Pafta	F21-C-22-A-1-B
Ölçeği	1/1000	Ada	3270
İlçe	BAĞCILAR	Parsel	14
Mahalle	MAHMUTBEY	Hesap Alanı	55192.90 m ²

Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz için Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü, İmar Arşivi elektronik ortamda temin edilen arşiv evraklarından yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın;

- ✓ 24.02.2012 tarihli mimari projesi,
- ✓ 19.11.2007 tarih ve G436 belge numaralı Yeni Yapı Ruhsatı,
- ✓ 14.03.2012 tarih ve 4300 belge numarası ile 5-A yapı sınıfında, yol kotu altı (5 kat), yol kotu üstü (33 kat) olmak üzere toplamda 38 kat, 84851,45 m² yapı inşaat alanı için verilmiş Tadilat Yapı Ruhsatı,
- ✓ 19.10.2012 tarih ve 79873 belge numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Yapılan resmi kurum incelemelerinde konu taşınmazın yapı denetim kuruluşunun Yeni Sistem yapı Denetim Ltd.Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunamamıştır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Bağcılar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Bağcılar Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede tüm yasal izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri **Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm**

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



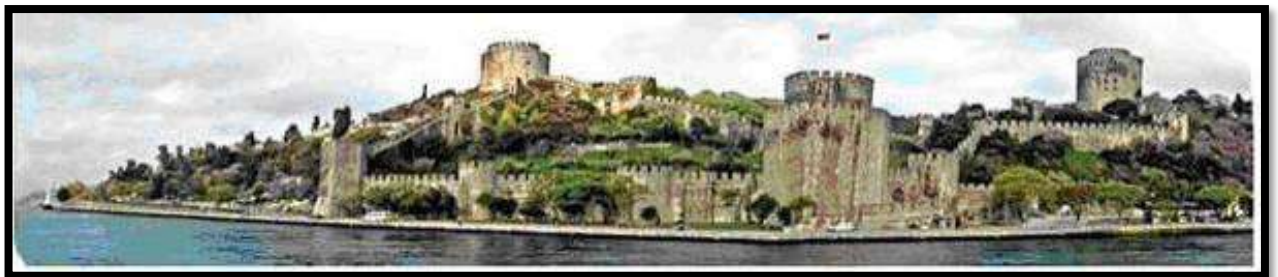
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımadanın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 55193,17 m² imar parseli üzerinde **A, B ve C blok olmak üzere 3 adet bloktan** oluşmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu **B blok betonarme-karkas yapı tarzında ayrık nizamda, 5-A yapı sınıfında inşa edilmiş bir yapıdır.** 1. deprem bölgesinde bulunmakta olan yapıda gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın cepheleri kompozit panel kaplama ile kaplıdır. Bina girişi Kuzey yönünden 3. Bodrum kattan sağlanmaktadır. Giriş kapısı alüminyum doğrama otomatik kapı olup, ortak mekanların zemin döşemesi mermer, duvarlar boyalıdır. 6 adet asansör bulunan ana taşınmazın açık-kapalı otoparkı, peyzajı düzenlenmiş bahçesi mevcuttur. Binanın ısıtması merkezi ısıtmalı kalorifer sistemidir.

TKGM Web Tapu sistemi ve Bağcılar Belediye İmar Arşiv dosyasından temin edilen projesinde yapılan incelemede; **5. Bodrum Kat + Zemin Kat + 32 Normal Kat olmak üzere toplamda 38 kat ve 510 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir.**

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz **Bodrum Kat konumlu "Spor Salonu"** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, **3 salon+ giriş holü + wc – duş alanları ve teknik alan mahallerinden oluşmakta olup yasalda toplam brüt 662,55 m² kullanım alanına sahiptir.** Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz müşteriden temin edilen yönetim planında 3.11.1 maddesinde 2. bodrum katta yer alan EK-5 Krokide taralı 758,28 m² alan konu taşınmaza tahsis edildiği tespit edilmiştir.

Taşınmaz kuzey yönünden, 3.bodrum sağlanan girişe göre sol yan arka tarafta kalmaktadır, İç mekân düzenlemesinde; ofis bölümlerinde zeminler laminant parke, spor salonu zeminleri epoksi kaplama duş – wc kısımları ise zeminleri ve duvarları seramik, geriye kalan duvarları duvar boyası ile boyalıdır. Spor salonu ve ofislere giriş kapısı ve pencereleri alüminyum doğrama cam, iç oda kapıları Amerikan panel kapıdır.

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz Arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları.
- Merkezi bir yerde bulunması ve ana caddeye yakın konumda yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte dükkan/ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi içerisinde “Spor Salonu” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık dükkan/ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı/yapısız olma özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	662,55	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	19.000.000,00 TL	69.343,07 TL	Var	65.875,91 TL	Benzer	274,00 m²	Kötü	72.463,50 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	-5%	15%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	22.000.000,00 TL	88.000,00 TL	Var	83.600,00 TL	Benzer	250,00 m²	Benzer	79.420,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	-5%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	5.500.000,00 TL	66.265,06 TL	Var	62.951,81 TL	Benzer	83,00 m²	Benzer	56.656,63 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	-10%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	15.000.000,00 TL	90.361,45 TL	Var	85.843,37 TL	Benzer	166,00 m²	Benzer	81.551,20 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	-5%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	8.715.000,00 TL	65.037,31 TL	Var	61.785,45 TL	Benzer	134,00 m²	Benzer	58.696,18 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	-5%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	6.000.000,00 TL	72.289,16 TL	Var	68.674,70 TL	Benzer	83,00 m²	Benzer	61.807,23 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		0%	-10%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								68.432,46 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ TAŞINMAZ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								68.400,00 TL

Emsal analiz tablosu değerlendirme konusu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanan değerlendirme analizleri doğrultusunda, konu taşınmaz için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU										
Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Alan (m ²)	Tahsisli Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)
1	B	1	SPOR SALONU	662,55 m ²	758,28 m ²	68.400,00 TL	13.680,00 TL	45.318.420,00 TL	10.373.270,40 TL	55.691.690,40 TL
TOPLAM DEĞER										55.691.690,40 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkulün toplam değeri 55.691.690,40.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3270 ada 14 parselde yer alan taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazla aynı binada yer alan 82 m2 alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz, emlakçıdan 30.000 TL bedelle kiralıktır. (365,85 TL/m²) Kutlu Gayrimenkul:0532 015 31 93
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazla aynı binada yer alan 126 m2 alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz, emlakçıdan 75.000 TL bedelle kiralıktır. (595,23 TL/m²) Oğuz Emlak: 0532 215 26 03
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazla aynı binada yer alan 76 m2 alanlı olduğu beyan edilen taşınmaz, emlakçıdan 36.000 TL bedelle kiralıktır. (473,68 TL/m²) Menarech Gayrimenkul: 0539 412 86 48
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 2+1, 126 m2 alanlı taşınmaz emlakçıdan 55.000 TL bedelle kiralıktır. (436,50 TL/m²) Alf Alliance: 545 391 48 75
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 1+0, 110 m2 alanlı taşınmaz emlakçıdan 45.000 TL bedelle kiralıktır. (409,09 TL/m²) Namlı Gayrimenkul: 0534 491 22 57
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 3 katlı toplamda 2400 m2 alanlı taşınmaz emlakçıdan 780.000 TL bedelle kiralıktır. (325 TL/m²) Alf Alliance: 0532 448 11 18

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutköy Mahallesi içerisinde “Spor Salonu” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkân/ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	662,55	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	30.000,00 TL	365,85 TL	Var	347,56 TL	Benzer	82,00 m²	Benzer	243,29 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	-30%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	75.000,00 TL	595,24 TL	Var	505,95 TL	Benzer	126,00 m²	Benzer	354,17 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			15%		0%	-30%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	36.000,00 TL	473,68 TL	Var	402,63 TL	Benzer	76,00 m²	Benzer	261,71 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			15%		0%	-35%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	55.000,00 TL	436,51 TL	Var	371,03 TL	Benzer	126,00 m²	Benzer	259,72 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			15%		0%	-30%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	45.000,00 TL	409,09 TL	Var	347,73 TL	Benzer	110,00 m²	Benzer	243,41 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			15%		0%	-30%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	780.000,00 TL	325,00 TL	Var	276,25 TL	Benzer	2.400,00 m²	Benzer	303,88 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			15%		0%	10%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA TAŞINMAZ KİRA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								277,70 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ TAŞINMAZ KİRA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								280,00 TL

Emsal analiz tablosu değerlendirme konusu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmazlar için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m² değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal verileri; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 252 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkânlarda 252 Ay / 12 Ay = 21,00 Yıl, olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU												
Blok	BB No	Nitelik	Alan (m ²)	Tahsisli Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Tahsisli Alan Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri (TL)
B	1	SPOR SALONU	662,55 m ²	758,28 m ²	280,00 TL	56,00 TL	185.514,00 TL	42.463,68 TL	84.897,68 TL	1.018.772,16 TL	21	21.394.215,36 TL
TOPLAM DEĞER												21.394.215,36 TL

Sıra No	YAG/STOK	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Alan (m²)	B.B. Brüt Alan (m²)	Tahsisli Alan (m²)	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzatma Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Kira Tipi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bölgesel Birim Değer (TL/Ay)	Sözleşme Değerleme Raporu Kira Bedeli Farkı	Sözleşme - Değerleme Raporu Kira Bedeli Farkı (%)	Sözleşme Tamamlanma Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Sözleşme Kapan Süresi (Gün)	Sözleşme Kapan Ayı	Sözleşme Kapan Yılı	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Kapan Süresi (Yıl)	Toplam Kira Çarpanı Kapan Süresi Toplam Değeri (TL)	Toplam Değeri (TL)		
1	YAG	B	1	BODURLU	1	SPOR SALONU	1.420,83	662,55	758,28	21	01.07.2021	30.06.2026	30.06.2026	1.07.2026	5+1	SABİT	79.257,86	143.080,00	-63.822	-45%	30.06.2026	31.12.2025	181	6,03	6	246	475,547	35.197.680	35.673.227,16	
						1.421	663	758								79.257,9	143.080,00	-63.822,1										35.673.227,16		

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri															21.394.215,36 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri															35.673.227,16 TL
GENEL TOPLAM															57.067.442,52 TL
KDV Lİ GENEL TOPLAM															68.480.931,02 TL

* Kiracı değerlendirme konusu taşınmazın 511 m2'lik kapalı alanını kullanmaktadır. Bağımsız bölümün, kiracı tarafından kullanılan alana tekabül eden değerlendirme raporu aylık piyasa kira değeri 143.080,00.- TL'dir. Bağımsız bölümün 151,55 m2'lik kapalı alanı ve 758,28 m2'lik tahsisli kapalı alanı boş durumdadır. Boş alanlara ait değer emsal kira bedeli üzerinden takdir edilmiştir.

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında; sözleşme süresi boyunca şirketten temin edilen mevcut kira bedelleri dikkate alınmış, sözleşme bitimini müteakip dönem için ise emsal kira bedelleri esas alınarak değer takdiri yapılmıştır.

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkulün toplam değeri 52.940.320,74.-TL' takdir edilmiştir.

* Müşteriden temin edilen bilgiye göre ilgili bağımsız bölüm kısmi olarak kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkulün aylık 79.258 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 3270 ada 14 parselde konumlu B Blok 1 bağımsız bölümde yer alan “Spor Salonu” vasıflı taşınmazdır.

Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Taşınmazların, kira geliri elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer alması ve yatırım niteliği taşıması dikkate alınarak, nihai değer tespitinde Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Gelir Yaklaşımı seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3.2 maddesinde açıklanmıştır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 3270 ada 14 parselde konumlu B Blok 1 bağımsız bölümde yer alan “Spor Salonu”, vasıflı taşınmazlardır.. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Spor Salonu” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Bağcılar İlçesi Mahmutbey Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, konusu 3270 ada 14 parselde konumlu B Blok 1 No.lu bağımsız bölümde yer alan “Spor Salonu” vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **57.067.442,52.-TL (ElliYediMilyonAtmışYediBinDörtYüzKırkİkiBin TürkLirası Elliiki Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibariyle satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	57.067.442,52.-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	68.480.931,02.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 92 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

UYGUNLUK BEYANI

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 365

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (6 ADET TAŞINMAZ)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / BAHÇELİEVLER / OSMANİYE
MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 366

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 366
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-BAHÇELİEVLER-OSMANIYE
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 1073 ADA/ 20 PARSEL
ADRES	Bahçelievler Mahallesi, Saklıvadi Sokak, No:28 Bahçelievler/ İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	3 BODRUM+ZEMİN+2 KATLI BİNA VE ARSASI
KULLANIMI	DÜKKAN-OFİS
ARSA ALANI	4720,08 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	1.BODRUM-2 NOLU BB-DÜKKAN, 1.BODRUM-3 NO.LU BB-DÜKKAN, 1.KAT-7-8-9 NOLU BB OFİS, 2.KAT-12 NOLU BB-OFİS
İMAR DURUMU	Bahçelievler Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden temin edilen 21.10.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların bulunduğu 1073 ada, 20 parsel, MİP-Mevzi İmar Planı lejantında kalmakta olup, H=9m, 3 kat, "Çarşı Bloku" yapılaşma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	606.947.921,77.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	728.337.506,12.-TL
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	573.615.217,91.-TL
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	688.338.261,49.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	13
3.5	Taşınmazlar ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	14
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	17
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	17
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	18
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	19
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	19
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	19
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	19
6.3	Maliyet Yaklaşımı	20
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	20
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	20
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	21
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	21
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	22
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	22
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	23
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	24
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	25
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	27

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	27
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	28
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	29
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	29
8.5	Uygunluk Beyanı.....	30
8.6	İzin Beyanı.....	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 366			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 262	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	532.237.438,51.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1073 Ada 20 Parselde konumlu, 2, 3,7,8,9 ve 12 no.lu bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” ve “Ofis” nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1073 Ada 20 Parselde konumlu, 2, 3,7,8,9 ve 12 no.lu bağımsız bölüm numaralı “Dükkan”

ve “Ofis” nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Taşınmazlar, Bahçelievler Mahallesi, Saklıvadi Sokak, No:28 Bahçelievler/ İstanbul adresinde bulunmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım için, Mehmet Akif Ersoy Caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlenirken Aydın Erler Caddesi yönünde sağa dönülür. Ardından ilk sola Saklıvadi Sokak'a girilir. Konu taşınmazlar yaklaşık 360 m sonra Saklıvadi Sokak ve Şht. Yaşar Erol Akansel Sokak kesişiminde sağda yer almaktadırlar.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Daha çok üst gelir grubunun tercih ettiği bölgede nitelikli site yapılaşmaları ve ayrık nizam apartman tipi konut yapılaşmaları yoğunudur. Taşınmaza ulaşım özel araçla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde, İBB Bahçelievler Spor Kompleksi, İBB Merter Şelale Parkı, Hacıoğlu Halısaha, Ağaoğlu My Bahçelievler, Merter Mezarlığı, kemal Hasoğlu Anadolu Lisesi gibi alanlar yer almakta olup, D100 karayolu, Mehmet Akif Caddesi, adnan Kahveci Bulvarı gibi ana akslara yakın konumdadır. Bölgede alt ve üst yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAĞÇELİEVLER
Mahalle/Köy Adı	: OSMANİYE
Mevkii	: YENİ LONDRA
Pafta No	: -
Ada No	: 1073
Parsel No	: 20
Yüz ölçüm	: 4720,08 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 3 BODRUM+ZEMİN+2 KATLI BİNA VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: TABLO-1
Blok	: TABLO-1
Kat	: TABLO-1
Arsa Payı	: TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: TABLO-1
Malik	: TABLO-1
Yevmiye No	: TABLO-1
Cilt No	: TABLO-1
Sayfa No	: TABLO-1
Tapu Tarihi	: TABLO-1

TABLO-1							
KAT	BB NO	BB NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	MALİK ADI-SOYADI	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	EDİNME SEBEBİ-TARİH-YEVİMİYE
1.BODRUM	2	DÜKKAN	1650/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği- 25.12.2024- 48548
1.BODRUM	3	DÜKKAN	2240/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği- 25.12.2024- 48548
1	7	OFİS	2150/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği- 25.12.2024- 48548
1	8	OFİS	1570/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği- 25.12.2024- 48548
1	9	OFİS	2410/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği- 25.12.2024- 48548
2	12	OFİS	2330/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1269	2330	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği- 25.12.2024- 48548

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 08.40 saati itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

2 No.lu, 3 No.lu, 7 No.lu, 8 No.lu, 9 No.lu, 12 No.lu Bağımsız Bölümler üzerinde;

Beyan: 08.10.2012 tarih ve 21801 yevmiye no ile Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

Beyan: 23.11.2011 tarih ve 26885 yevmiye no ile Yönetim Planı: 03/11/2011

İrtifak: 15.08.1984 tarih ve 4085 yevmiye no ile A.M.) D.S.İ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI 144 m2 lik KISIM ÜZERİNDE

Şerh: 16.12:2011 tarih ve 28889 yevmiye no ile 0,1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (08/12/2011 TARİHİNDE BAŞLAMAK KOŞULUYLA 99 YILLIĞINA 1 TL DEN KİRA ŞERHİ TESİSİ İŞLEMİ)

2 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

Eklenti: 23.11.2011 tarih ve 26885 yevmiye no ile 1.bodrum kattaki Teras-W.C.-havuzlar

3.3.3 Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

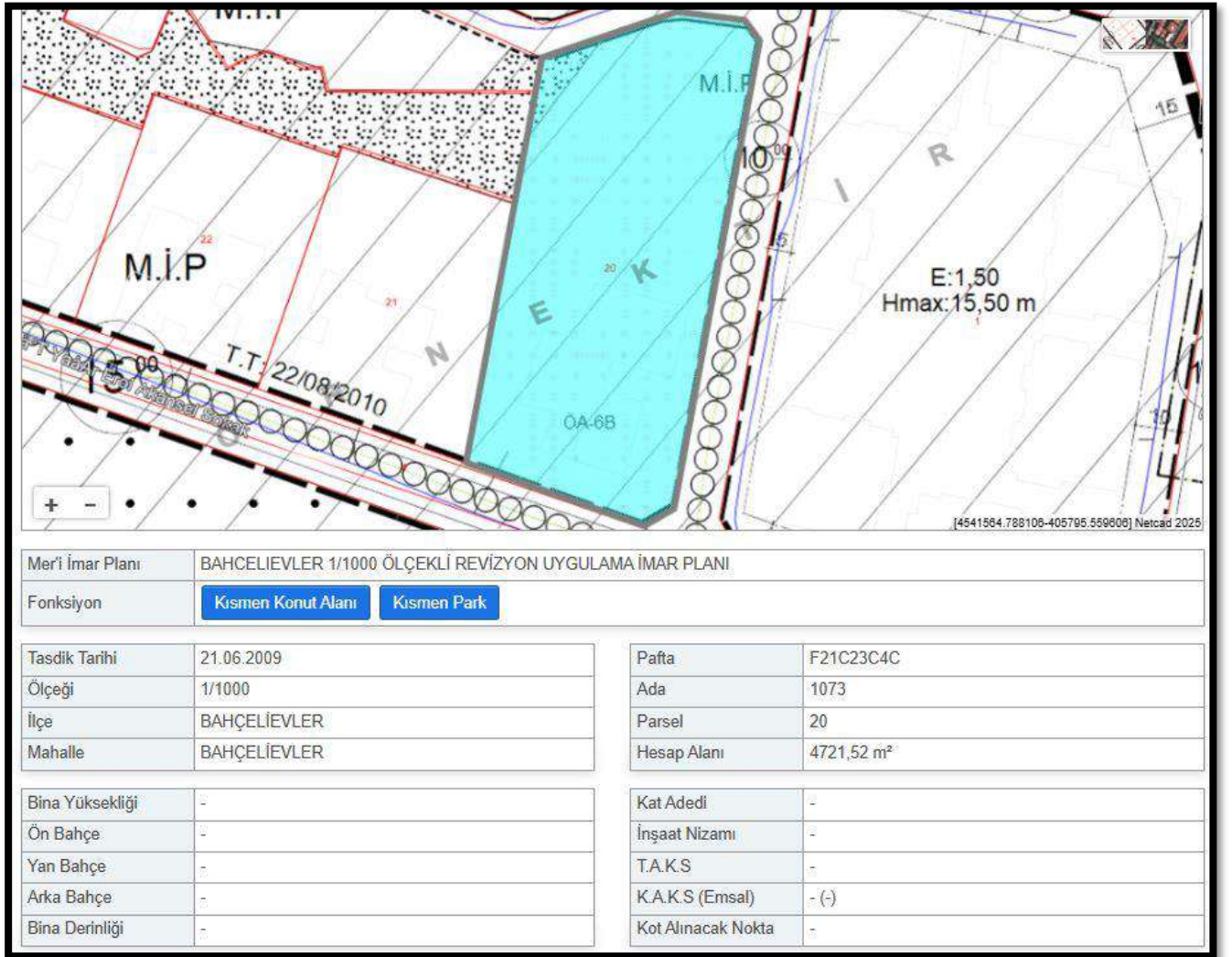
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 25.12.2024 tarih ve 48548 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Bahçelievler Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden temin edilen 21.10.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların bulunduğu 1073 ada, 20 parsel, MİP-Mevzi İmar Planı lejantında kalmakta olup, H=9m, 3 kat, "Çarşı Bloku" yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre,

- ✓ 10.01.2011 tarihli mimari projesi,
- ✓ 14.01.2011 tarih ve 01-17 belge numaralı Yeni Yapı Ruhsatı,
- ✓ 15.08.2012 tarih ve 9748 belge numarası ile 4-A yapı sınıfında, yol kotu altı (3 kat), yol kotu üstü (3 kat) olmak üzere toplamda 6 kat, 12 bağımsız bölüm ve 12.234,00 m2 yapı inşaat alanı için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının Temeltaş Yapı denetim Ltd.Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlara ait 30.07.2012 tarih ve S34BA36E8A43 numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Bahçelievler Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



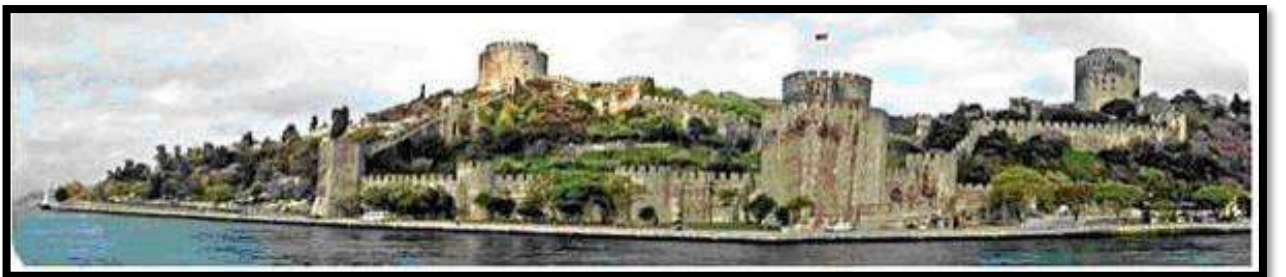
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu

noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yuksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 4720,08 m² imar parseli üzerinde yer alan betonarme-karkas yapı tarzında ayırık nizamda, 4-A yapı sınıfında 3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kat olmak üzere toplamda 6 kat olarak projelendirilmiş bir yapıdır. 2.deprem bölgesinde bulunmakta olan yapıda gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın cepheleri beyaz renk kompozit panel kaplamadır. Giriş kapıları alüminyum doğramadır. Binanın ısıtması doğalgazlı kombili sistemdir. TKGM Web Tapu sistemi ve Bahçelievler Belediye İmar Arşiv dosyasından temin edilen projesinde yapılan incelemede; 3. bodrum katta sığınak ve otopark, 2.Bodrum Katta: binaya ait spor salonu, basketbol sahası, çocuk oyun odası, kapalı yüzme havuzu, soyunma odaları ve wc'ler personel giyinme odaları, personel yemekhane ve kazan dairesi; 1.Bodrum Katta: 3 adet dükkan; Zemin Kat, 1. Normal Kat ve 2. Normal Katta 3'er adet ofis olmak üzere binanın toplamda 12 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Ofis nitelikli taşınmazların ve dükkan vasıflı 2 no'lu bağımsız bölümün girişi Saklıvadi Sokak'a göre ön taraftan doğu cepheden ve 1.bodrum kattan, 3 no'lu dükkan vasıflı taşınmazın girişi Saklıvadi Sokak'a göre sağ yan taraftan ve 1.bodrum kattan sağlanmaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

2 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 2 bağımsız bölüm numaralı, **1.Bodrum Kat ve 2.Bodrum Kat konumlu, ‘‘Dükkan’’** vasıflı taşınmaz, **dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 338 m² kullanım alanına sahiptir.** Taşınmazın tapu kaydında, 1. bodrum kattaki teras, wc ve havuzların değerlendirme konusu taşınmazın eklentisi olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz bina girişine göre arka tarafta kuzey, güney ve batı cephede yer almaktadır.

Konu bağımsız bölümün 1717,46 m2 açık eklenti alanı ve 3321,85 m2 alanlı eklenti alanı bulunmakta olup toplamda 5.377,31 m2 kullanım alanına sahiptir.

3 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 2 bağımsız bölüm numaralı, **1. Bodrum Kat** konumlu **‘‘Dükkan’’** vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, yasalda brüt **470 m²**’den dükkan + lavabo-wc mahallinden oluşmaktadır. Taşınmazın girişi, bina girişi dışından, Saklıvadi Sokak’a göre sağ yan taraftan ve 1.bodrum kattan sağlanmaktadır. Taşınmaz bina girişine göre sağ yan tarafta kalmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde, konu taşınmazın alan olarak projesi ile uyumlu olup ofisinin iç mekan düzenlemesinde; zeminler seramik, duvarlar plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapıları alüminyum doğramadır.

7 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 7 bağımsız bölüm numaralı, **1. Kat** konumlu, **‘‘Ofis’’** vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, ofis + lavabo-wc mahallerinden oluşmakta olup, **yasalda brüt 520 m² kullanım alanına sahiptir.** Taşınmaz bina girişine göre sol yan tarafta, doğu, batı ve güney cephede yer almaktadır.

23.11.2011 tarihli müşteri den temin edilen yönetim planında 7 numaralı bağımsız bölümlerin iç mahalde yer alan yaklaşık brüt 56,25 m2 iç bahçe kısımları taşınmazlara tahsis edildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz toplamda 576,25 m2 kullanım alanına sahiptir.

8 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 8 bağımsız bölüm numaralı, **1. Kat** konumlu, **‘‘Ofis’’** vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, ofis + lavabo-wc mahallerinden oluşmakta olup, yasalda **brüt 375 m² kullanım alanına sahiptir.** Taşınmaz bina girişine göre arka tarafta, batı, kuzey ve güney cephede yer almaktadır.

23.11.2011 tarihli müşteri den temin edilen yönetim planında 8 numaralı bağımsız bölümlerin iç mahalde yer alan yaklaşık brüt 56 m2 iç bahçe kısımları taşınmazlara tahsis edildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz toplamda 431 m2 kullanım alanına sahiptir.

9 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 9 bağımsız bölüm numaralı, **1. Kat** konumlu, **‘‘Ofis’’** vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, ofis + lavabo-wc mahallerinden oluşmakta olup, yasalda **brüt 550 m² kullanım alanına sahiptir.** Taşınmaz bina girişine göre sağ yan tarafta, doğu, batı, kuzey ve güney cephede yer almaktadır. Şu an ofis olarak kullanılmaktadır.

İç mekân düzenlemesinde; zeminler bazı bölümlerde parke, bazı bölümlerde dökme beton, duvarlar plastik boyalıdır. 23.11.2011 tarihli müşteri den temin edilen yönetim planında 9 numaralı bağımsız

bölmelerin iç mahalde yer alan yaklaşık brüt 56 m2 iç bahçe kısımları taşınmazlara tahsis edildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz toplamda 606 m2 kullanım alanına sahiptir.

12 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 12 bağımsız bölüm numaralı, **2. Kat** konumlu, “**Ofis**” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, ofis + lavabo-wc mahallerinden oluşmakta olup, yasalda **brüt 500 m²** kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz bina girişine göre sağ yan tarafta, doğu, batı, kuzey ve güney cephede yer almaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminler laminant parke, duvarlar plastik boyalıdır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar Arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık mesken emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Niteliğine uygun kullanılması

- Taşınmazların merkezi konumda yer alması
- Yasal belgelerinin bulunması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 1073 ada 20 parselde yer alan 6 adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık ofis ve dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal-1 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın İstanbul Evlerine komşu brüt 80 m2 beyan edilen 70 m2 olduğu düşünülen dükkân, emlakçıdan 8.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (121.428 TL/m ²) AS Gayrimenkul: 0532 474 46 28
Emsal-2 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Koza Evleri 11 de zemin kat brüt 36 m2 bodrum kat 35 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 4.975.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (bodrum kat ¼ oranında indirgenmiştir.) (113.068 TL/m ²) Berkay Gayrimenkul: 0532 433 99 73

Emsal-3 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nef Bahçelievler Projesinde 353 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 46.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (130.311 TL/m2)-Remax Select: 0530 947 40 86
Emsal-4 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nef Bahçelievler Projesinde 387 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 42.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (108.527 TL/m2)-Meis Property: 0552 221 61 15
Emsal-5 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çalışlar Caddesinde, zemin kat konumlu 180 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 26.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (144.444 TL/m2)-Remax Extra: 0532 597 35 65

SATILIK OFİS EMSALLERİ

Emsal-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 170 m2 beyan edilen dubleks ofis, emlakçıdan 22.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (129.411 TL/m²) Remax Gayrimenkul: 0532 597 35 65
Emsal-7 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın 30 yıllık binada metroport avm nin yanında yer alan 1. kat konumlu brüt 200 m2 olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 15.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (77.500 TL/m²) Kedöm Gayrimenkul: 0554 492 23 23
Emsal-8 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, 3. Kat konumlu, brüt 45 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 5.800.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (128.888 TL/m²) Maximum Gayrimenkul: 0536 919 07 78
Emsal-9 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın 25 yıllık binada yer alan E-5 cepheli brüt 200 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 45.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (225.000 TL/m²) Sirius Gayrimenkul: 0532 687 72 16
Emsal-10 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın 25 yıllık binada yer alan brüt 350 m2 beyan edilen 300 m2 olduğu düşünülen ofis, emlakçıdan 42.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (140.000 TL/m²) Hüryap Gayrimenkul: 0532 431 43 20

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Bahçelievler İlçesi Osmaniye Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte dükkan/ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi içerisinde “Dükkan” ve “Ofis” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık dükkan/ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapı tipi taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

DÜKKAN EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefyesi	Alan Büyüklüğü Şerefyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3 No.lu BB					İyi	470,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	8.500.000,00 TL	121.428,57 TL	Var	115.357,14 TL	Düşük	70,00 m²	Benzer	149.964,29 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		40%	-10%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	4.975.000,00 TL	113.068,18 TL	Var	107.414,77 TL	Düşük	44,00 m²	Benzer	134.268,47 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		40%	-15%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	46.000.000,00 TL	130.311,61 TL	Var	126.402,27 TL	Düşük	353,00 m²	Benzer	155.474,79 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			3%		25%	-2%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	42.000.000,00 TL	108.527,13 TL	Var	106.356,59 TL	Düşük	387,00 m²	Benzer	130.818,60 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			2%		25%	-2%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	26.000.000,00 TL	144.444,44 TL	Var	141.555,56 TL	Düşük	180,00 m²	Benzer	205.255,56 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			2%		50%	-5%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								155.156,34 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								155.200,00 TL

OFİS EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
9 No.lu BB					İyi	550,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	22.000.000,00 TL	129.411,76 TL	Var	125.529,41 TL	Düşük	170,00 m²	Benzer	125.529,41 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			3%		10%	-10%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	15.500.000,00 TL	77.500,00 TL	Var	75.175,00 TL	Düşük	200,00 m²	Düşük	109.003,75 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			3%		30%	-10%	25%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	5.800.000,00 TL	128.888,89 TL	Var	125.022,22 TL	Düşük	45,00 m²	Düşük	168.780,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			3%		15%	-5%	25%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	45.000.000,00 TL	225.000,00 TL	Var	218.250,00 TL	Yüksek	200,00 m²	Benzer	163.687,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			3%		-15%	-10%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	42.000.000,00 TL	140.000,00 TL	Var	135.800,00 TL	Yüksek	300,00 m²	Düşük	156.170,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			3%		-5%	-10%	30%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								144.634,13 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								144.630,00 TL

Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan ve ofis birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas dükkan ve ofis birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU														
Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m²)	Açık Alan (m²)	Tahsisli Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Açık Alan Birim Değer (TL/m²)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Açık Alanı Değer (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)	Hisse Pay/Payda	Malik Hissesine Düşen Taşınmaz Değeri
1	2	Dükkan	338,00 m²	1.717,46 m²	3.321,85 m²	155.200,00 TL	51.733,33 TL	38.800,00 TL	52.457.600,00 TL	88.849.930,67 TL	128.887.780,00 TL	270.195.310,67 TL	1/1	270.195.310,67 TL
2	3	Dükkan	470,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	155.200,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	72.944.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	72.944.000,00 TL	1/1	72.944.000,00 TL
3	7	Ofis	520,00 m²	0,00 m²	56,25 m²	144.630,00 TL	0,00 TL	36.157,50 TL	75.207.600,00 TL	0,00 TL	2.033.859,38 TL	77.241.459,38 TL	1/1	77.241.459,38 TL
4	8	Ofis	375,00 m²	0,00 m²	56,00 m²	144.630,00 TL	0,00 TL	36.157,50 TL	54.236.250,00 TL	0,00 TL	2.024.820,00 TL	56.261.070,00 TL	1/1	56.261.070,00 TL
5	9	Ofis	550,00 m²	0,00 m²	56,00 m²	144.630,00 TL	0,00 TL	36.157,50 TL	79.546.500,00 TL	0,00 TL	2.024.820,00 TL	81.571.320,00 TL	1/1	81.571.320,00 TL
6	12	Ofis	500,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	144.630,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	72.315.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	72.315.000,00 TL	1269/2330	39.385.293,99 TL
TOPLAM DEĞER												630.528.160,04 TL		597.598.454,03 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre Ağaoğlu Avrasya GYO A.Ş. hissesine düşen gayrimenkullerin toplam değeri 597.598.454,03.-TL olarak takdir edilmiştir.

