İSTANBUL İLİ
BAĞCILAR İLÇESİ
KİRAZLI MAHALLESİ

3206 ADA / 13 PARSEL

“Luxera Towers - 119 Adet Bağımsız Bölüm”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



06.11.2026
RAPOR NO: 2026-SPK-062

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 19/11/2026 10: 39

FATMA KÜPELI
Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 19/11/2026 10:34

GÖKHAN GÖRCÜ
Bu belge ********** kimlik numarali GÖKHAN GÖRCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 19/11/2026 10:33

Serek Serhat AKAY
Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 19/11/2026 10:31

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ 4
DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ) 4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 6
1.a. Rapor Tarihi 6
1.b. Rapor Numarası 6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 6
1.e. Değerleme Tarihi 6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası 6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi 7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi 7
2.c. İşin Kapsamı 7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi 14
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 14
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 14
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 14
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 15
3.i. 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.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 16
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 16
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 19
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 25
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 25
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 25

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 27

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 27

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hk. Bilgi 27

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 28

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 28

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 31

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 31

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 35

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 36

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 36

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 36

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 36

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 36

6.e. 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

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 36

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle) 37

7. SONUÇ 38

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 38

7.b. Nihai Değer Takdiri 38

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ) 38

8. RAPOR EKLERİ 39

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 39

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 39

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 39

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi (Mevcutta Bağlar Mahallesi), **3206 Ada, 13 Parselde** bulunan **119 adet bağımsız bölümün mevcut ve tamamlanmış durum pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	Bağlar Mahallesi, Koçman Caddesi, No: 69, Luxera Towers Projesi Bağcılar / İSTANBUL
Sahibi ve Hisse Oranı	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – TAM
Değerleme Tarihi	30.10.2026
Rapor Tarih ve Numarası	06.11.2026 / 2026-SPK-062
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No:403343)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Gayrimenkul Pazar Değeri	**2.180.268.000,00**	**43.657.749,00**	**39.003.005,00**
Tamamlanmış Durum Değeri	**2.630.583.000,00**	**52.674.870,00**	**47.058.730,00**
(*) 30.10.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 49,94 TL, 1,-EUR = 55,90 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile değerleme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

06.11.2026

1.b. Rapor Numarası

2026-SPK-062

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Konut Değerleme Uzmanı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Gökhan GÖRCÜ (SPK Lisans No: 403343) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

30.10.2026

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 27.10.2026 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmü kapsamında, bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Tarafımızca Daha Önce Hazırlanan Raporlar						
Tarih	--		--		--	
Rapor No	--		--		--	
Değer	--		--		--	
İmza	--	--	--	--	--	--
	--	--	--	--	--	--

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı	: **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi	: Bağcılar Mahallesi, Urfa Bulvarı, Buğdaycılar H. Office, No: 121/1-16 Bağlar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri	: Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42 E-mail : info@focusglobal.info Web : https://focusglobal.info
Kuruluş Tarihi	: 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi	: 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi	: 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı	: Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile "gayrimenkul değerleme" hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı	: Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı	: **Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi	: Yeşilköy Mahallesi, Atatürk Cad., EGS Business Park, No: 12 İç Kapı No:10 Bakırköy - İstanbul
İrtibat Bilgileri	: Telefon : 0 212 465 44 34 E-mail : info@luxera.com.tr Web : https://www.luxera.com.tr
Kuruluş Tarihi	: 03.07.2015
Ödenmiş Sermayesi	: 330.000.000,00 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi (Mevcutta Bağlar Mahallesi), 3206 Ada, 13 Parselde bulunan 119 adet bağımsız bölümün mevcut ve tamamlanmış durum pazar değerinin belirlenmesi için Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, SPK mevzuatı ve UDS'na uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan "Pazar değeri" dir. Bu tanıma göre "**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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullandırılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3206 Ada, 13 Parselde bulunan 119 adet bağımsız bölümdür.

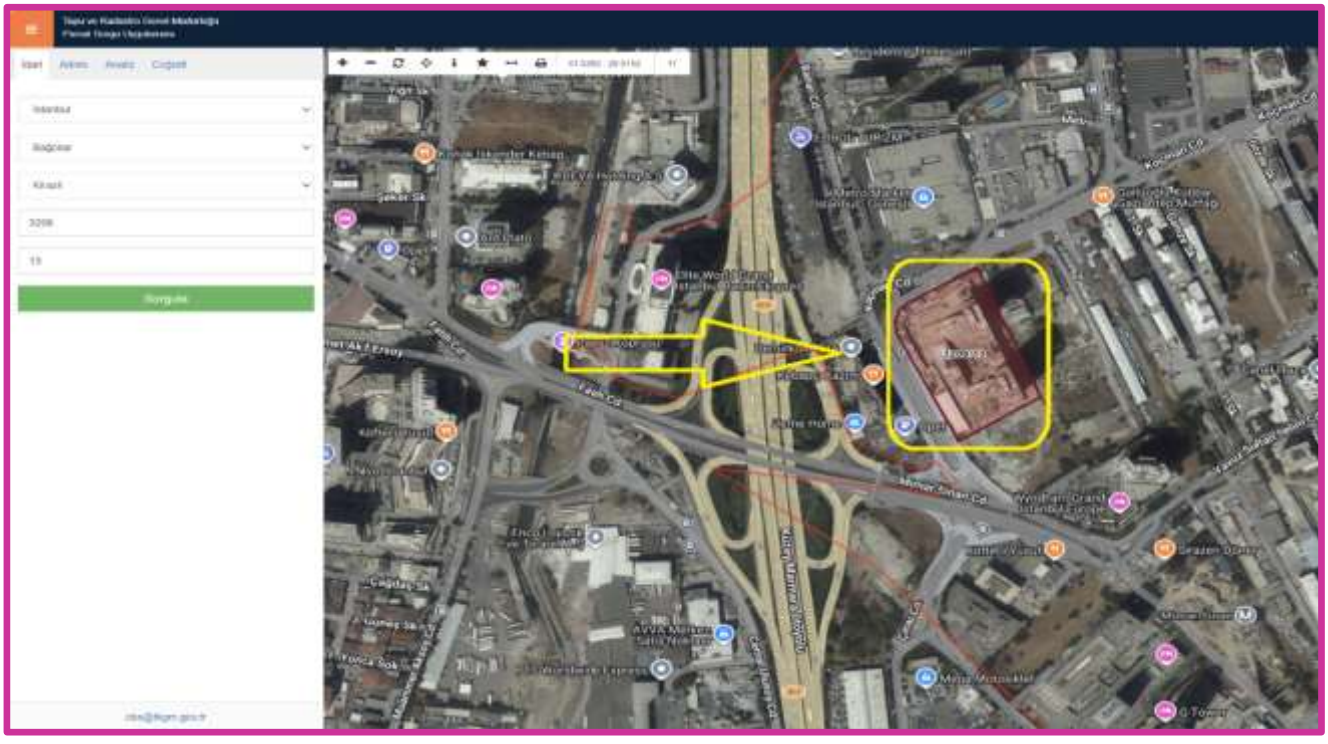
Taşınmazların içinde yer aldığı bölge konut ve hizmet/ticaret ağırlıklı olarak gelişmiştir. Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın bulunduğu bölgede çoğunlukla site şeklinde konutlar, otel, AVM, plaza, kafe, restoran ve mağaza gibi tesisler bulunmaktadır.

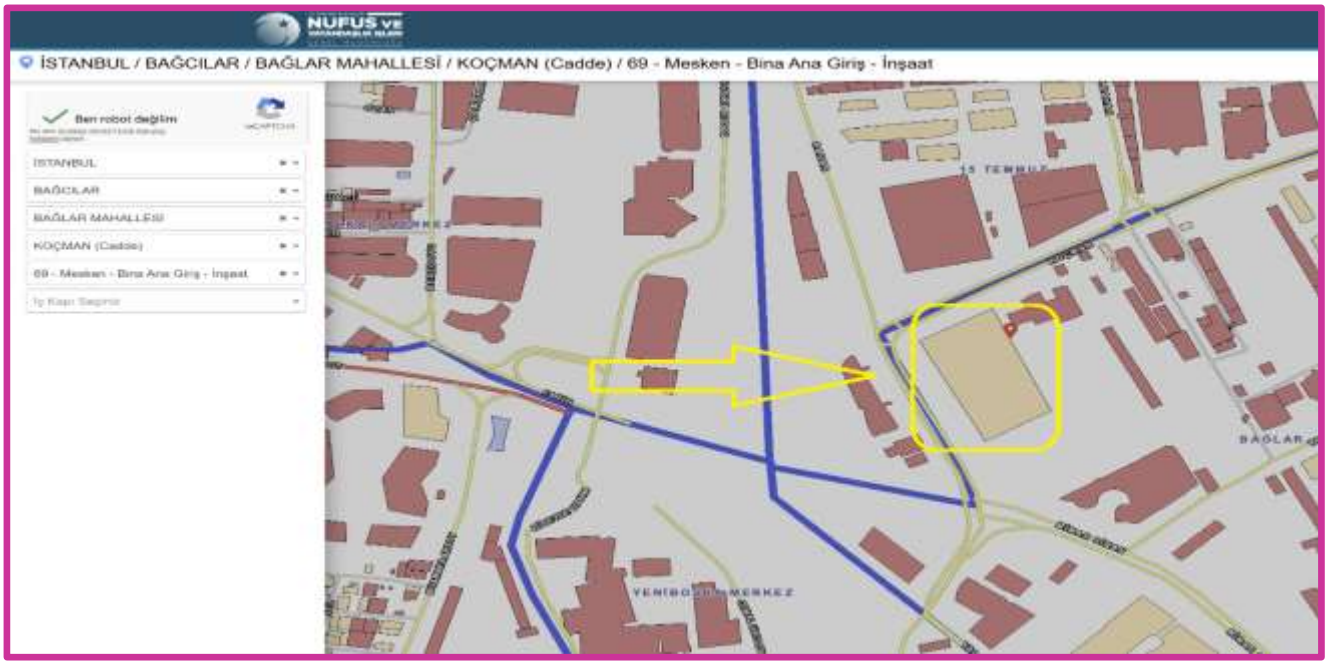
- **Ulaşım:**

Değerlemeye konu taşınmazlar Mimar Sinan Caddesinin devamında Koçman Caddesinin doğusunda, caddeye cepheli konumda, Mimar Sinan metro durağına ~450 m mesafededir. Metro durağından itibaren, önce Mimar Sinan Caddesi, ardından devamla Koçman Caddesi üzerinde, kuzeybatı istikametinde yaklaşık 450 m ilerlenerek taşınmazlara ulaşılır.

