

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 Dupleks 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 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	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 Gereklere 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				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">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 Raporla 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 işlemi 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,
- Raporla 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,
- Raporla 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.
- Raporla 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 arsalar 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.
- Raporla belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi rapordaki 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 yayımlanamaz.
- 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.
- Raporla 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.
- Raporla dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporla sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Raporla 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.
- Raporla 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.

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

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

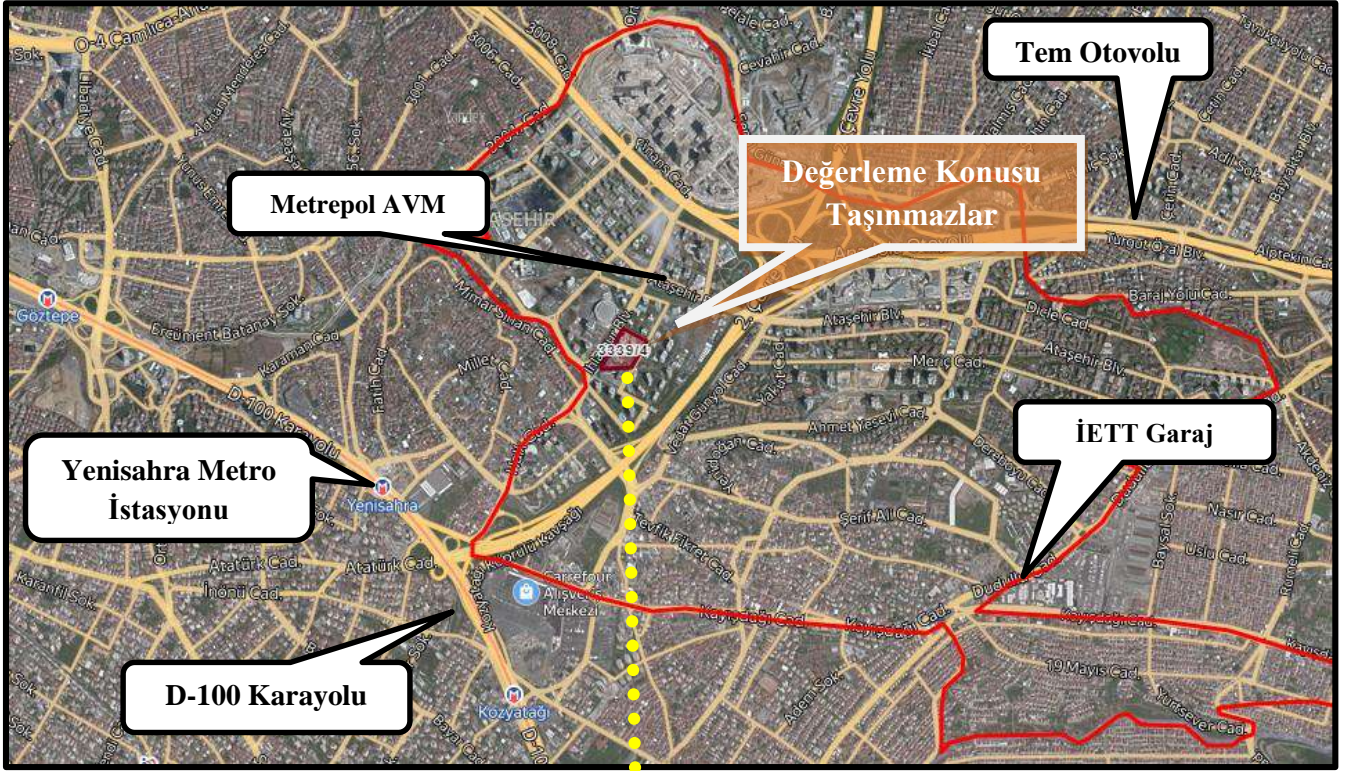
3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

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 ilerlerken 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 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: OTOPARKI 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 Bloкта Müşterek Olarak;