Değer takdir edilirken açık alanlar 1/3 oranında tahsisli alanlar 1/4 oranında birim değer takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Gelir yaklaşımı yöntemi 1073 Ada 20 Parselde yer alan 2 Adet “**Dükkân**”, 4 Adet “**Ofis**”, nitelikli taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

Dükkan Emsalleri;

Emsal-1 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın 230 m2 beyan edilen 200 m2 olduğu düşünülen dükkan, emlakçıdan 120.000 TL bedelle kiralıktır. (600 TL/m²) Gençler Gayrimenkul:0532 247 68 30
Emsal-2 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Nef Bahçelievlerde zemin kat 80 m2 üst kat 30 m2 ve bodurm kat 120 m2 alanlı toplamda 230 m2 dükkan, emlakçıdan 155.000 TL bedelle kiralıktır. (1.240,00 TL/m²) Remax Select: 0530 947 40 86 Not: Bodrum kat alanı ¼ üst kat alanı ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.
Emsal-3 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Nef Bahçelievlerde 280 m2 dükkan, emlakçıdan 270.000 TL bedelle kiralıktır. (964,28 TL/m²) Mustafa Yılmaz Gayrimenkul: 0532 432 69 23
Emsal-4 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Nef Bahçelievlerde 250 m2 dükkan, emlakçıdan 235.000 TL bedelle kiralıktır. (940 TL/m²) Concept Gayrimenkul:0532 525 38 79
Emsal-5 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Nef Bahçelievlerde 487 m2 dükkan, emlakçıdan 390.000 TL bedelle kiralıktır. (800,82 TL/m²) Berkay Gayrimenkul:0532 433 99 73

Ofis Emsalleri;

Emsal-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Kat Plazada 257 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 160.000 TL bedelle kiralıktır. (622,57 TL/m²) Derya Gayrimenkul:0553 348 95 16
Emsal-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 5. Kat konumlu, 169 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 170.000 TL bedelle kiralıktır. (1.005,91 TL/m²) Secret House: 0532 266 55 52
Emsal-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, kadir Has AVM de E-5 cephe 350 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 210.000 TL bedelle kiralıktır. (600,00 TL/m²) Hüryap Ataşehir: 0532 431 43 20
Emsal-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, 3. Kat konumlu 45 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 50.000 TL bedelle kiralıktır. (1.111,11 TL/m²) Maximum Gayrimenkul: 0536 919 07 78
Emsal-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Hadir Has AVM Yakını giriş kat konumlu, 60 m2 alanlı ofis emlakçıdan 65.000 TL bedelle kiralıktır. (1.083 TL/m²)-Değişim gayrimenkul: 0536 978 76 58

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi içerisinde “Dükkan” ve “Ofis” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkan/ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

DÜKKAN KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
3 No.lu BB					İyi	400,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		Kötü	200,00 m ²	Benzer	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	120.000,00 TL	600,00 TL	5%	570,00 TL	20%	-5%	0%	655,50 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		İyi	125,00 m ²	Yüksek	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	155.000,00 TL	1.240,00 TL	5%	1.178,00 TL	-10%	-5%	-10%	883,50 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		İyi	280,00 m ²	Yüksek	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	270.000,00 TL	964,29 TL	5%	916,07 TL	-10%	-3%	-10%	705,38 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		İyi	250,00 m ²	Daha İyi	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	235.000,00 TL	940,00 TL	5%	893,00 TL	-10%	-5%	-15%	625,10 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var		İyi	487,00 m ²	Daha İyi	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	390.000,00 TL	800,82 TL	5%	760,78 TL	-10%	0%	-15%	570,59 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								688,01 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								690,00 TL

OFİS KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
9 No.lu BB					İyi	550,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		İyi	257,00 m ²	Benzer	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	160.000,00 TL	622,57 TL	5%	591,44 TL	-5%	-10%	0%	502,72 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		İyi	169,00 m ²	Yüksek	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	170.000,00 TL	1.005,92 TL	10%	905,33 TL	-10%	-10%	0%	724,26 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		İyi	350,00 m ²	Yüksek	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	210.000,00 TL	600,00 TL	5%	570,00 TL	-15%	-5%	-10%	399,00 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		Kötü	45,00 m ²	Benzer	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	50.000,00 TL	1.111,11 TL	5%	1.055,56 TL	5%	-25%	0%	844,44 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var		İyi	60,00 m ²	Yüksek	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	65.000,00 TL	1.083,33 TL	10%	975,00 TL	-10%	-20%	-10%	585,00 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								611,09 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								610,00 TL

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkan ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira

değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 216 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkanlarda 216 Ay / 12 Ay = 18,00 Yıl, ofislerde 240 Ay/12 Ay=20 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU														
Sıra No	BB No	Nitelik	Kapalı Alan (m²)	Açık Eklenti Alanı (m²)	Tahsisli Alan (m²)	Toplam Brüt Alan (m²)	Kapalı Alan Birim Fiyat (TL/m²)	Eklenti Alanı Birim Fiyat (TL/m²)	Tahsisli Alan Birim Fiyat (TL/m²)	Kapalı Alan Değeri (TL)	Açık Eklenti Alanı Değeri (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)
1	2	Dükkan	338,00 m²	1.717,46 m²	3.321,85 m²	5.377,31 m²	690,00 TL	230,00 TL	172,50 TL	233.220,00 TL	395.015,80 TL	573.019,13 TL	1.201.254,93 TL	-
2	3	Dükkan	470,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	470,00 m²	690,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	324.300,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	324.300,00 TL	-
3	7	Ofis	520,00 m²	0,00 m²	56,25 m²	576,25 m²	610,00 TL	0,00 TL	152,50 TL	317.200,00 TL	0,00 TL	8.578,13 TL	325.778,13 TL	-
4	8	Ofis	375,00 m²	0,00 m²	56,00 m²	431,00 m²	610,00 TL	0,00 TL	152,50 TL	228.750,00 TL	0,00 TL	8.540,00 TL	237.290,00 TL	2.847.480,00 TL
5	9	Ofis	550,00 m²	0,00 m²	56,00 m²	606,00 m²	610,00 TL	0,00 TL	152,50 TL	335.500,00 TL	0,00 TL	8.540,00 TL	344.040,00 TL	-
6	12	Ofis	500,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	500,00 m²	610,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	305.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	305.000,00 TL	3.660.000,00 TL
TOPLAM ALAN						7.960,56 m²								
TOPLAM DEĞER													130.149.600,00 TL	96.816.896,14 TL

Sıra No	YAG/STOK	Kat	BB No	Nitelik	Alanı (m ²)	B.B. Brüt Alan (m ²)	B.B. Teras Alanı (m ²)	Tahsisli Kapalı Alan (m ²)	Tahsisli Teras Alanı (m ²)	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzatma Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bölüm Bölüm Kira Değeri (TL/AY)	Sözleşme Tutarlanma Tarihi	Sözleşme Kalan Süre (Gün)	Sözleşme Kalan Ay (Yuvatanması)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Ay)	Sözleşme Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpan Kalan Süre Toplam Değeri (TL)	Toplam Değeri (TL)
126	YAG	1. BODURUM	2	DÜKKAN	5.377,31	338,00	1.717,46	3.321,85		18	17.12.2022	16.10.2027	16.10.2027	17.10.2026	5+5	702.506,05	1.201.254,93	16.10.2027	654	22	194	15.455.133	233.043.455	248.498.589
127	YAG	1. BODURUM	3	DÜKKAN	470,00	470,00				18	01.11.2012	31.07.2024	31.07.2026	1.09.2026	5+5	230.247,34	324.300,00	30.09.2030	1734	58	158	13.354.346	51.239.400	67.783.746
																		30.09.2030	1734	58	158	13.354.346	51.239.400	67.783.746
128	YAG	1	7	OFİS	576,25	520,00	0,00	56,25		20	2.06.2024	1.05.2028	1.05.2028	2.05.2026	4+1	353.233,75	325.778,13	1.05.2028	1734	28	212	9.890.545	69.064.963	78.955.508
130	YAG	1	9	OFİS	606,00	500,00	0,00	56,00		20	15.06.2025	14.05.2030	14.05.2030	15.05.2026	5+1	325.000,00	344.040,00	14.05.2030	1595	53	187	17.225.000	64.335.480	81.560.480
					7.090	1.878	1.717	3.434	0							1.665.987,1	2.195.379						476.798.321,8	

TAŞINMAZLARIN TOPLAM NİHAİ DEĞER TABLOSU														
Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri													130.149.600,00 TL	
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri													476.798.321,77 TL	
GENEL TOPLAM													606.347.921,77 TL	
KDV Lİ GENEL TOPLAM													728.337.506,12 TL	
AVRASYA GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAŞINMAZLARIN TOPLAM NİHAİ DEĞER TABLOSU														
Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri													96.816.896,14 TL	
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri													476.798.321,77 TL	
GENEL TOPLAM													573.615.217,91 TL	
KDV Lİ GENEL TOPLAM													688.338.261,49 TL	

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında; sözleşme süresi boyunca şirketten temin edilen mevcut kira bedelleri dikkate alınmış, sözleşme bitimini müteakip dönem için ise emsal kira bedelleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

*Değer takdir edilirken açık alanlar 1/3 oranında tahsisli alanlar1/4 oranında birim değer takdir edilmiştir.

* Gelir Yaklaşımı sonucunda taşınmazların alanı dikkate alınarak toplam taşınmaz satış değeri (K.D.V hariç) ~562.837.953,53- TL, Ağaoğlu Avrasya GYO A.Ş. hisse değeri ~573.615.217,91.-TL’ takdir edilmiştir.

*Müşteriden temin edilen bilgiye göre 2,3,7,9 ve 12 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu geyrimenkullerin aylık 2.029.870 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 1073 ada 20 parselde konumlu 2 Adet “Dükkan” ve 4 adet “Ofis” vasıflı bağımsız bölümlerdir. Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Taşınmazların, kira geliri elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer alması ve yatırım niteliği taşıması dikkate alınarak, nihai değer tespitinde Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Gelir Yaklaşımı seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar bu raporun 3.3.2 kısmında detaylı olarak yer verilmiştir. Alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 1073 ada 20 parselde konumlu 2-3-7-8-9 ve 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerindeki taşınmazların herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak 2 Adet “Dükkan” ve 4 adet “Ofis” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye'de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Ağaolu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.. adına kayıtlı, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 2-3-7-8-9 ve 12 no.lu bağımsız bölümlerde konumlu “Dükkan” ve “Ofis” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Pazar Değeri: **573.615.217,91.-TL (BeşYüzYetmişÜçMilyonAltıYüzOnBeşBinİkiYüzOnYedi Türk Lirası DoksanBir Kuruş)**değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	606.947.921,77.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	728.337.506,12.-TL
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	573.615.217,91.-TL
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	688.338.261,49.-TL
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir ☐ Alıcısı Az ☐ Satışı Güç ☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 31 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 366

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (120 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / ÇEKMEKÖY / ÇEKMEKÖY
MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 367

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 367
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ÇEKMEKÖY- ÇEKMEKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 0 ADA/ 4014 PARSEL
ADRES	Mehmet Akif Mahallesi, Ezgi Sokak No:1 Çekmeköy Park Sitesi Çekmeköy/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	1 ADET 3 KATLI, 3 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE 10 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI
KULLANIMI	Dükkan ve Mesken
ARSA ALANI	46.772,09 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	A1 1 Mesken, A1 2 Mesken, A1 3 Mesken, A1 4 Mesken, A1 6 Mesken, A1 7 Mesken, A1 8 Mesken, A1 9 Mesken, A1 11 Mesken, A1 13 Mesken, A1 15 Mesken, A1 17 Mesken, A1 19 Mesken, A1 21 Mesken, A1 23 Mesken, A1 25 Mesken, A1 27 Mesken, A1 28 Mesken, A1 29 Mesken, A1 30 Mesken, A1 31 Mesken, A1 32 Mesken, A1 33 Mesken, A2 5 Mesken, A2 20 Mesken, A2 22 Mesken, A2 24 Mesken, A2 26 Mesken, A2 31 Mesken, A2 32 Mesken, A3 6 Mesken, A3 22 Mesken, A3 24 Mesken, A3 30 Mesken, A3 32 Mesken, A4 1 Mesken, A4 2 Mesken, A4 3 Mesken, A4 4 Mesken, A4 5 Mesken, A4 6 Mesken, A4 7 Mesken, A4 8 Mesken, A4 9 Mesken, A4 10 Mesken, A4 11 Mesken, A4 12 Mesken, A4 13 Mesken, A4 14 Mesken, A4 15 Mesken, A4 16 Mesken, A4 17 Mesken, A4 18 Mesken, A4 19 Mesken, A4 20 Mesken, A4 21 Mesken, A4 22 Mesken, A4 23 Mesken, A4 24 Mesken, A4 25 Mesken, A4 26 Mesken, A4 27 Mesken, A4 28 Mesken, A4 29 Mesken, A4 30 Mesken, A4 31 Mesken, A4 32 Mesken, A4 33 Mesken, B1 1 Mesken, B1 2 Mesken, B1 3 Mesken, B1 4 Mesken, B1 5 Mesken, B1 7 Mesken, B1 8 Mesken, B1 13 Mesken, B1 17 Mesken, B1 33 Mesken, B1 37 Mesken, B1 44 Mesken, B1 45 Mesken, B1 47 Mesken, B1 48 Mesken, B1 51 Mesken, B1 55 Mesken, B1 56 Mesken, B1 57 Mesken, B1 59 Mesken, B1 60 Mesken, B2 35 Mesken, B2 40 Mesken, B2 42 Mesken, B2 44 Mesken, B2 46 Mesken, B2 47 Mesken, B2 48 Mesken, B2 50 Mesken, B2 52 Mesken, B2 54 Mesken, B2 57 Ofis-İşyeri, B2 58 Ofis-İşyeri, B3 4 Mesken, B3 57 Mesken, B4 57 Mesken, B5 7 Mesken, B5 59 Mesken, B6 3 Mesken, B6 4 Mesken, B6 8 Mesken, B6 57 Mesken, C1 85 Ofis-İşyeri, C1 86 Ofis-İşyeri, C2 50 Mesken, C2 56 Mesken, C2 74 Mesken, C2 80 Mesken, C2 85 Ofis-İşyeri, C3 43 Mesken, C3 85 Ofis-İşyeri, C3 86 Ofis-İşyeri

İMAR DURUMU	Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların konumlandığı 4014 parsel 20.02.2022 tarihli 1/1.000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı Kapsamında E:1.25, Yençok:15 Kat, "Konut+Ticaret Alanı" yapılaşma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARIÇ)	2.493.191.639,02.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	2.833.570.395,69.-TL

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	7
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	7
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	8
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	10
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	10
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	15
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	16
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	16
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	17
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	18
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	18
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	18
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	18
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	18
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	20
4.2.1	İstanbul İli	20
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	21
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	21
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	22
5.2	Gayrimenkullün Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	24
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	24
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	25
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	25
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	25
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	25
6.3	Maliyet Yaklaşımı	26
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	26
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	26
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	26
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	27
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	29
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	29
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	30
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	32
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	33
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	37
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	37
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	37

7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	38
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	38
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	38
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	38
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
7.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
8	SONUÇ	39
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	39
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	39
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	40
8.5	Uygunluk Beyanı.....	41
8.6	İzin Beyanı.....	42

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 367			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 263	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	2.541.312.971,33.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 Ada 4014 Parselde konumlu, Çekmeköy Park Sitesi, A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C2 ve C3 bloklarda, farklı katlarda konumlu, farklı bağımsız bölüm numaralı 113 adet "Mesken", 7 adet "Ofis - İşyeri" nitelikli olmak üzere 120 adet taşınmazın **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmaz için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 Ada 4014 Parselde konumlu, Çekmeköy Park Sitesi, A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C2 ve C3 bloklarda, farklı katlarda konumlu, farklı bağımsız bölüm numaralı 113 adet "Mesken", 7 adet "Ofis - İşyeri" nitelikli olmak üzere 120 adet taşınmazın **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.

- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.’nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

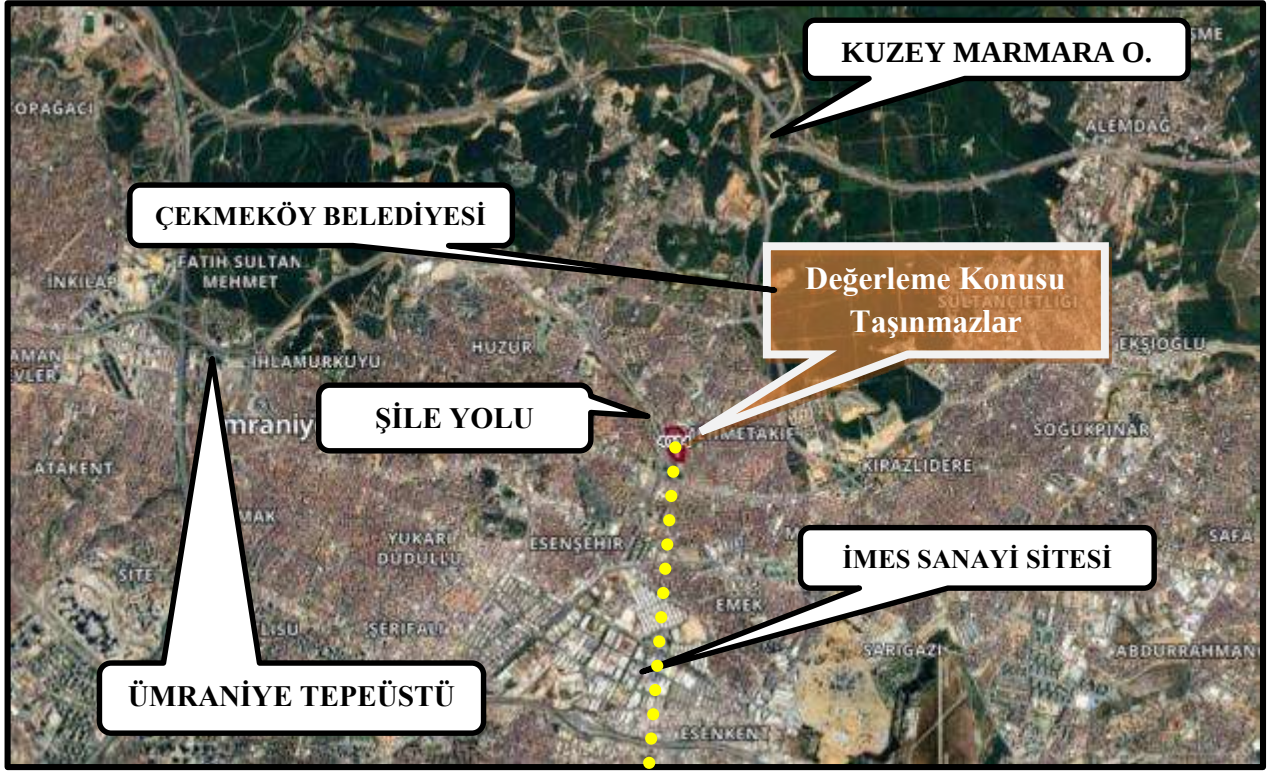
3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Mehmet Akif Mahallesi, 0 Ada 4014 Parsel adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmazlara ulaşmak için; Konu taşınmazların konumlu olduğu projeye ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Şile Otoyolu üzerinde Tem Otoyolu istikametine ilerlerken Necip Fazıl Mevkiinde Kemerdere Köprülü Kavşağı kullanılarak İdealist Kent Caddesi'ne girilip Ezgi Sokağı doğru devam edilir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Çekmeköypark Sitesi bu sokak üzerinde sol kolda konumludur.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu taşınmazların bulunduğu bölge ve yakın çevresi meskun mahal olup yakın çevresindeki binalar genellikle mesken tipi kullanılan bağımsız bölümler yer maktadır. Toplu taşıma olanakları mevcut olup ulaşım olarak iyi bir noktadadır. Şile Yoluna cephelidir, Çekmeköy Belediyesine 2 km, İmes Sanayi Sitesine 2 km, Kuzey Marmara otobanına 3,5 km mesafelidir.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : İSTANBUL

İlçesi : ÇEKMEKÖY

Mahalle/Köy Adı : ÇEKMEKÖY

Mevkii : -

Pafta No : -

Ada No : 0

Parsel No : 4014

Yüz ölçüm : 46.772,09 m²

Ana Gayr. Niteliği : 1 ADET 3 KATLI, 3 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE 10 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI

Bağımsız Bölüm No : TABLO-1

Blok : TABLO-1

Kat : TABLO-1

Arsa Payı : TABLO-1

Bağımsız Böl. Niteliği : TABLO-1

Malik : AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)

Yevmiye No : 30237

Cilt No : TABLO-1

Sayfa No : TABLO-1

Tapu Tarihi : 23.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

Tablo - 1								
Sıra No	Blok	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Bulunduğu Kat	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay
1	A1	1	Mesken	1. Bodrum	100304346	434	42785	302
2	A1	2	Mesken	Zemin	100304347	434	42786	114
3	A1	3	Mesken	Zemin	100304348	434	42787	304
4	A1	4	Mesken	Zemin	100304349	434	42788	164
5	A1	6	Mesken	1	100304351	434	42790	304
6	A1	7	Mesken	1	100304352	434	42791	164
7	A1	8	Mesken	2	100304353	434	42792	304
8	A1	9	Mesken	2	100304354	434	42793	304
9	A1	11	Mesken	3	100304356	434	42795	304
10	A1	13	Mesken	4	100304358	434	42797	304
11	A1	15	Mesken	5	100304360	434	42799	304
12	A1	17	Mesken	6	100304362	434	42801	304
13	A1	19	Mesken	7	100304364	434	42803	304
14	A1	21	Mesken	8	100304366	434	42805	304
15	A1	23	Mesken	9	100304368	434	42807	304
16	A1	25	Mesken	10	100304370	434	42809	306
17	A1	27	Mesken	11	100304372	434	42811	306
18	A1	28	Mesken	12	100304373	434	42812	306
19	A1	29	Mesken	12	100304374	434	42813	306
20	A1	30	Mesken	13	100304375	434	42814	306
21	A1	31	Mesken	13	100304376	434	42815	306
22	A1	32	Mesken	14	100304377	435	42816	306
23	A1	33	Mesken	14	100304378	435	42817	306
24	A2	5	Mesken	1	100304383	435	42822	294
25	A2	20	Mesken	8	100304398	435	42837	296
26	A2	22	Mesken	9	100304400	435	42839	296
27	A2	24	Mesken	10	100304402	435	42841	296
28	A2	26	Mesken	11	100304404	435	42843	296
29	A2	31	Mesken	14	100304409	435	42848	296
30	A2	32	Mesken	14	100304410	435	42881	296
31	A3	6	Mesken	14	100304416	435	42855	158
32	A3	22	Mesken	9	100304432	435	42871	296
33	A3	24	Mesken	10	100304434	435	42873	296
34	A3	30	Mesken	13	100304442	435	42879	296
35	A3	32	Mesken	14	100304444	435	42881	296
36	A4	1	Mesken	1. Bodrum	100304445	435	42882	220
37	A4	2	Mesken	Zemin	100304446	435	42883	110
38	A4	3	Mesken	Zemin	100304447	435	42884	290
39	A4	4	Mesken	Zemin	100304448	435	42885	158
40	A4	5	Mesken	1	100304449	435	42886	110
41	A4	6	Mesken	1	100304450	435	42887	296
42	A4	7	Mesken	1	100304451	435	42888	156
43	A4	8	Mesken	2	100304452	435	42889	296
44	A4	9	Mesken	2	100304453	435	42890	296
45	A4	10	Mesken	3	100304454	435	42891	296
46	A4	11	Mesken	3	100304455	435	42892	296
47	A4	12	Mesken	4	100304456	435	42893	296

48	A4	13	Mesken	4	100304457	435	42894	296
49	A4	14	Mesken	5	100304458	435	42895	296
50	A4	15	Mesken	5	100304459	435	42896	296
51	A4	16	Mesken	6	100304460	435	42897	296
52	A4	17	Mesken	6	100304461	435	42898	296
53	A4	18	Mesken	7	100304462	435	42899	296
54	A4	19	Mesken	7	100304463	435	42900	296
55	A4	20	Mesken	8	100304464	435	42901	296
56	A4	21	Mesken	8	100304465	435	42902	296
57	A4	22	Mesken	9	100304466	435	42903	296
58	A4	23	Mesken	9	100304467	435	42904	296
59	A4	24	Mesken	10	100304468	435	42905	296
60	A4	25	Mesken	10	100304469	435	42906	296
61	A4	26	Mesken	11	100304470	435	42907	296
62	A4	27	Mesken	11	100304471	435	42908	296
63	A4	28	Mesken	12	100304472	435	42909	296
64	A4	29	Mesken	12	100304473	435	42910	296
65	A4	30	Mesken	13	100304474	435	42911	296
66	A4	31	Mesken	13	100304475	435	42912	296
67	A4	32	Mesken	14	100304476	435	42913	296
68	A4	33	Mesken	14	100304477	435	42914	296
69	B1	1	Mesken	Zemin	100304478	436	42915	124
70	B1	2	Mesken	Zemin	100304479	436	42916	180
71	B1	3	Mesken	Zemin	100304480	436	42917	156
72	B1	4	Mesken	Zemin	100304481	436	42918	168
73	B1	5	Mesken	1	100304482	436	42919	136
74	B1	7	Mesken	1	100304484	436	42921	166
75	B1	8	Mesken	1	100304485	436	42922	180
76	B1	13	Mesken	3	100304490	436	42927	160
77	B1	17	Mesken	4	100304494	436	42931	160
78	B1	33	Mesken	8	100304510	436	42941	160
79	B1	37	Mesken	9	100304514	436	42951	160
80	B1	44	Mesken	10	100304521	436	42958	204
81	B1	45	Mesken	11	100304522	436	42959	160
82	B1	47	Mesken	11	100304524	436	42961	168
83	B1	48	Mesken	11	100304525	436	42962	204
84	B1	51	Mesken	12	100304528	436	42965	168
85	B1	55	Mesken	13	100304532	436	42969	168
86	B1	56	Mesken	13	100304533	436	42970	204
87	B1	57	Mesken	14	100304534	436	42971	160
88	B1	59	Mesken	14	100304536	436	42973	168
89	B1	60	Mesken	14	100304537	436	42974	204
90	B2	35	Mesken	9	100304572	436	43009	212
91	B2	40	Mesken	10	100304577	437	43014	166
92	B2	42	Mesken	11	100304579	437	43016	174
93	B2	44	Mesken	11	100304581	437	43018	168
94	B2	46	Mesken	12	100304583	437	43020	176
95	B2	47	Mesken	12	100304584	437	43021	214
96	B2	48	Mesken	12	100304585	437	43022	168
97	B2	50	Mesken	13	100304587	437	43024	176

98	B2	52	Mesken	13	100304589	437	43026	168
99	B2	54	Mesken	14	100304591	437	43028	176
100	B2	57	Ofis - İşyeri	Zemin	100304594	437	43031	24
101	B2	58	Ofis - İşyeri	Zemin	100304595	437	43032	130
102	B3	4	Mesken	Zemin	100304599	437	43036	168
103	B3	57	Mesken	14	100304652	437	43089	160
104	B4	57	Mesken	14	100304713	438	43149	160
105	B5	7	Mesken	1	100304725	438	43159	166
106	B5	59	Mesken	14	100304777	438	43211	168
107	B6	3	Mesken	Zemin	100304781	439	43215	156
108	B6	4	Mesken	Zemin	100304782	439	43216	168
109	B6	8	Mesken	1	100304786	439	43220	180
110	B6	57	Mesken	14	100304835	439	43269	160
111	C1	85	Ofis - İşyeri	Zemin	100304925	440	43357	84
112	C1	86	Ofis - İşyeri	Zemin	100304926	440	43358	98
113	C2	50	Mesken	9	100304978	440	43408	146
114	C2	56	Mesken	10	100304984	441	43414	146
115	C2	74	Mesken	13	100305002	441	43432	146
116	C2	80	Mesken	14	100305008	441	43438	146
117	C2	85	Ofis - İşyeri	Zemin	100305015	441	43443	84
118	C3	43	Mesken	8	100305059	441	43487	98
119	C3	85	Ofis - İşyeri	Zemin	100305101	442	43529	84
120	C3	86	Ofis - İşyeri	Zemin	100305102	442	43530	98

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 08:46-09:19 saatleri itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Müşterek Olarak;

Beyan; KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) Çekmeköy - 16-07-2025 16:21 - 17655

Beyan; YÖNETİM PLANI:23/05/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(T:06.06.2018 - Y:9313)

Beyan; (A2,A3,A4,B2,B3,B4,C1,C2 bloklar KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM Çevrilmiştir.)(T:21.05.2024 – Y:11343)

Beyan; A1,B1,B5,B6 VE C3 BLOKLAR Kİ den KM'ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(T:08.02.2024 – Y:3257)

Serh; 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEİAŞ lehine 99 Yıllığına 1 Krş. Bedelli 12679 No.lu Trafo Merkezi ve Kablo Geçiş Yeri) (T:08.01.2020- Y:557)

A1 Blok 27-29-31-32-33, A4 Blok 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33, B2 Blok 54, B3 Blok 4-57, B6 blok 3-4-8, C2 Blok 80, Müşterek Olarak;

Beyan; ODEA BANK A.Ş lehine 1. Dereceden 545.752.000,00 TL tutarlı ipotek bulunmaktadır. (T:10.01.2024 - Y:794)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