- **Bazı Önemli Noktalara (Parsel orta noktasından) Kuş Uçuşu Uzaklığı:**
  - Kuzey Marmara Otoyolu : 130 m
  - Wyndham Grand İstanbul Europe : 220 m
  - Elite World Grand İstanbul Basın Ekspres : 300 m
  - Mimar Sinan Metro Durağı : 450 m
  - Güneşlipark AVM : 1,00 km
  - Hilton Garden Inn İst. Atatürk Airport : 1,00 km
  - Bağcılar Belediyesi : 1,75 km
  - Atlas Üniversitesi Hastanesi : 2,10 km
  - Küçükçekmece Gölü : 5,00 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu





3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örnekleri "Rapor Ekleri" bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	İstanbul
İlçe	Bağcılar
Mahalle	Kirazlı
Ada No	3206
Parsel No	13
Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	16.352,22 m²
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik / Hisse Oranı	Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / TAM

TAKBİS BİLGİLERİ - II: DAİRE

S.No	Blok	Kat	Giriş	BB.	Nitelik	Kimlik No	Cilt/Sayfa No	Arsa Payı
1	A	Z	-	5	Daire	127672760	551/54445	330000/163522200
2	A	2	-	21	Daire	127672659	551/54461	280000/163522200
3	A	2	-	22	Daire	127672682	551/54462	330000/163522200
4	A	2	-	23	Daire	127672695	551/54463	330000/163522200
5	A	2	-	25	Daire	127672706	551/54465	203310/163522200
6	A	2	-	26	Daire	127672708	551/54466	203310/163522200
7	A	2	-	30	Daire	127672718	551/54470	650000/163522200
8	A	2	-	31	Daire	127672720	551/54471	550000/163522200
9	A	2	-	32	Daire	127672722	551/54472	240000/163522200
10	A	2	-	34	Daire	127672726	551/54474	600000/163522200
11	A	2	-	35	Daire	127672728	551/54475	600000/163522200
12	A	4	-	51	Daire	127672764	551/54491	203310/163522200
13	A	4	-	55	Daire	127672772	551/54495	280000/163522200
14	A	4	-	57	Daire	127672776	552/54497	600000/163522200
15	A	4	-	58	Daire	127672778	552/54498	480000/163522200
16	A	4	-	59	Daire	127672780	552/54499	650000/163522200

S.No	Blok	Kat	Giriş	BB.	Nitelik	Kimlik No	Cilt/Sayfa No	Arsa Payı
17	A	4	-	60	Daire	127672784	552/54500	650000/163522200
18	A	6	-	66	Daire	127672797	552/54506	370000/163522200
19	A	6	-	68	Daire	127672801	552/54508	280000/163522200
20	A	6	-	69	Daire	127672803	552/54509	370000/163522200
21	A	6	-	70	Daire	127672807	552/54510	240000/163522200
22	A	6	-	71	Daire	127672809	552/54511	203310/163522200
23	A	8	-	79	Daire	127672825	552/54519	800000/163522200
24	A	8	-	80	Daire	127672829	552/54520	203310/163522200
25	A	8	-	81	Daire	127672831	552/54521	203310/163522200
26	A	8	-	83	Daire	127672835	552/54523	240000/163522200
27	A	10	-	93	Daire	127672860	552/54533	203310/163522200
28	A	10	-	94	Daire	127672862	552/54534	203310/163522200
29	A	10	-	95	Daire	127672864	552/54535	203310/163522200
30	A	10	-	97	Daire	127672869	552/54537	370000/163522200
31	A	12	-	107	Daire	127672428	552/54547	370000/163522200
32	A	12	-	108	Daire	127672430	552/54548	203310/163522200
33	A	12	-	110	Daire	127672437	552/54550	203310/163522200
34	A	12	-	112	Daire	127672441	552/54552	370000/163522200
35	A	14	-	121	Daire	127672461	552/54561	800000/163522200
36	A	14	-	123	Daire	127672465	552/54563	203310/163522200
37	A	14	-	124	Daire	127672467	552/54564	370000/163522200
38	A	14	-	125	Daire	127672469	552/54565	480000/163522200
39	A	15	-	128	Daire	127672475	552/54568	203310/163522200
40	A	15	-	131	Daire	127672483	552/54571	480000/163522200
41	A	16	-	132	Daire	127672485	552/54572	370000/163522200
42	A	16	-	138	Daire	127672497	552/54578	480000/163522200
43	A	18	-	149	Daire	127672521	552/54589	203310/163522200
44	A	18	-	150	Daire	127672525	552/54590	203310/163522200
45	A	18	-	151	Daire	127672527	552/54591	370000/163522200
46	A	20	-	159	Daire	127672543	553/54599	480000/163522200
47	A	22	-	165	Daire	127672557	553/54605	370000/163522200
48	A	22	-	167	Daire	127672561	553/54607	203310/163522200
49	A	22	-	169	Daire	127672565	553/54609	480000/163522200
50	A	24	-	175	Daire	127672579	553/54615	203310/163522200
51	A	26	-	182	Daire	127672595	553/54622	550000/163522200
52	A	26	-	183	Daire	127672597	553/54623	203310/163522200
53	A	26	-	184	Daire	127672599	553/54624	370000/163522200
54	B	1	-	11	Daire	127672436	553/54687	400000/163522200
55	B	1	-	17	Daire	127672568	553/54693	203310/163522200
56	B	1	-	21	Daire	127672660	554/54697	280000/163522200
57	B	3	-	40	Daire	127672741	554/54716	600000/163522200
58	B	3	-	41	Daire	127672743	554/54717	600000/163522200
59	B	3	-	42	Daire	127672745	554/54718	240000/163522200
60	B	3	-	45	Daire	127672751	554/54721	203310/163522200
61	B	3	-	48	Daire	127672757	554/54724	203310/163522200
62	B	3	-	49	Daire	127672759	554/54725	280000/163522200
63	B	3	-	50	Daire	127672763	554/54726	400000/163522200
64	B	3	-	51	Daire	127672765	554/54727	280000/163522200
65	B	5	-	62	Daire	127672789	554/54738	650000/163522200
66	B	5	-	63	Daire	127672792	554/54739	800000/163522200
67	B	5	-	66	Daire	127672798	554/54742	480000/163522200
68	B	7	-	73	Daire	127672814	554/54749	203310/163522200

S.No	Blok	Kat	Giriş	BB.	Nitelik	Kimlik No	Cilt/Sayfa No	Arsa Payı
69	B	7	-	74	Daire	127672816	554/54750	240000/163522200
70	B	7	-	76	Daire	127672820	554/54752	203310/163522200
71	B	7	-	77	Daire	127672822	554/54753	280000/163522200
72	B	7	-	79	Daire	127672826	554/54755	370000/163522200
73	B	9	-	86	Daire	127672842	554/54762	203310/163522200
74	B	9	-	87	Daire	127672844	554/54763	240000/163522200
75	B	9	-	90	Daire	127672852	554/54766	203310/163522200
76	B	9	-	91	Daire	127672857	554/54767	203310/163522200
77	B	9	-	92	Daire	127672859	554/54768	370000/163522200
78	B	11	-	101	Dub. Daire	127672417	554/54777	800000/163522200
79	B	11	-	103	Daire	127672421	554/54779	203310/163522200
80	B	11	-	104	Daire	127672423	554/54780	203310/163522200
81	B	11	-	105	Daire	127672425	554/54781	203310/163522200
82	B	13	-	115	Daire	127672448	554/54791	240000/163522200
83	B	13	-	117	Daire	127672452	556/54897	203310/163522200
84	B	13	-	118	Daire	127672454	555/54794	203310/163522200
85	B	13	-	120	Daire	127672460	555/54796	203310/163522200
86	B	15	-	128	Daire	127672476	555/54804	370000/163522200
87	B	15	-	129	Daire	127672478	555/54805	203310/163522200
88	B	15	-	130	Daire	127672482	555/54806	203310/163522200
89	B	15	-	132	Daire	127672486	555/54808	370000/163522200
90	B	17	-	140	Daire	127672504	555/54816	480000/163522200
91	B	17	-	141	Daire	127672506	555/54817	370000/163522200
92	B	17	-	142	Daire	127672508	555/54818	203310/163522200
93	B	17	-	143	Daire	127672510	555/54819	203310/163522200
94	B	17	-	144	Daire	127672512	555/54820	203310/163522200
95	B	19	-	154	Daire	127672534	555/54830	480000/163522200
96	B	19	-	156	Daire	127672538	555/54832	800000/163522200
97	B	21	-	161	Daire	127672550	555/54837	480000/163522200
98	B	23	-	174	Daire	127672578	555/54850	370000/163522200

TAKBİS BİLGİLERİ - II: Dükkan

S.No	Blok	Kat	Giriş	BB.	Nitelik	Kimlik No	Cilt/Sayfa No	Arsa Payı
1	A	Z	-	208	Dükkan	127.672.653,00	553/54648	944000/163522200
2	A	Z	-	209	Dükkan	127.672.657,00	553/54649	504000/163522200
3	A	Z	-	210	Dükkan	127.672.661,00	553/54650	449000/163522200
4	A	Z	-	211	Dükkan	127.672.663,00	553/54651	394000/163522200
5	A	Z	-	217	Dükkan	127.672.675,00	553/54657	394000/163522200
6	A	Z	-	218	Dükkan	127.672.677,00	553/54658	349000/163522200
7	A	Z	-	227	Dükkan	127.672.692,00	553/54667	504000/163522200
8	A	Z	-	228	Dükkan	127.672.693,00	553/54668	349000/163522200
9	A	Z	-	233	Dükkan	127.672.700,00	553/54673	121705/163522200
10	A	Z	-	234	Dükkan	127.672.701,00	553/54674	121705/163522200
11	B	1	-	186	Tek.Hac. Dükkan	127.672.604,00	555/54862	349000/163522200
12	B	1	-	190	Dükkan	127.672.614,00	555/54866	504000/163522200
13	B	1	-	191	Dükkan	127.672.616,00	555/54867	504000/163522200
14	B	1	-	195	As Katlı Dükkan	127.672.624,00	555/54871	604000/163522200
15	B	1	-	196	Dükkan	127.672.626,00	555/54872	349000/163522200
16	B	1	-	197	Dükkan	127.672.628,00	555/54873	204000/163522200
17	B	1	-	200	Dükkan	127.672.638,00	555/54876	504000/163522200
18	B	1	-	201	Dükkan	127.672.640,00	555/54877	504000/163522200
19	B	1	-	202	Dükkan	127.672.642,00	555/54878	504000/163522200
20	B	1	-	203	Dükkan	127.672.644,00	555/54879	909000/163522200
21	B	1	-	220	Dükkan	127.672.685,00	556/54896	2474000/163522200

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

"Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Yönetim Planı Değişikliği: 06.06.2024 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) **Tarih / Yevmiye:** 14-06-2024 / 25229
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Yönetim Planı Değişikliği: 29/03/2023 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) **Tarih / Yevmiye:** 06-04-2023 / 13949
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYET BİLGİLERİ**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Malik:** Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Edinme Sebebi: Şirketlerin Ünvan Değişikliği **Tarih / Yevmiye:** 04-06-2024 / 23305
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
A/ 69	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 13.596.920 TL. Lehtar: S.A.A.I.A.: A. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 28-10-2024 / 43798
A/ 69	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 28-10-2024 / 43798
A/ 94,95	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 13.596.920 TL. / 3.776.787 TL. Lehtar: S.M.A.A.-A.: M. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 26-05-2023 / 21714
A/ 94,95	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 26-05-2023 / 21714
A/ 97	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7.834.322,02 TL. Lehtar: A. H. K. H.: H. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 04-07-2023 / 26704
A/ 97	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 04-07-2023 / 26704
A/ 112	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 13.937.909 TL. Lehtar: S. M. A. M. M.: M. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 16-10-2024 / 41948
A/ 112	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 16-10-2024 / 41948