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

C7 Bloкта 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

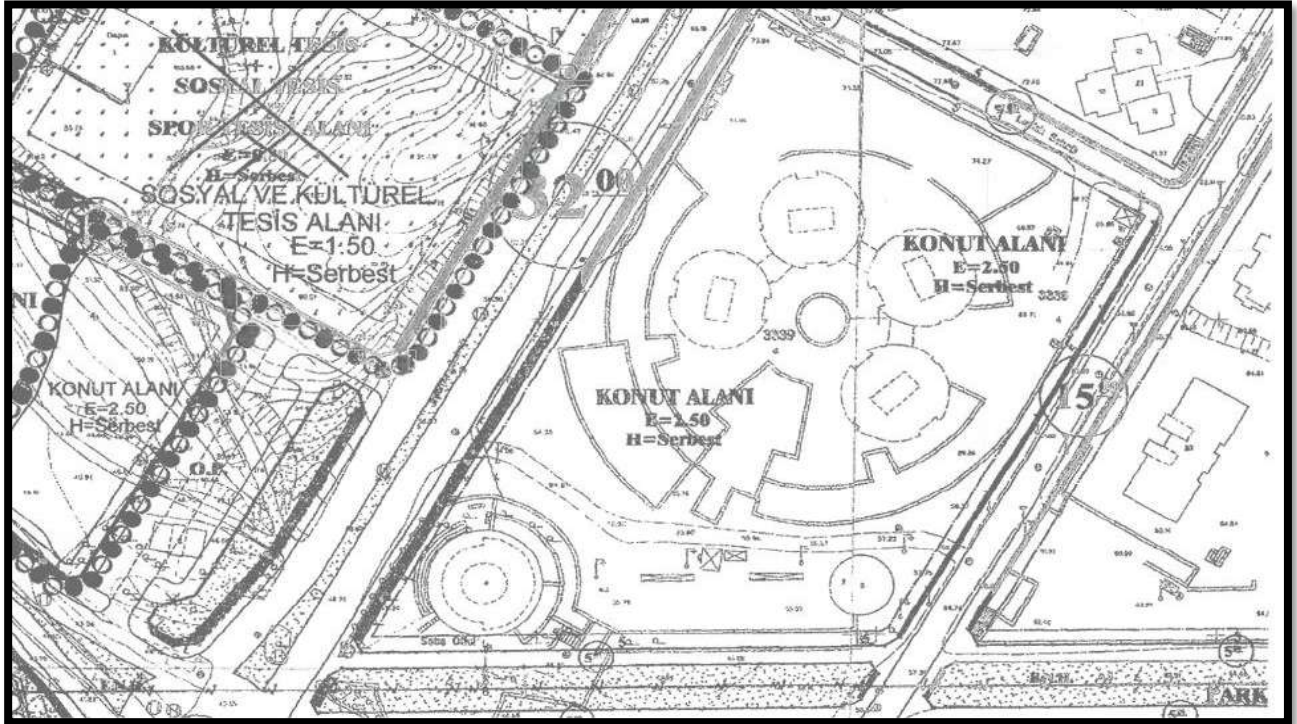
Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

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 kanununun 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



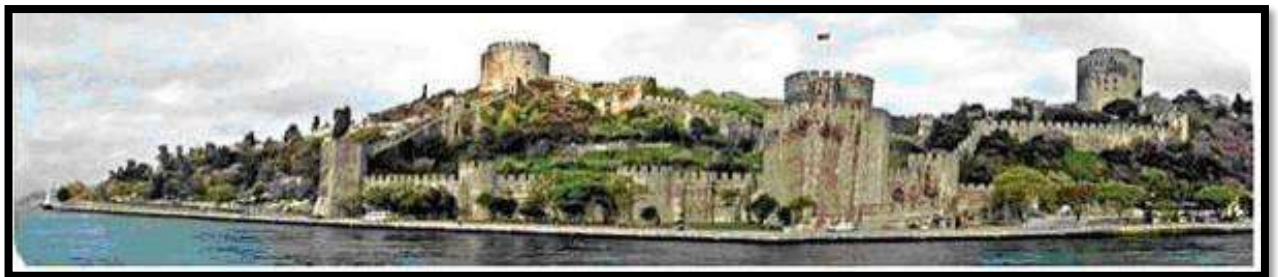
Yüzölçümü: 5.712 km²

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 bulunduğu, 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 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 depremsel 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

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

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 (m ²)	Teras Alanı(m ²)
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 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 Gerektirir 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 değer 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 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 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 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,