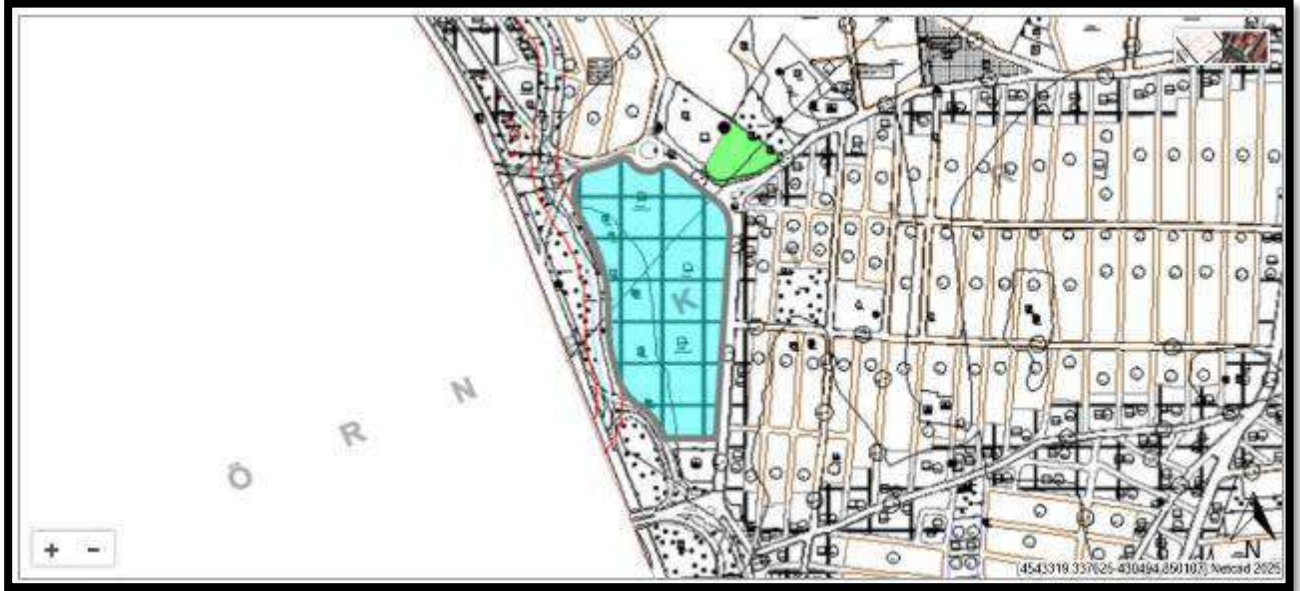
Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 23.12.2024 tarih ve 30237 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre ;taşınmazların konumlandığı 4014 parsel 20.02.2022 tarihli 1/1.000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı Kapsamında E:1.25, Yençok:15 Kat, "Konut+Ticaret Alanı" yapılaşma koşullarına sahiptir.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Çekmeköy Belediyesi İmar Arşiv Birimi'nden temin edilen dosyasında ve TKGM WebTapu Portalından yapılan incelemeye göre 0 Ada 4014 Parsel'e ait;

Taşınmazlara ait 29.09.2017 tarih ve 2017/8472 numaralı her blok için ayrı ayrı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

YENİLEME RUHSAT DETAYLARI										
Sıra No	Blok	Tarih	Ruhsat No	Veriliş Amacı	B.B Sayısı	Toplam Ruhsat Alanı (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	A1	25.05.2022	2022/2730	Mesken	33	9.389,63	5	15	20	VA
2	A2	25.05.2022	2022/2730	Mesken	32	8.786,12	5	15	20	VA
3	A3	25.05.2022	2022/2730	Mesken	32	8.786,12	5	15	20	VA
4	A4	25.05.2022	2022/2730	Mesken	33	9.036,16	5	15	20	VA
5	B1	25.05.2022	2022/2730	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
6	B2	25.05.2022	2022/2730	Mesken	56	10.803,59	5	15	20	VA
				Ofis ve İşyeri	2					
7	B3	25.05.2022	2022/2730	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
8	B4	25.05.2022	2022/2730	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
9	B5	25.05.2022	2022/2730	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
10	B6	25.05.2022	2022/2730	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
11	C2	25.05.2022	2022/2730	Mesken	84	10.336,21	5	15	20	VA
				Ofis ve İşyeri	2					
12	C3	25.05.2022	2022/2730	Mesken	84	10.313,86	5	15	20	VA
				Ofis ve İşyeri	2					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DETAYLARI										
Sıra No	Blok	Tarih	Ruhsat No	Veriliş Amacı	B.B Sayısı	Toplam Ruhsat Alanı (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	A1	5.12.2023	2023/11189	Mesken	33	9.389,63	5	15	20	VA
2	A2	26.12.2023	2023/12533	Mesken	32	8.786,12	5	15	20	VA
3	A3	26.12.2023	2023/12610	Mesken	32	8.786,12	5	15	20	VA
4	A4	26.12.2023	2023/12533	Mesken	33	9.036,16	5	15	20	VA
5	B1	5.12.2023	2023/11189	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
6	B2	26.12.2023	2023/12533	Mesken	56	10.803,59	5	15	20	VA
				Ofis ve İşyeri	2					
7	B3	26.12.2023	2023/12610	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
8	B4	26.12.2023	2023/12610	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
9	B5	5.12.2023	2023/11189	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
10	B6	5.12.2023	2023/11189	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
11	C1	26.12.2023	2023/12610	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
12	C2	26.12.2023	2023/12533	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
13	C3	5.12.2023	2023/11189	Mesken	84	10.313,86	5	15	20	VA
				Ofis ve İşyeri	2					

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının Gem Teknik Yapı denetim Ltd. Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

BLOK	ENERJİ NUMARASI	ENERJİ SINIFI	VERİLİŞ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ
A1	Y2334E986AC9C	B	20.12.2017	20.12.2027
A2	Y233490FED4DA	B	20.12.2017	20.12.2027
A3	Y2334047B11DC	B	20.12.2017	20.12.2027
A4	Y23344FE188ED	B	20.12.2017	20.12.2027
B1	Y2334C8E341D0	B	20.12.2017	20.12.2027
B2	Y23343C0511DA	B	20.12.2017	20.12.2027
B3	Y233463CAC177	B	20.12.2017	20.12.2027
B4	Y23345D7B139E	B	20.12.2017	20.12.2027
B5	Y23342D5B1A65	B	20.12.2017	20.12.2027
B6	Y23346D1B3B0C	B	20.12.2017	20.12.2027
C1	Y2334F31FE8BF	C	20.12.2017	20.12.2027
C2	Y2334B96B57E4	C	20.12.2017	20.12.2027
C3	Y2334F937111B	C	20.12.2017	20.12.2027

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Çekmeköy Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



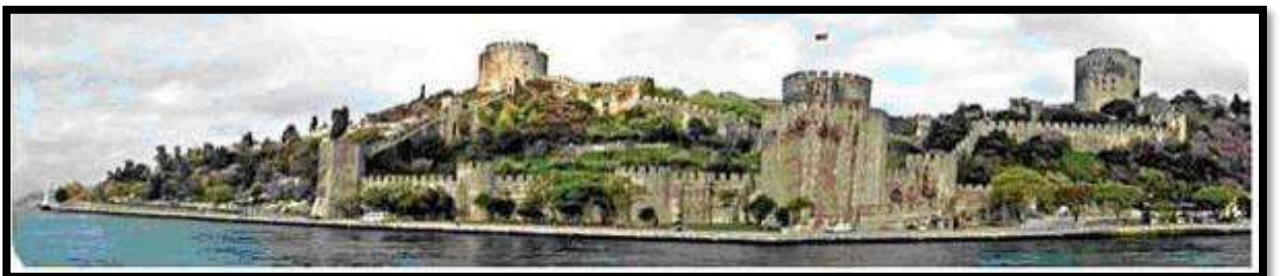
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Göksu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahillерidir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu proje 14 bloktan oluşan Ağaoğlu Çekmeköy Park Sitesi'dir. Site çevresi 1,5m ebatında duvar ile çevrili olup girişler 7/24 güvenlik denetimi altındadır. Site içerisinde; açık yüzme havuzu, kapalı otopark, spor salonu, sosyal tesis gibi sosyal olanaklar mevcuttur. Site içi değerlendirme tarihi itibari ile bakımlı durumda olup peyzaj çalışması tamamlanmak üzeredir. Blokların her birinde farklı adetlerde yolcu ve yük asansörü bulunmaktadır. Blok girişleri site içerisinden yapılmakta olup, vaziyet planı üzerinde belirtilmiştir. Blok giriş kapıları cam üzeri alüminyum doğramadır. Blok içi sahanlıklar seramik, merdivenler mermer, duvarlar boyalı olup korkuluklar demir doğramadır. Blok dış cepheleri mantolama üzerine akrilik boyalıdır.

D blok ana taşınmazın tüm bodrum katlarının zemin, 1. Bodrum ve 2. Bodrum katlarında konumlu ticari bloktur. Blok bazında kat sayısı ve bağımsız bölüm sayısı detayları şu şekildedir;

Blok Bazında Detay							
Sıra No	Blok	Yolu Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Sayısı	Blokta Tescilli Toplam Bağımsız Bölüm Adeti
1	A1	5	15	20	Mesken	33	33
2	A2	5	15	20	Mesken	32	32
3	A3	5	15	20	Mesken	32	32
4	A4	5	15	20	Mesken	33	33
5	B1	5	15	20	Mesken	60	60
6	B2	5	15	20	Mesken	56	58
					Ofis ve İşyeri	2	
7	B3	5	15	20	Mesken	60	60
8	B4	5	15	20	Mesken	60	60
9	B5	5	15	20	Mesken	60	60
10	B6	5	15	20	Mesken	60	60
11	C2	5	15	20	Mesken	84	86
					Ofis ve İşyeri	2	
12	C3	5	15	20	Mesken	84	86
					Ofis ve İşyeri	2	

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların iç mekân düzenlemesinde; zeminler bazı bölümlerde parke, bazı bölümlerde dökme beton, duvarlar plastik boyalıdır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazların mimari projesi ile konum olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait kat bağımsız bölüm bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m2)
1	A1	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	264,88 m ²
2	A1	2	Zemin Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	G - B	1+1	95,32 m ²
3	A1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
4	A1	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	139,17 m ²
5	A1	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
6	A1	7	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+1	144,46 m ²
7	A1	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²
8	A1	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
9	A1	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
10	A1	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
11	A1	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
12	A1	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
13	A1	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
14	A1	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
15	A1	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
16	A1	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
17	A1	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
18	A1	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²
19	A1	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
20	A1	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²
21	A1	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
22	A1	32	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²
23	A1	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
24	A2	5	1. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
25	A2	20	8. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
26	A2	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
27	A2	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
28	A2	26	11. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²

29	A2	31	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	266,07 m ²
30	A2	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
31	A3	6	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+1	143,79 m ²
32	A3	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
33	A3	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
34	A3	30	13. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
35	A3	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
36	A4	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	1	K	3+1	201,03 m ²
37	A4	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	95,43 m ²
38	A4	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	260,89 m ²
39	A4	4	Zemin Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	140,76 m ²
40	A4	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	99,40 m ²
41	A4	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
42	A4	7	1. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	3+1	143,97 m ²
43	A4	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
44	A4	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
45	A4	10	3. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
46	A4	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
47	A4	12	4. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
48	A4	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
49	A4	14	5. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
50	A4	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
51	A4	16	6. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
52	A4	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
53	A4	18	7. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
54	A4	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
55	A4	20	8. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
56	A4	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
57	A4	22	9. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
58	A4	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
59	A4	24	10. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
60	A4	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
61	A4	26	11. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
62	A4	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
63	A4	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
64	A4	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
65	A4	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
66	A4	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
67	A4	32	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
68	A4	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
69	B1	1	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	112,32 m ²
70	B1	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	3+1	159,35 m ²
71	B1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	137,01 m ²
72	B1	4	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+1	148,66 m ²
73	B1	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	124,90 m ²
74	B1	7	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²
75	B1	8	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+1	164,22 m ²
76	B1	13	3. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
77	B1	17	4. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
78	B1	33	8. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
79	B1	37	9. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
80	B1	44	10. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²
81	B1	45	11. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
82	B1	47	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²
83	B1	48	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²

84	B1	51	12. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²
85	B1	55	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²
86	B1	56	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²
87	B1	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
88	B1	59	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²
89	B1	60	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²
90	B2	35	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+1	185,72 m ²
91	B2	40	10. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²
92	B2	42	11. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²
93	B2	44	11. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²
94	B2	46	12. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²
95	B2	47	12. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+1	185,72 m ²
96	B2	48	12. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²
97	B2	50	13. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²
98	B2	52	13. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²
99	B2	54	14. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²
100	B3	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - D	2+1	148,66 m ²
101	B3	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
102	B4	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
103	B5	7	1. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+1	150,00 m ²
104	B5	59	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+1	150,00 m ²
105	B6	3	Zemin Kat	Cami	2	G - B	2+1	137,01 m ²
106	B6	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	148,66 m ²
107	B6	8	1. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	164,22 m ²
108	B6	57	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	143,59 m ²
109	C2	50	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²
110	C2	56	10. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²
111	C2	74	13. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²
112	C2	80	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²
113	C3	43	8. Kat	Peyzaj	1	K	1+1	87,17 m ²

Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m2)
1	B2	57	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	17,50 m ²
2	B2	58	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	93,23 m ²
3	C1	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²
4	C1	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,21 m ²
5	C2	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²
6	C3	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²
7	C3	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,31 m ²

5.2 Gayrimenkullün Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar Arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları.
- Merkezi bir yerde bulunması ve ana caddeye yakın konumda yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 ada 4014 parselde yer alan taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık mesken ve dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Mesken Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 1.katında 3+1 brüt 180 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 22.250.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (123.611,11 TL/m²) Homewest Gayrimenkul: 0 (542) 692 24 00
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 5.katında 2+1 brüt 125 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 14.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (113.600 TL/m²) Turyap Premium: 0 (531) 831 52 74
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin bahçe katında 3+1 brüt 170 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 25.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (151.470,59 TL/m²) Anast İnşaat: 0 (538) 508 94 63
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 7.katında 1+1 brüt 82 m2 beyan edilen mesken 9.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (115.853,66 TL/m²) Coldwell Banker: 0 (532) 590 83 42
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede 2+1 brüt 125 m2 beyan edilen mesken satış ofisinden 13.280.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (106.240 TL/m²) Işık Gayrimenkul: 0 (536) 772 96 58
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy evleri projesinde brüt 178 m2 beyan edilen 3+1 mesken, emlakçıdan 22.875.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (128.511,24TL/m²) Bahçetepe Medikule Gayrimenkul: 0 (530) 123 85 27
EMSAL-7	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Naturel Life projesinde brüt 140 m2 beyan edilen 3+1 mesken, emlakçıdan 11.600.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (82.857,14 TL/m²) Alb Gayrimenkul: 0 (533) 207 79 28
EMSAL-8	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy projesinde brüt 134 m2 beyan edilen 2+1 mesken, emlakçıdan 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (119.402,99 TL/m²) Ece Arslan Gayrimenkul: 0 (534) 707 24 59



SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın taşınmaz gibi nitelikli yapıda yer alan Ormanköyde 169 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 43.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (254.437,87 TL/m²) Profive Gayrimenkul: 0533 018 70 63
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın taşınmaz gibi nitelikli yapıda yer alan Ormanköyde 313 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 64.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (204.472,84 TL/m²) Towers Gayrimenkul: 0532 066 69 03
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın taşınmaz gibi nitelikli yapıda yer alan Çınarköyde 185 m2 beyan edilen dükkan Satış ofisi 64.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (348.648,65 TL/m²) Satış ofisi: 0542 606 21 22
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın taşınmaz gibi nitelikli yapıda yer alan Ormanköyde 360 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 72.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (200.000,00 TL/m²) Profive Gayrimenkul: 0533 018 70 63
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın taşınmaz gibi nitelikli yapıda yer alan Ormanköyde 226 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 64.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (283.185 TL/m²) Remax Gayrimenkul: 0506 266 81 69

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Çekmeköy İlçesi Mehmet Akif Mahallesi çevresinde taşınmaza yakın konumda satılık benzer özellikte mesken ve dükkan vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmaz bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi içerisinde “Mesken” ve ‘Ofis – İşyeri’ niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık mesken ve dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Meskenler İçin;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
4014 Parsel (A1-3 Numaralı Mesken)					İyi	267,28 m²	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	22.250.000,00 TL	123.611,11 TL	Var	111.250,00 TL	Benzer	180,00 m²	Benzer	107.912,50 TL
EMSAL 1 DÜZELTME			10%		0%	-3%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	14.200.000,00 TL	113.600,00 TL	Var	102.240,00 TL	Benzer	125,00 m²	Benzer	97.128,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTME			10%		0%	-5%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	25.750.000,00 TL	151.470,59 TL	Var	121.176,47 TL	Benzer	170,00 m²	Benzer	117.541,18 TL
EMSAL 3 DÜZELTME			20%		0%	-3%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	9.500.000,00 TL	115.853,66 TL	Var	110.060,98 TL	Benzer	82,00 m²	Benzer	102.356,71 TL
EMSAL 4 DÜZELTME			5%		0%	-7%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	13.280.000,00 TL	106.240,00 TL	Var	100.928,00 TL	Benzer	125,00 m²	Benzer	95.881,60 TL
EMSAL 5 DÜZELTME			5%		0%	-5%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	22.875.000,00 TL	128.511,24 TL	Var	122.085,67 TL	İyi	178,00 m²	İyi	100.110,25 TL
EMSAL 6 DÜZELTME			5%		-5%	-3%	-10%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	11.600.000,00 TL	82.857,14 TL	Var	78.714,29 TL	İyi	140,00 m²	İyi	63.758,57 TL
EMSAL 7 DÜZELTME			5%		-5%	-4%	-10%	
EMSAL 8 ÖZELLİKLERİ	16.000.000,00 TL	119.402,99 TL	Var	113.432,84 TL	İyi	134,00 m²	İyi	90.746,27 TL
EMSAL 8 DÜZELTME			5%		-5%	-5%	-10%	
EMSAL DÜZELTME								96.929,38 TL
EMSAL DÜZELTME								96.900,00 TL

Dükkan İçin;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
B2 BLOK 58 NBB					İyi	93,23	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	43.000.000,00 TL	254.437,87 TL	Var	241.715,98 TL	Benzer	169,00 m²	Benzer	253.801,78 TL
EMSAL 1 DÜZELTME			5%		0%	5%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	64.000.000,00 TL	204.472,84 TL	Var	194.249,20 TL	Kötü	313,00 m²	Benzer	252.523,96 TL
EMSAL 2 DÜZELTME			5%		15%	15%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	64.500.000,00 TL	348.648,65 TL	Var	313.783,78 TL	İyi	185,00 m²	Benzer	282.405,41 TL
EMSAL 3 DÜZELTME			10%		-20%	10%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	72.000.000,00 TL	200.000,00 TL	Var	180.000,00 TL	Kötü	360,00 m²	Benzer	216.000,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTME			10%		5%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	64.000.000,00 TL	283.185,84 TL	Var	254.867,26 TL	Kötü	226,00 m²	Benzer	300.743,36 TL
EMSAL 5 DÜZELTME			10%		5%	13%	0%	
EMSAL DÜZELTME								261.094,90 TL
EMSAL DÜZELTME								261.090,00 TL

Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama mesken ve dükkan birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmaz için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME TABLOSU												
Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m ²)	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	Birim Değer (TL)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1	A1	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	264,88 m ²	-2,75%	96.900,00 TL	94.235,25 TL	24.961.287,14 TL
2	A1	2	Zemin Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	G - B	1+1	95,32 m ²	17,75%	96.900,00 TL	114.099,75 TL	10.875.627,70 TL
3	A1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	-0,25%	96.900,00 TL	96.657,75 TL	25.834.795,02 TL
4	A1	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	139,17 m ²	13,50%	96.900,00 TL	109.981,50 TL	15.306.277,46 TL
5	A1	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	0,00%	96.900,00 TL	96.900,00 TL	25.899.543,88 TL
6	A1	7	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+1	144,46 m ²	10,75%	96.900,00 TL	107.316,75 TL	15.503.096,51 TL
7	A1	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²	4,75%	96.900,00 TL	101.502,75 TL	27.129.772,22 TL
8	A1	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	0,25%	96.900,00 TL	97.142,25 TL	25.964.292,74 TL
9	A1	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	0,50%	96.900,00 TL	97.384,50 TL	26.029.041,60 TL
10	A1	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	0,75%	96.900,00 TL	97.626,75 TL	26.093.790,46 TL
11	A1	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	1,00%	96.900,00 TL	97.869,00 TL	26.158.539,32 TL
12	A1	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	1,25%	96.900,00 TL	98.111,25 TL	26.223.288,18 TL
13	A1	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	1,50%	96.900,00 TL	98.353,50 TL	26.288.037,04 TL
14	A1	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	1,75%	96.900,00 TL	98.595,75 TL	26.352.785,90 TL
15	A1	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	2,00%	96.900,00 TL	98.838,00 TL	26.417.534,76 TL
16	A1	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	2,25%	96.900,00 TL	99.080,25 TL	26.482.283,62 TL
17	A1	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	2,50%	96.900,00 TL	99.322,50 TL	26.547.032,48 TL
18	A1	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	27.777.260,82 TL
19	A1	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	2,75%	96.900,00 TL	99.564,75 TL	26.611.781,34 TL
20	A1	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²	7,50%	96.900,00 TL	104.167,50 TL	27.842.009,68 TL
21	A1	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	3,00%	96.900,00 TL	99.807,00 TL	26.676.530,20 TL
22	A1	32	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²	9,75%	96.900,00 TL	106.347,75 TL	28.424.749,41 TL
23	A1	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	3,25%	96.900,00 TL	100.049,25 TL	26.741.279,06 TL
24	A2	5	1. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	4,00%	96.900,00 TL	100.776,00 TL	26.813.668,26 TL
25	A2	20	8. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,75%	96.900,00 TL	102.471,75 TL	27.264.859,80 TL
26	A2	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,00%	96.900,00 TL	102.714,00 TL	27.329.315,73 TL
27	A2	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,25%	96.900,00 TL	102.956,25 TL	27.393.771,66 TL
28	A2	26	11. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,50%	96.900,00 TL	103.198,50 TL	27.458.227,60 TL
29	A2	31	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	266,07 m ²	7,75%	96.900,00 TL	104.409,75 TL	27.780.507,26 TL
30	A2	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	27.651.595,40 TL
31	A3	6	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+1	143,79 m ²	8,75%	96.900,00 TL	105.378,75 TL	15.152.927,42 TL
32	A3	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	4,00%	96.900,00 TL	100.776,00 TL	26.813.668,26 TL
33	A3	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	4,25%			27.000.000,00 TL
34	A3	30	13. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,00%	96.900,00 TL	101.745,00 TL	27.071.492,00 TL
35	A3	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,25%	96.900,00 TL	101.987,25 TL	27.135.947,93 TL
36	A4	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	1	K	3+1	201,03 m ²	-1,50%	96.900,00 TL	95.446,50 TL	19.188.010,64 TL
37	A4	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	95,43 m ²	10,75%	96.900,00 TL	107.316,75 TL	10.240.720,13 TL
38	A4	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	260,89 m ²	-5,25%	96.900,00 TL	91.812,75 TL	23.952.625,05 TL
39	A4	4	Zemin Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	140,76 m ²	4,50%	96.900,00 TL	101.260,50 TL	14.253.493,90 TL
40	A4	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	99,40 m ²	11,00%	96.900,00 TL	107.559,00 TL	10.691.861,52 TL
41	A4	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-5,00%	96.900,00 TL	92.055,00 TL	24.639.808,55 TL
42	A4	7	1. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	3+1	143,97 m ²	1,75%	96.900,00 TL	98.595,75 TL	14.195.030,20 TL
43	A4	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	-0,25%	96.900,00 TL	96.657,75 TL	25.871.798,97 TL
44	A4	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,75%	96.900,00 TL	92.297,25 TL	24.704.650,15 TL
45	A4	10	3. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,00%	96.900,00 TL	96.900,00 TL	25.936.640,57 TL
46	A4	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,50%	96.900,00 TL	92.539,50 TL	24.769.491,75 TL
47	A4	12	4. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,25%	96.900,00 TL	97.142,25 TL	26.001.482,18 TL
48	A4	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,25%	96.900,00 TL	92.781,75 TL	24.834.333,35 TL
49	A4	14	5. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,50%	96.900,00 TL	97.384,50 TL	26.066.323,78 TL
50	A4	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,00%	96.900,00 TL	93.024,00 TL	24.899.174,95 TL
51	A4	16	6. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,75%	96.900,00 TL	97.626,75 TL	26.131.165,38 TL
52	A4	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,75%	96.900,00 TL	93.266,25 TL	24.964.016,55 TL
53	A4	18	7. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,00%	96.900,00 TL	97.869,00 TL	26.196.006,98 TL
54	A4	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,50%	96.900,00 TL	93.508,50 TL	25.028.858,15 TL
55	A4	20	8. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,25%	96.900,00 TL	98.111,25 TL	26.260.848,58 TL
56	A4	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,25%	96.900,00 TL	93.750,75 TL	25.093.699,76 TL
57	A4	22	9. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,50%	96.900,00 TL	98.353,50 TL	26.325.690,18 TL
58	A4	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,00%	96.900,00 TL	93.993,00 TL	25.158.541,36 TL
59	A4	24	10. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,75%	96.900,00 TL	98.595,75 TL	26.390.531,78 TL
60	A4	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,75%	96.900,00 TL	94.235,25 TL	25.223.382,96 TL
61	A4	26	11. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,00%	96.900,00 TL	98.838,00 TL	26.455.373,39 TL
62	A4	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,50%	96.900,00 TL	94.477,50 TL	25.288.224,56 TL
63	A4	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,25%	96.900,00 TL	99.080,25 TL	26.520.214,99 TL
64	A4	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,25%	96.900,00 TL	94.719,75 TL	25.353.066,16 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

65	A4	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m²	2,50%	96.900,00 TL	99.322,50 TL	26.585.056,59 TL
66	A4	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m²	-2,00%	96.900,00 TL	94.962,00 TL	25.417.907,76 TL
67	A4	32	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m²	2,75%	96.900,00 TL	99.564,75 TL	26.649.898,19 TL
68	A4	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m²	-1,75%	96.900,00 TL	95.204,25 TL	25.482.749,36 TL
69	B1	1	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	112,32 m²	11,50%	96.900,00 TL	108.043,50 TL	12.135.937,85 TL
70	B1	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	3+1	159,35 m²	8,75%	96.900,00 TL	105.378,75 TL	16.792.212,49 TL
71	B1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	137,01 m²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	14.239.132,90 TL
72	B1	4	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+1	148,66 m²	7,00%	96.900,00 TL	103.683,00 TL	15.413.694,27 TL
73	B1	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	124,90 m²	11,75%	96.900,00 TL	108.285,75 TL	13.524.966,60 TL
74	B1	7	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m²	7,50%	96.900,00 TL	104.167,50 TL	15.625.446,06 TL
75	B1	8	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+1	164,22 m²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	17.066.652,88 TL
76	B1	13	3. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m²	12,25%	96.900,00 TL	108.770,25 TL	15.618.723,30 TL
77	B1	17	4. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m²	12,50%	96.900,00 TL	109.012,50 TL	15.653.508,88 TL
78	B1	33	8. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m²	13,50%	96.900,00 TL	109.981,50 TL	15.792.651,18 TL
79	B1	37	9. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m²	13,75%	96.900,00 TL	110.223,75 TL	15.827.436,75 TL
80	B1	44	10. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m²	6,50%	96.900,00 TL	103.198,50 TL	18.931.619,67 TL
81	B1	45	11. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m²	14,25%	96.900,00 TL	110.708,25 TL	15.897.007,91 TL
82	B1	47	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m²	10,00%	96.900,00 TL	106.590,00 TL	15.988.828,53 TL
83	B1	48	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m²	6,75%	96.900,00 TL	103.440,75 TL	18.976.060,09 TL
84	B1	51	12. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m²	10,25%	96.900,00 TL	106.832,25 TL	16.025.166,78 TL
85	B1	55	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m²	10,50%	96.900,00 TL	107.074,50 TL	16.061.505,02 TL
86	B1	56	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	19.064.940,94 TL
87	B1	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m²	15,00%	96.900,00 TL	111.435,00 TL	16.001.364,63 TL
88	B1	59	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m²	10,75%	96.900,00 TL	107.316,75 TL	16.097.843,27 TL
89	B1	60	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m²	7,50%	96.900,00 TL	104.167,50 TL	19.109.381,36 TL
90	B2	35	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+1	185,72 m²	3,25%	96.900,00 TL	100.049,25 TL	18.581.387,62 TL
91	B2	40	10. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m²	7,00%	96.900,00 TL	103.683,00 TL	15.068.908,55 TL
92	B2	42	11. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m²	11,00%	96.900,00 TL	107.559,00 TL	16.330.806,24 TL
93	B2	44	11. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	15.104.116,28 TL
94	B2	46	12. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m²	11,25%	96.900,00 TL	107.801,25 TL	16.367.587,33 TL
95	B2	47	12. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+1	185,72 m²	4,00%	96.900,00 TL	100.776,00 TL	18.716.361,38 TL
96	B2	48	12. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m²	7,50%	96.900,00 TL	104.167,50 TL	15.139.324,02 TL
97	B2	50	13. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m²	11,50%	96.900,00 TL	108.043,50 TL	16.404.368,43 TL
98	B2	52	13. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m²	7,75%	96.900,00 TL	104.409,75 TL	15.174.531,75 TL
99	B2	54	14. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m²	11,75%	96.900,00 TL	108.285,75 TL	16.441.149,52 TL
100	B3	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - D	2+1	148,66 m²	11,00%	96.900,00 TL	107.559,00 TL	15.989.907,14 TL
101	B3	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m²	15,00%	96.900,00 TL	111.435,00 TL	16.001.364,63 TL
102	B4	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m²	15,00%	96.900,00 TL	111.435,00 TL	16.001.364,63 TL
103	B5	7	1. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+1	150,00 m²	13,50%	96.900,00 TL	109.981,50 TL	16.497.563,98 TL
104	B5	59	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+1	150,00 m²	16,75%	96.900,00 TL	113.130,75 TL	16.969.961,19 TL
105	B6	3	Zemin Kat	Cami	2	G - B	2+1	137,01 m²	0,75%	96.900,00 TL	97.626,75 TL	13.376.155,15 TL
106	B6	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	148,66 m²	5,25%	96.900,00 TL	101.987,25 TL	15.161.601,14 TL
107	B6	8	1. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	164,22 m²	5,50%	96.900,00 TL	102.229,50 TL	16.788.176,02 TL
108	B6	57	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	143,59 m²	4,50%	96.900,00 TL	101.260,50 TL	14.540.370,47 TL
109	C2	50	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m²	6,25%	96.900,00 TL	102.956,25 TL	13.316.319,11 TL
110	C2	56	10. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m²	6,50%	96.900,00 TL	103.198,50 TL	13.347.651,63 TL
111	C2	74	13. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	13.441.649,17 TL
112	C2	80	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m²	7,50%	96.900,00 TL	104.167,50 TL	13.472.981,69 TL
113	C3	43	8. Kat	Peyzaj	1	K	1+1	87,17 m²	12,00%	96.900,00 TL	108.528,00 TL	9.460.377,31 TL
TOPLAM DEĞER												2.379.315.362,05 TL

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME TABLOSU												
Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m2)	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	Birim Değer (TL)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m2)	Toplam Değer (TL)
1	B2	57	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	17,50 m²	11,00%	261.090,00 TL	289.809,90 TL	5.071.673,25 TL
2	B2	58	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	93,23 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	24.584.834,91 TL
3	C1	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	15.682.292,52 TL
4	C1	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,21 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	18.514.440,19 TL
5	C2	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	15.682.292,52 TL
6	C3	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	15.682.292,52 TL
7	C3	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,31 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	18.540.810,28 TL
TOPLAM DEĞER											113.758.636,19 TL	

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME ANALİZİ TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	113.758.636,19 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	2.379.315.362,05 TL
GENEL TOPLAM		2.493.073.998,24 TL

*Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 2.493.073.998,24.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 ada 4014 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık mesken ve dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