A/ 125	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 8.432.055,14 TL. Lehtar: N. K. E.: K. K. E. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 30-05-2023 / 22209
A/ 125	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 30-05-2023 / 22209
A/ 131	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 9.064.843,22 TL. Lehtar: Z. H. K. H.: H. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 16-06-2023 / 25382
A/ 131	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 16-06-2023 / 25382
A/ 149, **B/ 143**	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.438.492 TL. / 4.438.492 TL. Lehtar: S. P.: V. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 15-06-2023 / 25165
A/ 149, **B/ 143**	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 15-06-2023 / 25165
A/ 165	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 7.939.337,82 TL. Lehtar: B. A.: R. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 09-05-2023 / 18311
A/ 165	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 09-05-2023 / 18311
A/ 167, **B/ 144**	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 4.665.603 TL. / 4 665.603 TL. Lehtar: M. B.: V. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 16-05-2023 / 19779
A/ 167 **B/ 144**	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 16-05-2023 / 19779
A/ 169	• **Şerh:** Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli: 9.809.211 TL. Lehtar: O. B.: V. Oğlu **Tarih / Yevmiye:** 23-05-2023 / 20798
A/ 169	• **Beyan:** Türk Vatandaşlığı Kanununun uygulanmasına ilişkin yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında şerh tarihinden itibaren 3 yıl süre ile satış vaadi sözleşmesinin devri terkininin yapılmayacağı yönünde taahhüdü vardır. **Tarih / Yevmiye:** 23-05-2023 / 20798
B/ 200,201	• **İpotek:** Alacaklı: Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş., Borç: 100.000.000,00 TL, Borçlu: Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 08-05-2025 / 18656

- Tapu kayıtlarına konulan "Yönetim planı" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmez.
- Üzerinde ipotek bulunan taşınmazlar ipoteğe ilişkin prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
- Yukarıda bağımsız bölüm numaraları verilen taşınmazlara ilişkin satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu şerh taşınmazların devrine engel teşkil etmez. Ancak satış vaadi Türk vatandaşlığı edinme maksadıyla yapıldığından sözleşmenin devir/terkin sınırlaması vardır.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların devredilmesine ilişkin** (ipoteğe ilişkin prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) **herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri, Bağcılar Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazların, tüzel kişiliğin ünvan değişikliği nedeniyle Luxera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu tescili 04.06.2024 tarih ve 23305 yevmiye numarası ile yapılmış, son üç yıl içerisinde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Bağcılar Belediyesi E-İmar uygulamasından alınan ve İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde teyit edilen, örneği "Rapor Ekleri" bölümünde sunulan imar durumuna göre; değerlemeye konu taşınmazın üzerinde bulunduğu 3206 Ada 13 parsel; 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Bağcılar Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Kısmen Merkezi İş Alanı + Kısmen Ağaçlandırılacak Alan"da kalmakta olup, TAKS: 0,50, KAKS: 2,00 yapılaşma koşuluna sahiptir.

- Plan Notlarında; bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları ile banka ve finans kurumlarının yer alabileceği belirtilmiştir.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

--

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

Projenin üzerinde bulunduğu arsaya ilişkin olarak 12.11.2021 tarih ve 14452 yevmiye nolu Bakırköy 42. Noteri tarafından tescil edilmiş paylaşım oranı arsa sahipleri: %51,50, Müteahhit: %48,50 olan taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır.

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

YAPI RUHSATLARI							
S.No.	**Tarih - No**	**Niteliği**	**Blok**	**Yapı Sınıfı**	**B.B.Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı (m^2)**
1	02.08.2022 - 3189164	Yeni Yapı	-	V-A	456	30	83.199,67
2	23.10.2023 - 3697102	İsim Değişikliği	-	V-A	456	30	83.199,67

MİMARİ PROJE				
S.No.	**Tarih**	**B. Böl. Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı (m^2)**
1	02.08.2024	456	30	83.199,67

AÇIKLAMA

- **Mimari Proje:** 08.02.2024 onay tarihli Mimari Proje; 3 bodrum kat + zemin kat + 26 normal kat, 369 konut, 87 işyeri olmak üz şeklinde 456 bağımsız bölüm ve için 83.199,67 m^2 inşaat alanı için düzenlenmiştir.
- **Yapı Ruhsatları:**
  - **02.08.2022 tarih ve 3189164 numaralı yeni yapı ruhsatı;** 5-A sınıfı, "daire" ve "ofis ve işyeri" nitelikli 456 adet bağımsız bölüm, yol kotu altı 3 kat, yol kotu üstü 27 kat olmak üzere toplam 30 kat ve toplam 83.199,67 m^2 alan için düzenlenmiştir.
  - **23.10.2023 tarih ve 3697102 numaralı isim değişikliği ruhsatı;** yeni yapı ruhsatı ile aynı esaslarla düzenlenmiştir.
- Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun;** mimari proje, yapı ruhsatı ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetimi; Hürriyet Mahallesi, Atatürk Cad. İnsa İş Merkezi No:11/11 Bağcılar / İstanbul adresinde bulunan, Kent Dönüşüm Merkezi Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

3.i. 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

--

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

--

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. Marmara Bölgesi

Türkiye'nin kuzeybatı köşesinde yer alan Marmara Bölgesi coğrafi konumu itibarı ile Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan bir köprü özelliğine sahiptir. Yaklaşık 67.000 km^2 yüzölçümü ile Türkiye'nin %8,5'ini kaplar. Bir iç deniz özelliğine sahip Marmara Denizi bölgenin tam ortasında yaklaşık 11.000 km² alan kaplar. Nüfus ve nüfus yoğunluğu, göç alması nedeniyle çok yüksektir. TÜİK tarafından açıklanan 2022 yılı nüfus sayımı verilerine göre bölgenin nüfusu 26.650.405 tir.

Marmara Bölgesi'nde sanayi, ticaret, turizm ve tarım gelişmiştir. Sanayi bakımından en gelişmiş şehirleri İstanbul, Kocaeli ve Bursa olmakla birlikte bölgenin tamamında yaygın sanayi faaliyetleri vardır. Otomotiv ve otomotiv yedek parçası, çeşitli metal ürünler, işlenmiş gıda, dokuma, hazır giyim, çimento, kimya, kâğıt, petrokimya ürünleri ve beyaz eşya başlıca sanayi ürünleri olarak sayılabilir. Türkiye sanayi üretiminin yaklaşık 1/3'ünden fazlasını karşılayan Marmara Bölgesi enerji tüketiminin de yine yaklaşık 1/3'ünü yapar. Bölge turizm geliri açısından da yaklaşık %48 ile ilk sırada yer alır.

Yedi coğrafi bölge içinde yükseltisi en az olan bölgedir. Ekili-dikili arazi oranı %30'dur. Ekili alanların yaklaşık yarısında buğday yetiştirilmekte olup; şekerpancarı, mısır ve ayçiçeği yetiştirilen diğer başlıca tarım ürünleridir. Türkiye'nin ayçiçeği üretiminin yaklaşık %73'ünü, mısır üretiminin ise yaklaşık %30'unu gerçekleştirir. Bağcılık da hayli gelişmiş olup Tekirdağ, Şarköy, Mürefte, Avşa ve Bozcaada üzüm ve şarapları meşhurdur. Ormanlık alan oranı %11,5'tir. Kümes hayvancılığı ve ipek böcekçiliği yaygındır.

4.a.2. İstanbul İli

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Başlıca akarsular Riva, Kâğıthane ve Alibey dereleridir. İl toprakları az engebelidir ve en yüksek noktası Kartal ilçesindeki Aydos Tepesi'dir. İldeki başlıca doğal göller Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleridir. İl ve yakın çevresinde, Karadeniz ile Akdeniz makro iklimleri arasında geçiş özellikleri görülür. Hava sıcaklıkları ve yağış ortalamaları düzensiz; bitki örtüsü dengesizdir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarımada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle dört defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu,1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

İstanbul ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan gerek Türkiye'nin gerekse dünyanın önde gelen şehirlerden biridir. Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul, "CEOWORLD Magazine"de 12 Mayıs 2025 tarihinde yayımlanan ve dört ekonomik ve bir politik gösterge/kriter açısından dünya şehirlerini inceleyen "Dünyanın Ekonomik Açıdan En Etkili Şehirleri – World's Most Economically Influential Cities, 2025" raporuna göre 20. sırada yer almaktadır.[1] Nüfus açısından ise "World Population Review"e göre Avrupa'da 1., dünyada 15. sırada yer aldığı görülmektedir.[2]

[1] https://ceoworld.biz/2025/05/12/ranked-worlds-most-economically-influential-cities-2025/
[2] https://worldpopulationreview.com/cities

World's Most Economically Influential Cities, 2025

Rank	City	Country	Score
1	London	UK	85.498
2	New York	US	83.496
3	Tokyo	Japan	82.598
4	Paris	France	81.656
5	Singapore	Singapore	80.662
6	Berlin	Germany	79.908
7	Shanghai	China	79.168
8	Brussels	Belgium	77.782
9	New Delhi	India	77.058
10	Toronto	Canada	76.906
11	Washington DC	US	76.324
12	Moscow	Russia	75.946
13	Sydney	Australia	75.38
14	Dubai	United Arab Emirates	74.972
15	Riyadh	Saudi Arabia	74.546
16	Tel Aviv	Israel	74.336
17	Zurich	Switzerland	74.03
18	Sao Paulo	Brazil	73.558
19	Amsterdam	Netherlands	73.264
20	Istanbul	Turkey	72.982

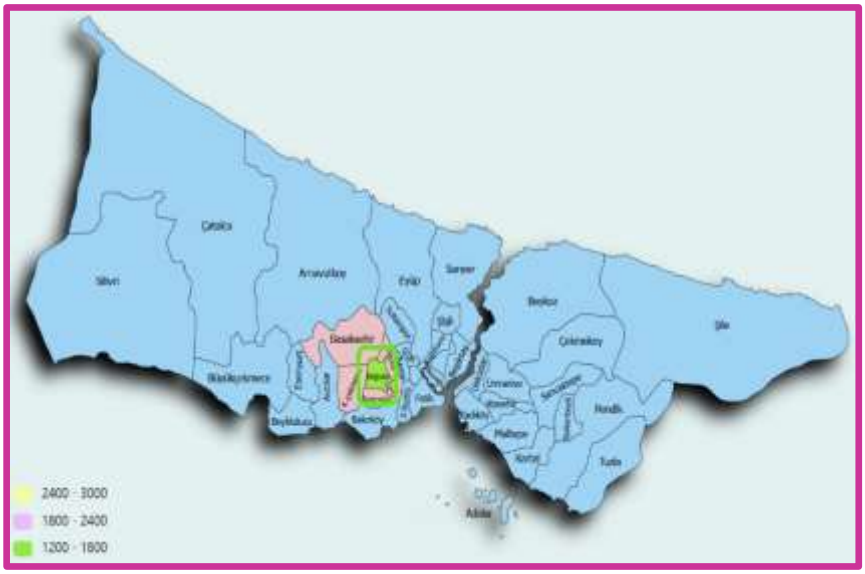
Indices - Göstergeler

1. Economic Power (overall economic activity) – Ekonomik Güç
2. Financial Clout (strength of a city's finance and banking industries) – Finansal Etki
3. People and Political (political and demographic influence) – Politik ve Demografik Etki
4. Quality of Life (productivity, infrastructure, quality of life, equity and social inclusion and environmental sustainability) – Yaşam Kalitesi
5. Competitiveness (business activity, human capital, cultural experience, and political engagement) - Rekabet