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

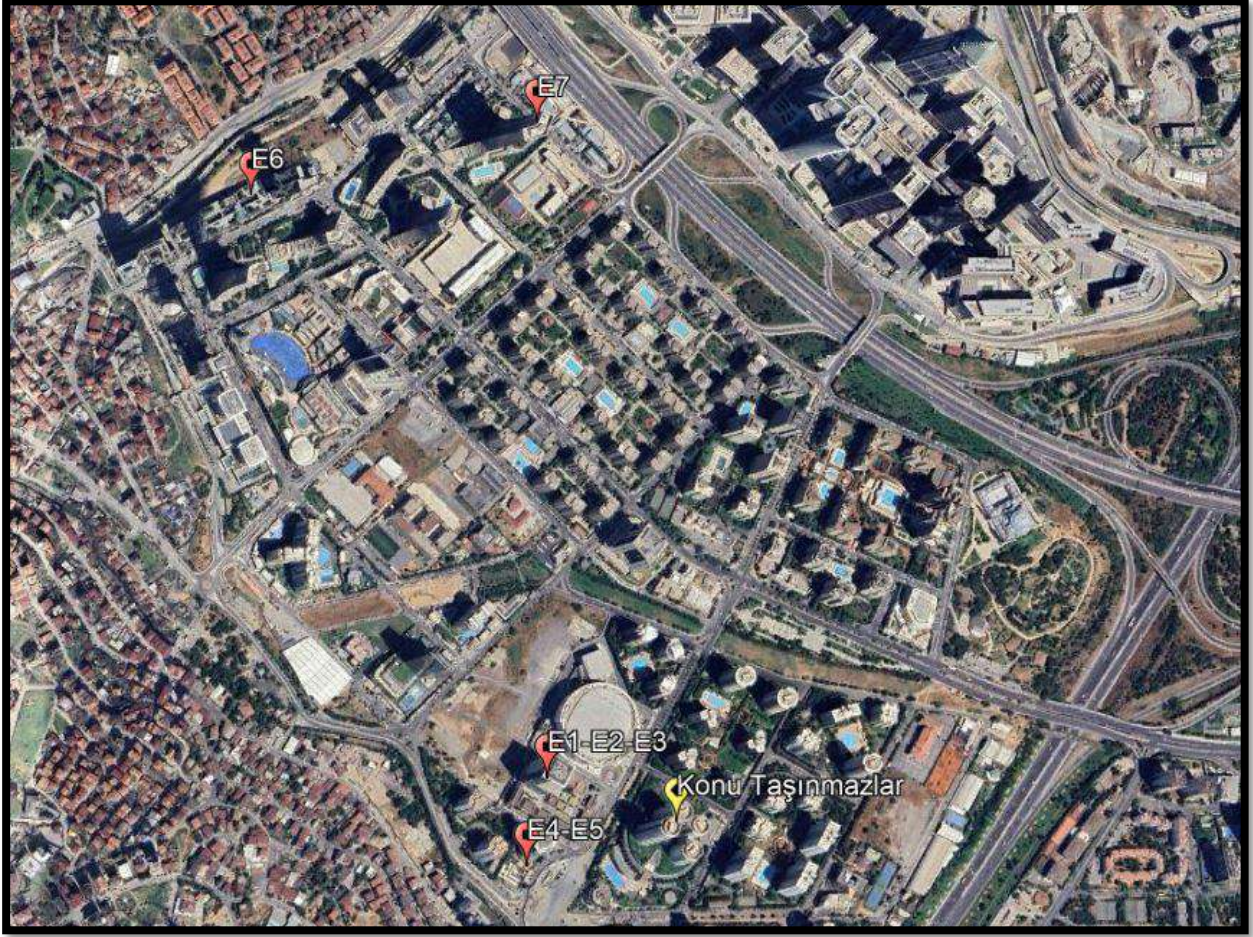
Pazar yaklaşımı yöntemi 3339 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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



Dükkan Emsalleri;

EMSAL-1	<p>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</p> <p>Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.</p>
EMSAL-2	<p>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 TL/m2)-Realty World: 0532 566 78 23</p> <p>Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.</p>
EMSAL-3	<p>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-</p> <p>Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.</p>
EMSAL-4	<p>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</p>
EMSAL-5	<p>Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ata Çarşıda, 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</p>
EMSAL-6	<p>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</p>

**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 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
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;