Mesken Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy projesinde brüt 68 m2 beyan edilen 1+1 mesken, emlakçıdan 38.000 TL bedelle kiralıktır. (558,82 TL/m²) Avangart Gayrimenkul: 0 (534) 350 98 81
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy projesinde brüt 119 m2 beyan edilen 2+1 mesken, emlakçıdan 56.000 TL bedelle kiralıktır. (470,59 TL/m²) Bahçetepe Gayrimenkul: 0 (530) 123 85 27
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 6.katında 2+1 brüt 143 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 69.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (482,52 TL/m²) Homewest Gayrimenkul: 0 (532) 518 46 40
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 6.katında 2+1 brüt 125 m2 beyan edilen mesken sahibi 61.500 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (492 TL/m²) Çakırioğlu Gayrimenkul: 0 (533) 654 79 20
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin Bahçe katında 1+1 brüt 94 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 45.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (478,72 TL/m²) Coldwell Gayrimenkul: 0 (532) 523 14 11
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 10.katında 3+1 brüt 172 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 105.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (488,37TL/m²) Honest Gayrimenkul : 0 (532) 371 55 27

Dükkan Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 190 m2 dükkan alanı 75 tahsisli alanlı beyan edilen dükkan emlakçıdan 375.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.415,09 TL/m²) Anavart Gayrimenkul: 0534 350 98 81
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 210 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 340.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.619,05 TL/m²) Hüryap Gayrimenkul: 0532 431 43 20
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 110 m2 dükkan alanı 30 tahsisli alanlı beyan edilen dükkan emlakçıdan 200.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.428,57 TL/m²) Eren Gayrimenkul: 0533 490 93 33
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 350 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 350.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.000,00 TL/m²) Rex Gayrimenkul: 0532 376 67 02
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 111 m2 dükkan alanı 32 tahsisli alanlı beyan edilen dükkan emlakçıdan 175.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.223,78 TL/m²) DC Gayrimenkul: 0532 395 12 04

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Çekmece İlçesi, Çekmece Mahallesi içerisinde “Mesken” ve “Ofis ve İşyeri” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık mesken, dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Mesken İçin;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
4014 Parsel (3 Numaralı Mesken)					İyi	267,28 m²	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	38.000,00 TL	558,82 TL	Var	530,88 TL	Benzer	68,00 m²	Düşük	424,71 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	-15%	-5%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	56.000,00 TL	470,59 TL	Var	447,06 TL	Benzer	119,00 m²	Düşük	388,94 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	-8%	-5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	69.000,00 TL	482,52 TL	Var	458,39 TL	Benzer	143,00 m²	Benzer	430,89 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	-6%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	61.500,00 TL	492,00 TL	Var	467,40 TL	Benzer	125,00 m²	Benzer	434,68 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	-7%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	45.000,00 TL	478,72 TL	Var	454,79 TL	Düşük	94,00 m²	Benzer	391,12 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-5%	-9%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	105.000,00 TL	610,47 TL	Var	488,37 TL	Benzer	172,00 m²	Benzer	468,84 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			20%		0%	-4%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								423,20 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								425,00 TL

Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama mesken birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Dükkan İçin;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
D2 BLOK 58 NBB					İyi	93,23	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	375.000,00 TL	1.415,09 TL	Var	1.273,58 TL	İyi	265,00 m²	Benzer	1.273,58 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		-10%	10%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	340.000,00 TL	1.619,05 TL	Var	1.457,14 TL	İyi	210,00 m²	Benzer	1.311,43 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		-20%	10%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	200.000,00 TL	1.428,57 TL	Var	1.285,71 TL	İyi	140,00 m²	Benzer	1.221,43 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		-10%	5%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	350.000,00 TL	1.000,00 TL	Var	900,00 TL	Kötü	350,00 m²	Benzer	1.080,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		5%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	175.000,00 TL	1.223,78 TL	Var	1.101,40 TL	Benzer	143,00 m²	Benzer	1.156,47 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		0%	5%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.208,58 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.210,00 TL

Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık mesken ve dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m² değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal verileri; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak belirlenmiş olup ortalama kira çarpanı dükkanlarda 216 Ay / 12 Ay = 18,00 Yıl, ofislerde 240 Ay/12 Ay=20 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU															
Sıra No	Blok	B B N O	Kat	Manzara	Ceph e Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m ²)	Topla m Şerefiye e Kat Sayısı	Birim Değer (TL)	Şerefiyelendiril miş Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpa nı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	A1	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	264,88 m ²	-2,75%	425,00 TL	413,31 TL	109.479,33 TL	1.313.751,95 TL	20,00	26.275.039,10 TL
2	A1	2	Zemin Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	G - B	1+ 1	95,32 m ²	17,75%	425,00 TL	500,44 TL	47.700,12 TL	572.401,46 TL	20,00	11.448.029,16 TL
3	A1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	-0,25%	425,00 TL	423,94 TL	113.310,50 TL	1.359.726,05 TL	20,00	27.194.521,08 TL
4	A1	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	139,17 m ²	13,50%	425,00 TL	482,38 TL	67.132,80 TL	805.593,55 TL	20,00	16.111.871,01 TL
5	A1	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	0,00%	425,00 TL	425,00 TL	113.594,49 TL	1.363.133,89 TL	20,00	27.262.677,77 TL
6	A1	7	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+ 1	144,46 m ²	10,75%	425,00 TL	470,69 TL	67.996,04 TL	815.952,45 TL	20,00	16.319.048,96 TL
7	A1	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+ 1	267,28 m ²	4,75%	425,00 TL	445,19 TL	118.990,23 TL	1.427.882,75 TL	20,00	28.557.654,97 TL
8	A1	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	0,25%	425,00 TL	426,06 TL	113.878,48 TL	1.366.541,72 TL	20,00	27.330.834,47 TL
9	A1	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	0,50%	425,00 TL	427,13 TL	114.162,46 TL	1.369.949,56 TL	20,00	27.398.991,16 TL
10	A1	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	0,75%	425,00 TL	428,19 TL	114.446,45 TL	1.373.357,39 TL	20,00	27.467.147,86 TL
11	A1	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	1,00%	425,00 TL	429,25 TL	114.730,44 TL	1.376.765,23 TL	20,00	27.535.304,55 TL
12	A1	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	1,25%	425,00 TL	430,31 TL	115.014,42 TL	1.380.173,06 TL	20,00	27.603.461,25 TL
13	A1	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	1,50%	425,00 TL	431,38 TL	115.298,41 TL	1.383.580,90 TL	20,00	27.671.617,94 TL
14	A1	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	1,75%	425,00 TL	432,44 TL	115.582,39 TL	1.386.988,73 TL	20,00	27.739.774,63 TL
15	A1	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	2,00%	425,00 TL	433,50 TL	115.866,38 TL	1.390.396,57 TL	20,00	27.807.931,33 TL
16	A1	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	2,25%	425,00 TL	434,56 TL	116.150,37 TL	1.393.804,40 TL	20,00	27.876.088,02 TL
17	A1	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	2,50%	425,00 TL	435,63 TL	116.434,35 TL	1.397.212,24 TL	20,00	27.944.244,72 TL
18	A1	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+ 1	267,28 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	121.830,09 TL	1.461.961,10 TL	20,00	29.239.221,91 TL
19	A1	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	2,75%	425,00 TL	436,69 TL	116.718,34 TL	1.400.620,07 TL	20,00	28.012.401,41 TL
20	A1	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+ 1	267,28 m ²	7,50%	425,00 TL	456,88 TL	122.114,08 TL	1.465.368,93 TL	20,00	29.307.378,61 TL
21	A1	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	3,00%	425,00 TL	437,75 TL	117.002,33 TL	1.404.027,91 TL	20,00	28.080.558,11 TL
22	A1	32	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	3	G - D - B	4+ 1	267,28 m ²	9,75%	425,00 TL	466,44 TL	124.669,95 TL	1.496.039,44 TL	20,00	29.920.788,86 TL
23	A1	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	3,25%	425,00 TL	438,81 TL	117.286,31 TL	1.407.435,74 TL	20,00	28.148.714,80 TL
24	A2	5	1. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+ 1	266,07 m ²	4,00%	425,00 TL	442,00 TL	117.603,81 TL	1.411.245,70 TL	20,00	28.224.913,96 TL

25	A2	20	8. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,75%	425,00 TL	449,44 TL	119.582,72 TL	1.434.992,62 TL	20,00	28.699.852,42 TL
26	A2	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,00%	425,00 TL	450,50 TL	119.865,42 TL	1.438.385,04 TL	20,00	28.767.700,77 TL
27	A2	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,25%	425,00 TL	451,56 TL	120.148,12 TL	1.441.777,46 TL	20,00	28.835.549,12 TL
28	A2	26	11. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,50%	425,00 TL	452,63 TL	120.430,82 TL	1.445.169,87 TL	20,00	28.903.397,47 TL
29	A2	31	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	266,07 m ²	7,75%	425,00 TL	457,94 TL	121.844,33 TL	1.462.131,96 TL	20,00	29.242.639,23 TL
30	A2	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	121.278,93 TL	1.455.347,13 TL	20,00	29.106.942,52 TL
31	A3	6	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+1	143,79 m ²	8,75%	425,00 TL	462,19 TL	66.460,21 TL	797.522,50 TL	20,00	15.950.449,91 TL
32	A3	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	4,00%	425,00 TL	442,00 TL	117.603,81 TL	1.411.245,70 TL	20,00	28.224.913,96 TL
33	A3	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	4,25%	425,00 TL	443,06 TL	117.886,51 TL	1.414.638,12 TL	20,00	28.292.762,31 TL
34	A3	30	13. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,00%	425,00 TL	446,25 TL	118.734,61 TL	1.424.815,37 TL	20,00	28.496.307,37 TL
35	A3	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,25%	425,00 TL	447,31 TL	119.017,32 TL	1.428.207,79 TL	20,00	28.564.155,72 TL
36	A4	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	1	K	3+1	201,03 m ²	-1,50%	425,00 TL	418,63 TL	84.157,94 TL	1.009.895,30 TL	20,00	20.197.905,94 TL
37	A4	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	95,43 m ²	10,75%	425,00 TL	470,69 TL	44.915,44 TL	538.985,27 TL	20,00	10.779.705,40 TL
38	A4	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	260,89 m ²	-5,25%	425,00 TL	402,69 TL	105.055,37 TL	1.260.664,48 TL	20,00	25.213.289,52 TL
39	A4	4	Zemin Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	140,76 m ²	4,50%	425,00 TL	444,13 TL	62.515,32 TL	750.183,89 TL	20,00	15.003.677,79 TL
40	A4	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	99,40 m ²	11,00%	425,00 TL	471,75 TL	46.894,13 TL	562.729,55 TL	20,00	11.254.591,07 TL
41	A4	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-5,00%	425,00 TL	403,75 TL	108.069,34 TL	1.296.832,03 TL	20,00	25.936.640,57 TL
42	A4	7	1. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	3+1	143,97 m ²	1,75%	425,00 TL	432,44 TL	62.258,90 TL	747.106,85 TL	20,00	14.942.137,05 TL
43	A4	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	-0,25%	425,00 TL	423,94 TL	113.472,80 TL	1.361.673,63 TL	20,00	27.233.472,60 TL
44	A4	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,75%	425,00 TL	404,81 TL	108.353,73 TL	1.300.244,74 TL	20,00	26.004.894,89 TL
45	A4	10	3. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,00%	425,00 TL	425,00 TL	113.757,20 TL	1.365.086,35 TL	20,00	27.301.726,92 TL
46	A4	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,50%	425,00 TL	405,88 TL	108.638,12 TL	1.303.657,46 TL	20,00	26.073.149,21 TL
47	A4	12	4. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,25%	425,00 TL	426,06 TL	114.041,59 TL	1.368.499,06 TL	20,00	27.369.981,24 TL
48	A4	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,25%	425,00 TL	406,94 TL	108.922,51 TL	1.307.070,18 TL	20,00	26.141.403,53 TL
49	A4	14	5. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,50%	425,00 TL	427,13 TL	114.325,98 TL	1.371.911,78 TL	20,00	27.438.235,56 TL
50	A4	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,00%	425,00 TL	408,00 TL	109.206,91 TL	1.310.482,89 TL	20,00	26.209.657,84 TL
51	A4	16	6. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,75%	425,00 TL	428,19 TL	114.610,37 TL	1.375.324,49 TL	20,00	27.506.489,87 TL
52	A4	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,75%	425,00 TL	409,06 TL	109.491,30 TL	1.313.895,61 TL	20,00	26.277.912,16 TL
53	A4	18	7. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,00%	425,00 TL	429,25 TL	114.894,77 TL	1.378.737,21 TL	20,00	27.574.744,19 TL
54	A4	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,50%	425,00 TL	410,13 TL	109.775,69 TL	1.317.308,32 TL	20,00	26.346.166,48 TL
55	A4	20	8. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,25%	425,00 TL	430,31 TL	115.179,16 TL	1.382.149,93 TL	20,00	27.642.998,51 TL
56	A4	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,25%	425,00 TL	411,19 TL	110.060,09 TL	1.320.721,04 TL	20,00	26.414.420,80 TL
57	A4	22	9. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,50%	425,00 TL	431,38 TL	115.463,55 TL	1.385.562,64 TL	20,00	27.711.252,82 TL
58	A4	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,00%	425,00 TL	412,25 TL	110.344,48 TL	1.324.133,76 TL	20,00	26.482.675,11 TL
59	A4	24	10. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,75%	425,00 TL	432,44 TL	115.747,95 TL	1.388.975,36 TL	20,00	27.779.507,14 TL
60	A4	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,75%	425,00 TL	413,31 TL	110.628,87 TL	1.327.546,47 TL	20,00	26.550.929,43 TL
61	A4	26	11. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,00%	425,00 TL	433,50 TL	116.032,34 TL	1.392.388,07 TL	20,00	27.847.761,46 TL
62	A4	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,50%	425,00 TL	414,38 TL	110.913,27 TL	1.330.959,19 TL	20,00	26.619.183,75 TL
63	A4	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,25%	425,00 TL	434,56 TL	116.316,73 TL	1.395.800,79 TL	20,00	27.916.015,78 TL
64	A4	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,25%	425,00 TL	415,44 TL	111.197,66 TL	1.334.371,90 TL	20,00	26.687.438,07 TL
65	A4	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,50%	425,00 TL	435,63 TL	116.601,13 TL	1.399.213,50 TL	20,00	27.984.270,09 TL
66	A4	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,00%	425,00 TL	416,50 TL	111.482,05 TL	1.337.784,62 TL	20,00	26.755.692,38 TL
67	A4	32	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,75%	425,00 TL	436,69 TL	116.885,52 TL	1.402.626,22 TL	20,00	28.052.524,41 TL
68	A4	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-1,75%	425,00 TL	417,56 TL	111.766,44 TL	1.341.197,33 TL	20,00	26.823.946,70 TL
69	B1	1	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	112,32 m ²	11,50%	425,00 TL	473,88 TL	53.227,80 TL	638.733,57 TL	20,00	12.774.671,42 TL
70	B1	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	3+1	159,35 m ²	8,75%	425,00 TL	462,19 TL	73.650,05 TL	883.800,66 TL	20,00	17.676.013,15 TL

71	B1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	137,01 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	62.452,34 TL	749.428,05 TL	20,00	14.988.560,95 TL
72	B1	4	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+1	148,66 m ²	7,00%	425,00 TL	454,75 TL	67.603,92 TL	811.247,07 TL	20,00	16.224.941,34 TL
73	B1	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	124,90 m ²	11,75%	425,00 TL	474,94 TL	59.320,03 TL	711.840,35 TL	20,00	14.236.806,94 TL
74	B1	7	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²	7,50%	425,00 TL	456,88 TL	68.532,66 TL	822.391,90 TL	20,00	16.447.837,96 TL
75	B1	8	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+1	164,22 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	74.853,74 TL	898.244,89 TL	20,00	17.964.897,77 TL
76	B1	13	3. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	12,25%	425,00 TL	477,06 TL	68.503,17 TL	822.038,07 TL	20,00	16.440.761,37 TL
77	B1	17	4. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	12,50%	425,00 TL	478,13 TL	68.655,74 TL	823.868,89 TL	20,00	16.477.377,77 TL
78	B1	33	8. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	13,50%	425,00 TL	482,38 TL	69.266,01 TL	831.192,17 TL	20,00	16.623.843,35 TL
79	B1	37	9. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	13,75%	425,00 TL	483,44 TL	69.418,58 TL	833.022,99 TL	20,00	16.660.459,74 TL
80	B1	44	10. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²	6,50%	425,00 TL	452,63 TL	83.033,42 TL	996.401,04 TL	20,00	19.928.020,71 TL
81	B1	45	11. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	14,25%	425,00 TL	485,56 TL	69.723,72 TL	836.684,63 TL	20,00	16.733.692,53 TL
82	B1	47	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²	10,00%	425,00 TL	467,50 TL	70.126,44 TL	841.517,29 TL	20,00	16.830.345,82 TL
83	B1	48	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²	6,75%	425,00 TL	453,69 TL	83.228,33 TL	998.740,00 TL	20,00	19.974.800,10 TL
84	B1	51	12. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²	10,25%	425,00 TL	468,56 TL	70.285,82 TL	843.429,83 TL	20,00	16.868.596,61 TL
85	B1	55	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²	10,50%	425,00 TL	469,63 TL	70.445,20 TL	845.342,37 TL	20,00	16.906.847,39 TL
86	B1	56	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	83.618,16 TL	1.003.417,94 TL	20,00	20.068.358,88 TL
87	B1	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	15,00%	425,00 TL	488,75 TL	70.181,42 TL	842.177,09 TL	20,00	16.843.541,72 TL
88	B1	59	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²	10,75%	425,00 TL	470,69 TL	70.604,58 TL	847.254,91 TL	20,00	16.945.098,18 TL
89	B1	60	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²	7,50%	425,00 TL	456,88 TL	83.813,08 TL	1.005.756,91 TL	20,00	20.115.138,27 TL
90	B2	35	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+1	185,72 m ²	3,25%	425,00 TL	438,81 TL	81.497,31 TL	977.967,77 TL	20,00	19.559.355,39 TL
91	B2	40	10. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²	7,00%	425,00 TL	454,75 TL	66.091,70 TL	793.100,45 TL	20,00	15.862.009,00 TL
92	B2	42	11. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²	11,00%	425,00 TL	471,75 TL	71.626,34 TL	859.516,12 TL	20,00	17.190.322,35 TL
93	B2	44	11. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	66.246,12 TL	794.953,49 TL	20,00	15.899.069,77 TL
94	B2	46	12. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²	11,25%	425,00 TL	472,81 TL	71.787,66 TL	861.451,96 TL	20,00	17.229.039,30 TL
95	B2	47	12. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+1	185,72 m ²	4,00%	425,00 TL	442,00 TL	82.089,30 TL	985.071,65 TL	20,00	19.701.433,03 TL
96	B2	48	12. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²	7,50%	425,00 TL	456,88 TL	66.400,54 TL	796.806,53 TL	20,00	15.936.130,54 TL
97	B2	50	13. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²	11,50%	425,00 TL	473,88 TL	71.948,98 TL	863.387,81 TL	20,00	17.267.756,24 TL
98	B2	52	13. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²	7,75%	425,00 TL	457,94 TL	66.554,96 TL	798.659,57 TL	20,00	15.973.191,31 TL
99	B2	54	14. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²	11,75%	425,00 TL	474,94 TL	72.110,30 TL	865.323,66 TL	20,00	17.306.473,18 TL
100	B3	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - D	2+1	148,66 m ²	11,00%	425,00 TL	471,75 TL	70.131,17 TL	841.574,06 TL	20,00	16.831.481,20 TL
101	B3	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	15,00%	425,00 TL	488,75 TL	70.181,42 TL	842.177,09 TL	20,00	16.843.541,72 TL
102	B4	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	15,00%	425,00 TL	488,75 TL	70.181,42 TL	842.177,09 TL	20,00	16.843.541,72 TL
103	B5	7	1. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+1	150,00 m ²	13,50%	425,00 TL	482,38 TL	72.357,74 TL	868.292,84 TL	20,00	17.365.856,82 TL
104	B5	59	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+1	150,00 m ²	16,75%	425,00 TL	496,19 TL	74.429,65 TL	893.155,85 TL	20,00	17.863.117,04 TL
105	B6	3	Zemin Kat	Cami	2	G - B	2+1	137,01 m ²	0,75%	425,00 TL	428,19 TL	58.667,35 TL	704.008,17 TL	20,00	14.080.163,31 TL
106	B6	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	148,66 m ²	5,25%	425,00 TL	447,31 TL	66.498,25 TL	797.979,01 TL	20,00	15.959.580,15 TL
107	B6	8	1. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	164,22 m ²	5,50%	425,00 TL	448,38 TL	73.632,35 TL	883.588,21 TL	20,00	17.671.764,24 TL
108	B6	57	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	143,59 m ²	4,50%	425,00 TL	444,13 TL	63.773,55 TL	765.282,66 TL	20,00	15.305.653,13 TL
109	C2	50	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²	6,25%	425,00 TL	451,56 TL	58.404,91 TL	700.858,90 TL	20,00	14.017.178,01 TL
110	C2	56	10. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²	6,50%	425,00 TL	452,63 TL	58.542,33 TL	702.507,98 TL	20,00	14.050.159,61 TL
111	C2	74	13. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	58.954,60 TL	707.455,22 TL	20,00	14.149.104,39 TL
112	C2	80	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²	7,50%	425,00 TL	456,88 TL	59.092,02 TL	709.104,30 TL	20,00	14.182.085,99 TL
113	C3	43	8. Kat	Peyzaj	1	K	1+1	87,17 m ²	12,00%	425,00 TL	476,00 TL	41.492,88 TL	497.914,60 TL	20,00	9.958.291,90 TL
TOPLAM DEĞER												10.435.059,15 TL	125.220.709,80 TL		2.504.414.196,05 TL

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU															
Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m ²)	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	Birim Değer (TL)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	B2	57	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	17,50 m ²	11,00%	1.210,00 TL	1.343,10 TL	23.504,25 TL	282.051,00 TL	18,00	5.076.918,00 TL
2	B2	58	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	93,23 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	113.936,38 TL	1.367.236,60 TL	18,00	24.610.258,73 TL
3	C1	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	72.678,29 TL	872.139,44 TL	18,00	15.698.509,99 TL
4	C1	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,21 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	85.803,64 TL	1.029.643,69 TL	18,00	18.533.586,46 TL
5	C2	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	72.678,29 TL	872.139,44 TL	18,00	15.698.509,99 TL
6	C3	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	72.678,29 TL	872.139,44 TL	18,00	15.698.509,99 TL
7	C3	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,31 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	85.925,85 TL	1.031.110,21 TL	18,00	18.559.983,82 TL
TOPLAM DEĞER												527.204,99 TL	6.326.459,83 TL		113.876.276,98 TL

GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE DEĞERLEME ANALİZİ TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	113.876.276,98 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	2.504.414.196,05 TL
GENEL TOPLAM		2.618.290.473,02 TL

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında; sözleşme süresi boyunca şirketten temin edilen mevcut kira bedelleri dikkate alınmış, sözleşme bitimini müteakip dönem için ise emsal kira bedelleri esas alınarak değer takdiri yapılmıştır.

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 2.618.290.473,02 TL' takdir edilmiştir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 0 ada 4014 parselde konumlu 120 adet bağımsız bölümde yer alan “Mesken”, “Ofis ve İşyeri” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında, emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında satılık taşınmaz emsalleri, bölgedeki emlak temsilcileri ve resmî kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda belirlenmiş ve söz konusu veriler kullanılarak taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, değerlendirme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı kapsamında da pazar değeri çalışması yapılmıştır. Nihai değer tespiti aşamasında, kira elde etmek amacıyla portföyde yer alan taşınmazların için gelir yöntemiyle elde edilen değerler esas alınmış, satış amaçlı yer alan taşınmazların değerlemesinde ise emsal karşılaştırma yöntemi tercih edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞER TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	113.876.276,98 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	2.379.315.362,05 TL
GENEL TOPLAM		2.493.191.639,02 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Odea Bank A.Ş lehine bulunan ipotek kayıtlarının şirketin kendi borcuna istinaden konulduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmemektedir. Talep sahibi tarafından iletilen şirketin kendi borcuna istinaden konulduğunu belirtir yazı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 0 ada 4014 parselde konumlu 120 adet bağımsız bölümde yer alan “Mesken”, “Ofis ve İşyeri” vasıflı taşınmazlardır.. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Mesken, Ofis ve İşyeri” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha orta gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, konusu 0 ada 4014 parselde konumlu 120 adet bağımsız bölümde yer alan “Mesken” ve “Ofis ve İşyeri” vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Yasal Durum Değeri: **2.493.191.639,02.-TL (İkiMilyarDörtYüzDoksanÜçMilyonYüzDoksanBirBinAltıYüzOtuzDokuz TürkLirası İki Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	2.493.191.639,02.-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	2.833.570.395,69.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 42 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

UYGUNLUK BEYANI

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 367

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (0 Ada 3316 Parsel 10 Adet Bağımsız Bölüm)



TÜRKİYE /İSTANBUL/ÇEKMEKÖY/ÇEKMEKÖY MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 368

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 368
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL/ÇEKMEKÖY/ÇEKMEKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- / 0 ADA / 3316 PARSEL
ADRES	Hamidiye Mahallesi, Barış Yolu Caddesi, Ağaoğlu My Country Sitesi, S Blok No:4/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 Çekmeköy/İSTANBUL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	131 adet 3 katlı Villa,21 adet 3 katlı iki daireli Bina,7 adet 4 katlı apartman binası 4 katlı Yüzme Havuzu ve Kafeteryası olan Dükkan ve Arsası
KULLANIMI	Dükkan ve İşyeri
ARSA ALANI	125.518,95 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	S blokta, 1.Bodrum katta konumlu, 2,3,4,5,6,7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli, 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu İşyeri", 1.+2 Bodrum+Zemin kat konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı " Depolu İşyeri " nitelikli, 1.katta konumlu 10 bağımsız bölüm numaralı "Restorant" nitelikli 10 adet taşınmaz
İMAR DURUMU	Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 10.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu 0 Ada 3316 Parsel;1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut” alanında kalmakta olup Emsal:0,35, 2 Kat yapılaşma şartlarına sahip imar şartlarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	537.465.645,62 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDVDÂHİL)	644.958.774,75TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilmir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	13
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	14
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	18
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkulün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..	21
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	21
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	21
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	21
6.3	Maliyet Yaklaşımı	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	22
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	22
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	22
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Satılık Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	23
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	23
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	24
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	24
6.6.5	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	25
6.6.6	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	25
6.6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	27

7.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	27
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	28
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	29
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	29
8.5	Uygunluk Beyanı.....	30
8.6	İzin Beyanı.....	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 368			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihi itibari ile Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 264	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	511.081.914,74.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/671 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 Ada 3316 Parselde konumlu, S Blok No:1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 no.lu bağımsız bölüm numaralı “Dükkan”, “Depolu İşyeri” ve “Restorant” nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 Ada 3316 Parselde konumlu S Blok No: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 no.lu bağımsız bölüm numaralı “Dükkan”, “Depolu İşyeri”

ve “Restorant” nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri (Proje Değeri)** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Ekspertize konu taşınmazlar; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Hamidiye Mahallesi, Barış Yolu Caddesi, Ağaoğlu My Country Sitesi, S Blok No: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 adresinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım tarifi; Şile Otobanından (D016) Çekmeköy-Çavuşbaşı Sapağından kuzeye doğru Hamza Yerlikaya Bulvarından 440 m düz devam edilip sağa Mimar Sinan Caddesine girilir, 1.4 km sonra düz devam edilip sola Osmangazi Sokaktan 200 m düz devam edilip sağa Barış Yolu Caddesine dönülür. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde yer almaktadır. Bölge konut yoğunluğu fazladır. Alt yapı çalışmaları tamdır. Toplu taşıma ile ulaşım mevcuttur.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Çekmeköy İlçesi, Madenler Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde büyük kapalı siteler ve müstakil yapılaşmalar yer almaktadır. Kuzey Çevreyolu'na yaklaşık 200 m., Şile Yoluna 1 km, Sabiha Gökçen Havalimanına yaklaşık 20 km., Çekmeköy Belediyesi'ne yaklaşık 2 km., Çekmeköy Metro İstasyonuna yaklaşık 2 km. uzaklıkta yer almaktadır.

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÇEKMEKÖY
Mahallesi	: ÇEKMEKÖY
Mevkii	: -
Pafta No	:-
Ada No	: 0
Parsel No	: 3316
Alanı	: 125.518,95 m²
Ana Gayr. Niteliği	: 131 adet 3 katlı Villa, 21 adet 3 katlı iki daireli Bina,7 adet 4 katlı apartman binası 4 katlı Yüzme Havuzu ve Kafeteryası olan Dükkan ve Arsası
Bağımsız Bölüm No	: Tablo-1
Kat	: Tablo-1
Arsa Payı	: Tablo-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: Tablo-1
Sahibi	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (TAM)
Yevmiye No	: Tablo-1
Cilt No	: Tablo-1
Sayfa No	: Tablo-1
Tapu Tarihi	: Tablo-1

Tablo-1

TABLO - 1									
Blok	BB No	Kat	Nitelik	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda	Edinem Sebebi	Tarih-Yevmiye
S	1	1. Bodrum	Depolu İşyeri	102	10046	44	12000	Satış	27.03.2025 - 7720
S	2	1. Bodrum	Dükkan	102	10047	44	12000	Satış	27.03.2025 - 7720
S	3	1. Bodrum	Dükkan	102	10048	36	12000	Satış	27.03.2025 - 7720
S	4	1. Bodrum	Dükkan	102	10049	70	12000	Satış	27.03.2025 - 7720
S	5	1. Bodrum	Dükkan	102	10050	70	12000	Satış	27.03.2025 - 7720
S	6	1. Bodrum	Dükkan	102	10051	36	12000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	23.12.2024 -30237
S	7	1. Bodrum	Dükkan	102	10052	86	12000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	23.12.2024 -30237
S	8	1. Bodrum	Dükkan	102	10053	86	12000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	23.12.2024 -30237
S	9	1+2.Bodrum+Zemin Kat	Depolu İşyeri	102	10054	500	12000	Satış	30.12.2024 - 31170
S	10	Zemin Kat	Restorant	102	10055	200	12000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	23.12.2024 -30237

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 08:46-09:37 saatleri arasında, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde müstereken;

Beyan: Y.P: 19/04/2005(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) T: 21-04-2010 Y: 3877

İrtifak: TEDAŞ GENEL MD.LEHİNE 99 YILLIĞINA 160,30 M² LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI 08/05/2006 YEV:8849(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)

2-3-4-5-6-7-9-10 Bağımsız bölümler üzerinde müstereken;

Eklenti: Garaj: Kapalı Otopark

1 Bağımsız bölümler üzerinde;

Eklenti: Garaj: Kapalı Kömürlük

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

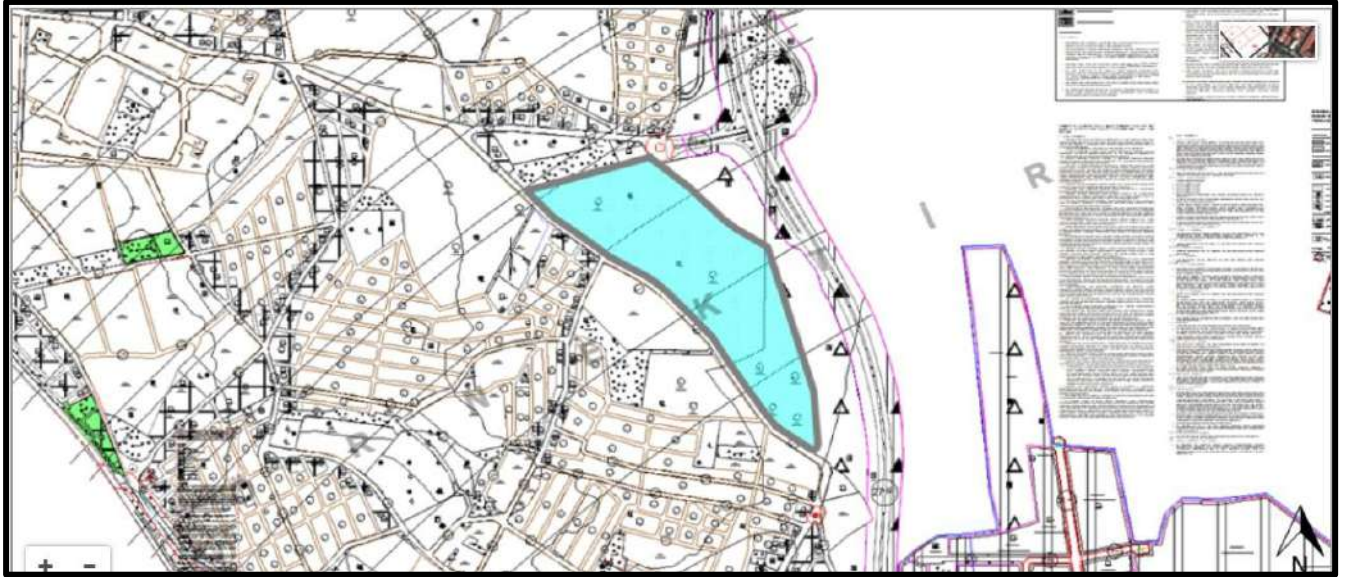
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 1,2,3,4 ve 5 nolu bağımsız bölümler 27.03.2025 tarih ve 7720 yevmiye no Satış, 9 nolu bağımsız bölüm 30.12.2024 tarih ve 31170 yevmiye no Satış, 6,7,8 ve 10 nolu bağımsız bölümler 23.12.2024 tarih 30237 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 10.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu 0Ada 3316 Parsel;1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ‘‘Konut’’ alanında kalmakta olup Emsal:0,35, 2 Kat yapılaşma şartlarına sahip imar şartlarına sahiptir.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz için Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşiv Birimi'nden elektronik ortamda temin edilen dosyasında yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın;

- ✓ Bila tarihli Yapı kayıt Belgesine mimari projesi,
- ✓ 10.05.2004 tarih ve 2004/217 belge numaralı Yeni Yapı Ruhsatı,
- ✓ 07.09.2009 tarih ve 2009/442 belge numaralı Yenileme Yapı Ruhsatı,
- ✓ 05.03.2010 tarih ve 2010/168 belge numarası ile 4-A yapı sınıfında, yol kotu altı (2 kat), yol kotu üstü (2 kat) olmak üzere toplamda 4 kat, 6674,27m² yapı inşaat alanı için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ 3194 sayılı imar kanununun geçici 16. Maddesi doğrultusunda alınmış 14.11.2019 tarihli ULE5H9ME Belge Numaralı 3545084 Başvuru Numaralı yapının tamamı için düzenlenmiş

6039,00 ticari alanlı, 12259,02 m² arsa alanlı, 10 bağımsız bölüm için alınmış Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Çekmeköy Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının AKS Yapı Denetim Ltd. Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Çekmeköy Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri **Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm**

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

Başkentler başkenti olarak bilinen, İSTANBUL

İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alan ve Asya ile Avrupa kıtalarını birleştiren stratejik bir şehir konumundadır. Boğaziçi üzerinden geçen doğal sınırı ile dünyada iki kıta üzerinde kurulu ender şehirlerden biridir. Bu özelliğiyle tarih boyunca hem jeopolitik hem de ticari anlamda büyük öneme sahip olmuştur.