Largest Cities by Population 2025

RANK	CITY	COUNTRY	2025 POP. ↓	2024 POP.	ANNUAL CHANGE
1	Tokyo	Japan	37,036,200	37,115,000	-0.21%
2	Delhi	India	34,665,600	33,807,400	2.54%
3	Shanghai	China	30,482,100	29,867,900	2.06%
4	Dhaka	Bangladesh	24,652,900	23,935,700	3%
5	Cairo	Egypt	23,074,200	22,623,900	1.99%
6	Sao Paulo	Brazil	22,990,000	22,806,700	0.8%
7	Mexico City	Mexico	22,752,400	22,505,300	1.1%
8	Beijing	China	22,596,500	22,189,100	1.84%
9	Mumbai	India	22,089,000	21,673,100	1.92%
10	Osaka	Japan	18,921,600	18,967,500	-0.24%
11	Chongqing	China	18,171,200	17,773,900	2.23%
12	Karachi	Pakistan	18,076,800	17,648,600	2.43%
13	Kinshasa	DR Congo	17,778,500	17,032,300	4.38%
14	Lagos	Nigeria	17,156,400	16,536,000	3.75%
15	Istanbul	Turkey	16,236,700	16,047,400	1.16%

4.a.3. Bağcılar İlçesi



İstanbul'un; Avrupa Yakası'nda bulunan, güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece, kuzey-kuzeybatısında Başakşehir, kuzey-kuzeydoğusunda Esenler, doğusunda Güngören ile çevrili ilçesidir. 2025 rakamlarıyla nüfusu 707.635'tir.[3]

Bağcılar İlçesi, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer almakta olup, 1992 yılında Kirazlı, Güneşli ve Mahmutbey semtlerinin birleştirilmesiyle 3806 sayılı Kanun kapsamında Bakırköy ilçesinden ayrılarak ilçe statüsüne kavuşmuştur. Günümüzde İstanbul'un en yoğun nüfuslu ilçelerinden biri konumundadır.

İlçe, Avrupa Yakası'nda TEM (E-80) Otoyolu ile D-100 Karayolu arasında stratejik bir konumda bulunmaktadır. Batısında Küçükçekmece, doğusunda Güngören, güneyinde Bahçelievler, kuzeyinde ise Esenler ve askeri alan yer almaktadır. İstanbul'un en önemli ulaşım aksları üzerinde bulunması nedeniyle hem kent içi ulaşım hem de ticaret açısından önemli bir geçiş noktası özelliği taşımaktadır. Düz ve hafif dalgalı plato görünümüne sahip olan ilçede ortalama yükselti 50-70 metre arasında değişmektedir.[4]

[3] https://www.nufusu.com/ilce/bagcilar_istanbul-nufusu
[4] https://www.bagcilar.bel.tr/icerik/ilcemizin-tarihi

Eski yerleşimden günümüze uzanan süreçte Bağcılar; Mahmutbey, Kirazlı ve Güneşli merkezleri etrafında gelişmiş, zaman içerisinde konut alanları, ticaret bölgeleri, sanayi kuruluşları ve sosyal yaşam alanlarının yoğunlaştığı bütünleşik bir şehir dokusuna kavuşmuştur.

İlçe, tarihî eser bakımından zengin olmamakla birlikte Osmanlı döneminden günümüze ulaşan Acı Çeşme, Burmalı Çeşme, Hüseyin Ağa Çeşmesi ve Demirli Çeşmeleri ile Kaşıkçı Çeşmesi, Tavukçu Köprüsü, su kemerleri, Tarihi İpek Yolu ve Halkalı Su Yolları güzergâhına ait izler ilçenin tarihî ve kültürel mirasını oluşturmaktadır.

İlçede sanayi, ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğun olarak gelişmesi, ulaşım imkânlarının gelişmiş olması ve İstanbul'un önemli iş merkezlerine yakınlığı nedeniyle gündüz nüfusu sürekli artmaktadır. Tekstil, ayakkabı, basın ve medya sektörleri başta olmak üzere birçok ekonomik faaliyet ilçede yoğunlaşmış olup, İSTOÇ, MASSİT, OTO CENTER ve Merkezi İş Alanı (MİA) gibi önemli ticaret merkezleri Bağcılar'ın ekonomik yapısına önemli katkı sağlamaktadır.

Bağcılar İlçesi, günümüzde ilköğretimden yükseköğretime kadar eğitim faaliyetlerinin desteklendiği, bilim merkezi, planetaryum, bilgi evleri, gençlik merkezleri, kültür merkezleri, kütüphaneler ve sosyal yaşam alanlarıyla dikkat çeken bir yerleşim merkezidir. Bunun yanında engellilere yönelik sosyal hizmet merkezleri, halk sarayı, parklar ve millet bahçeleri ile sosyal yaşamın geliştirilmesine katkı sağlamakta; gelişen ekonomik yapısı, eğitim olanakları ve ulaşım avantajlarıyla İstanbul'un önemli ilçelerinden biri olma özelliğini sürdürmektedir.[5]

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

- Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaşma adımları kısmen gevşetilmekle birlikte, yükselen ticaret bariyerleri ve çatışmaların büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

- Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Nisan 2026'da "Global Economy in the Shadow of War – Savaşın Gölgesinde Küresel Ekonomi" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[6];

  - Küresel ekonominin, Orta Doğuda patlak veren savaş nedeniyle önemli bir sınama ile karşı karşıya kaldığını belirterek, küresel büyüme tahminini; çatışmanın sınırlı kalacağı varsayımı altında sırasıyla 2026 ve 2027 yılları için; %3,1 ve %3,2 olarak açıklanmış, aşağı yönlü risklerin ekonomik görünümü domine ettiğini, daha uzun ya da daha geniş çaplı çatışmalar ve ticari gerilimler gibi faktörlerin büyümeyi önemli ölçüde zayıflatabileceği ve finansal piyasaları istikrarsızlaştırabileceğini belirtmiştir.

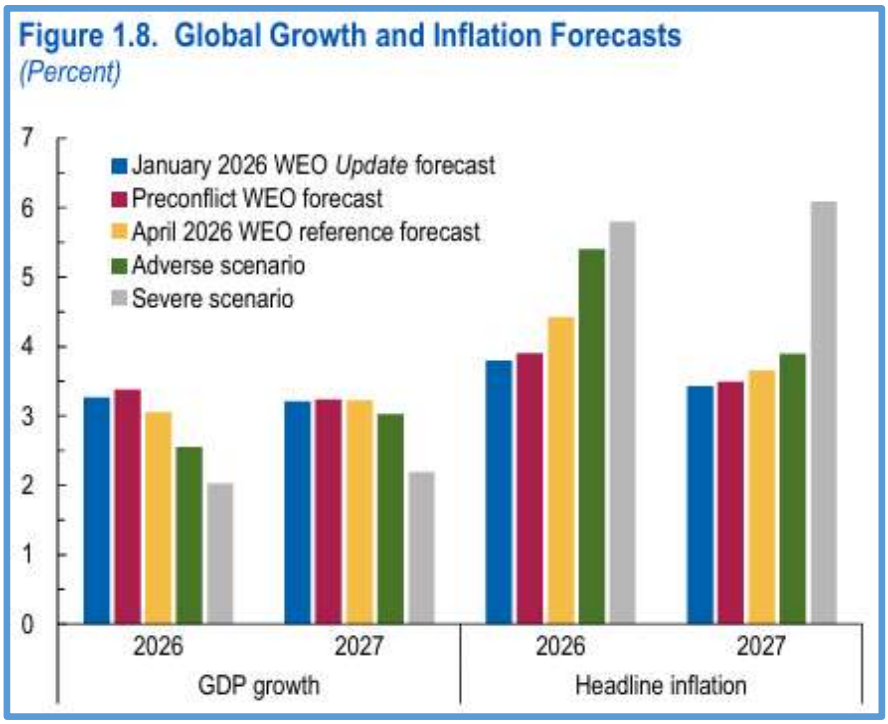
  - Ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümde, aralarında Türkiye'nin de yer aldığı gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için öngörülen büyüme oranı, 2026 yılı için; %2,0, 2027 yılı için; %2,1, Türkiye için öngörülen büyüme oranı ise; 2026 yılı için %3,4, 2027 yılı için %3,5 olarak açıklanmış, yüksek petrol ve doğalgaz fiyatlarına vurgu yapılmıştır.

  - Raporun enflasyon öngörülerine yer verilen bölümünde küresel enflasyonda daha önce yaşanan düşüş trendinin yavaşlayacağı belirtilerek, 2026 yılında %4,4'e yükseleceği, ardından 2027 yılında %3,7'ye gerileyeceği öngörülmüştür. 2026 yılında beklenen önemli ölçüdeki artış yüksek enerji ve gıda fiyatlarının etkisini yansıtmaktadır.

  - Ülke bazında enflasyon öngörülerinin paylaşıldığı bölümde, aralarında Türkiye'nin de yer aldığı gelişmekte olan Avrupa ülkeleri için öngörülen enflasyon oranı, 2026 yılı için; %10,5, 2027 yılı için; %8,2, Türkiye için öngörülen enflasyon oranı ise; 2026 yılı için %28,6, 2027 yılı için %21,4 olarak açıklanmıştır.

  - Raporda büyüme ve enflasyon öngörülerine ilişkin alternatif senaryolara yer verilmiş, bu alternatif senaryolar da daha çok olumsuz yönde gelişmelere işaret etmiştir.