EMSA 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
3339 Ada 4 Parsel (F BLOK 3 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	798,28	iyi	
EMSA 1 ÖZELLİKLERİ	41.000.000,00 TL	250.000,00 TL	Var	242.500,00 TL	Benzer	164,00 m ²	Benzer	225.525,00 TL
EMSA 1 DÜZELTMESİ			3%		0%	-7%	0%	
EMSA 2 ÖZELLİKLERİ	143.000.000,00 TL	258.589,51 TL	Var	250.831,83 TL	Benzer	553,00 m ²	Benzer	243.306,87 TL
EMSA 2 DÜZELTMESİ			3%		0%	-3%	0%	
EMSA 3 ÖZELLİKLERİ	758.000.000,00 TL	258.174,39 TL	Var	250.429,16 TL	Benzer	2.936,00 m ²	Benzer	300.514,99 TL
EMSA 3 DÜZELTMESİ			3%		0%	20%	0%	
EMSA 4 ÖZELLİKLERİ	19.900.000,00 TL	189.523,81 TL	Var	183.838,10 TL	Benzer	105,00 m ²	Benzer	165.454,29 TL
EMSA 4 DÜZELTMESİ			3%		0%	-10%	0%	
EMSA 5 ÖZELLİKLERİ	8.750.000,00 TL	175.000,00 TL	Var	169.750,00 TL	Benzer	50,00 m ²	Benzer	144.287,50 TL
EMSA 5 DÜZELTMESİ			3%		0%	-15%	0%	
EMSA 6 ÖZELLİKLERİ	50.000.000,00 TL	261.780,10 TL	Var	251.308,90 TL	Düşük	191,00 m ²	Benzer	258.848,17 TL
EMSA 6 DÜZELTMESİ			4%		10%	-7%	0%	
EMSA DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								222.989,47 TL
EMSA 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 değerlendirme 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 (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Şerefiye Kat Sayısı	Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	Teras Alanı Birim Değer (TL/m ²)	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	Teras Alanı Değeri (TL)	Bağımsız Bölüm Toplam Değeri (TL)
1	C6	1	Dükkan	Zemin Kat	39,22 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	0,00 m ²	-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 m ²	95,96 m ²	-4,00%	€237.700,00	171.144,00 TL	79.233,33 TL	222.480.354,23 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 m ²	0,00 m ²	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 değerlendirilmesinde; bölgede benzer büyüklükte ve benzer nitelikte emsal taşınmaz bulunmaması ve değerlendirme konusu alanın emsal taşınmazlara kıyasla yüksek metrajı olması

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 değerlendirilmesinde 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 Pallidiumda, 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

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 değerlendirilmesine 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 DÜZELTMESİ			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 DÜZELTMESİ			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 DÜZELTMESİ			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 DÜZELTMESİ			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 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	-30%	
EMSALE DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								848,78 TL
EMSALE DÜZELTMESİ 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 değerlendirilmesine 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 DÜZELTMESİ			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 DÜZELTMESİ			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 DÜZELTMESİ			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 DÜZELTMESİ			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 DÜZELTMESİ			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 DÜZELTMESİ			5%		5%	-5%	0%	
EMSALE DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								736,79 TL
EMSALE DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								740,00 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.

6.7.2 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 DeğEt (TL/m ²)	Teras Alanı Birim DeğEt (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 (Yıvartılmış)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Ay)	Sözleşme Kalan Süre Toplam Değeri (TL)	Toplam Kira Çarpan Kalan Süre Toplam Değeri (TL)	Toplam Değeri (TL)
1	YAG	C6	ZEMİN	1	DÜKKAN	39,22	22	1.11.2010	1.11.2015	1.11.2025	1.11.2026	5+1	SABİT	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	SABİT	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	SABİT	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	SABİT	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	SABİT	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	SABİT	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
7	YAG	C8	ZEMİN	3	DÜKKAN	114,57	22	20.10.2020	30.11.2035	30.11.2035	1.12.2026	10+1	SABİT	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	1.484.877.482,02 TL
8	YAG	C9	ZEMİN	1	DÜKKAN	453,59	22	1.06.2015	29.02.2020	28.02.2026	20.07.2026	5+1	SABİT	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
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

Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri

GENEL TOPLAM

KDV İ GENEL TOPLAM

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirilmesinde; 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, C7 Blok 7 bağımsız bölüm numaralı "Fitness" nitelikli gayrimenkulün değerlendirilmesinde; bölgede benzer büyüklükte ve benzer nitelikte emsal taşınmaz bulunmaması ve değerlendirilme konusu alanın emsal taşınmazlara kıyasla yüksek metrajına sahip olması nedeniyle, taşınmazın birim değerinin tespitinde %34,5 oranında alan şerefiyesi indirimi uygulanarak birim değer takdir edilmiştir.

* 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 Metodlarının 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 değerlendirilme 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 Gereklere 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 Atşehir 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 itibariyle 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 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 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 değerlendirme rakamları ya da değerlendirme 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 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 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)