TÜİK 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık **16 milyon** civarındadır. Türkiye'nin en kalabalık ili olan İstanbul, aynı zamanda ülke nüfusunun yaklaşık %18'ini barındırmaktadır. Yoğun göç alan bir şehir olup, nüfus yapısı oldukça çeşitlidir.

İstanbul, Türkiye ekonomisinin lokomotifidir. Ülke genelindeki vergi gelirlerinin büyük kısmı İstanbul'dan elde edilmektedir. Finans, ticaret, turizm, sanayi, teknoloji ve lojistik gibi çok sayıda sektörde yoğun faaliyet gösterilmektedir. İstanbul; Borsa İstanbul, birçok banka ve holding merkezine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul, gelişmiş ulaşım ağıyla Türkiye'nin en önemli ulaşım merkezidir. Karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ulaşımı açısından güçlü bir altyapıya sahiptir. İstanbul Havalimanı, dünyanın en büyük havalimanlarından biridir. Marmaray, metro ağları ve metrobüs gibi raylı sistemlerle şehir içi ulaşım desteklenmektedir.

Tarihi M.Ö. 7. yüzyıla dayanan İstanbul, Bizans, Roma ve Osmanlı gibi büyük imparatorluklara başkentlik yapmıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Kapalıçarşı gibi simge yapılarla kültürel miras açısından oldukça zengindir. Her yıl milyonlarca yerli ve yabancı turist tarafından ziyaret edilmektedir.

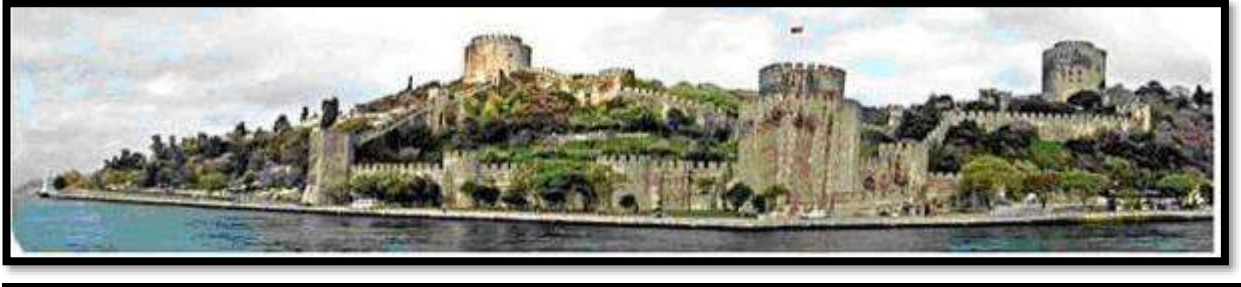
İstanbul, Avrupa ve Anadolu yakalarında toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmaları ve yeni konut projeleriyle birlikte özellikle Başakşehir, Ataşehir, Kartal ve Küçükçekmece gibi ilçelerde gelişim hız kazanmıştır. Ancak yoğun nüfus ve düzensiz yapılaşma bazı bölgelerde altyapı sorunlarını beraberinde getirmektedir.

İstanbul, tarihi ve kültürel mirası, ekonomik gücü, stratejik konumu ve dinamik nüfusu ile Türkiye'nin hem en önemli hem de en karmaşık şehirlerinden biridir. Küresel ölçekte bir metropol olarak sürekli gelişmekte, aynı zamanda çeşitli planlama ve yönetim zorluklarıyla da karşı karşıya kalmaktadır.

İstanbul'un en güzel anıtları, Haliç-Marmara Denizi-Surlar arasında kalan yarımada da yer alır. Kentin tepelerinden yükselen 500'ü aşkın cami bulunmaktadır. Minaresiyle İstanbul'un sembolü haline gelen,

dekorasyonunda kullanılan mavi çiniler nedeni ile "Mavi Cami" diye anılan Sultanahmet Camii, karşısında, İmparator Justinien zamanında kilise olarak inşa edilmiş olan ünlü Ayasofya Müzesi yer alır; mimari olarak çok büyük öneme sahip olan bu yapı, Hz. İsa'yı, Hz. Meryem'i ve imparatorları tasvir eden nefis mozaik panolarla bezenmiştir. Bir başka tepeden bu iki abideyi seyreden Süleymaniye Cami ise Osmanlı mimarlık sanatının zirvesidir. Kanuni Sultan Süleyman'ın isteği üzerine Mimar Sinan tarafından inşa edilmiştir. Marmara'ya ve Boğaz'a hâkim bir tepe üzerinde, 400 yıl boyunca Osmanlı sultanlarına konutluk ve siyasi merkezlik etmiş olan Topkapı Sarayı yer alır. Topkapı'da Çin Porselenleri koleksiyonunu, altın işlemeli ve değerli taşlarla süslü tahtları, sultan kostümlerini, mücevherleri, nadir elyazması kitapları, yüzyıllarca merak uyandırmış olan harem salonları bulunmaktadır. Ayasofya ile Sultanahmet Cami arasında araba yarışlarının yapıldığı Bizans Devrinin ünlü Hipodromu ve bu Hipodromun orta yerinde, bu dönemden kalma üç dikilitaş bulunur. Yerebatan Sarayı Bizans döneminde yapılmış en önemli su sarnıçlarından biridir. En güzel Bizans devri eserlerinden biri sayılan Kariye Müzesi mozaik ve fresklerle süslü orijinal dekorunu muhafaza etmektedir.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Göksu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımadanın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir. Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.



İstanbul Çevresi

İstanbul'un dışından 25. km.de, Karadeniz'in Avrupa kıyısında Kilyos'un geniş kumsalları bulunmaktadır. Karadeniz'den içeride, Avrupa kıyısındaki Belgrat Ormanı İstanbul'un çevresindeki en geniş ormandır. Yöredeki 7 adet eski su deposu ve bazı doğal kaynaklar il içerisinde farklı mekânlar oluşturmaktadır. Osmanlı su kemerlerinden 16. yüzyılda Mimar Sinan tarafından yapılan Moğlova Su Kemerleri en önemlilerindendir. Golf Kulübü'nün üzerinden geçen Sinan'ın eseri 800 m. uzunluğundaki Sultan Süleyman Su Kemerleri Türkiye'deki su kemerlerinin en uzunlarından biridir. İstanbul'dan 25 km. uzaklıktaki Polonezköy, 19'uncu yüzyılda Polonyalı göçmenler tarafından Asya kıyısında kurulmuştur. Üsküdar'a 70 km. uzaklıkta Karadeniz kıyısındaki Şile'nin kumsalları bulunmaktadır.

Bayramoğlu - Darıca Kuş Cenneti ve Botanik Parkı İstanbul'un 38 km uzağında bu Kocaeli İli dâhilinde olan özellikli bölgelerdir. Marmara Denizi'ndeki günlük seyirlerinden sonra yatçıların marinasına yanaşabildiği şirin Eskihisar balıkçı kasabası İstanbul'un güneydoğusundadır. Türkiye'nin 19'uncu yüzyıl büyük ressamı Osman Hamdi Bey'in kasabadaki evi müzeye dönüştürülmüştür. Eskihisar ve Gebze arasında yer alan Anibal'ın mezarı bir Bizans kalesi çevresindeki sitlerdendir.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; 0 ada 3316 parsel, 125.518,95 m² imar parseli üzerine, 131 adet 3 katlı Villa, 21 adet 3 katlı iki daireli Bina, 7 adet 4 katlı apartman binası 4 katlı Yüzme Havuzu ve Kafeteryası olan Dükkan ve Arsası olacak şekilde, S Bloкта, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-A) inşa edilmiş bir yapıda yer almaktadır. Binanın dış cephesi dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Konu taşınmaz binaya girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden, site içerisinden, güneybatı yönünden sağlanmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup alüminyum doğrama cam kapıdan yapılmıştır. Ortak mekânların zemin döşemesi mermer, duvarlar boya ile kaplıdır. Bina içerisinde Kapalı Yüzme Havuzu, Kapalı otopark, Spor Salonu mevcuttur.

Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu "S" bloğun 2 bodrum+ zemin kat + 1 normal kattan ve 10 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre dağılım; 2. bodrum katta otopark ve 1-9 no.lu bağımsız bölümlere ait eklentiler, 1. bodrum katta 9 adet işyeri, zemin katta 9 no.lu işyerine ait spor salonu ve kapalı havuz, 1. normal katta 1 adet işyeri olmak üzere blokta toplamda 10 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu taşınmaz;

1No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 1 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Depolu işyeri’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta 348,62 m² iş yeri 2. Bodrum katta 128 m² depo ve 134,19 m² eklenti mahallerinden oluşmakta olup yasalda toplam brüt 610,81 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan ilk dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

2No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 2 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Dükkân’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 91,51 m² iş yeri mahallinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 2. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

3No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 3 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Dükkân’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 67,13 m² iş yeri mahallinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 3. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

4No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 4 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Dükkan’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 167,33 m² iş yeri + depo mahallinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 4. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

5 No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 5 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Dükkan’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 74,16 m² iş yeri mahallinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 5. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Şu an boş dükkân olarak bulunmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

6 No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 6 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Dükkan’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 72 m² iş yeri mahallinden

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

oluşmaktadır. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 6. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Şu an dükkân olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

7 No.lu Bağımsız Bölüm:

Eksptize konu 7 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu “Dükkan” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 57 m² iş yeri mahallinden oluşmaktadır.** Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 7. dükkândır.

Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Şu an dükkan olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

8 No.lu Bağımsız Bölüm:

Eksptize konu 8 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu “Dükkan” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 131 m² iş yeri mahallinden oluşmaktadır.** Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 8. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Şu an dükkan olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

9 No.lu Bağımsız Bölüm:

Eksptize konu 9 numaralı 1. **Bodrum + 2. Bodrum + Zemin Kat konumlu “Depolu İşyeri” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 2. Bodrum katta 507 m² spor alanı, 1. Bodrum katta 800m² masaj, giyinme odası, spor alanları, zemin katta 1670 m² fitness salonu ile kapalı havuz ve 551 m² açık havuz, yasalda toplam brüt 3528 m² iş yeri mahallinden oluşmaktadır.** Konu taşınmaz girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, zemin kattan sağlanmaktadır. Konu taşınmaz zemin katta tek bağımsız bölümdür. Şu an spor salonu olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

10 No.lu Bağımsız Bölüm:

Eksptize konu 10 numaralı 1. **Kat konumlu “Restoran” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1.katta 406,71 m² mahallinden oluşmaktadır.** Konu taşınmaz girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, zemin kattan sağlanmaktadır. Konu taşınmaz 1. Katta tek bağımsız bölümdür. Şuan niteliğine uygun restoran olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

5.2 Gayrimenkulün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar Arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ait ruhsata ait herhangi bir aykırı durum bulunmamaktadır.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekтіir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine

eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık mesken emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların bölge ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması
- Açık otopark olması
- Site içerisinde olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 ada 3316 parselde yer alan 10 adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Satılık Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler**SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ**

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 100 m2 beyan edilen dükkân, sahibinden 15.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (150.000 TL/m²) Oksijen Gayrimenkul Danışmanlığı: 0 (540) 028 90 90
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 65 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 10.950.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (168.461,54 TL/m²) Asım Kılavuz :0 533 499 86 27
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 37 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 5.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (140.541 TL/m²) Rookz Sancak : 0 (530) 738 34 03
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 50 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 6.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (130.000,00 TL/m²) Batuhan Emlak : 0 (533) 281 85 28
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın zemin kat brüt 155 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 30.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (193.548 TL/m²) Royalmax Gayrimenkul : 0 (532) 246 83 74
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın zemin kat brüt 60 m2, bodrum kat brüt 60 m2 beyan edilen toplam 120 m2 dükkan sahibinden 13.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (bodrum kat 1/3 oranında indirgenmiştir.) (173.750 TL/m²) Remax Recor : 0 (533) 776 23 38

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Çekmeköy İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte dükkan vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi içerisinde “Dükkan” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
0 Ada 3316 Parsel (S BLOK 6 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	72,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	15.000.000,00 TL	150.000,00 TL	Var	142.500,00 TL	Kötü	100,00 m²	Kötü	171.000,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		10%		15%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	10.950.000,00 TL	168.461,54 TL	Var	160.038,46 TL	Kötü	65,00 m²	Kötü	187.245,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		5%		10%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	5.200.000,00 TL	140.540,54 TL	Var	133.513,51 TL	Kötü	37,00 m²	Kötü	173.567,57 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		10%		15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	6.500.000,00 TL	130.000,00 TL	Var	123.500,00 TL	Kötü	50,00 m²	Kötü	160.550,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		10%		15%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	30.000.000,00 TL	193.548,39 TL	Var	183.870,97 TL	İyi	155,00 m²	Kötü	183.870,97 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-5%		15%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	13.900.000,00 TL	173.750,00 TL	Var	165.062,50 TL	Kötü	80,00 m²	Kötü	188.171,25 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		5%		10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								177.400,80 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								177.400,00 TL

Emsal analiz tablosu 6 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU																			
Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Kat	alan	1.Bodrum Kat Alanı (m2)	2.Bodrum Kat Alanı (m²)	Havuz Alanı (m²)	Toplam Alan (m²)	Teras Alanı(m2)	Şerefiye Kat Sayısı	Birim Değer (TL/m²)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m2)	Teras Alanı Birim Değer (TL/m²)	Bodrum Kat Birim Birim Değer (TL/m2)	Bodrum Kat Değeri (TL/m2)	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	Teras Alanı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
1	S	1	Depolu İyeri	1. Bodrum Kat	348,62 m²		262,19 m²		610,81 m²	0,00 m²	-10,00%	177.400,00 TL	159.657,11 TL	0,00 TL	39.914,28 TL	10.465,124,34 TL	55.659,661,27 TL	0,00 TL	66.124,785,60 TL
2	S	2	Dükkan	1. Bodrum Kat	91,51 m²				91,51 m²	0,00 m²	5,00%	177.400,00 TL	186.270,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.045,567,70 TL	0,00 TL	17.045,567,70 TL
3	S	3	Dükkan	1. Bodrum Kat	67,13 m²				67,13 m²	0,00 m²	5,00%	177.400,00 TL	186.270,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	12.504,305,10 TL	0,00 TL	12.504,305,10 TL
4	S	4	Dükkan	1. Bodrum Kat	167,33 m²				167,33 m²	0,00 m²	0,00%	177.400,00 TL	177.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.684,342,00 TL	0,00 TL	29.684,342,00 TL
5	S	5	Dükkan	1. Bodrum Kat	74,16 m²				74,16 m²	0,00 m²	5,00%	177.400,00 TL	186.270,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.813,783,20 TL	0,00 TL	13.813,783,20 TL
6	S	6	Dükkan	1. Bodrum Kat	72,00 m²				72,00 m²	0,00 m²	0,00%	177.400,00 TL	177.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	12.772,800,00 TL	0,00 TL	12.772,800,00 TL
7	S	7	Dükkan	1. Bodrum Kat	57,00 m²				57,00 m²	0,00 m²	5,00%	177.400,00 TL	186.270,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.617,390,00 TL	0,00 TL	10.617,390,00 TL
8	S	8	Dükkan	1. Bodrum Kat	131,00 m²				131,00 m²	0,00 m²	-9,00%	177.400,00 TL	161.434,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	21.147,854,00 TL	0,00 TL	21.147,854,00 TL
9	S	9	Depolu İyeri	Bodrum+Zemin	1.670,00 m²	800,00 m²	507,00 m²	551,00 m²	3.528,00 m²	0,00 m²	-25,00%	177.400,00 TL	133.050,00 TL	33.262,50 TL	33.262,50 TL	43.474,087,50 TL	222.193,500,00 TL	18.327,637,50 TL	283.995,225,00 TL
10	S	10	Restoran	1. Kat	406,71 m²				406,71 m²	831,30 m²	-43,00%	177.400,00 TL	101.118,00 TL	50.559,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	41.125,701,78 TL	42.029,696,70 TL	83.155,398,48 TL
TOPLAM DEĞER																550.861.451,08 TL			

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 550.861.451,08.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.6.5 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 Ada 3316 Parselde yer alan 10 Adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Şile Yoluna sıfır noktada yer alan brüt 94 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 74.950 TL bedelle kiralıktır. (797,34 TL/m²) TR Emlak: 0 (534) 070 99 19
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Şile Yoluna Cephe 0 binada yer alan brüt 140 m2 beyan edilen dükkân, sahibinden 85.000 TL bedelle kiralıktır. (607,14 TL/m²) Coldwell Banker Theta: 0 (534) 207 24 57
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Şahinbey Caddesi üzerinde brüt 320 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 250.000 TL bedelle kiralıktır. (781,25 TL/m²) Remax Öncü : 0 (532) 747 67 58
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Şahinbey Cadde üzerinde brüt 225 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 190.000 TL bedelle kiralıktır. (844,44 TL/m²) Ragnas 2 : 0 (553) 928 27 83
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Cadde üzerinde brüt 95 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 70.000 TL bedelle kiralıktır. (736,84 TL/m²) Gest Gayrimenkul : 0 (532) 766 02 89

6.6.6 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi içerisinde “Depolu İşyeri” “Dükkan” ve “Restorant” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
0 Ada 3316 Parsel (S BLOK 6 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	72,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	74.950,00 TL	797,34 TL	Var	717,61 TL	Kötü	94,00 m²	Benzer	717,61 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		5%	-5%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	85.000,00 TL	607,14 TL	Var	576,79 TL	Kötü	140,00 m²	Kötü	605,63 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		10%	-10%	5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	250.000,00 TL	781,25 TL	Var	742,19 TL	Kötü	320,00 m²	Benzer	667,97 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		10%	-20%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	190.000,00 TL	844,44 TL	Var	760,00 TL	Kötü	225,00 m²	Benzer	722,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		5%	-15%	5%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	70.000,00 TL	736,84 TL	Var	663,16 TL	Kötü	95,00 m²	Kötü	696,32 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		5%	-5%	5%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								681,90 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								680,00 TL

Emsal analiz tablosu 6 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 264 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkanlarda 264 Ay / 12 Ay = 22,00 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR ANALİZİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU																			
Sıra No	Blo k	BB No	Nitelik	Kat	Alan	1.Bodrum Kat Alanı (m ²)	2.Bodrum Kat Alanı (m ²)	Havuz Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Teras Alanı(m ²)	Alan Şerefiyesi	Tabela Şerefiyesi	Şerefiye Kat Sayısı	Birim Kira Değer (TL/m ²)	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Teras Alanı Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Bodrum Kat Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Bodrum Kat Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
1	S	1	Depolu İyeri	1. Bodrum Kat	348,62 m ²				610,81 m ²	0,00 m ²	-15,00%	5,00%	-10,00%	680,00 TL	613,99 TL	0,00 TL	153,00 TL	40.114,34 TL	213.351,58 TL
2	S	2	Dükkan	1. Bodrum Kat	91,51 m ²				91,51 m ²	0,00 m ²	5,00%	0,00%	5,00%	680,00 TL	714,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	65.338,14 TL	0,00 TL
3	S	3	Dükkan	1. Bodrum Kat	67,13 m ²				67,13 m ²	0,00 m ²	5,00%	0,00%	5,00%	680,00 TL	714,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	47.930,82 TL	0,00 TL
4	S	4	Dükkan	1. Bodrum Kat	167,33 m ²				167,33 m ²	0,00 m ²	0,00%	0,00%	0,00%	680,00 TL	680,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	113.784,40 TL	0,00 TL
5	S	5	Dükkan	1. Bodrum Kat	74,16 m ²				74,16 m ²	0,00 m ²	5,00%	0,00%	5,00%	680,00 TL	714,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	52.950,24 TL	0,00 TL
6	S	6	Dükkan	1. Bodrum Kat	72,00 m ²				72,00 m ²	0,00 m ²	0,00%	0,00%	0,00%	680,00 TL	680,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	48.960,00 TL	0,00 TL
7	S	7	Dükkan	1. Bodrum Kat	57,00 m ²				57,00 m ²	0,00 m ²	5,00%	0,00%	5,00%	680,00 TL	714,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	40.698,00 TL	0,00 TL
8	S	8	Dükkan	1. Bodrum Kat	131,00 m ²				131,00 m ²	0,00 m ²	-9,00%	0,00%	-9,00%	680,00 TL	618,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	81.062,80 TL	0,00 TL
9	S	9	Depolu İyeri	Bodrum+Zemin	1.670,00 m ²	800,00 m ²	507,00 m ²	551,00 m ²	3.528,00 m ²	0,00 m ²	-25,00%	0,00%	-25,00%	680,00 TL	510,00 TL	127,50 TL	127,50 TL	166.642,50 TL	851.700,00 TL
10	S	10	Restoran	1. Kat	486,73 m ²				486,73 m ²	891,30 m ²	-3,00%	-40,00%	-40,00%	680,00 TL	387,60 TL	139,80 TL	0,00 TL	157.640,80 TL	191.109,94 TL
TOPLAM DEĞER																			2.111.532,06 TL
																			18.111.023,71 TL
																			398.442.521,66 TL

Sıra No	YAG/ STOK	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Alanı (m ²)	S.B. Brüt Alan (m ²)	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzatma Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Kira Tipi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/AY)	Sözleşme Tamamlanma Tarihi	Sözleşme Kalan Ay (Yuvartanmış)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Ay)	Sözleşme Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpanı Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpanı Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	YAG	S	1. BODRUM	1	DEPOLU İYERİ	414,16	414,16	22								253.465,92					59.990.190,00		
2	YAG	S	1. BODRUM	2	DÜKKAN	91,51	91,51	22		18.06.2020	18.06.2026		10+1	CİRO ORANI BAZINDA	158.374,32	65.338,14	31.12.2030	61	203	9.660.833	97.545.414	107.206.247	13.255.027,74
3	YAG	S	1. BODRUM	3	DÜKKAN	67,13	67,13	22								47.930,82					9.723.636,89		
4	YAG	S	1. BODRUM	4	DÜKKAN	167,33	167,33	22								113.784,40					24.237.392,54		
5	YAG	S	1. BODRUM	7	DÜKKAN	57,00	57,00	22		31.10.2011	31.10.2025	1.09.2026	17 AY + 1	Sabit	35.000,00	40.698,00	1.09.2030	57	207	1.995.000	8.424.486	10.419.486	10.419.486,00
6	YAG	S	1. BODRUM	8	DÜKKAN	131,00	131,00	22	15.05.2025	14.04.2026	14.04.2026	15.04.2026	1+1	Sabit	80.000,00	81.062,80	14.04.2026	3	261	240.000	21.157.391	21.397.391	21.397.390,80
TOPLAM						928	928								273.374,3	602.280,08				11.895.833,3	127.127.290,6	139.023.124,0	139.023.123,96

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri																						398.442.521,66 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri																						139.023.123,96 TL
GENEL TOPLAM																						537.465.645,62 TL
KDV Lİ GENEL TOPLAM																						644.958.774,75 TL

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında; sözleşme süresi boyunca şirketten temin edilen mevcut kira bedelleri dikkate alınmış, sözleşme bitimini müteakip dönem için ise emsal kira bedelleri esas alınarak değer takdir edilmiştir.

*Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 537.465.645,62.-TL’ takdir edilmiştir.

*Müşteriden temin edilen bilgiye göre 1,2,3,4,6,7,8,9,10 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 609.484 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu S blokta, 1.Bodrum katta konumlu, 2,3,4,5,6,7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu İşyeri", 1.+2 Bodrum+Zemin kat konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı " Depolu İşyeri ", 1.katta konumlu 10 bağımsız bölüm numaralı "Restorant" nitelikli taşınmazlardır.

Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Taşınmazların, kira geliri elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer alması ve yatırım niteliği taşıması dikkate alınarak, nihai değer tespitinde Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Gelir Yaklaşımı seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar bu raporun 3.3.2 kısmında detaylı olarak yer verilmiştir. Alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 0 ada 3316 parselde konumlu 1-2-3-4-5-6-7-8-9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerindeki taşınmazların herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Dükkan, Depolu İşyeri ve Restoran” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Çekmeköy İlçesi Çekmeköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tam hissesi Ağaolu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.. adına kayıtlı, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 1-2-3-4-5-6-7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerde konumlu “Depolu İşyeri” “Dükkan” ve ” “Restorant” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Pazar Değeri: **537.465.645,62.- TL(BeşYüzOtuzYediMilyonDörtYüzAltmışbeşBinAltıYüzKırkBeş TürkLirası Altmışİki Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 368

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

D. Tuğberk ÖZKAYNAK

Çevre Mühendisi

(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 368

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı

D. Tuğberk ÖZKAYNAK

Çevre Mühendisi

(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (2 ADET İŞ YERİ)



TÜRKİYE / İSTANBUL / ÜSKÜDAR / BULGURLU MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 369

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 369
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ÜSKÜDAR-BULGURLU
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 75 ADA/ 7 PARSEL
ADRES	Acıbadem Mahallesi, Bademli Sokak No:7/1-2 Üsküdar/İstanbul
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	BİR BODRURLU BİR ZEMİN BİR NORMAL KAT BAHÇELİ KARGİR İKİ BLOK
KULLANIMI	İŞYERİ-İŞYERİ
ARSA ALANI	957 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	A BLOK 1 BB NOLU – İŞYERİ - B BLOK 1 BB NOLU- İŞYERİ
İMAR DURUMU	Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 10.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 75 Ada 7 Parsel 15/04/2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planında kalmakta olup konu imar durumu ve plan notları rapor ekinde sunulmaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	208.288.243,20.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	249.945.891,84.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	6
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	13
3.5	Taşınmazlar ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	14
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	17
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	17
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	17
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	18
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	18
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..	18
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	19
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	19
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	19
6.3	Maliyet Yaklaşımı	19
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	20
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	20
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	20
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	21
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	22
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	22
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	22
6.5	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	23
6.6.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.6.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	25

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	25
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	25
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	26
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	27
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	27
8.5	Uygunluk Beyanı.....	28
8.6	İzin Beyanı.....	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 369			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 tarihine esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 265	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	194.454.649,00.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 75 Ada 7 Parselde konumlu, A Blok 1 nolu ve B Blok 1 no.lu “İşyeri” nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, , İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 75 Ada 7 Parselde konumlu, A Blok 1 nolu ve B Blok 1 no.lu “İşyeri” nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,

- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Taşınmazlar, Acıbadem Mahallesi, Bademli Sokak, No:7/1-2 Üsküdar/ İstanbul adresinde bulunmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Acıbadem Caddesi üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlenir. Anadolu Otoyoluna çıkmadan sağ kolda yer alan Eczacı Necip Akar Sokağına dönülür ve 230 metre kadar devam edilir. Ve sol tarafta konu taşınmazın bulunduğu Bademli Sokağına girilir. Konu taşınmaz Bademli sokak üzerinde yaklaşık 90 metre mesafede sol tarafta konumlu taşınmazlardır.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok üst gelirli nüfus ikamet etmektedir. Acıbadem, Anadolu yakasında Bağdat Caddesinden sonra önemli yerleşim merkezlerinden biridir. Taşınmaz 15 Temmuz Köprüsü, E-5 (D100), ve Anadolu otoyolların kesişim noktasında yer almaktadır.

Taşınmazlara yakın konumda, Akasya AVM, Validebağ Korusu, özel okullar, özel hastaneler bulunmaktadır. Taşınmazlar E-5 e 1 km, 15 Temmuz Köprüsüne 5 km, Avrasya Tüneline 4 km, Kadıköy ve Üsküdar Merkezlerine 6 şar km mesafede yer almaktadır.