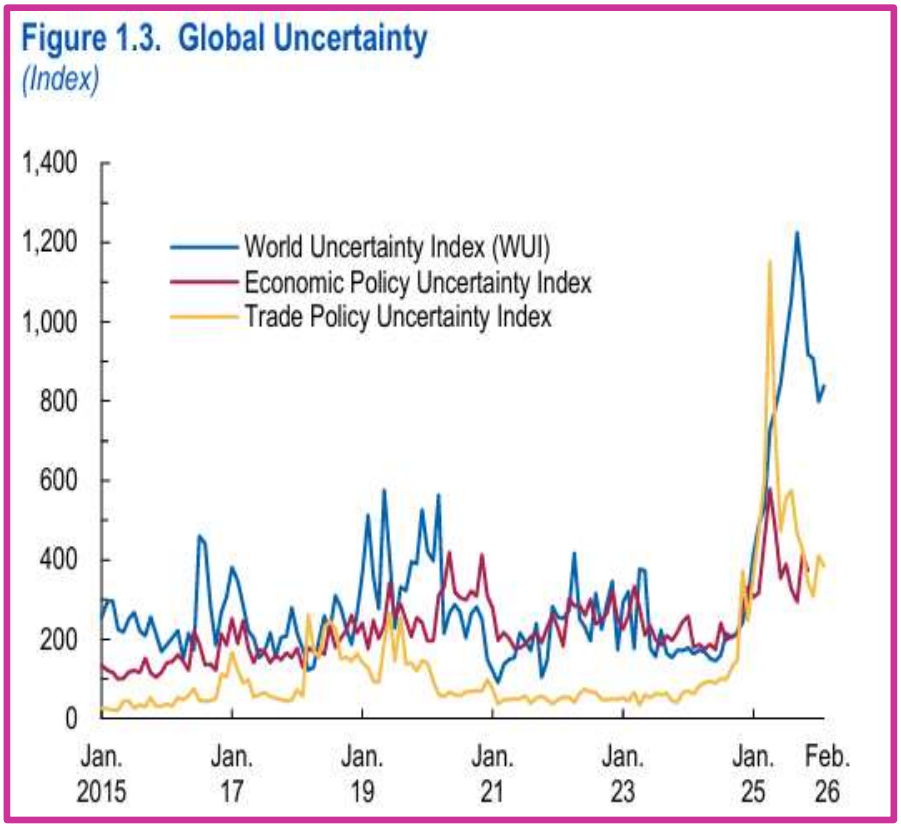
[5] https://www.bagcilar.bel.tr/icerik/ilcemizin-tarihi
[6] World Economic Outlook - Global Economy in the Shadow of War, 2026 April: https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2026/04/14/world-economic-outlook-april-2026



- *Soldaki grafik; 2026 ve 2027 yılları için; küresel büyümede gerilemeye, küresel enflasyonda ise artışa işaret etmekte, olası alternatif senaryoların da olumsuz yönde beklendiği görülmektedir.*

- Raporda gerek genel olarak küresel belirsizliğin gerekse ekonomi ve ticaret politikalarına ilişkin belirsizliklerin 2025 yılında tarihi yüksek seviyelerden aşağı yönlü bir trend izledikten sonra 2026 yılında yönünü tekrar yukarı çevirdiğine dikkat çekilerek, söz konusu belirsizliklerin artan jeopolitik gerilimlerle birlikte büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmakta olduğu belirtilmiştir.

- Yapay zekâ kullanımın yaygınlaşmasına bağlı olarak sağlanan verimlilik artışlarına vurgu yapılan raporda, teknolojik transformasyonun dengeli bir büyüme sağlayabilmesi için doğru politikaların uygulanmasının kritik önem taşıdığı vurgulanmıştır.



- *Yandaki grafikte; gerek genel olarak küresel belirsizliğin gerekse ekonomi ve ticaret politikalarına ilişkin belirsizliklerin 2025 yılında tarihi yüksek seviyelerden aşağı yönlü bir trend izledikten sonra 2026 yılında yönünü tekrar yukarı çevirdiği görülmektedir.*

- Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan "Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler"[7] raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7'ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

  - Kurum; aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

  - IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sınama ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

- İran ve İsrail arasındaki savaş, Hürmüz Boğazı ve Kızıldeniz'de ticari gemilere yapılan saldırılar enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

- İran, İsrail, Filistin, Lübnan ve Suriye'de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

- IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

- 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte, 2026 yılı başından itibaren beklentilerin tekrar olumsuza dönmekte olduğu, 2026 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Şubat 2026'da yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2026 yılsonu tahmini %16 olarak korunmakla birlikte, tahmin aralığı %13-19'dan %15-21'e revize edilmiş, böylece örtülü bir şekilde olsa da enflasyonda yukarı yönlü eğilime işaret edilmiştir.[8] Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönmede yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4.b.2. İstanbul'un Ekonomik Görünümü

İstanbul, güçlü ulaşım altyapısı ve stratejik konumu sayesinde Türkiye'nin dış ticaret ve finans merkezi konumundadır. Haydarpaşa ve Ambarlı limanları ile İstanbul Havalimanı, şehrin küresel ticaret ağlarına entegrasyonunu güçlendirmekte; geniş uçuş ağı ve lojistik imkânları uluslararası yatırımcılar açısından önemli avantajlar sağlamaktadır.[9]

2025 yılı verileri dikkate alındığında İstanbul, Türkiye ekonomisinin en büyük üretim merkezi olma konumunu sürdürmektedir. TÜİK tarafından açıklanan il bazlı en güncel verilere göre, 2024 yılında İstanbul 13 trilyon 10 milyar TL GSYH ile Türkiye ekonomisinden %29,2 pay alarak ilk sırada yer almıştır.[10]

Kişi başına GSYH açısından da İstanbul, 802 bin 669 TL ile Türkiye'de ilk sırada yer almakta, bu durum şehrin ekonomik üretkenlik ve katma değer yaratma kapasitesinin yüksekliğini ortaya koymaktadır. Bu büyüklük, İstanbul'un yalnızca ulusal ölçekte değil, küresel ölçekte de önemli bir ekonomik merkez olma niteliğini sürdürdüğünü göstermektedir. [11]

[7] Global Economic Prospects, January 2025: https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content

[8] Enflasyon Raporu 2026 – I, 12 Şubat 2026: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/aae8a29d-4373-4ee1-a092-d01719cca048/enf26_i_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-aae8a29d-4373-4ee1-a092-d01719cca048-pNhZr1p

[9] https://www.istka.org.tr/media/133574/2024-2028-%C4%B0stanbul-b%C3%B6lge-plan%C4%B1-ek-1-mevcut-durum-analizi-taslak.pdf

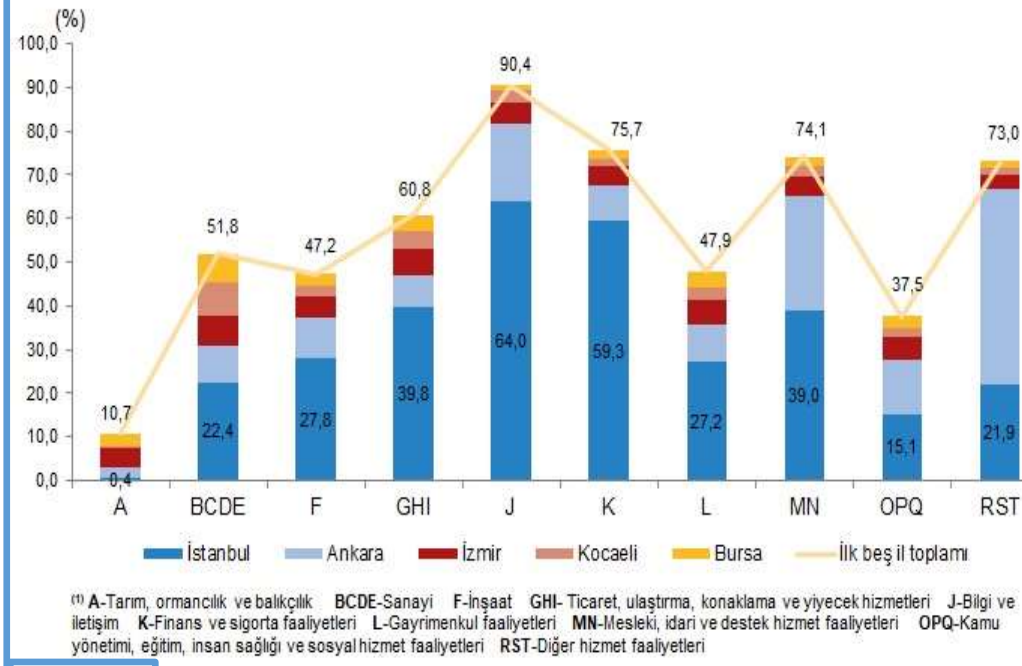
[10] https://bigpara.hurriyet.com.tr/haberler/ekonomi-haberleri/gsyhde-istanbul-kendi-rekorunu-kirdi_ID1621836/

[11] https://bigpara.hurriyet.com.tr/haberler/ekonomi-haberleri/gsyhde-istanbul-kendi-rekorunu-kirdi_ID1621836/

Türkiye'yi ziyaret eden her 100 turistten 35'i İstanbul'u tercih etmektedir. İstanbul Sanayi Odası verilerine göre Türkiye sanayi üretiminin her yıl ortalama 1/3'ü İstanbul'da gerçekleştirilmektedir. İstanbul Türkiye'nin sanayi, finans ve turizm başkenti konumundadır.

2024 yılı verilerine göre İstanbul ekonomisinde en büyük payı %33,9 ile ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri sektörü alırken, bu faaliyet grubunun Türkiye geneli içindeki payı %39,8 olarak gerçekleşmiştir. Sanayi sektörü %15,1 pay ile ikinci, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %7,2 pay ile üçüncü sırada yer almaktadır.

İstanbul, tarım ve diğer hizmet faaliyetleri dışında kalan tüm sektörlerde Türkiye genelinde en yüksek paya sahip olup; özellikle bilgi ve iletişim (%64,0) ile finans ve sigorta (%59,3) alanlarında belirgin bir yoğunlaşma göstermektedir. Ayrıca ticaret ve hizmetler (%39,8), mesleki hizmetler (%39,0) ve inşaat (%27,8) sektörlerinde de ülke ekonomisi içinde lider konumunu sürdürmektedir.



(1) **A**-Tarım, ormancılık ve balıkçılık **BCDE**-Sanayi **F**-İnşaat **GHI**- Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri **J**-Bilgi ve iletişim **K**-Finans ve sigorta faaliyetleri **L**-Gayrimenkul faaliyetleri **MN**-Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri **OPQ**-Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri **RST**-Diğer hizmet faaliyetleri

Kaynak: TUİK

Finansal altyapısı, yatırım olanakları ve rekabetçi ekonomik yapısı sayesinde İstanbul, Türkiye ekonomisinin büyümesinde sürükleyici rol üstlenmekte; aynı zamanda ülkenin küresel ekonomi ile entegrasyonunda belirleyici bir merkez olarak öne çıkmaktadır.