Üsküdar ilçesi, Batısı İstanbul Boğazı ve güneyi Kadıköy, kuzeyi Ümraniye, doğusu Ataşehir İlçesi ile çevrilidir. Yüzölçümü 35,37 kilometrekaredir.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÜSKÜDAR
Mahalle/Köy Adı	: BULGURLU
Mevkii	: BULGURLU
Pafta No	: -
Ada No	: 75
Parsel No	: 7
Yüz ölçüm	: 957,00m ²
Ana Gayr. Niteliği	: BİR BODRUM BİR ZEMİN BİR NORMAL KAT BAHÇELİ KARGİR İKİ BLOK
Bağımsız Bölüm No	: 1
Blok	: A
Kat	: BD+ZM+1
Arsa Payı	: 1/2
Bağımsız Böl. Niteliği	: İŞ YERİ
Malik	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Yevmiye No	: 48879
Cilt No	: 201
Sayfa No	: 19863
Tapu Tarihi	: 26.12.2024 (Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği)

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÜSKÜDAR
Mahalle/Köy Adı	: BULGURLU
Mevkii	: BULGURLU
Pafta No	: -
Ada No	: 75
Parsel No	: 7
Yüz ölçüm	: 957,00m ²
Ana Gayr. Niteliği	: BİR BODRUM BİR ZEMİN BİR NORMAL KAT BAHÇELİ KARGİR İKİ BLOK
Bağımsız Bölüm No	: 1
Blok	: B
Kat	: BD+ZM+1
Arsa Payı	: 1/2
Bağımsız Böl. Niteliği	: İŞ YERİ
Malik	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Yevmiye No	: 48879
Cilt No	: 201
Sayfa No	: 19864
Tapu Tarihi	: 26.12.2024 (Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 14:28 saatleri itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyan: Yönetim Planı: 12/02/1992

Beyan: 10.11.1993 tarih ve 999yevmiye no ile İKİ OTOLUK OTOPARK ŞERHİ 10/11/1993 Y:999

3.3.3 Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 26.12.2024 tarih ve 48879 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 10.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 75 Ada 7 Parsel 15/04/2023 onay tarihli 1/1000 ölçekli Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planında kalmakta olup konu imar durumu ve plan notları rapor ekinde sunulmaktadır. Alınan bilgiye göre 15/04/2023 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notunun değişikliğinin içerdiği muhtelif parsellerin ilgilileri tarafından söz konusu plan notuna ilişkin dava açıldığı ve İstanbul 8.İdare mahkemesinin 14/11/2024 tarih ve 2024/49 E.-2025/369 K.Kararı ile plan notu iptal edilmiştir. Mahkeme sürecinin devam ettiği bilgisi alınmıştır. Ancak taşınmazların resmi belgelerinin bulunması sebebiyle bu durumdan etkilenmediği bilgisi alınmıştır.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre,

A Blok İçin;

- Bila tarih 1988/2610 numaralı Yapı İzin belgesi (Ruhsatname)-(187 m2, 1+2=3 Kat, Veriliş Amacı: Ev-Apartman)
- 27.09.1993 tarih ve 93-31-31 numaralı Yenileme Ruhsatı
- 15.11.2019 tarih ve NBR8K568 numaralı Yapı Kayıt Belgesi (479 m2, Veriliş Amacı:Ticari)

B Blok İçin;

- Bila tarih 1988/2611 numaralı Yapı İzin belgesi (Ruhsatname)-(187 m2, 1+2=3 Kat, Veriliş Amacı: Ev-Apartman)
- 27.09.1993 tarih ve 93-31-31 numaralı Yenileme Ruhsatı
- 14.11.2019 tarih ve BACHMNMK numaralı Yapı Kayıt Belgesi (451 m2, Veriliş Amacı:Ticari)

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının bilgisine ulaşılamamıştır.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Üsküdar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ve Türkiye’de Genel Görünüm

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



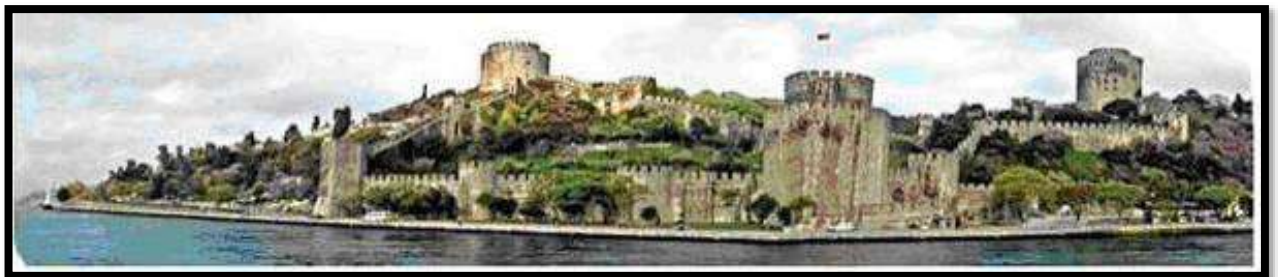
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz şekil olarak amorf formda topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahip olup onaylı mimari projesine göre, 957,00 m² imar parseli üzerinde yer alan betonarme-karkas yapı tarzında ayrıık nizamda, 2 blok olarak inşaa edilmiştir. Konu parselin çevresi duvarlar ile sınırlandırılmıştır. Projesine göre parsel üzerinde yer alan bloklar işyeri vasıflı olup bodrum+zemin+1 kat ve çatı kat mahallinden ve 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Parsel içerisinde 1 adet havuz ve yemekhane yer almaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

A Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu A Blok 1 bağımsız bölüm numaralı, "İşyeri" vasıflı taşınmaz yapı kayıt belgesine esas onaylı mimari projesine göre bodrum+zemin+1 normal kat ve çatı kat mahallinden ve toplam 451 m² kapalı alandan meydana gelmektedir. Katlara göre mahaller;

Bodrum Kat Alanı: yaklaşık brüt 129,72 m² alandan ve 3 adet ofis+teknik hacim+2 adet depo ve mutfak mahallinden,

Zemin Kat Alanı: yaklaşık brüt 149,98 m² alandan ve bb girişi, giriş holü+3 adet ofis mahallinden,

1.Normal Kat: yaklaşık brüt 93,28 m² alandan ve 3 adet ofis+wc ve hol mahallinden,

Çatı Kat alanı: yaklaşık brüt 72,02 m2 alandan ve 2 adet ofis ve depo mahallinden meydana gelmektedir.

Taşınmazın dış cephesi mantolama ile kaplı olup giriş kapısı demir kapı iç kapılar Amerikan panel ve pencereler pvc kaplamadır. Mahal içi zeminler laminant parke ıslak zeminler seramiktir. Duvarlar plastik boyalıdır. Mutfak dolapları lake kapaklı mutfak olup tezgahı mermerdir. Taşınmazda vitrifiyeler takılı durumdadır. Isıtma sistemi doğalgaz olup ısıtma petekleri ve kombi takılı durumdadır.

B Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu A Blok 1 bağımsız bölüm numaralı, “İşyeri” vasıflı taşınmaz yapı kayıt belgesine esas onaylı mimari projesine göre bodrum+zemin+1 normal kat ve çatı kat mahallinden ve toplam 479 m2 kapalı alandan meydana gelmektedir. Katlara göre mahaller;

Bodrum Kat Alanı: yaklaşık brüt 126,14 m2 alandan ve 3 adet ofis+teknik hacim+2 adet depo ve mutfak mahallinden,

Zemin Kat Alanı: yaklaşık brüt 181,56 m2 alandan ve bb girişi, giriş holü+danışma+3 adet ofis mahallinden,

1.Normal Kat: yaklaşık brüt 93,28 m2 alandan ve 3 adet ofis+wc ve hol mahallinden,

Çatı Kat alanı: yaklaşık brüt 72,02 m2 alandan ve 2 adet ofis ve depo mahallinden meydana gelmektedir.

Taşınmazın dış cephesi mantolama ile kaplı olup giriş kapısı demir kapı iç kapılar Amerikan panel ve pencereler pvc kaplamadır. Mahal içi zeminler laminant parke ıslak zeminler seramiktir. Duvarlar plastik boyalıdır. Mutfak dolapları lake kapaklı mutfak olup tezgahı mermerdir. Taşınmazda vitrifiyeler takılı durumdadır. Isıtma sistemi doğalgaz olup ısıtma petekleri ve kombi takılı durumdadır.

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz Arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve

diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık mesken emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Niteliğine uygun kullanılması
- Taşınmazların merkezi konumda yer alması
- Yasal belgelerinin bulunması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 75 ada 7 parselde yer alan A blok 1 no.lu ve B blok 1 no.lu “İş yeri” vasıflı taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık işyeri emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çamlıca da brüt 340 m2 konut ve ticarete uygun 9+1 beyan edilen villa emlakçıdan 88.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır (258.823 TL/m²) Remax Gayrimenkul: 0533 635 35 00
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Küçük Çamlıca Mahallesiinde Çamlıca Tepe Villalarında brüt 750 m2 7+3 beyan edilen villa sahibinden 295.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır (393.333 TL/m²) Salih K.: 0539 647 89 99
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Küçük Çamlıca Mahallesiinde brüt 1500 m2 7+3 beyan edilen villa sahibinden 280.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır (186.667 TL/m²) Lotus Proje.: 0 (545) 446 35 05
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çamlıca da uzak deniz manzaralı 1.000 m2 arsa içinde brüt 550 m2 konut ve ticarete uygun 8+3 villa emlakçıdan 215.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. -(390.909 TL/m²) KW Gayrimenkul: 0532 284 79 53
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Küçük Çamlıca da brüt 910 m2 6+3 villa emlakçıdan 171.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (187.912 TL/m²) Reds Platin Gayrimenkul: 0 (530) 551 81 28
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Küçük Çamlıca da Sarı Konaklar Sitesinde, 4 katlı, 5+1, 500 m2 alanlı yapıli bakımlı villa emlakçıdan 70.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (140.000 TL/m2) Redstone Gold Gayrimenkul: 0 (544) 853 23 98
EMSAL-7	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çamlıca da brüt 340 m2 25 yıllık 5+2 villa emlakçıdan 63.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (185.294 TL/m²) DS Gayrimenkul: 0 (532) 177 88 27

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Üsküdar İlçesi Acıbadem Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte işyeri vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi içerisinde “İşyeri” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık işyeri emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapıli taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmaz	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	451,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	88.000.000,00 TL	258.823,53 TL	Var	245.882,35 TL	Benzer	340,00 m²	Benzer	238.505,88 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	-3%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	295.000.000,00 TL	393.333,33 TL	Var	334.333,33 TL	Benzer	750,00 m²	İyi	300.900,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			15%		0%	5%	-15%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	280.000.000,00 TL	186.666,67 TL	Var	177.333,33 TL	Benzer	1.500,00 m²	İyi	195.066,67 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	15%	-5%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	215.000.000,00 TL	390.909,09 TL	Var	371.363,64 TL	Daha İyi	550,00 m²	Daha İyi	285.950,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		-10%	2%	-15%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	171.000.000,00 TL	187.912,09 TL	Var	178.516,48 TL	Daha İyi	910,00 m²	Kötü	217.790,11 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-10%	7%	25%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	70.000.000,00 TL	140.000,00 TL	Var	133.000,00 TL	Daha İyi	500,00 m²	Kötü	155.610,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		-10%	2%	25%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	63.000.000,00 TL	185.294,12 TL	Var	176.029,41 TL	Daha İyi	340,00 m²	Kötü	179.550,00 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			5%		-10%	-3%	15%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA VİLLA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								224.767,52 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ VİLLA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								224.800,00 TL

Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama konut birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas işyeri birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU				
Sıra No	Blok	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam Değer (TL)
1	A	451,00 m ²	224.800,00 TL	101.384.800,00 TL
2	B	479,00 m ²	224.800,00 TL	107.679.200,00 TL
TOPLAM DEĞER				209.064.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 209.064.000,00 -TL olarak takdir edilmiştir.

6.5 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 75 Ada 7 Parselde yer alan A Blok 1 ve B Blok 1 Bolu “İşyeri” nitelikli taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık İşyeri emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 465 m2 beyan edilen 20 yıllık 5+2 villa, emlakçısından 350.000 TL bedelle kiralıktır. (752,69 TL/m²) Partners Gayrimenkul: 0536 529 12 29
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 310 m2 beyan edilen 30 yıllık 9+1 villa, emlakçısından 195.000 TL bedelle kiralıktır. (629,03 TL/m²) Coldwell Gayrimenkul: 0533 451 31 87
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmaza yakın brüt 340 m2 beyan edilen 5+1, villa emlakçısından 300.000 TL bedelle kiralıktır. (882,35 TL/m²) Nisan Belis Gayrimenkul: 0 (532) 283 95 89
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaza yakın Koşuyolunda emlakçısından 20 yıllık brüt 350 m2 villa 250.000 TL bedelle kiralıktır. (714,29 TL/m²) AC Gayrimenkul: 0 (533) 775 91 13
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmaza yakın Koşuyolunda emlakçısından 3 yıllık brüt 380 m2 villa 500.000 TL bedelle kiralıktır. (1.315,79 TL/m²) Lotus Proje: 0 (545) 446 35 05

6.6.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi içerisinde “İş Yeri” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık İşyeri emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	451,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	350.000,00 TL	752,69 TL	Var	715,05 TL	Benzer	465,00 m²	Daha Kötü	858,06 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	20%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	195.000,00 TL	629,03 TL	Var	597,58 TL	Düşük	310,00 m²	Daha Kötü	836,61 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		15%	-5%	30%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	300.000,00 TL	882,35 TL	Var	838,24 TL	Düşük	340,00 m²	Daha Kötü	1.047,79 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		20%	-5%	10%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	250.000,00 TL	714,29 TL	Var	678,57 TL	Düşük	350,00 m²	Daha Kötü	882,14 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		5%	-5%	30%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	500.000,00 TL	1.315,79 TL	Var	1.250,00 TL	Düşük	380,00 m²	Daha İyi	1.075,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		10%	-4%	-20%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA VİLLA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								939,92 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ VİLLA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								940,00 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

6.6.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık işyeri emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal verileri; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 240 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkanlarda 240 Ay / 12 Ay = 20,00 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR ANALİZİ DEĞERLEME TABLOSU							
Sıra No	Blok	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)
1	A	451,00 m ²	940,00 TL	423.940,00 TL	-	20	-
2	B	479,00 m ²	940,00 TL	450.260,00 TL	-	20	-
TOPLAM DEĞER							0,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER							0,00 TL

Sıra No	YAG/STOK	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Alanı (m ²)	B.B. Brüt Alan (m ²)	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzatma Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Kira Tipi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/AY)	Sözleşme Tamamlanma Tarihi	Sözleşme Kalan Ay	Sözleşme Kalan Ay (Yuvarlanmış)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Ay)	Sözleşme Kalan Süre Toplam Değeri (TL)	Toplam Kira Çarpanı Kalan Süre Toplam Değeri (TL)	Toplam Değeri (TL)
149	YAG	A	1. BODURUM + Zemin + 1. N.K.	1	İŞYERİ	451,00	451,00	20	1.11.2016	31.10.2019	31.10.2025	1.11.2026	3+1	Sabit	399.978,78	423.940,00	1.04.2029	39,57	40	200	15.999.151	84.788.000	100.787.151,20
150	YAG	B	1. BODURUM + Zemin + 1. N.K.	1	İŞYERİ	479,00	479,00	20	5.01.2025	4.08.2029	4.08.2029	5.08.2026	5+1	Sabit	437.503,00	450.260,00	4.08.2029	43,73	44	196	19.250.132	88.250.960	107.501.092,00
						930	930								837.481,8	874.200						208.288.243,20	
TOPLAM						1.860	1.860								1.674.963,6	874.200,00						208.288.243,20	

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri		0,00 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri		208.288.243,20 TL
GENEL TOPLAM		208.288.243,20 TL
KDV Lİ GENEL TOPLAM		249.945.891,84 TL

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirme çalışmasında; sözleşme süresi boyunca şirketten temin edilen mevcut kira bedelleri dikkate alınmış, sözleşme bitimini müteakip dönem için ise emsal kira bedelleri esas alınarak değer takdiri yapılmıştır.

*Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 208.288.243,20 TL' takdir edilmiştir.

*Müşteriden temin edilen bilgiye göre A blok 1 ve B blok 1 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 837.482 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER**7.1 Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması**

Değerleme konusu 75 ada 7 parselde konumlu A Blok 1 ve B Blok 1 No.lu “İş yeri” vasıflı bağımsız bölümlerdir. Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır.

Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır. Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Taşınmazların, kira geliri elde etmek amacıyla Şirket portföyünde yer alması ve yatırım niteliği taşıması dikkate alınarak, nihai değer tespitinde Gelir Yaklaşımı esas alınmıştır. Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Gelir Yaklaşımı seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar bu raporun 3.3.2 kısmında detaylı olarak yer verilmiştir. Alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 75 ada 7 parselde konumlu A Blok 1 ve B Blok 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerindeki taşınmazların herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak işyeri niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir. Ekspertize konu gayrimenkuller Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Ağaolu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.. adına kayıtlı, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 75 Ada 7 Parselde konumlu A Blok 1 ve B Blok 1 no.lu bağımsız bölümlerde konumlu “İş Yeri” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Pazar Değeri: **208.288.243,20 TL** (İkYüzSekizMilyonİkiYüzSeksenSekizBinİkiYüzKırkÜç TürkLirası Yirmi Kuruş)değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)				208.288.243,20.-TL	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)				249.945.891,84TL	
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir	☐ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz	

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 30 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 369

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 369

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

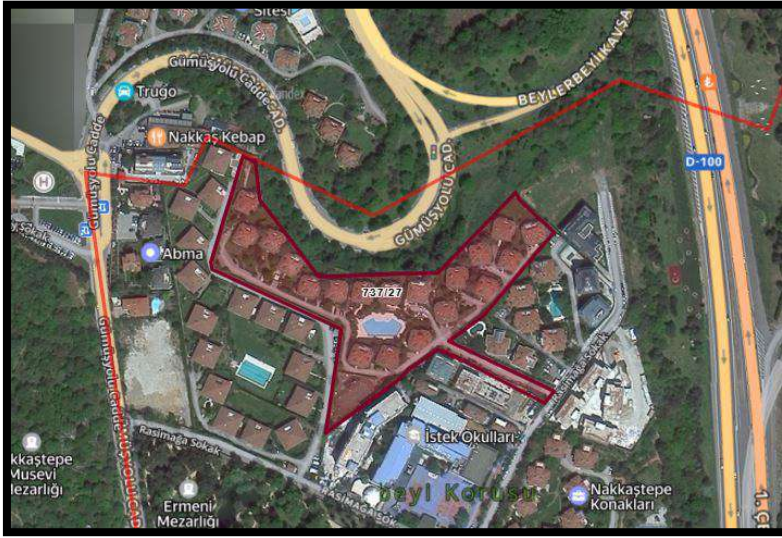


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no: 400222/31.01.2005)

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (ÇATISI OLAN TRİBLEKS VİLLA)



TÜRKİYE / İSTANBUL / ÜSKÜDAR / BURHANİYE

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 370

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 370
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ÜSKÜDAR-BURHANİYE
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 737 ADA/ 27 PARSEL
ADRES	Kuzguncuk Mahallesi Taşocağı Yolu, Boğaziçi Evleri Sitesi No:13/7 Üsküdar/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	ON DOKUZ BLOKLU KARGİR VİLLA
KULLANIMI	MESKEN
ARSA ALANI	17.316,00 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	7/BODRUM+ZEMİN+1/1, ÇATISI OLAN TRİBLEKS VİLLA
İMAR DURUMU	Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 737 Ada 27 Parsel 26.09.2016 onay tarihli Boğaziçi geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı 1/1000 Uygulama İmar Planında kalmakta olup Konut imarında ayrık nizam 2 Kat Taks:0,15 H:6,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmaz Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	290.764.000,00.-TL
Taşınmaz Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	348.916.800,00.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.4	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.5	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.6	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmazlar ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	12
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	13
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	13
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	13
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	13
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	13
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER 14

- 4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14
- 4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14
- 4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler 15
 - 4.2.1 İstanbul İli 15

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .. 16

- 5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 16
 - 5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler 16
 - 5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler 16
- 5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi..... 17
- 5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 17
- 5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .. 17

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ 17

- 6.1 Pazar Yaklaşımı..... 17
- 6.2 Gelir Yaklaşımı..... 17
- 6.3 Maliyet Yaklaşımı 18
- 6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri..... 18
- 6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler..... 19
- 6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi..... 19
 - 6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler 19
 - 6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: 20
 - 6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları 20
 - 6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı 21
- 6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi 21
 - 6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları 21
 - 6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı..... 22

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER 23

7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	23
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	23
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	23
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	23
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	23
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	23
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
7.8	Gayrimenkulün İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
8	SONUÇ	24
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	24
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	24
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	25
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	25
8.5	Uygunluk Beyanı.....	26
8.6	İzin Beyanı.....	27

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 370
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 tarihine esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi

Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.

- 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri uyarınca, “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”
- Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”
- Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)

Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler

Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 266	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	280.115.000,00.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

2.3 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.4 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 Ada 27 Parselde konumlu, 7. Blok 1 nolu “Çatısı Olan Tripleks Villa” nitelikli taşınmazın **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.5 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.6 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 Ada 27 Parselde konumlu, 7. Blok 1 nolu “Çatısı Olan Tribleks Villa” nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerleme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Taşınmaz, Kuzguncuk Mahallesi, Taşocağı Yolu Sokak, Boğaziçi Evleri SitesiNo:13/7 Üsküdar/İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinde olan 1. Çevre yolundan kuzey istikamette ilerlenir ve Altunizade KöprülÜ kavşağından Kuşbaşı Caddesinden düz devam edilir. Ermeni mezarlığını geçtikten sonra sağ kolda yer alan Rasimağa Sokağı girilir ve soldaki ilk yoldan girilerek konu taşınmazın bulunduğu Boğaziçi Evleri Sitesine ulaşılır.

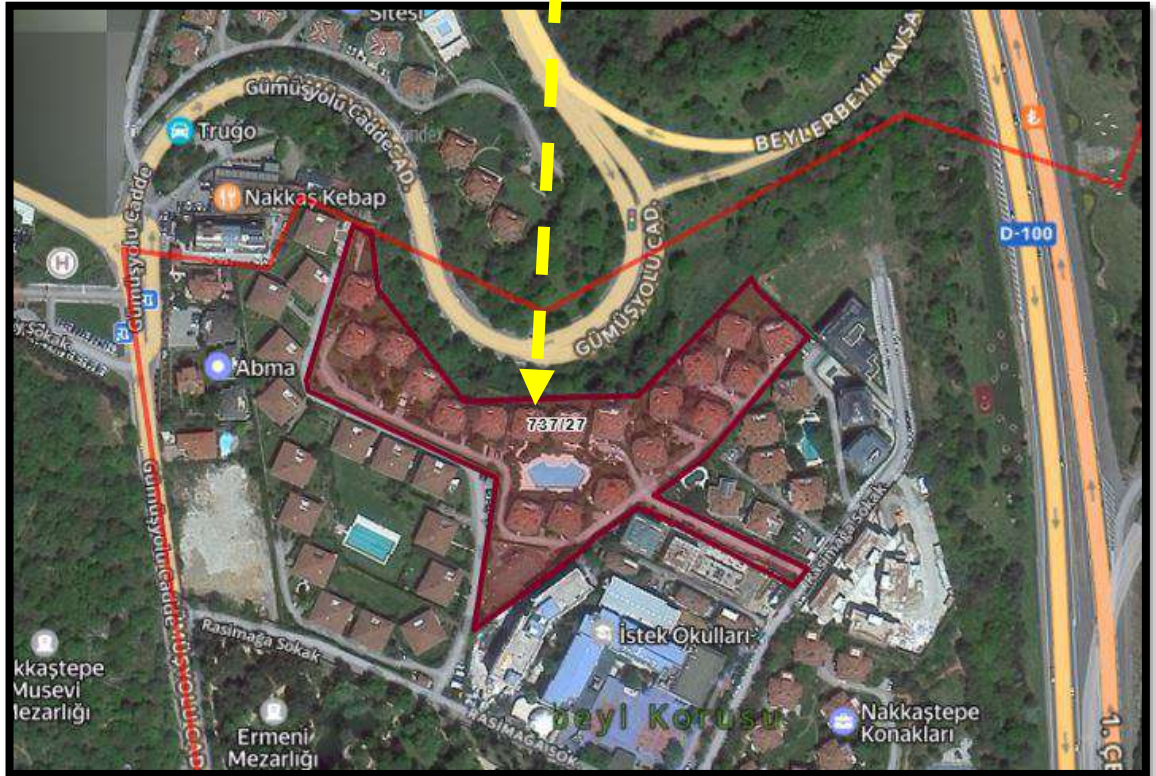
3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kuzguncuk Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok köklü bir yerleşim düzeni ve nitelikli konut dokusu hakimdir. Kuzguncuk, Boğaz hattının en karakteristik ve tarihi mahallelerinden biri olup, sakin yaşam tarzı, kültürel çeşitliliği ve korunmuş mimari dokusuyla İstanbul'un öne çıkan yerleşim alanları arasındadır. Mahalle, İstanbul Boğazi kıyısında, Üsküdar merkezine yakın konumuyla ulaşım açısından avantajlı bir noktada bulunmaktadır.

Taşınmaza yakın konumda Kuzguncuk Bostanı, çeşitli sanat atölyeleri, butik işletmeler, kafeler ve mahalle kültürünü yansıtan yerel ticari alanlar bulunmaktadır. Bölge, Üsküdar Meydanına yaklaşık 2 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 3 km, Beylerbeyi ve Çengelköy merkezlerine ise kısa mesafede yer almaktadır.

Kuzguncuk, Üsküdar ilçesinin batı kıyı şeridinde yer almakta olup kuzeyde Beylerbeyi, güneyde Üsküdar merkez mahalleleri, doğuda ise Nakkaştepe bölgesi ile çevrilidir. Mahalle; tarihi yapıları, dar

sokakları ve mahalle kültürünü koruyan yerleşim karakteri ile İstanbul'un özgün dokusunu yansıtan seçkin bölgelerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÜSKÜDAR
Mahalle/Köy Adı	: BURHANIYE
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 737
Parsel No	: 27
Yüz ölçüm	: 17.316,00 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: ONDOKUZ BLOKLU KARGİR VİLLA
Bağımsız Bölüm No	: 1
Blok	: 7
Kat	: BODRUM+ZEMİN+1
Arsa Payı	: 24/456
Bağımsız Böl. Niteliği	: ÇATISI OLAN TRİBLESK VİLLA
Malik	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Yevmiye No	: 48879
Cilt No	: 3
Sayfa No	: 205
Tapu Tarihi	: 26.12.2024 (Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 14:27 saatleri itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyan: Yönetim Planı: 30/10/2000

İrtifak: 15.04.1994 tarih ve 2067 yevmiye no ile Cem An 75,69 m2 lik kısımda geçiş ve trafo için Aktaş Elektrik Ticaret A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı

3.3.3 Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

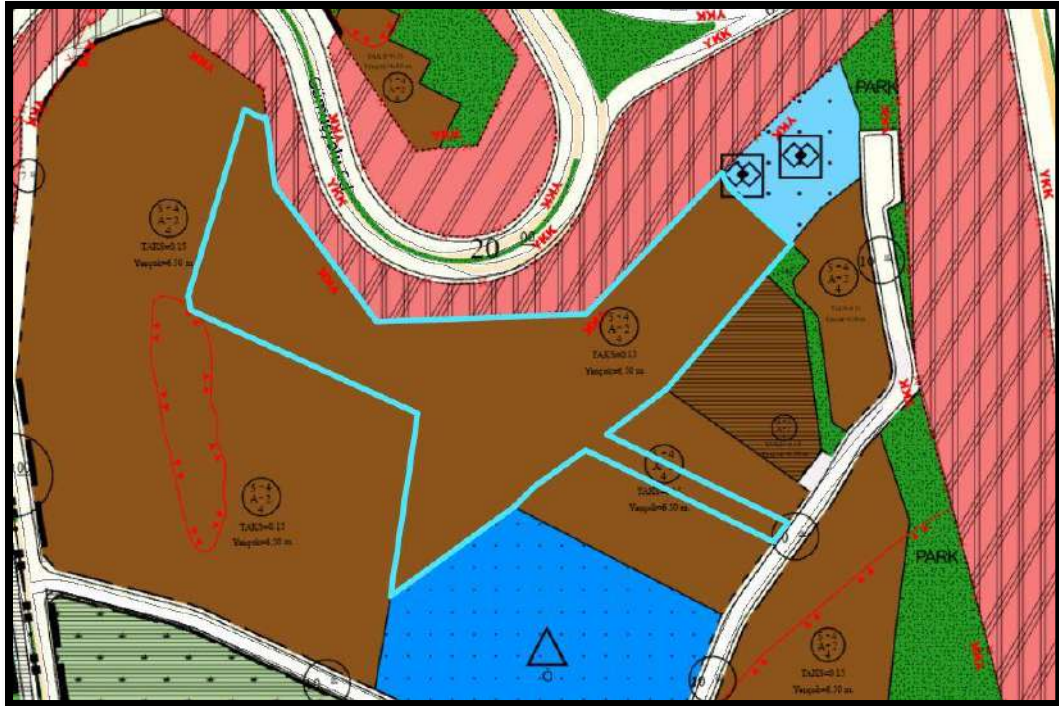
Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 26.12.2024 tarih ve 48879 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Üsküdar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 737 Ada 27 Parsel 26.09.2016 onay tarihli Boğaziçi geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı 1/1000 Uygulama İmar Planında kalmakta olup Konut imarında ayırık nizam 2 Kat Taks:0,15 H:6,50 yapılaşma şartlarına sahiptir.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre aşağıda yer alan belgelere ulaşılmıştır.

- 2.10.1995 tarih ve 95/5737 numaralı yeni yapı ruhsatı (Veriliş Amacı: Konut, Yapı Sınıfı:3-B, Ruhsat Alanı: 462,52 m2, Kat Sayısı: 1+2=3 kat)
- 12.12.2010 tarih ve C:12 S:8/7 numaralı tadilat ruhsatı (Veriliş Amacı: Konut, Yapı Sınıfı:3-B, Ruhsat Alanı: 463 m2, Kat Sayısı: 1+2=3 kat)
- Bila tarih Bila sayılı yapı Kullanma İzin Belgesi (Veriliş Amacı: Konut, Yapı Sınıfı:3-B, Ruhsat Alanı: 463 m2, Kat Sayısı: 1+2=3 kat) bulunmaktadır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Üsküdar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



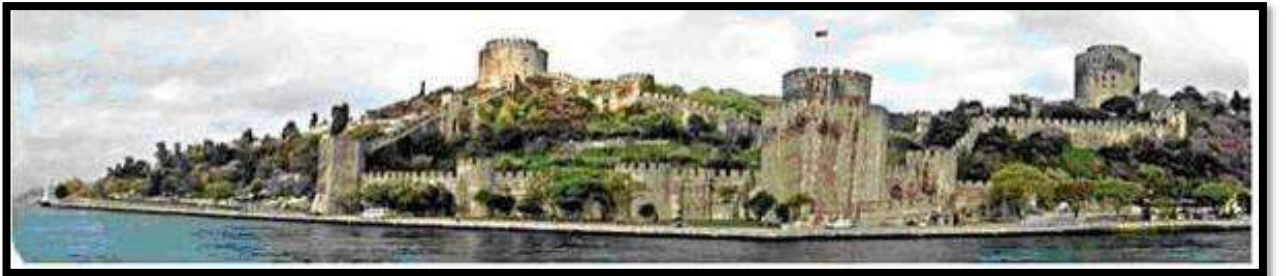
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Göksu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımada'nın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımada'nın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz şekil olarak amorf formda topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahip olup onaylı mimari projesine göre, 17.316,00 m² imar parseli üzerinde 3-B yapı sınıfında inşaa edilmiş 19 adet villadan meydana gelmektedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitenin çevre düzenlemesi tamamlanmış olup alt ve üst yapıdan tam istifadedir. Konu site içinde, güvenlik, çocuk parkı, spor salonu, yüzme havuzları, ve spor sahaları gibi sosyal donatılar bulunmaktadır. Çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu 7 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı, “Çatısı Olan Triblesk Villa” vasıflı taşınmaz onaylı mimari projesine göre bodrum+zemin+1 normal kat ve çatı kat mahallinden ve toplam 463 m² kapalı alandan meydana gelmektedir. Yapı girişi, zemin kattan sağlanmaktadır. Katlara göre mahaller;

Bodrum Kat Alanı: yaklaşık brüt 135 m² alandan ve sığınak, kalorifer dairesi, depo, çamaşırılık ve wc mahallerinden,

Zemin Kat Alanı: yaklaşık brüt 135,00 m² alandan ve salon, 1 adet oda, yapı girişi, hol, ve wc mahallerinden,

1.Normal Kat: yaklaşık brüt 165 m² alandan ve 4 adet oda, 3 adet banyo, hol ve 4 adet balkon mahallerinden,

Çatı Kat alanı: yaklaşık brüt 28 m2 alandan ve 1 adet oda hol ve wc mahallerinden meydana gelmektedir.