4.b.3. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve gayrimenkul sektörü, 2024 yılı itibarıyla yeniden güçlü bir büyüme sürecine girmiştir. Özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm projeleri ve kamu yatırımları sektörün büyümesinde belirleyici olmuştur. Türkiye İMSAD raporlarına göre, 2024 yılında inşaat sektörü tüm çeyreklerde genel ekonominin üzerinde büyüme göstermiş ve yıl genelinde güçlü bir performans sergilemiştir.[12]

2025 yılında ise inşaat ve gayrimenkul sektöründe büyüme eğilimi devam etmekle birlikte daha dengeli bir görünüme kavuşmuştur. Garanti BBVA Yatırım raporuna göre, 2025 yılında ekonomik büyüme büyük ölçüde iç talep kaynaklı gerçekleşmiş, sıkı para politikası ve yüksek faiz ortamı özellikle konut talebi ve özel sektör yatırımları üzerinde sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Bu çerçevede inşaat sektörü büyümesini sürdürürken, büyümenin önemli ölçüde kamu yatırımları, kentsel dönüşüm projeleri ve deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri tarafından desteklendiği görülmektedir.[13]

[12] https://www.santiye.com.tr/i-nsaat-sektoru-yuzde-9-3-buyudu-fakat-bu-buyume-malzeme-uretimine-yansimadi-talep-stoklardan-karsilandi?
[13] https://www.garantibbvayatirim.com.tr/medium/ResearchReports-Constant-63398.vsf

	Yıllık Değişim					
Sektörel Büyüme	1Ç25	2Ç25	3Ç25	4Ç25	2025	2024
Tarım	-0,1%	-5,0%	-12,4%	-7,2%	-8,8%	5,1%
Sanayi	-1,5%	6,1%	6,5%	0,9%	2,9%	0,2%
İmalat sanayi	-2,3%	7,0%	7,6%	0,9%	3,1%	-0,5%
İnşaat	8,5%	11,3%	14,1%	8,6%	10,8%	9,9%
Hizmetler	1,6%	5,9%	6,5%	4,2%	4,6%	3,4%
Bilgi ve iletişim	5,7%	7,0%	10,1%	8,9%	8,0%	3,8%
Finans ve sigorta	-1,1%	2,1%	11,1%	4,1%	3,8%	4,3%
Gayrimenkul	1,2%	1,7%	4,3%	3,5%	2,7%	4,6%
Mesleki, idari ve destek hizmet	2,3%	5,6%	4,5%	3,7%	4,0%	3,5%
Kamu yönetimi, eğitim vs.	1,1%	-1,6%	2,4%	1,7%	1,0%	1,3%
Diğer hizmet	4,3%	2,2%	7,2%	3,8%	4,3%	1,1%
Sektörler toplamı	2,2%	4,9%	3,1%	2,6%	3,2%	2,9%
Gayrisafi yurtiçi hasıla	**2,5%**	**4,7%**	**3,8%**	**3,4%**	**3,6%**	**3,3%**

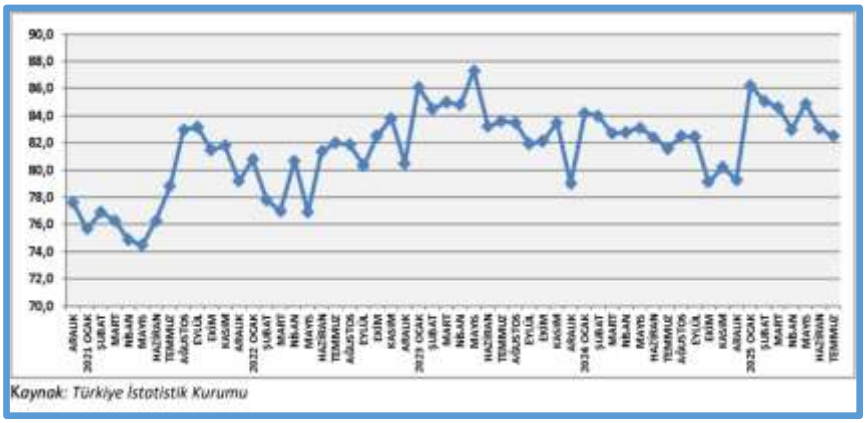
* Kaynak: TÜİK, Garanti BBVA Yatırım

Gayrimenkul tarafında ise yüksek finansman maliyetlerine rağmen, arzın sınırlı kalması ve enflasyonist ortamda taşınmazın yatırım aracı olarak tercih edilmesi, fiyatların nominal olarak artış eğilimini sürdürmesine neden olmuştur. Buna karşın krediye erişimin zorlaşması ve yüksek faiz oranları, özellikle ipotekli satışlar başta olmak üzere talep kompozisyonunda zayıflamaya yol açmıştır.



○ TÜİK tarafından yayımlanan 2026 yılı verilerine göre, inşaat maliyet endeksi yıllık bazda %25,72 oranında artarken aylık artış %1,51 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu veriler, önceki yıllara kıyasla maliyet artış hızında belirgin bir yavaşlama yaşandığını göstermektedir.

2025 yılı itibarıyla inşaat ve gayrimenkul sektöründe üretim ve satış tarafında güçlü bir performans gözlenirken, öncü göstergelerde temkinli bir görünüm dikkat çekmektedir. Yeni alınan inşaat siparişleri üç aylık toparlanma sonrası yeniden düşüş eğilimine girmiş ve Ağustos ayında 1,3 puan gerileyerek zayıf seyrini sürdürmüştür. Faiz indirimlerinin henüz siparişler üzerinde belirgin bir etkisi görülmezken, deprem bölgesindeki yeni işlerin büyük ölçüde tamamlanma aşamasına gelmesi de bu düşüşte etkili olmuştur.[14]

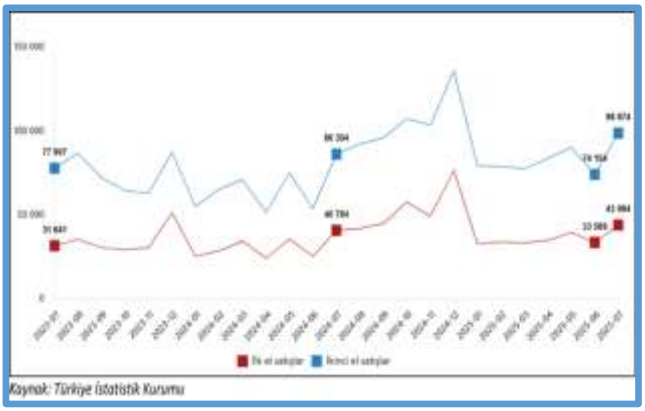


[14] https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

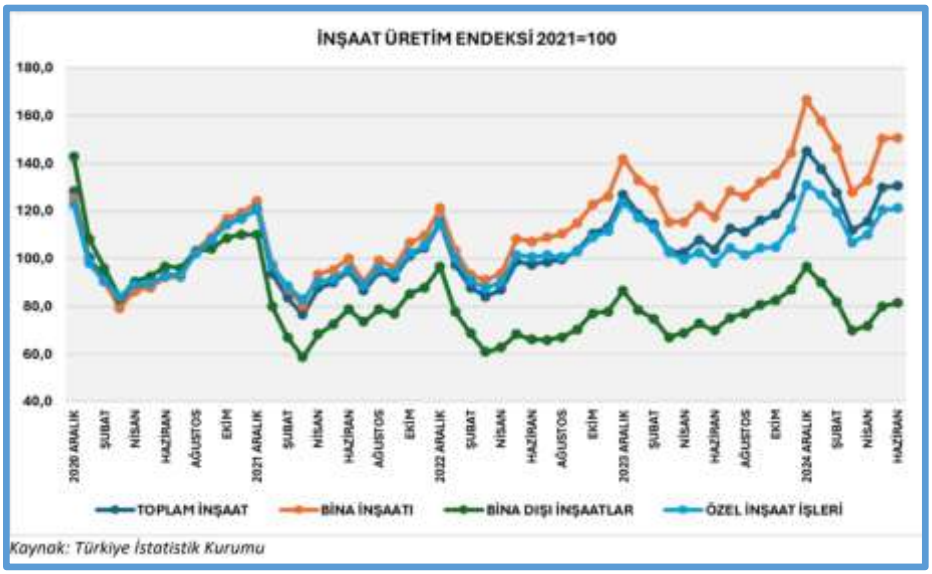
Buna karşın konut satışlarında belirgin bir canlanma yaşanmaktadır. 2025 yılı Temmuz ayında konut satışları yıllık bazda %12,4 artarak 142.858 adet**,** Ocak-Temmuz döneminde ise %24,2 artışla 834.751 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu artışta, alternatif yatırım araçlarının yüksek getirisine bağlı oluşan servet etkisi ve ertelenmiş talebin devreye girmesi belirleyici olmuştur. Satış artışının özellikle ikinci el konutlarda (%14,6 artış) daha güçlü olduğu, yeni konut satışlarının ise daha sınırlı (%7,8 artış) bir toparlanma gösterdiği görülmektedir. [15]

	2023		2024		2025	
DÖNEM	İlk El	İkinci El	İlk El	İkinci El	İlk El	İkinci El
OCAK	27.532	70.176	25.263	55.045	32.785	79.388
ŞUBAT	23.476	56.555	28.594	65.308	33.784	79.034
MART	32.899	72.577	34.399	70.995	33.307	77.488
NİSAN	26.952	58.700	24.085	51.484	34.633	83.726
MAYIS	34.413	78.863	35.558	75.030	39.546	90.479
HAZİRAN	25.886	57.750	25.425	53.888	33.569	74.154
TEMMUZ	31.641	77.907	40.784	86.304	43.984	98.874
AĞUSTOS	35.310	87.781	41.913	92.242		
EYLÜL	30.488	72.168	44.858	96.061		
EKİM	29.230	64.531	57.679	107.459		
KASIM	30.472	63.042	49.274	103.740		
ARALIK	51.243	87.334	76.629	136.008		
TOPLAM	379.542	846.384	484.461	993.564		

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu



2025 yılı Haziran ayı itibarıyla TÜİK verilerine göre inşaat üretim endeksi yıllık bazda %24,9 artış göstermiş olup, sektör güçlü bir büyüme performansı sergilemiştir. Alt sektörler incelendiğinde, büyümenin özellikle bina inşaatı (%28,0) kaynaklı olduğu; bina dışı yapılar **(**%16,8) ve özel inşaat faaliyetlerinin (%23,6) da önemli katkı sunduğu görülmektedir.[16]



2026 yılına yönelik beklentiler değerlendirildiğinde, sektörün 2025 yılında ulaşılan yüksek büyüme performansının ardından daha dengeli ancak güçlü bir seyir izlemesi beklenmektedir. Uygulanan dezenflasyon politikalarının etkisiyle maliyet artış hızının kademeli olarak yavaşlaması, buna karşılık gayrimenkul fiyat artışlarının gecikmeli olarak bu sürece uyum sağlaması öngörülmektedir. Kısa vadede arzın sınırlı kalması nedeniyle fiyatların maliyetlerin üzerinde artış göstermesi olası olmakla birlikte, orta vadede sektörün daha dengeli bir yapıya kavuşacağı değerlendirilmektedir.

Genel olarak değerlendirildiğinde, 2024–2026 döneminde inşaat ve gayrimenkul sektörü; kamu yatırımları, kentsel dönüşüm ve yeniden inşa faaliyetleri ile desteklenen güçlü bir büyüme süreci yaşamakta, ancak finansman koşulları ve talep dinamikleri sektörün orta vadeli performansı üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

[15] https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf
[16] https://imsad.org/Uploads/Files/Turkiye_IMSAD_Aylik_Sektor_Raporu_AGUSTOS2025.pdf

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

- **Olumlu Faktörler**
  - Ticaret, konut ve sosyal donatıları içeren yüksek nitelikli, karma projede yer alması,
  - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
  - Açık ve kapalı otopark bulunması,
  - Yüksek inşaat kalitesi.
- **Olumsuz Faktörler:**
  - 2. Derece deprem bölgesinde bulunması.

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi (Mevcutta Bağlar Mahallesi), **3206 Ada, 13 Parsel** üzerinde, A ve B Blok olmak üzere 2 blok halinde inşa edilen Luxera Towers projesinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı parsel, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgene benzer formdadır. Parsel yüzölçümü 16.352,22 m²'dir.
- Parsel; kuzey ve batı cephelerinde imar yolları, diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir.
- Proje kapsamında; 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 odalı konutlar ve AVM konseptinde dükkanlar ile kapalı yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, spor ve peyzaj alanları gibi donatılar bulunmaktadır.
- Projede; A Blokta 236, B Blokta 220 adet olmak üzere toplam 456 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- A ve B Bloklar; 3 bodrum kat + zemin kat ve 26 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Kat yerleşimi;
  - 3. bodrum kat: Sığınak, genel kullanım alanı, gri su depoları ve pompa odası, hidrofor odaları, yağmur suyu deposu ve teknik hacimler,
  - 2. bodrum kat: Otopark, kazan dairesi, genel kullanım alanı, yönetim odaları ve teknik hacimler,
  - 1. bodrum kat: A Blokta 23 adet, B Blokta 18 adet olmak üzere 41 adet dükkan ile AVM açık alanı,
  - Zemin kat: A Blokta 28 adet, B Blokta 16 adet olmak üzere 44 adet dükkan,
  - Normal katlar: Konutlar (+ her iki blokta 1. katlarda + 1'er adet dükkan) şeklindedir.
- Proje kapsamında değerlemeye konu; 21 adet dükkan ve 98 adet konut olmak üzere toplam 119 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölüm listesi "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.
- İstanbul İli, Bağcılar İlçesi 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır.[17] Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **3206 ada 13 no.lu parselin koordinatları (N:41°.0283 E:28°.8133)'tür.**

[17] https://www.emlakwebtv.com/istanbul-1-2-3-derece-deprem-bolgeleri-nereler/51968

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Konum	Kent içi
Ulaşım	Toplu Taşıma – Özel Araç
Arz-talep	Dengeli
Mülk Değeri	Artıyor
Pazarlama Süresi	6 Ay – 12 Ay
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	% 90
Binadaki Doluluk Oranı	--
Genel Kullanım Durumu	Konut ve dükkan
Malzeme	Çok iyi
İşçilik	Çok iyi
Genel İnşaat Seviyesi	~% 90
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Bağcılar Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	
Yapı tarzı	Betonarme
Yapı nizamı	Ayrık
Yapı sınıfı ve grubu	5-A
Kat adedi	30
Tesisin yaşı	~0
Tesisin toplam inşaat alanı	83.199,67 m^2
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Paratoner	Var
Jeneratör	Var
Su deposu	Var
Hidrofor	Var
Doğalgaz	Var
Isıtma sistemi	Doğalgaz
Sıcak su	Doğalgaz
Asansör	Var
Yangın merdiveni	Var
Yangın tesisatı	Var
Açık otopark	Var
Kapalı otopark	Var
Yüzme Havuzu	Var
Sığınak	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

--

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...)[19] yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde; mevcut durumun yapı ruhsatı, mimari proje ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmadığı değerlendirilmektedir.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hk. Bilgi

Proje inşaatı devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
  - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
  - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
  - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
  - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
  - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan; proje tamamlanmış durum değeri ve inşaatı devam eden projeye yönelik "İndirgenmiş Nakit Akışları" projeksiyonunda kullanılmak üzere birim m^2 satış fiyatlarının takdir edilmesinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- Değerlemeye konu taşınmazların tamamlanmış durum değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, uyumlaştırma tablosunda belirtilen kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.
  - Bina yaşına ilişkin düzeltmeler ile yapı sınıfı, malzeme kalitesi ve tadilat/renovasyon gibi uygulamalar "İnşaat/yapı", ana ulaşım akslarına yaya/araç trafiğinin yoğun olduğu merkezlere olan mesafe, bulvar/ana cadde üzerinde ya da ara sokakta bulunması gibi özellikler "konum" kriteri kapsamında değerlendirilmiştir.
  - Konut/işyeri nitelikli tekil bir apartman/işhanında bulunan konut/işyeri ile kamuoyunda bilinen kurumsal firmalar tarafından gerçekleştirilen nitelikli projelerde yer alan konut/işyeri birim fiyatları arasında fark olacaktır. Bu maksatla gerektiğinde "marka değeri" düzeltmesi uygulanmıştır.
- **Konut Değeri İçin Emsaller:**
  - Emsal analizi; A Blok 68 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır. Ortak alan payı hariç brüt alanlar esas alınarak yapılan analizde; değerlemeye konu projeden tespit edilen emsallerin brüt alanları için proje brüt alanları esas alınmış, diğer emsallerin brüt alanları net alana %20 eklenmek suretiyle tespit edilmiştir.
  - Şerefiye uygulanırken; küçük alanlı ve yüksek katlı (11+) bağımsız bölümler için pozitif, büyük alanlı bağımsız bölümler için negatif düzeltme uygulanmıştır.

- **Emsal 1: Valory Güneşli – 0 (850) 288 87 00**

Bağlar Mahallesi, Valory Güneşli projesinde, 4. katta bulunan, 132,00 m^2 alanlı, 3+1 daire 20.773.000 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1260721937)

- **Emsal 2: Valory Güneşli – 0 (850) 288 87 00**

Bağlar Mahallesi, Valory Güneşli projesinde, 7. katta bulunan, 85,20 m^2 alanlı, 2+1 daire 16.642.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1273772602)

- **Emsal 3: PROMARK GAYRİMENKUL – 0 (542) 294 87 35**

Bağlar Mahallesi, Venera Güneşli projesinde, 11. katta bulunan, 120,00 m^2 alanlı, 3+1 daire 22.000.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan (yapım aşamasında) emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1336741343)

- **Emsal 4: LUXERA GYO – 0 (539) 551 62 35**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 15. katta bulunan, 48,63 m^2 alanlı, 1+1 daire 13.500.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1333472727)

- **Emsal 5: LUXERA GYO – 0 (539) 551 62 35**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 12. katta bulunan, 55,47 m^2 alanlı, 1+1 daire 13.950.000 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1351104240)

- **Dükkan Değeri İçin Emsaller:**

- Emsal analizi; B Blok 190 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, asma katlar ½, bodrum katlar ¼ katsayı ile zemine indirgenmiştir. Ortak alan payı hariç brüt alanlar esas alınarak yapılan analizde ilave tahsisli alanlar varsa brüt alana dahil edilmemiş, "Diğer" başlığı altında pozitif şerefiye uygulanmıştır.

- Şerefiye uygulanırken; küçük alanlı bağımsız bölümler için pozitif, kot farkından dolayı 1. bodrum katın cadde cephesinde zemin kata tekabül ettiği, yaya trafiğinin 1. bodrum katta zemin kata nazaran daha yüksek olduğu dikkate alınarak zemin kattaki bağımsız bölümler için negatif düzeltme uygulanmıştır.

- **Emsal 1: Partners REALTY – 0 (531) 634 40 43**

Yenibosna Mahallesi, İkebana Evleri projesinde, zemin katta bulunan, 70,00 m^2 alanlı dükkan; 15.500.000 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~18 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1350550295)

- **Emsal 2: AVRUPA EMLAK RADAR – 0 (532) 714 19 01**

Yenibosna Mahallesi, İkebana Evleri projesinde, zemin katta bulunan, 65,00 m^2 alanlı dükkan; 15.500.000 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~18 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1238861860)

- **Emsal 3: IŞIK GAYRİMENKUL – 0 (532) 588 24 33**

Halkalı Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 78,13 m^2 (zemin 62,50 m^2, bodrum 62,50 m^2) alanlı dükkan; 16.500.000 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1344045894)

- **Emsal 4: BUHARA EMLAK – 0 (212) 653 40 78**

Yenibosna Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 84,38 m^2 (zemin 67,50 m^2, bodrum 67,50 m^2) alanlı dükkan; 25.000.000 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~0 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1327345177)

- **Emsal 5: DİLEKOĞLU GAYRİMENKUL – 0 (212) 651 37 37**

Hürriyet Mahallesi'nde, zemin katta bulunan, 48,00 m^2 alanlı dükkan; 15.950.000 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~13 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1347033706)

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU							
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**	**E: 6**	**E: 7**
Fiyat (TL)	**20.773.000**	**16.642.000**	**22.000.000**	**13.500.000**	**13.950.000**	**-**	**-**
Alan (m^2)	**132,00**	**85,20**	**120,00**	**48,63**	**55,47**	**-**	**-**
Pazarlık Payı %	-3%	-5%	-5%	-10%	-5%	-	-
İnş. / Yapı %	5%	5%	5%	0%	0%	-	-
Alan %	5%	0%	3%	-3%	-3%	-	-
Konum %	20%	20%	25%	0%	0%	-	-
Kat/Cephe %	0%	0%	-3%	-3%	-3%	-	-
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Ortalama (TL/m^2)	199.861	234.394	229.167	233.189	223.824	-	-
Genel Ort. (TL/m^2)	**~224.000,00**						

- **Sonuç olarak pazar yaklaşımı ile;**
  - **A Blok 68 no.lu konutun birim m^2 pazar değeri; ~224.000,00 TL/m^2,**
  - **119 konut/home ofis toplam pazar değeri; ~1.996.512.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU							
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**	**E: 6**	**E: 7**
Fiyat (TL)	**15.500.000**	**15.500.000**	**16.500.000**	**25.000.000**	**15.950.000**	**-**	**-**
Alan (m^2)	**70,00**	**65,00**	**78,13**	**84,38**	**48,00**	**-**	**-**
Pazarlık Payı %	-3%	-3%	-3%	-10%	-15%	-	-
İnş. / Yapı %	15%	15%	0%	0%	10%	-	-
Alan %	-3%	-3%	0%	0%	-5%	-	-
Konum %	10%	10%	30%	15%	5%	-	-
Kat/Cephe %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Marka/Diğer %	0%	0%	0%	0%	0%	-	-
Ortalama (TL/m^2)	263.500	283.769	268.207	311.093	315.677	-	-
Genel Ort. (TL/m^2)	**~288.450,00**						

- **Sonuç olarak; pazar yaklaşımı;**
  - **B Blok 190 no.lu dükkanın birim m^2 pazar değeri; ~288.450,00 TL/m^2,**
  - **21 dükkan toplam pazar değeri; ~634.071.000 TL olarak takdir edilmiştir.**

- **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların toplam tamamlanmış durum pazar değeri; 2.630.583.000,00 TL olarak takdir edilmiş,** bağımsız bölüm pazar değerlerini gösteren tablo "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur**.**

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda gayrimenkulün İNA yönteminde veri olarak kullanılmak üzere bina birim m^2 maliyet değerinin tespitinde **Maliyet Yaklaşımından** istifade edilmiştir.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:
  - Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
  - Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
  - Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değeri; **İndirgenmiş Nakit Akışı** yöntemi ile takdir edilmiştir.

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

- Madde 5.a.2.'de sunulmuştur**.**

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

- **Enflasyon**

  - Projeye yönelik olarak öngörülen fiyat artışı oranlarının belirlenmesinde; TCMB tarafından yayımlanan ve aşağıda enflasyon bölümü sonucu sunulan Eylül 2026 "Piyasa Katılımcıları Anketi" sonuçlarından istifade edilmiştir.[18]

  - Ancak enflasyon verilerinin uzun dönemli seyrinin piyasa ve kamu kurumlarının beklentilerinin üzerinde gerçekleştiği de göz önüne alınmıştır. Bu nedenle dönemlik TÜFE oranlarının %30 olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Piyasa Katılımcıları Anketi Toplu Sonuçları (*)

	Aylık Enflasyon			Yıllık Enflasyon				
	Cari Ay	1 Ay Sonrası	2 Ay Sonrası	Cari Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	12 Ay Sonrası	Gelecek Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	24 Ay Sonrası	5 Yıl Sonrası
Tüketici enflasyonu beklentiniz nedir? (%)	2,12	1,97	1,13	29,61	23,70	22,69	18,32	12,09

- **Satışlar**

  - **Birim m² satış fiyatı ve fiyat artışları**

    - Pazar yaklaşımıyla ulaşılan ortalama birim m² satış fiyatı ~236.000 TL'dir.