Konu taşınmazın dış cephesi dış yalıtımlı olup dış cephe boyası ile kaplıdır. Yapı girişi zemin kattan olup giriş kapısı ve iç kapılar ahşap pencereler pvc doğramadır. Mahal içi zeminler parke ile kaplı olup ıslak zeminler seramik kaplamadır. Mahal işçi zeminler saten boyalıdır. Mutfak mahallinde, mutfak dolapları lake kapalı mutfak dolabı olup tezgahı takılı durumdadır. Banyo ve wc mahallerinden vitrifiye mevcuttur. Konu taşınmaz boğaz manzaralı olup 2 araçlık otoparkı ve bahçe kullanımı bulunmaktadır. Taşınmaz halihazırda boş durumdadır.

5.2 Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazın ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaza yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık mesken emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Niteliğine uygun kullanılması
- Taşınmazların merkezi konumda yer alması
- Yasal belgelerinin bulunması
- Site içinde olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 737 ada 27 parselde yer alan 7.Blok 1 no.lu “çatısı Olan Tribleks Villa” vasıflı taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık villa emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazın olduğu sitede yer alan aynı tip 5+1 villa emlakçıdan 349.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (753.779 TL/m²) Remax ABC Gayrimenkul: 0 (541) 688 14 53
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazın yan sitesinde brüt 350 m2 beyan edilen 5+2 villa emlakçısından 130.000.000 TL bedelle satılıktır. (371.428 TL/m²) Altunizade Turyap Gayrimenkul: 0532 324 88 10
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Kuzguncuk mah. 525 m2 parsel içinde brüt 600 m2 beyan edilen deniz manzaralı taşınmaz, emlakçıdan 275.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (458.333 TL/m²) Turuncu Emlak: 0 (532) 703 55 23

EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaza yakın Kuzguncuk Mahallesi deniz manzaralı 318 m2 arsa içinde brüt 420 m2 beyan edilen 9+2 villa, emlakçısından 325.000.000 TL bedelle satılıktır. (773.810 TL/m²) Realty World ABC Gayrimenkul: 0 (530) 449 76 30
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmaza yakın Burhaniye Mahallesi deniz manzaralı 1200 m2 arsa içinde brüt 1030 m2 olduğu beyan edilen 850 m2 olduğu düşünülen 6+2 villa, emlakçısından 200.000.000 TL bedelle satılıktır. (235.294 TL/m²) Realty World Ebru Polat Gayrimenkul: 0 (507) 343 48 90
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Burhaniye Mahallesi 630 m2 beyan edilen 500 m2 olduğu düşünülen deniz manzaralı 6+2 villa emlakçıdan 135.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (270.000 TL/m²) Mavi Kapı Gayrimenkul: 0 (532) 635 58 28

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Üsküdar İlçesi Kuzguncuk Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte villa vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi içerisinde “Çatısı Olan Triblesk Villa” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık Villa emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREfİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmaz	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	463,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	349.000.000,00 TL	753.779,70 TL	Var	716.090,71 TL	Benzer	463,00 m²	Benzer	716.090,71 TL
EMSAL 1 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	0%		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	130.000.000,00 TL	371.428,57 TL	Var	352.857,14 TL	Kötü	350,00 m²	Düşük	571.628,57 TL
EMSAL 2 DÜZELTMEŞİ			5%		25%	-3%	40%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	275.000.000,00 TL	458.333,33 TL	Var	435.416,67 TL	İyi	600,00 m²	Düşük	631.354,17 TL
EMSAL 3 DÜZELTMEŞİ			5%		-5%	15%	35%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	325.000.000,00 TL	773.809,52 TL	Var	735.119,05 TL	İyi	420,00 m²	Düşük	771.875,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMEŞİ			5%		-5%	0%	10%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	200.000.000,00 TL	235.294,12 TL	Var	223.529,41 TL	Kötü	850,00 m²	Düşük	525.294,12 TL
EMSAL 5 DÜZELTMEŞİ			5%		50%	30%	55%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	135.000.000,00 TL	270.000,00 TL	Var	256.500,00 TL	Kötü	500,00 m²	Düşük	551.475,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMEŞİ			5%		50%	15%	50%	
EMSAL DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ ORTALAMA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								627.952,93 TL
EMSAL DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								628.000,00 TL

Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama konut birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas konut birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmaz için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU				
Sıra No	Blok	Alan (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam Değeri (TL)
1	7	463,00 m ²	628.000,00 TL	290.764.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkulün toplam değeri 290.764.000,00 -TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 737 Ada 27 Parselde yer alan 7. Blok 1 No.lu “Çatısı Olan Tribleks Villa” nitelikli taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık Villa emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazın yan sitesi Boğaziçi Villaları brüt 700 m2 beyan edilen 7+1 villa, emlakçısından 595.000 TL bedelle kiralıktır. (850 TL/m²) ABC Ağaoğlu Gayrimenkul: 0 (532) 613 86 38
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Nakkaştepe Şahin Konaklarında 600 m2 beyan edilen deniz manzaralı 6+1 villa, emlakçıdan 600.000 TL bedelle kiralıktır. (1000 TL/m²) Ak Danışmanlık Gayrimenkul: 0 (532) 711 60 66
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazın yan sitesi Nakkaştepe brüt 675 m2 beyan edilen villa, emlakçısından 550.000 TL bedelle kiralıktır. (814,81 TL/m²) Space Gayrimenkul: 0530 850 19 30
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 300 m2 alanlı bakımlı villa sahibinden 145.000 TL bedelle kiralıktır. (483,33 TL/m²) Sahibinden: 0532 375 03 38
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Burhaniye de 350 m2 8+2 villa 210.000 TL bedel ile kiralıktır. (600 TL/m²) An Gayrimenkul: 0 (532) 691 88 27

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi içerisinde “Çatısı Olan Tribleks Villa” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık Villa emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFLİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	463,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	595.000,00 TL	850,00 TL	Var	807,50 TL	Benzer	700,00 m²	Düşük	1.130,50 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	20%	20%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	600.000,00 TL	1.000,00 TL	Var	950,00 TL	Düşük	600,00 m²	Düşük	1.425,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		10%	15%	25%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	550.000,00 TL	814,81 TL	Var	774,07 TL	Düşük	675,00 m²	Düşük	1.393,33 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		10%	20%	50%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	145.000,00 TL	483,33 TL	Var	459,17 TL	Kötü	300,00 m²	Düşük	1.088,23 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		65%	-3%	75%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	210.000,00 TL	600,00 TL	Var	570,00 TL	Kötü	350,00 m²	Düşük	1.356,60 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		65%	-2%	75%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.278,73 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.280,00 TL

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık villa emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m² değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal verileri; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefliyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 480 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkanlarda 480 Ay / 12 Ay = 40,00 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR ANALİZİ DEĞERLEME TABLOSU							
Sıra No	Blok	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	7	463,00 m ²	1.280,00 TL	592.640,00 TL	7.111.680,00 TL	40,00	284.467.200,00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER							284.467.000,00 TL

Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkulün toplam değeri 284.467.000,00 TL' takdir edilmiştir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu 737 ada 27 parselde konumlu 7.Blok 1 No.lu “Çatısı Olan Tribleks Villa” vasıflı bağımsız bölümdür. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde 1 adet bağımsız bölüm için “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, değerlendirme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı kapsamında da pazar değeri çalışması yapılmıştır. Taşınmazın Gelir yöntemi ve Pazar Yaklaşımı yöntemine göre değerleri birbirine yakın olduğu ve söz konusu taşınmazların satış amacıyla Şirket portföyünde yer aldığı dikkate alınarak anılan taşınmazların değeri pazar yaklaşımına göre takdir edilmiştir.

Bu doğrultuda, sonuç değeri olarak Pazar yaklaşımı yöntemi seçilmiş olup, yöntemler arasında önemli bir değer farkı bulunmadığından ayrıca bir değer uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıya ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar bu raporun 3.3.2 kısmında detaylı olarak yer verilmiştir. Alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan yapı mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 737 ada 27 parselde konumlu 7. Blok 1 Nolu bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerindeki taşınmazın herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak villa niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkul Üsküdar İlçesi Burhaniye Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye'de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.. adına kayıtlı, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 737 Ada 27 Parselde konumlu 7.Blok 1 Nolu no.lu bağımsız bölümde konumlu “çatısı Olan Tribleks Villa” vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Pazar Değeri: **290.764.000,00.-TL (İkiYüzDoksanMilyonYediYüzAltmışDörtBin TürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	290.764.000,00.-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	348.916.800,00.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru Öz
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 28 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 370

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (1342 Ada 1 Parsel 7 Adet Bağımsız Bölüm)



TÜRKİYE /İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR/İKİTELLİ-2 MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 371

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 371
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR/İKİTELLİ-2
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- / 1342 ADA / 1 PARSEL
ADRES	Ziya Gökalp Mahallesi, Karacaoğlan Sokak, Ağaoğlu My Europe Sitesi D1/6-15, D2/12, D3/1-5, D4/1, D5/1 Başakşehir / İSTANBUL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	23 ADET BAHÇELİ KARGAS BİNA
KULLANIMI	Dükkan
ARSA ALANI	113.445,46 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	D1 blokta, Zemin katta konumlu, 6 ve 15 bağımsız bölüm numaralı, D2 blok Zemin katta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, D3 blok Zemin katta konumlu 1 ve 5 bağımsız bölüm numaralı, D4 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı, D5 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı " Dükkan " nitelikli 7 adet taşınmaz
İMAR DURUMU	Başakşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 24.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; Konu taşınmazların bulunduğu 1342 Ada 1 parselin 16.06.2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı"nda ve 16.11.2020 t.t.'li "Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesinde Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine Yönelik Uygulama İmar Planı Değişikliği" dahilinde, ‘Emsal:2.00, H: Serbest , yapılaşma koşullarına sahip ‘Konut Alanı’ nda kaldığı bilgisi alınmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	166.284.428,52.-TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDVDÂHİL)	199.541.314,22.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür
bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	14
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	18
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkulün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..	19
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	20
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	20
6.3	Maliyet Yaklaşımı	20
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	21
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	21
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	21
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Satılık Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	22
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	23
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	24
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	24
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	24
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	26

7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	26
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	27
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	27
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	28
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	29
8.5	Uygunluk Beyanı.....	30
8.6	İzin Beyanı.....	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 371			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihi İtibari İle Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 267	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	158.772.201,85.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/671 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 Ada 1 Parselde konumlu, D1 blokta, Zemin katta konumlu, 6 ve 15 bağımsız bölüm numaralı, D2 blok Zemin katta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, D3 blok Zemin katta konumlu 1 ve 5 bağımsız bölüm numaralı, D4 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı, D5 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı " Dükkan " nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 Ada 1 Parselde konumlu D1 blokta, 6 ve 15 bağımsız bölüm numaralı, D2 blok 12 bağımsız bölüm numaralı, D3 blok 1 ve 5 bağımsız bölüm numaralı, D4 blok 1 bağımsız bölüm numaralı, D5 blok 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteri-den-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri (Proje Değeri)** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.

- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.

- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.’nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Ekspertize konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Karacaoğlan Sokak, Ağaoğlu My Europe Sitesi D1 blok 6 ve 15 nbb, D2 blok 12 nbb, D3 blok 1 ve 5 nbb, D4 blok 1 nbb, D5 blok 1 nbb adresinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım tarifi; TEM Karayolundan Başakşehir sapağından yan yola devam edilir. Bu yoldan 2.5 km sonra sağdan Karşıyaka Caddesine dönülür. Bu caddeden 300 m sonra soldan Ağaoğlu My World Europe Sitesine girilir. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde yer almaktadır. Bölge konut yoğunluğu fazladır. Alt yapı çalışmaları tamdır. Toplu taşıma ile ulaşım mevcuttur.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde benzer nitelikli konut siteleri, Mermerciler Sanayi Sitesi, Ayazma Konutları, Başakşehir Kiptaş Konutları bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile veya özel araçlarla sağlanabilmektedir. O-3 yoluna kuş uçuşu yaklaşık 200 m, Olimpiyat Stadına 1.5 km, konum itibarı ile orta gelir grubuna mensup kişiler tarafından tercih edilmektedir



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAŞAKŞEHİR
Mahallesi	: İKİTELLİ-2
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1342
Parsel No	: 1
Alanı	: 113.445,46 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 23 ADET BAHÇELİ KARGAS BİNA
Bağımsız Bölüm No	: Tablo-1
Kat	: Tablo-1
Arsa Payı	: Tablo-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: Tablo-1
Sahibi	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (TAM)
Yevmiye No	: 13725
Cilt No	: Tablo-1
Sayfa No	: Tablo-1
Tapu Tarihi	: 28-03-2025

Tablo-1

Tapu Tablosu									
No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Ana Taşınmaz Nitelik	Blok/Kat/Giriş/BBNo	Cilt/Sayfa No	Arsa Pay/Payda
1	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D1/ZEMİN//6	368/36413	208/265832
2	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D1/ZEMİN//15	368/36422	220/265832
3	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D2/ZEMİN//12	368/36435	174/265832
4	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D3/ZEMİN//1	368/36436	244/265832
5	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D3/ZEMİN//5	368/36440	242/265832
6	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D4/ZEMİN//1	369/36452	170/265832
7	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D5/ZEMİN//1	369/36453	170/265832

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 08:42-08:43 saatleri arasında, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde müstereken;

Beyan: TOPLU YAPI(Şablon: Diğer) 01-03-2023 Tarih ve 7639 Yevmiye)

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği :(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (11-07-2018 Tarih ve 16239 Yevmiye)

Beyan: KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (07-11-2013 Tarih ve 16167 Yevmiye)

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği : <pTarih>(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (17-18-2012 Tarih ve 9410 Yevmiye)

Beyan: Yönetim Planı: 29/05/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (06-06-2012 Tarih ve 6340 Yevmiye)

Beyan; İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)(28-09-2010 15:26 – 9788)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Krokisinde Gösterilen 12457-12458-12459 Nolu Trafo Merkezi Ve Kablo Geçiş Güzergahı Yeri İçin 99 Yıl Müddetle 99 Yıllığı 1TL Den Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Kira Şerhi.)(04-12-2012 10:41 – 14034)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

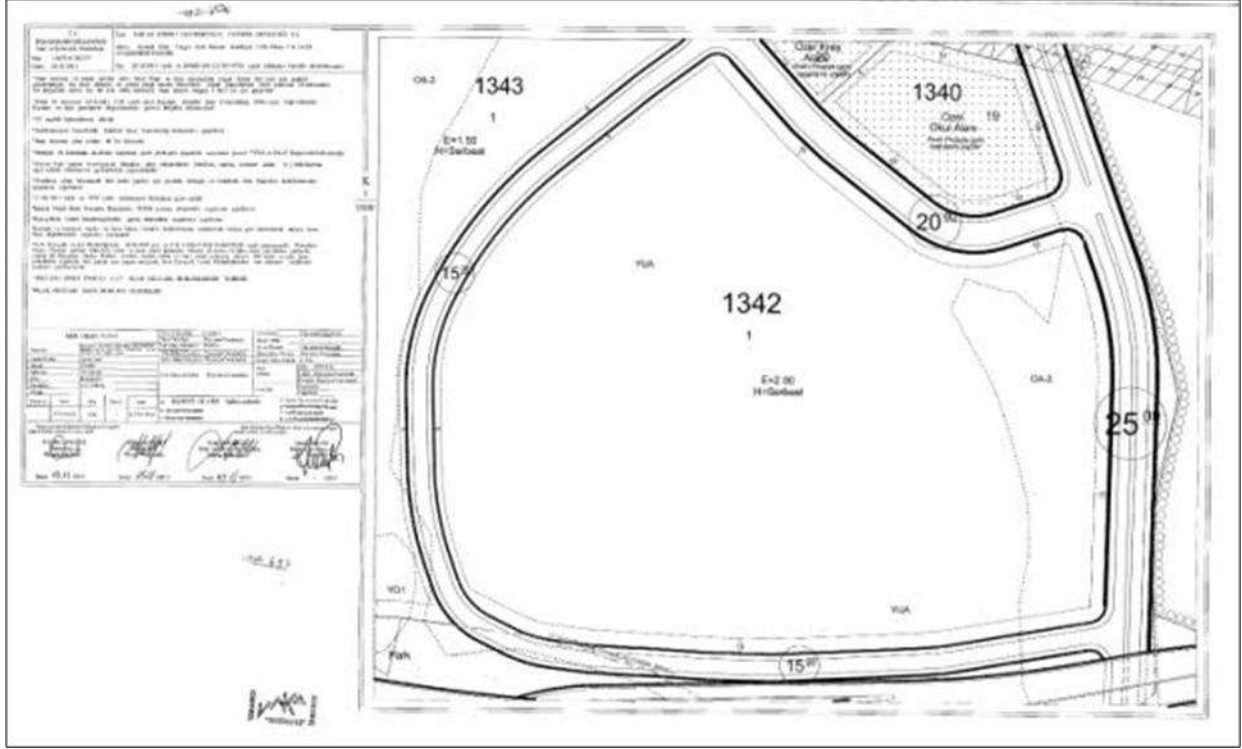
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; taşınmazlar 28.03.2025 tarih 13725 yevmiye no ile Satış ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Başakşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 24.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; Konu taşınmazların bulunduğu 1342 Ada 1 parselin 16.06.2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı"nda ve 16.11.2020 t.t.'li "Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesinde Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine Yönelik Uygulama İmar Planı Değişikliği" dahilinde, **'Emsal:2.00, H: Serbest**, yapılaşma koşullarına sahip **'Konut Alanı'**nda kaldığı bilgisi alınmıştır.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz için Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşiv Birimi'nden elektronik ortamda temin edilen dosyasında yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın;

- ✓ 16.08.2010 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesi,
- ✓ D1 Bloğa ait: 03.09.2010 tarih 00302 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, 08.02.2012 tarih 00064 no'lu Yenileme Yapı Ruhsatı ve 28.08.2013 tarih ve 00041 belge numarası ile 3A yapı sınıfında, 1 kat, 16 adet bağımsız bölüm (16 adet dükkan) ve toplamda 2.361,10 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ D2 Bloğa ait: 03.09.2010 tarih 00301 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, 08.02.2012 tarih 00065 no'lu Yenileme Yapı Ruhsatı ve 28.08.2013 tarih ve 00042 belge numarası ile 3A yapı sınıfında, 1 kat, 12 adet bağımsız bölüm (12 adet dükkan) ve toplamda 2.025,11 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ D3 Bloğa ait: 03.09.2010 tarih 00300 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, 08.02.2012 tarih 00066 no'lu Yenileme Yapı Ruhsatı ve 28.08.2013 tarih ve 00043 belge numarası ile 3A yapı sınıfında, 1 kat, 16 adet bağımsız bölüm (16 adet dükkan) ve toplamda 2.361,10 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ D4-5-6 Bloklara ait: 03.09.2010 tarih 00299 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, 08.02.2012 tarih 00067 no'lu Yenileme Yapı Ruhsatı ve 28.08.2013 tarih ve 00044 belge numarası ile 3A yapı sınıfında, 1 kat, 3 adet bağımsız bölüm (3 adet dükkan) ve toplamda 337,11 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Başakşehir Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 no.lu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmış olup ilgili mevzuat uyarınca tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri **Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm**

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

Başkentler başkenti olarak bilinen, İSTANBUL

İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alan ve Asya ile Avrupa kıtalarını birleştiren stratejik bir şehir konumundadır. Boğaziçi üzerinden geçen doğal sınırı ile dünyada iki kıta üzerinde kurulu ender şehirlerden biridir. Bu özelliğiyle tarih boyunca hem jeopolitik hem de ticari anlamda büyük öneme sahip olmuştur.

TÜİK 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık **16 milyon** civarındadır. Türkiye'nin en kalabalık ili olan İstanbul, aynı zamanda ülke nüfusunun yaklaşık %18'ini barındırmaktadır. Yoğun göç alan bir şehir olup, nüfus yapısı oldukça çeşitlidir.

İstanbul, Türkiye ekonomisinin lokomotifidir. Ülke genelindeki vergi gelirlerinin büyük kısmı İstanbul'dan elde edilmektedir. Finans, ticaret, turizm, sanayi, teknoloji ve lojistik gibi çok sayıda sektörde yoğun faaliyet gösterilmektedir. İstanbul; Borsa İstanbul, birçok banka ve holding merkezine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul, gelişmiş ulaşım ağıyla Türkiye'nin en önemli ulaşım merkezidir. Karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ulaşımı açısından güçlü bir altyapıya sahiptir. İstanbul Havalimanı, dünyanın en büyük havalimanlarından biridir. Marmaray, metro ağları ve metrobüs gibi raylı sistemlerle şehir içi ulaşım desteklenmektedir.

Tarihi M.Ö. 7. yüzyıla dayanan İstanbul, Bizans, Roma ve Osmanlı gibi büyük imparatorluklara başkentlik yapmıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Kapalıçarşı gibi simge yapılarla kültürel miras açısından oldukça zengindir. Her yıl milyonlarca yerli ve yabancı turist tarafından ziyaret edilmektedir.

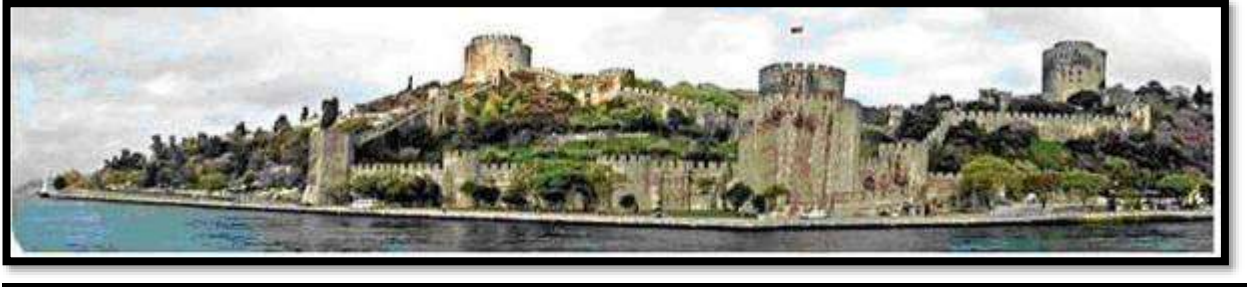
İstanbul, Avrupa ve Anadolu yakalarında toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmaları ve yeni konut projeleriyle birlikte özellikle Başakşehir, Ataşehir, Kartal ve Küçükçekmece gibi ilçelerde gelişim hız kazanmıştır. Ancak yoğun nüfus ve düzensiz yapılaşma bazı bölgelerde altyapı sorunlarını beraberinde getirmektedir.

İstanbul, tarihi ve kültürel mirası, ekonomik gücü, stratejik konumu ve dinamik nüfusu ile Türkiye'nin hem en önemli hem de en karmaşık şehirlerinden biridir. Küresel ölçekte bir metropol olarak sürekli gelişmekte, aynı zamanda çeşitli planlama ve yönetim zorluklarıyla da karşı karşıya kalmaktadır.

İstanbul'un en güzel anıtları, Haliç-Marmara Denizi-Surlar arasında kalan yarımada da yer alır. Kentin tepelerinden yükselen 500'ü aşkın cami bulunmaktadır. Minaresiyle İstanbul'un sembolü haline gelen,

dekorasyonunda kullanılan mavi çiniler nedeni ile "Mavi Cami" diye anılan Sultanahmet Camii, karşısında, İmparator Justinien zamanında kilise olarak inşa edilmiş olan ünlü Ayasofya Müzesi yer alır; mimari olarak çok büyük öneme sahip olan bu yapı, Hz. İsa'yı, Hz. Meryem'i ve imparatorları tasvir eden nefis mozaik panolarla bezenmiştir. Bir başka tepeden bu iki abideyi seyreden Süleymaniye Cami ise Osmanlı mimarlık sanatının zirvesidir. Kanuni Sultan Süleyman'ın isteği üzerine Mimar Sinan tarafından inşa edilmiştir. Marmara'ya ve Boğaz'a hâkim bir tepe üzerinde, 400 yıl boyunca Osmanlı sultanlarına konutluk ve siyasi merkezlik etmiş olan Topkapı Sarayı yer alır. Topkapı'da Çin Porselenleri koleksiyonunu, altın işlemeli ve değerli taşlarla süslü tahtları, sultan kostümlerini, mücevherleri, nadir elyazması kitapları, yüzyıllarca merak uyandırmış olan harem salonları bulunmaktadır. Ayasofya ile Sultanahmet Cami arasında araba yarışlarının yapıldığı Bizans Devrinin ünlü Hipodromu ve bu Hipodromun orta yerinde, bu dönemden kalma üç dikilitaş bulunur. Yerebatan Sarayı Bizans döneminde yapılmış en önemli su sarnıçlarından biridir. En güzel Bizans devri eserlerinden biri sayılan Kariye Müzesi mozaik ve fresklerle süslü orijinal dekorunu muhafaza etmektedir.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Göksu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımadanın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir. Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.



İstanbul Çevresi

İstanbul'un dışından 25. km.de, Karadeniz'in Avrupa kıyısında Kilyos'un geniş kumsalları bulunmaktadır. Karadeniz'den içeride, Avrupa kıyısındaki Belgrat Ormanı İstanbul'un çevresindeki en geniş ormandır. Yöredeki 7 adet eski su deposu ve bazı doğal kaynaklar il içerisinde farklı mekânlar oluşturmaktadır. Osmanlı su kemerlerinden 16. yüzyılda Mimar Sinan tarafından yapılan Moğlova Su Kemerleri en önemlilerindendir. Golf Kulübü'nün üzerinden geçen Sinan'ın eseri 800 m. uzunluğundaki Sultan Süleyman Su Kemerleri Türkiye'deki su kemerlerinin en uzunlarından biridir. İstanbul'dan 25 km. uzaklıktaki Polonezköy, 19'uncu yüzyılda Polonyalı göçmenler tarafından Asya kıyısında kurulmuştur. Üsküdar'a 70 km. uzaklıkta Karadeniz kıyısındaki Şile'nin kumsalları bulunmaktadır.

Bayramoğlu - Darıca Kuş Cenneti ve Botanik Parkı İstanbul'un 38 km uzağında bu Kocaeli İli dâhilinde olan özellikli bölgelerdir. Marmara Denizi'ndeki günlük seyirlerinden sonra yatçıların marinasına yanaşabildiği şirin Eskihisar balıkçı kasabası İstanbul'un güneydoğusundadır. Türkiye'nin 19'uncu yüzyıl büyük ressamı Osman Hamdi Bey'in kasabadaki evi müzeye dönüştürülmüştür. Eskihisar ve Gebze arasında yer alan Anibal'ın mezarı bir Bizans kalesi çevresindeki sitlerdendir.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre, **113.445,46 m² imar parseli üzerinde, betonarme-karkas yapı tarzında, blok nizamda; 6 adet A tipi Blok, 6 adet B Tipi Blok, 10 adet V Tipi Blok (konut blokları), 7 adet D tipi Blok (dükkan blokları) ile S Tipi Blok (sosyal tesis bloğu) olarak projelendirilmiştir.** Değerleme konusu taşınmazlar D tipi dükkan bloklarında yer almaktadır. 1.deprem bölgesinde bulunmakta olan yapıda gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Dükkanların dış cephesi, kahverengi dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Taşınmazların ısıtması doğalgazlı merkezi ısıtma sistemiyle sağlanmaktadır. TKGM Web Tapu sistemi ve Başakşehir Belediye İmar Arşiv dosyasından temin edilen projesinde yapılan incelemede; **D tipi blokların zemin kattan (1 katlı) olduğu tespit edilmiştir.**

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu taşınmaz;

D1 Blok 6 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D1 Blok 6 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 138,88 m²** dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmaktadır.

D1 Blok 15 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D1 Blok 15 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 146,70 m²** dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmaktadır.

D2 Blok 12 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D3 Blok 12 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 115,92 m²** dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmaktadır.

D3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D3 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 161,97 m²** dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmaktadır.

D3 Blok 5 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D3 Blok 5 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 160,91 m²** dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmaktadır.

D4 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D4 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 118,43 m²** dükkan + lavabo-wc + mutfak + **195 m²** teras mahallerinden oluşmaktadır.

D5 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D5 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 118,43 m²** dükkan + lavabo-wc + mutfak + **195 m²** teras mahallerinden oluşmaktadır.

5.2 **Gayrimenkulün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar arsa niteliğinde değildir.

5.3 **Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık mesken emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebeplerinden “Pazar ve Gelir Yaklaşımı” değerlendirme yöntemi seçilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların bölge ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması
- Açık otopark olması
- Site içerisinde olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 1342 ada 1 parselde yer alan 7 adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık mesken emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Satılık Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler**SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ**

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Emlak konut Ayazma Evleri brüt 140 m2 beyan edilen 120 m2 olduğu düşünülen dükkân, emlakçıdan 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (133.333 TL/m²) Başak Gayrimenkul: 0532 324 61 39
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Emlak konut Ayazma Evleri brüt 35 m2 beyan edilen, emlakçıdan 5.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (148.571 TL/m²) Turyap Gayrimenkul: 0532 713 13 99
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Manevra Comfortta zemin kat brüt 301,48 m2 bodrum kat 126,72 m2 beyan edilen Shell core dükkân emlakçıdan 72.819.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (bodrum kat ¼ oranında indirgenmiştir.) (218.571 TL/m²) Maveria Projeleri: 0 (536) 417 34 73
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Gökova Caddesinde Arterium Plus Sitesinde zemin kat brüt 90 m2 beyan edilen, sahibinden 14.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (157.778 TL/m²) Sahibinden: 0532 629 11 84
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Başakşehir Vadişehir Sitesi zemin kat brüt 120,59 m2 bodrum kat 91,27 m2, asma kat 45,58 m2 olarak beyan edilen, yapılu dükkân emlakçıdan 20.250.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (asma kat ½ oranında bodrum kat ¼ oranında indirgenmiştir.) (121.848 TL/m²) Altın Emlak Başakşehir Referans Temsilciliği: 0 (531) 793 27 00

EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Medikule brüt 33 m2 beyan edilen, emlakçıdan 7.700.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (233.333 TL/m²) Ascan Gayrimenkul: 0 (551) 390 42 44

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte dükkan vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi içerisinde “Dükkan” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
D1-6					İyi	138,88	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	16.000.000,00 TL	133.333,33 TL	Var	126.666,67 TL	Benzer	120,00 m²	Benzer	126.666,67 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	5.200.000,00 TL	148.571,43 TL	Var	141.142,86 TL	Benzer	35,00 m²	Benzer	127.028,57 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	-10%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	72.819.000,00 TL	218.570,66 TL	Var	185.785,06 TL	İyi	333,16 m²	Düşük	195.074,31 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			15%		-10%	10%	5%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	14.200.000,00 TL	157.777,78 TL	Var	149.888,89 TL	Kötü	90,00 m²	Düşük	164.877,78 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		10%	-5%	5%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	20.250.000,00 TL	121.848,49 TL	Var	115.756,06 TL	Kötü	166,19 m²	Yapılı	130.804,35 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		10%	3%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	7.700.000,00 TL	233.333,33 TL	Var	198.333,33 TL	Kötü	33,00 m²	Düşük	174.533,33 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			15%		3%	-10%	-5%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								153.164,17 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								153.200,00 TL

Emsal analiz tablosu D1 Blok 6 numaralı bağımsız bölüm değerleme konusu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazlar için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU									
Sıra No	Blok	BB No	Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Teras Alanı Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Teras Alanı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
1	D1	6	138,88 m ²	0,00 m ²	153.200,00 TL	0,00 TL	21.276.416,00 TL	0,00 TL	21.276.416,00 TL
2	D1	15	146,70 m ²	0,00 m ²	153.200,00 TL	0,00 TL	22.474.440,00 TL	0,00 TL	22.474.440,00 TL
3	D2	12	115,92 m ²	0,00 m ²	153.200,00 TL	0,00 TL	17.758.944,00 TL	0,00 TL	17.758.944,00 TL
4	D3	1	161,97 m ²	0,00 m ²	153.200,00 TL	0,00 TL	24.813.804,00 TL	0,00 TL	24.813.804,00 TL
5	D3	5	160,91 m ²	0,00 m ²	153.200,00 TL	0,00 TL	24.651.412,00 TL	0,00 TL	24.651.412,00 TL
6	D4	1	118,43 m ²	195,00 m ²	137.880,00 TL	68.940,00 TL	16.329.128,40 TL	13.443.300,00 TL	29.772.428,40 TL
7	D5	1	118,43 m ²	195,00 m ²	137.880,00 TL	68.940,00 TL	16.329.128,40 TL	13.443.300,00 TL	29.772.428,40 TL
TOPLAM DEĞER									170.519.872,80 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 170.519.872,80.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 1342 Ada 1 Parselde yer alan 7 Adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede My World Europe brüt 175 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 100.000 TL bedelle kiralıktır. (571 TL/m²) Ysk Gayrimenkul Satış Ve Kiralama Ofisi: 0 (531) 100 12 34
EMSAL-2 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Manevra Comfortta brüt 190 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 155.000 TL bedelle kiralıktır. (816 TL/m²) Sun Gayrimenkul: 0 (532) 558 37 10
EMSAL-3 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Toki Ayazma Sitesinde zemin kat brüt 55 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 40.000 TL bedelle kiralıktır. (727 TL/m²) Remax Astyle İstanbul: 0 (532) 285 58 96
EMSAL-4 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Huzzur Tower Elegance üstünde brüt 120 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 75.000 TL bedelle kiralıktır. (625 TL/m²) Bulvar Gayrimenkul: 0 (539) 547 71 96
EMSAL-5 (Dükkan)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Toki Ayazma Sitesinde zemin kat brüt 550 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 300.000 TL bedelle kiralıktır. (545 TL/m²) Altın Emlak: 0 (535) 813 02 65

6.7.1 Emsal ve Şerefliyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ziya Gökalp Mahallesi içerisinde “Dükkan” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkân emsali tespit edilmiş olup, yapılan

şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapıli taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
D1-6					İyi	138,88	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	100.000,00 TL	571,43 TL	Var	542,86 TL	Benzer	175,00 m ²	Benzer	597,14 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	10%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	155.000,00 TL	815,79 TL	Var	775,00 TL	İyi	190,00 m ²	Yüksek	658,75 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		-10%	10%	-15%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	40.000,00 TL	727,27 TL	Var	690,91 TL	Benzer	55,00 m ²	Benzer	587,27 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	-15%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	75.000,00 TL	625,00 TL	Var	593,75 TL	Benzer	120,00 m ²	Benzer	593,75 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	300.000,00 TL	545,45 TL	Var	518,18 TL	İyi	550,00 m ²	Düşük	492,27 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-5%	-20%	20%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								585,84 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								590,00 TL

Emsal analiz tablosu D1 Blok 6 numaralı bağımsız bölüm değerlendirme konusu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam kira değerleri hesaplanmıştır.

Daha sonra bölgedeki satılık/kiralık durumda olan taşınmazlar incelenerek bölge için ortalama kira çarpanı/amortisman süresi hesaplanmıştır. Bölge kira çarpanları temel alınarak taşınmaz için kira değerleri üzerinden piyasa satış değerleri hesaplanmış olup ulaşılan sonuçlar aşağıdaki analiz tablosunda gösterilmiştir.

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m² değeri belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz emsal verileri; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 264 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkânlarda 264 Ay / 12 Ay = 22,00 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR ANALİZİ DEĞERLEME TABLOSU												
Sıra No	Blok	BB No	Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Birim Kira Değer (TL/m ²)	Teras Alanı Birim Kira Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Teras Alanı Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Değer (TL)	Toplam Yıllık Kira Değer (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	D1	6	138,88 m ²	0,00 m ²	590,00 TL	0,00 TL	81.939,20 TL	0,00 TL	81.939,20 TL	-	22,00	-
2	D1	15	146,70 m ²	0,00 m ²	590,00 TL	0,00 TL	86.553,00 TL	0,00 TL	86.553,00 TL	-	22,00	-
3	D2	12	115,92 m ²	0,00 m ²	535,00 TL	0,00 TL	62.017,20 TL	0,00 TL	62.017,20 TL	744.206,40 TL	22,00	16.372.540,80 TL
4	D3	1	161,97 m ²	0,00 m ²	535,00 TL	0,00 TL	86.653,95 TL	0,00 TL	86.653,95 TL	1.039.847,40 TL	22,00	22.876.642,80 TL
5	D3	5	160,91 m ²	0,00 m ²	590,00 TL	0,00 TL	94.936,90 TL	0,00 TL	94.936,90 TL	-	22,00	-
6	D4	1	118,43 m ²	195,00 m ²	530,00 TL	265,00 TL	62.767,90 TL	51.675,00 TL	114.442,90 TL	1.373.314,80 TL	22,00	30.212.925,60 TL
7	D5	1	118,43 m ²	195,00 m ²	530,00 TL	265,00 TL	62.767,90 TL	51.675,00 TL	114.442,90 TL	1.373.314,80 TL	22,00	30.212.925,60 TL
TOPLAM DEĞER												99.675.034,80 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 1342 ada 1 parselde konumlu D1 blokta, Zemin katta konumlu, 6 ve 15 bağımsız bölüm numaralı, D2 blok Zemin katta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, D3 blok Zemin katta konumlu 1 ve 5 bağımsız bölüm numaralı, D4 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı, D5 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı " Dükkan " nitelikli 7 adet taşınmazdır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerindeki taşınmazların herhangi bir sınırlamaya tabi değildir

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Dükkan” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fikrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok orta gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Tam hissesi Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.. adına kayıtlı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, D1 blokta, Zemin katta konumlu, 6 ve 15 bağımsız bölüm numaralı, D2 blok Zemin katta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, D3 blok Zemin katta konumlu 1 ve 5 bağımsız bölüm numaralı, D4 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı, D5 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Pazar Değeri: **166.284.428,52.-TL (YüzAltmışAltıMilyonİkiYüzSeksenDörtBinDörtYüzYirmiSekizTürkLirası Elliİki Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri "Satılabilir" olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARIÇ)			166.284.428,52.-TL	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)			199.541.314,22.-TL	
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir	☐ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 32 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.5 Uygunluk Beyanı

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 371

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

D. Tuğberk ÖZKAYNAK

Çevre Mühendisi

(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 371

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı

D. Tuğberk ÖZKAYNAK

Çevre Mühendisi

(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / ATAŞEHİR / KÜÇÜKBAKKALKÖY
MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 372

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 372
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ATAŞEHİR- KÜÇÜKBAKKALKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 3343 ADA/ 2 PARSEL
ADRES	Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, My Newwork Sitesi No:3/133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143 Ataşehir/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	30 KATLI OFİS BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
KULLANIMI	133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143 bağımsız bölümlü taşınmazlar “Ofis” olarak kullanılmaktadır.
ARSA ALANI	13.985,94 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143 bağımsız bölümlü taşınmazlar “Ofis” vasıflıdır.
İMAR DURUMU	Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazlar 14.08.2009-12.10.2009-30.10.2012 onay tarihli KAKS:1,50, Hmaks: Serbest irtifalı, Ayrık Nizam, “Sosyal ve Kültürel Tesis” alanında kalmaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	229.042.536,74.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	274.851.044,08.-TL

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir.
Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür
bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	12
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	12
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	13
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	13
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	13
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	13
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	14

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	15
4.2.1	İstanbul İli	15
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	17
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	17
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	17
5.2	Gayrimenkullün Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	17
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	17
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..	18
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	18
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	18
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	18
6.3	Maliyet Yaklaşımı	19
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	19
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	19
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	19
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	20
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	21
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	21
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	22
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	22
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	22
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	22
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	22
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	22

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi..... 22

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi 23

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 23

8 SONUÇ 23

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi..... 23

8.2 Nihai Değer Takdiri..... 23

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti..... 24

8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler 24

8.5 Uygunluk Beyanı..... 25

8.6 İzin Beyanı..... 26

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 372			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 288	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	229.042.536,74.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Barbaros Mah. İhlamur Bulvarı, NO:4B, BB: 1, 34746 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan , AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. , Sermaye Piyasası Kurulu’nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek amacıyla gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, My Newwork Sitesi No:3/133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan ve ön satışı gerçekleştirilen taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Müşteriden temin edilen bilgiye göre 133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143 no'lu bağımsız bölümler 229.042.536,74.-TL + KDV bedelle satılmış olup henüz tapu devri yapılmamıştır ve faturası kesilmemiştir. Bu nedenle ilgili gayrimenkullerin değeri müşterinin beyan etmiş olduğu satış değeri üzerinden takdir edilmiştir. Rapor içerisinde bulunan emsal araştırması bilgi amaçlı verilmiştir.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, My Newwork Sitesi No:3/133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143 Ataşehir/İSTANBUL adresinde yer alan ve ve ön satışı gerçekleştirilen taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Gayrimenkullerin değeri müşterinin beyan etmiş olduğu satış değeri üzerinden takdir edilmiştir. Rapor içerisinde bulunan emsal araştırması bilgi amaçlı verilmiştir.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.

- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Barbaros Mahallesi, İhlamur Bulvarı, My Newwork Sitesi No:3/133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143 Ataşehir/İSTANBUL adresinde bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Ümraniye-Kadıköy istikametinde Tem otoyolu üzerinde E5 istikametinde ilerlenir. Kozyatağı Kavşağına gelindikten hemen sonra Halk Caddesi'ne ardından İhlamur Bulvarı'na dönülür. Konu bağımsız bölümler bulvar üzerinde sol kolda konumlu Ağaoğlu My Newwork içerisinde yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Barbaros Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok üst gelirli nüfus yer seçmiştir. Yakın çevresinde yan parselinde Ülker Spor ve Etkinlik Salonu, Andromeda AVM, Metropol İstanbul AVM, Ağaoğlu Myworld Equinox, Myworld Starland, Moontown, Diamond, Suncity, South Side, My Office Ataşehir, My Prestige Konut ve İşyeri Siteleri bulunmaktadır. E80(Tem) Otoyolu'na yaklaşık 3,00 km., İstanbul Havalimanına yaklaşık 57 km., Sabiha Gökçen Havalimanına yaklaşık 30 km., Ataşehir Belediyesi'ne yaklaşık 1 km. uzaklıkta yer almaktadır.

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. İstanbul'un doğu yarısında, Kocaeli Yarımadası'nın batı kısmında yer alan ilçenin denize kıyısı yoktur. 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanarak İstanbul'un 39 ilçesinden biri olmuştur. Ataşehir ilçesi 17 mahalleden oluşmaktadır. Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Ataşehir Belediyesi 2009 yerel seçimlerinden sonra



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ATAŞEHİR
Mahalle/Köy Adı	: KÜÇÜKBAKKALKÖY
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 3343
Parsel No	: 2
Yüz ölçüm	: 13985.94 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 30 KATLI OFİS BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: TABLO-1
Blok	: TABLO-1
Kat	: TABLO-1
Arsa Payı	: TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: TABLO-1
Malik	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	: TABLO-1
Cilt No	: TABLO-1
Sayfa No	: TABLO-1
Tapu Tarihi	: 23.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

TABLO-1

TAPU LİSTESİ								
Sıra No	Kat	Taşınmaz No	Taşınmaz ID	Taşınmaz Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
1	13	133	95384404	"	543	53732	70	"
2	13	134	95384405	"	543	53733	98	"
3	13	135	95384406	"	543	53734	70	"
4	13	136	95384407	"	543	53735	68	"
5	13	137	95384408	"	543	53736	100	"
6	13	138	95384409	"	543	53737	108	"
7	13	139	95384410	"	543	53738	100	"
8	13	140	95384411	"	543	53739	72	"
9	13	141	95384412	"	543	53740	68	"
10	13	142	95384413	"	543	53741	98	"
11	13	143	95384414	"	543	53742	68	"

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.12.2025 tarih, 15.32 saati itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Rapora Konu Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Aşağıdaki Takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar-1: İç bu taşınmaz Kİ den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (27-01-2021 11:07 - 2290)

Beyanlar-2: Yönetim Planı Değişikliği : 31.03.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (27-04-2018 14:56 - 7555)

Şerhler-1: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 1 Krş.Bedelle 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır.) (26-09-2016 11:13 - 17996)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

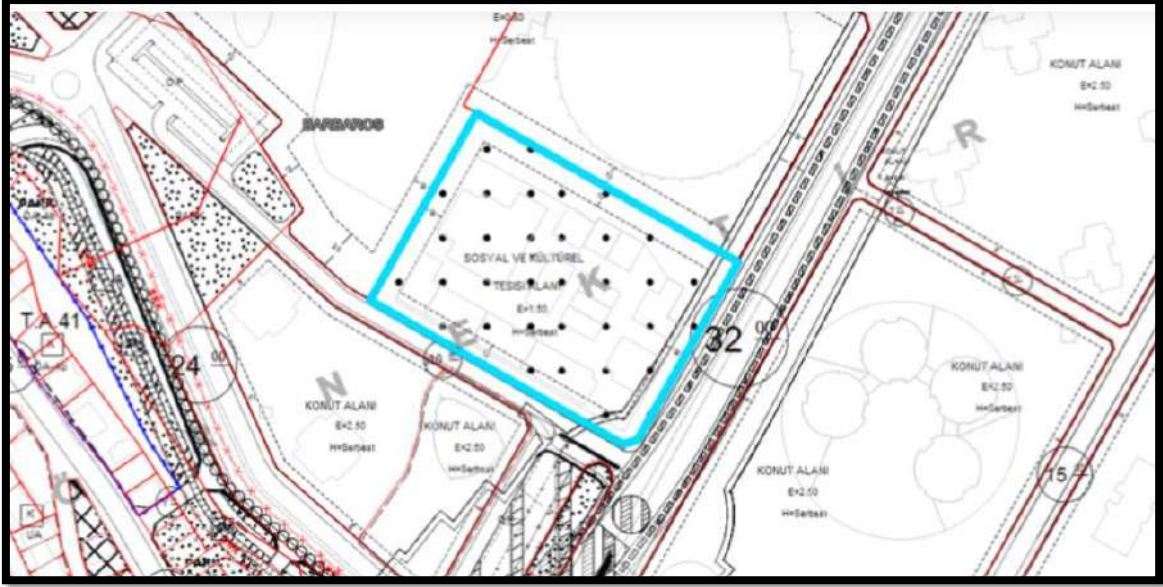
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 23.12.2024 tarih ve 35429 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazlar 14.08.2009-12.10.2009-30.10.2012 onay tarihli KAKS:1,50, Hmaks: Serbest irtifalı, Ayrık Nizam, “Sosyal ve Kültürel Tesis” alanında kalmaktadır.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Ataşehir Belediyesi İmar Arşiv Birimi'nden elektronik ortamda temin edilen dosyasında ve TKGM WebTapu Portalından yapılan incelemeye göre 3343 Ada 2 Parsel'e ait; Konu taşınmazlar ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; 23.06.2014 tarih 06/44 sayılı ilk yapı ruhsatı, 11.02.2015 tarih 02/18 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 15.12.2015 tarih 12/29 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 03.01.2017 tarih 01/09 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 23.11.2017 tarih 11/18 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı, 15.10.2018 tarih 10/12 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, 06.12.2018 tarih 18/290 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi mevcuttur. Taşınmazların imar müdürlüğünde 2018/97151 nolu tadilat projesi incelenmiştir.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazlar ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv dosyasında yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar yapı denetim firmasının Total Yapı denetim Ltd. Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait 23.10.2018 tarih ve Y24345958F4EC numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Ataşehir Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde ilgili herhangi bir ruhsat proje mevcut değildir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



Yüzölçümü: 5.712 km²

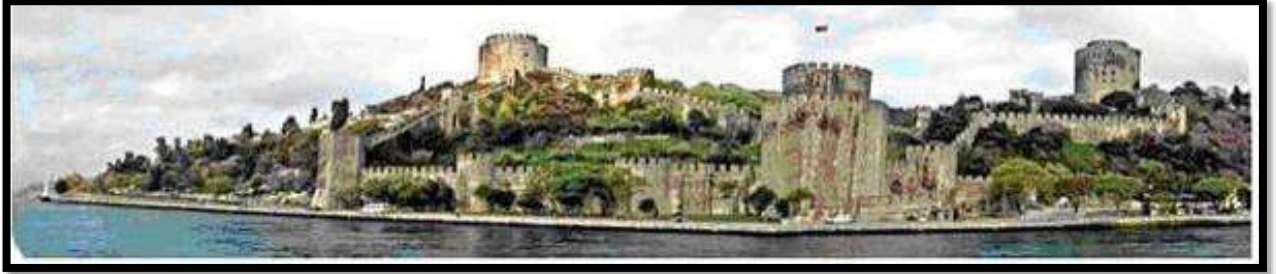
İl Trafik No: 34

İstanbul; Asya ile Avrupa'yı, Doğu ile Batı'yı birleştiren ve yüzyıllardır geçmiş uygarlıkları, kültürleri yok etmeden onların üzerinde yükselen bir şehir olarak geçer tarihe. Bir çağın değişimine tanıklık etmiş, Roma, Bizans, Latin ve Osmanlı imparatorluklarına başkentlik yapmış, Doğu ile Batı'nın buluşma noktası olmuş, tarihi ile bulunduğu coğrafyayı aydınlatan bir şehir olan İstanbul'un tarihi 400 bin yıl öncesine kadar uzanır.

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle buluştuğu, yenilendiği bir şehirdir. Boğaz'ın iki yakasında sıralanan emsalsiz yalılar, 20. yüzyılda yapılan villalar, Dolmabahçe, Gökusu ve Beylerbeyi Sarayları, Rumeli ve Anadolu Hisarı ile eşsiz tarihi ve kültürel geçmişine ilave olarak modern oteller, istisnai lokantalar, kabareler, tarihi çarşılar ve dükkânlar İstanbul'u konferans ve kongreler için dört dörtlük bir mekân yapmaktadır.

İstanbul, tarihsel olarak sadece ekonominin kalbi olma özelliği ile değil, kültür ve sanatın da merkezi olma özelliğini taşıyan bir şehir olarak öne çıkar. Binlerce yıldır değişik dil, din ve ırktan

insanlara, kültürlerine ev sahipliği yapmayı başaran ender şehirlerden biri olur. Bugün 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçesi bulunmaktadır. Son 5 yılda 907 bin 257 kişi artan İstanbul nüfusu yüzde 6,4 artarak 2019 yılı verilerine göre 15 milyon 67 bin 724 kişiye yükselmiştir. Geçmiş tarihi ve kültürel birikimini günümüze taşıyan, dünü bugüne bağlayan bir köprü, ticaretin, sanayinin ve teknolojinin merkezi, çağdaş bir şehrin bütün olanaklarına sahip bir şehir olarak İstanbul, dünyanın sayılı şehirleri arasında sayılmaya devam etmektedir.



Eski şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Burası Byzantion, Yeni veya İkinci Roma, Konstantinopolis veya Polis adları ile anılmış tarihi yerleşimdir. Marmara ve Haliç surları zaman içinde, kısmen yok olmuş, kara tarafı esas surlar ise nispeten korunarak günümüze gelebilmiştir. Üçgen yarımadanın geniş batı kenarı kara surları, iki yanı deniz surları, uç doğu noktası da Topkapı Sarayı sahilleridir. Burası 7 tepenin en geniş ve uzun olanı, ilkidir. Saray şehir içinde şehir gibi, surla çevrili, muazzam bir kompleks yapı olup zengin, çok önemli eserlerin sergilendiği bir müzedir. Festival günlerinin eşsiz mekânı Aya İrini ve benzerleri arasında önemli ve tek olan İstanbul Arkeoloji Müzeleri sarayın ilk avlusunda yer alırlar. Dünyanın 8. Harikalarından Aya Sofya Müzesi, şöhreti kadar etkili Sultan Ahmet Camii, Roma Hipodromu, Yerebatan Sarayı Sarnıcı birinci tepenin düzlüğünde bulunurlar. İkinci tepe en eski, en büyük "Kapalı Çarşı"nın mekânıdır, Nuruosmaniye Camii, şehrin Roma başkenti olması armağanı Çemberlitaş sütunu buradadır. Üçüncü tepede Süleymaniye, dördüncü de Fatih camileri yükselirken, iki tepe arasında Roma devri su kemeri uzanır. Şehzade Camii ve İstanbul Belediyesi de burada bulunur. Eskiden şehrin su ihtiyacını karşılayan devasa Roma devri açık sarnıçları daha yüksekteki diğer tepelerdedir.



Sultan Selim Camii beşinci, Kariye Müzesi de altıncı tepenin yamacında yer alır. Bu tepelerin sırtlarından geçen, Aya Sofya meydanından başlayıp, kollara ayrılarak sur kapılarına ulaşan yollar, Roma güzergâhlarını takip ederler. Batıda sınır çizen, üç sıra tahkimli kara surları, Roma askeri mimarisinin en görkemli örneğidir. Surlar kuzeyde, Eyüp'te Halice ulaşır. Semte adını veren Eyüp Sultan Camii, şehirde ilk inşa edilen cami olarak bilinir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; 3343 Ada 2 Parsel, 13.985,94 m2 imar parseli üzerine, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 5-A) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Yapının peyzajı düzenlenmiş bahçesi, açık-kapalı otoparkı, çarşı merkezi, güvenliği mevcuttur. Parselin girişi parselin güneydoğu cephesi olan İhlamur Bulvarı'ndan sağlanmaktadır.

Ofislerin bulunduğu binanın girişi zemin kattan sağlanmaktadır Giriş kapıları alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer, duvarlar plastik boya ile kaplıdır.

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; Yapının 7 bodrum kat + zemin kat + 22 Normal Kat ve 246 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre bağımsız bölümler; 2. Bodrum katta 4 adet dükkân ve 1 adet Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, 1. Bodrum katta 3 adet dükkân, Zemin katta 17 adet dükkân, 1. Ve 20. Katlar arasında her katta 11'er adet ofis, 2. Katta ise 1 adet ofis olmak üzere toplam 246 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların iç mekân düzenlemesinde; zeminler bazı bölümlerde parke, bazı bölümlerde dökme beton, duvarlar plastik boyalıdır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazların mimari projesi ile konum olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait kat bağımsız bölüm bilgileri aşağıda yer almaktadır.

Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alan (m2)	Teras Alanı (m2)	Tahsisli Kapalı Alan (m2)	Tahsisli Açık Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Yönü
1	133	OFİS	72,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,69 m ²	13	1	GD
2	134	OFİS	105,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	130,96 m ²	13	2	GD-GB
3	135	OFİS	72,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,66 m ²	13	1	GB
4	136	OFİS	70,92 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,92 m ²	13	1	GB
5	137	OFİS	109,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	134,27 m ²	13	2	GB-KB
6	138	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	13	1	KB
7	139	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	13	2	KB-KD
8	140	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	13	1	KD
9	141	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	13	1	KD
10	142	OFİS	106,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,40 m ²	13	2	KD-GD
11	143	OFİS	71,13 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,13 m ²	13	1	GD

5.2 Gayrimenkullün Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar arsa niteliğinde değildir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık emsaller, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazların benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Ancak taşınmazlar müşteri beyanına göre daha önceden satıldığı ve ön satışı gerçekleştirildiği için satış değeri üzerinden Pazar değeri takdir edilmiştir. Emsaller bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

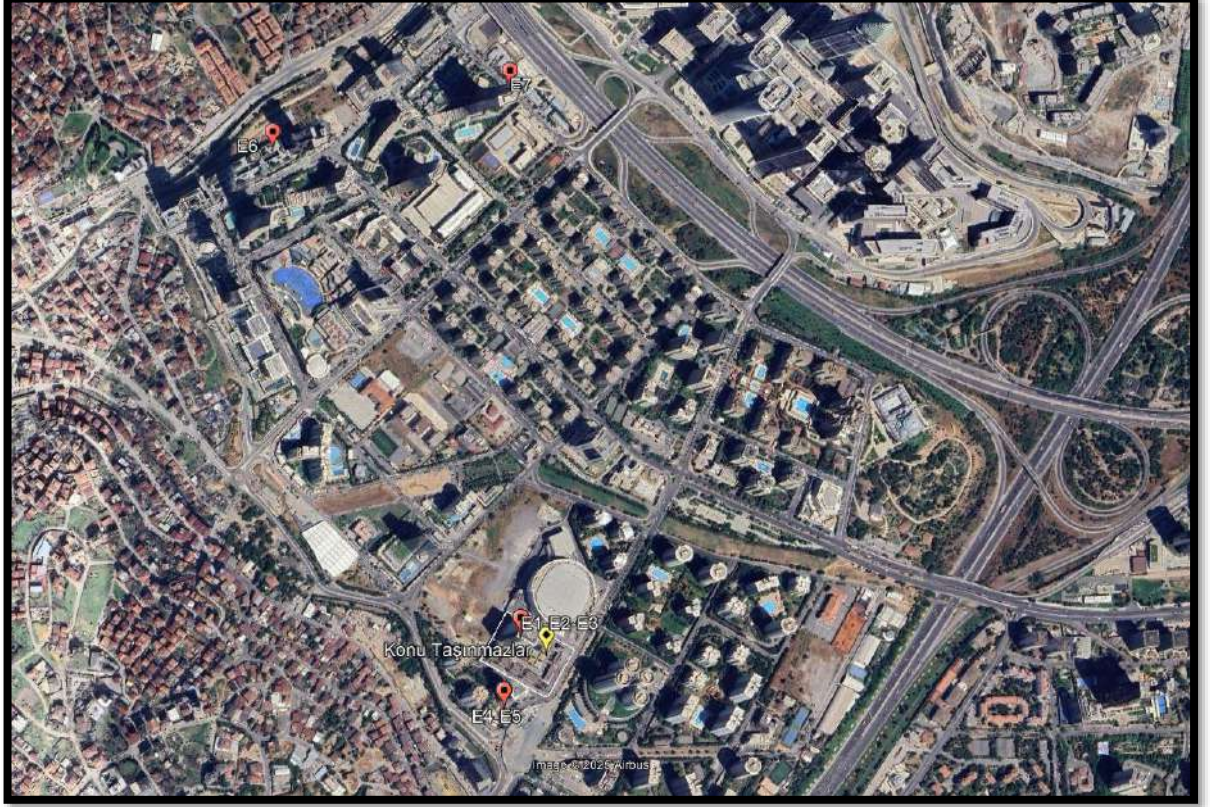
- Taşınmazların ilin ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Kapalı-açık otopark olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin olması,
- Manzaralı olması.

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3343 ada 2 parselde yer alan taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler**Ofis Emsalleri;**

EMSAL-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, Ağaoğlu My Newwork projesinde 3. Kat konumlu, 1+0 164 m2 alanlı ofis emlakçıdan 41.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (250.000,00 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede Ağaoğlu My Newwork projesinde 4. Kat konumlu, 1+0 553 m2 alanlı ofis emlakçıdan 143.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.589,51 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, Ağaoğlu My Newwork projesinde 11. Kat konumlu, 2936 m2 alanlı ofis emlakçıdan 758.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.174,39 TL/m2)-Remax ABC: 0532 242 54 19
EMSAL-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 12. Kat konumlu, 1+1, 105 m2 alanlı ofis emlakçıdan 19.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (189.523,81 TL/m2)-Atacity Emlak: 0532 445 88 92
EMSAL-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 7. Kat konumlu, 50 m2 alanlı ofis emlakçıdan 8.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (175.000,00 TL/m2)-IC Partners: 0532 404 07 90
EMSAL-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Nidakulede, 2. Kat konumlu, 4+1, 191 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 50.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (261.780,10 TL/m2)-Remax: 0541 858 34 34

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi çevresinde taşınmazlara yakın konumda satılık benzer özellikte ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazlar bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi içerisinde “Ofis” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık Ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve imar gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
3343 Ada 2 Parsel (134 Numaralı Ofis)					İyi	105,96	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		Benzer	164,00 m ²	Benzer	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	41.000.000,00 TL	250.000,00 TL	5%	237.500,00 TL	0%	3%	0%	244.625,00 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		Benzer	553,00 m ²	Benzer	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	143.000.000,00 TL	258.589,51 TL	5%	245.660,04 TL	0%	5%	0%	257.943,04 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		Benzer	2.936,00 m ²	Benzer	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	758.000.000,00 TL	258.174,39 TL	5%	245.265,67 TL	0%	10%	0%	269.792,23 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		Benzer	105,00 m ²	Benzer	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	19.900.000,00 TL	189.523,81 TL	5%	180.047,62 TL	0%	0%	0%	180.047,62 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var		Benzer	50,00 m ²	Benzer	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	8.750.000,00 TL	175.000,00 TL	5%	166.250,00 TL	0%	0%	0%	166.250,00 TL
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ			Var		Düşük	191,00 m ²	Benzer	
EMSAL 6 DÜZELTMESİ	50.000.000,00 TL	261.780,10 TL	5%	248.691,10 TL	5%	3%	0%	268.586,39 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								231.207,38 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								231.210,00 TL

Emsal analiz tablosu 134 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir. Emsal araştırması bilgi amaçlı hazırlanmış olup gayrimenkullerin değeri müşteriden temin edilen satış değerine göre takdir edilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazlar için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmazların aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU												
Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alan (m2)	Teras Alanı (m2)	Tahsisli Kapalı Alan (m2)	Tahsisli Açık Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Yönü	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)
1	133	OFİS	72,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,69 m ²	13	1	GD	17.390.426,74 TL
2	134	OFİS	105,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	130,96 m ²	13	2	GD-GB	24.825.424,56 TL
3	135	OFİS	72,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,66 m ²	13	1	GB	17.383.817,76 TL
4	136	OFİS	70,92 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,92 m ²	13	1	GB	17.000.496,98 TL
5	137	OFİS	109,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	134,27 m ²	13	2	GB-KB	25.340.218,83 TL
6	138	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	13	1	KB	26.163.742,81 TL
7	139	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	13	2	KB-KD	24.559.446,10 TL
8	140	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	13	1	KD	17.703.778,96 TL
9	141	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	13	1	KD	16.917.762,36 TL
10	142	OFİS	106,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,40 m ²	13	2	KD-GD	24.710.661,80 TL
11	143	OFİS	71,13 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,13 m ²	13	1	GD	17.046.759,83 TL
TOPLAM ALAN								1.252,68				
TOPLAM DEĞER												229.042.536,74 TL

Müşteri'nin talebi üzerine söz konusu gayrimenkullerin ön satışlarının gerçekleşmiş olması nedeniyle anılan gayrimenkullerin satış bedelleri nihai değer olarak kabul edilmiştir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER**7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması**

Değerleme konusu 3343 ada 2 parselde konumlu 11 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis” vasıflı taşınmazlardır. **Değerleme konusu taşınmazların 229.042.536,74 TL bedelle toplu şekilde ön satışının gerçekleştiği öğrenilmiştir. Müşterinin talebi üzerine anılan gayrimenkullerin satış bedelleri nihai değer olarak takdir edilmiştir.**

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal evrakları dışında mevcut olan herhangi bir belge bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel boş arsa olmayıp üzerinde hâlihazırda iskanlı resmi kurumlarda resmi evrakı bulunan bina yapıları mevcuttur. Herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 3343 ada 2 parselde konumlu 11 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Ofis” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (III-48.1) Yedinci Bölümü, 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Ataşehir İlçesi Küçükbakkalköy Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmaz için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, konusu 3343 ada 2 parselde konumlu 11 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis” vasfıyla kayıtlı taşınmazların KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **229.042.536,74.-TL** (İkiYüzYirmiDokuzMilyonKırkİkiBinBeşYüzOtuzAltı TürkLirası YetmişDört Kuruş) değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazın nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	229.042.536,74.-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	274.851.044,08.-TL

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 27 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42.8157	42.9873
Euro	50.2507	50.4520

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 372

Rapor Tarihi: 31.12.2025

**Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme
Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 372

Rapor Tarihi: 31.12.2025

Hazırlanan Kurum: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATITIM
ORTAKLIĞI A.Ş.

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen ya da kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı
D. Tuğberk ÖZKAYNAK
Çevre Mühendisi
(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