    - Yeni konut/ticari ünite satış fiyatı artışlarının TÜFE oranının üzerinde seyrettiği ve proje inşaatındaki ilerlemenin de satış fiyatlarına olumlu etki yapacağı dikkate alınarak dönemlik satış fiyatı artış oranlarının %35 olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür.

  - **Satış tamamlanma süresi**

    - Gerçekleşen satışlar ve müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda hazırlanan satış tamamlanma projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

SATIŞ TAMAMLANMA PROJEKSİYONU	
DÖNEM 1	**DÖNEM 2**
%60	**%40**

- **İnşaat Faaliyetleri**

  - **İnşaat seviyesi**

    - İnşaat alanı ve seviyesini gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

İNŞAAT DURUMU						
Blok	**BB Alanı (m²)**	**Ortak Alan (m²)**	**Toplam (m²)**	**İnş. Sev. (%)**	**Yapılan (m²)**	**Yapılacak (m²)**
A-B	**34.631,99**	**48.567,68**	**83.199,67**	**90,00%**	**74.879,70**	**8.319,97**

[18] https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405/PKA_Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405-pG1avfA

- **İnşaat Tamamlanma Süresi**

  - Mevcut inşaat seviyesi ve müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda hazırlanan inşaat tamamlanma projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

İNŞAAT TAMAMLANMA PROJEKSİYONU
DÖNEM 1
%100

- **Maliyetler**

  - İnşaat maliyetinin tespitinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 03 Şubat 2026 tarih ve 33157 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2026 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ" değerlerinden istifade edilmiş, ancak; tebliğde yapılan sınıflandırma değişiklikleri, tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre, piyasa koşulları, yüklenici karı ve kullanılan inşaat ve mekanik/elektrik tesisatı malzeme kalitesi dikkate alınarak değerleme tarihi itibarıyla bina birim m^2 inşaat maliyeti 60.500,00 TL/m^2 olarak belirlenmiş, maliyet tablosu aşağıda sunulmuştur.

İNA PROJEKSİYONU (YAPILACAK İNŞAAT)							
	Alan	Tebliğ	Artırımlar	Amortisman	Bir. Maliyet	Diğ. Maliyet	Toplam Maliyet
4-A Sınıfı Yapı	8.319,97	42.350,00	25%	0%	52.937,50	0%	440.438.253,06
Üst Yapı İnşaat Maliyeti							440.438.253,06
Peyzaj, Çevre Düz. Vb.						2%	8.808.765,06
Toplam İnşaat Maliyeti							449.247.018,12
Sat./Paz., Ver., Harç vb.						2%	8.984.940,36
Yüklenici Karı						10%	44.924.701,81
Toplam Yapılacak İnşaat Maliyeti							**503.157.000,00**
Birim Maliyet							**~60.500,00**

- **Birim m^2 bina inşaat maliyeti artışları**

  - Son dönemde yıllık bina inşaat maliyeti artışlarının yıllık TÜFE oranı artışlarının altında gerçekleştiği gözlemlenmektedir. Aşağıdaki tablo TÜİK tarafından yayımlanan verilerden istifade edilerek hazırlanmıştır.

TÜFE- BİNA İNŞAAT MALİYETİ KARŞILAŞTIRMA			
Tarih	**Bina İnşaat Maliyeti**	**TÜFE**	**Fark**
2026 Mart	26,26%	30,87%	4,61%
2026 Nisan	27,11%	32,37%	5,26%
2026 Mayıs	28,56%	32,61%	4,05%
2026 Haziran	28,54%	32,11%	3,57%
2026 Temmuz	28,37%	31,75%	3,38%
2026 Ağustos	28,94%	31,51%	2,57%

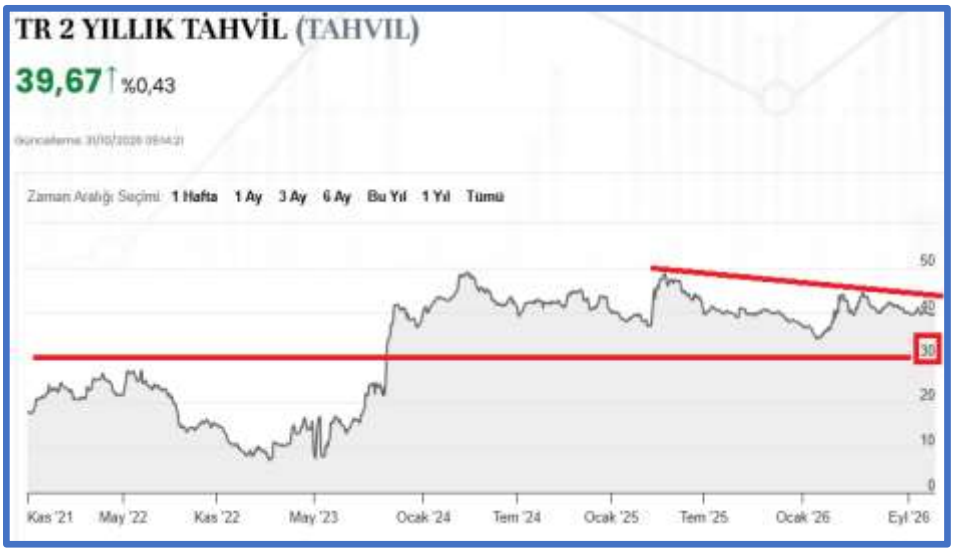
  - Devam eden projeye ilişkin mevcut stok durumu ve inşaatın devamı için önceden temin ihtiyacı da dikkate alınarak İnşaat maliyeti artış oranlarının ilk dönem için %20 olarak gerçekleşeceği öngörülmüştür.

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

- İndirgeme oranının belirlenmesinde "Devlet Tahvili" faizleri ve TCMB tarafından yayımlanan "Piyasa Katılımcıları Anketi" enflasyon beklentilerinden istifade edilmiş, devlet tahvili faiz oranları[19] ve 2 yıllık devlet tahvili faizlerinin son 5 yıllık trendi[20] sırasıyla aşağıda sunulmuştur.

[19] https://www.bloomberght.com/faiz-bono
[20] https://www.bloomberght.com/tahvil/faiz

TAHVİL	SON	%
TAHVIL TR 2 YILLIK TAHVİL	39,67 ↑	0,43 ↑
TAHVIL5Y TR 5 YILLIK TAHVİL	38,96 ↑	0,44 ↑
TAHVIL10Y TR 10 YILLIK TAHVİL	35,71	0,00



- 2 yıllık tahvil faizlerinde son dönemde yaşanan ve önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenen düşüş trendi göz önünde bulundurularak projeksiyon dönemine ilişkin risksiz faiz oranı %30 olarak öngörülmüş, bu oran üzerine %5 risk primi eklenerek indirgeme oranı; %35 olarak belirlenmiştir.

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

İNA yönteminde kullanılan veri varsayımlar ile İNA tabloları sırasıyla aşağıda sunulmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI VERİ VE VARSAYIMLARI			
PROJE DÖNEMİ	**31.10.2026**	**31.10.2027**	**31.10.2028**
NAKİT GİRİŞLERİ			
Satılabilir Alan (m^2)	**11.134,31**	11.134,31	11.134,31
Satış Oranı (%)	0%	60%	40%
Satılan Alan (m^2)	0,00	6.680,59	4.453,72
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)		35%	35%
Birim m^2 Satış Fiyatı (TL/m^2)	**236.000,00**	318.600,00	430.110,00
NAKİT ÇIKIŞLARI			
Yapılacak İnşaat Alanı (m^2)	**8.319,97**	8.319,97	0,00
Yapılan İnşaat Oranı (%)	0%	100%	0%
Yapılan İnşaat Miktarı (m^2)	0,00	8.319,97	0,00
Maliyet Artış Oranı (%)		20%	0%
Birim m^2 Proje Maliyet (TL/m^2)	60.500,00	72.600,00	0,00
İNDİRGEME ORANI	**--**	**35%**	

PROJE İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU			
PROJE DÖNEMİ	**31.10.2026**	**31.10.2027**	**31.10.2028**
NAKİT GİRİŞLERİ			
Satış Geliri (TL)	0,00	2.128.434.699,60	1.915.591.229,64
TOPLAM NAKİT GİRİŞİ	**0,00**	**2.128.434.699,60**	**1.915.591.229,64**
NAKİT ÇIKIŞLARI			
Proje Maliyeti	0,00	604.029.604,20	0,00
TOPLAM NAKİT ÇIKIŞI	**0,00**	**604.029.604,20**	**0,00**
NET NAKİT AKIŞI	**0,00**	**1.524.405.095,40**	**1.915.591.229,64**
İNDİRGEME ORANI		**35%**	
NET BUGÜNKÜ DEĞER (NBD)		**₺2.180.268.000,00**	

- **Sonuç olarak; İNA yöntemi ile değerlemeye konu taşınmazların pazar değeri; 2.180.268.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

--

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştıran kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; “konut/home ofis + ticari ünite” olarak kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- Raporumuzda; değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Yöntemi" ve tamamlanmış durum pazar değerinin tespiti için "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.

- Tamamlanmış durum değeri, İNA yöntemiyle ulaşılan gayrimenkul pazar değerinden %20,65 yüksek bulunmuştur. Tamamlanmış durum değerinde yapılacak inşaat maliyeti dikkate alınmadığından ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir. Nitekim;
    - İNA yönteminde yapılacak inşaat maliyetinin net bugünkü değeri; ~447.000.000 TL,
    - Değerleme tarihi itibarıyla; stok durumu ve projeksiyon dönemi beklentilerini dikkate almayan yapılacak inşaat maliyeti; ~503.00.000 TL olarak tespit edilmiştir.

- Yapılacak inşaat maliyeti de dikkate alındığında ulaşılan sonuçların birbirlerine yaklaştığı görülecektir.

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bağcılar Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- Tapu kayıtlarına konulan "Yönetim planı" gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup taşınmazların devredilmesine engel teşkil etmez.

- Bağımsız bölüm numaraları ve ipotek bilgileri madde 3.b.'de sunulan taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaktadır. Üzerinde ipotek bulunan taşınmazlar ipoteğe ilişkin prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.

- Bağımsız bölüm numaraları madde 3.b.'de belirtilen taşınmazlara ilişkin satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu şerh taşınmazların devrine engel teşkil etmez. Ancak satış vaadi Türk vatandaşlığı edinme maksadıyla yapıldığından sözleşmenin devir/terkin sınırlaması vardır.

- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların devredilmesine ilişkin** (ipoteğe ilişkin prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) **herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

6.e. 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

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle)

6.h.1. III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"

- **Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – a**'da; "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. " hükmü yer almaktadır.
  - Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmaz arsa niteliğindedir.
- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – b**'de; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması,** bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. " hükmü yer almaktadır.
  - Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu projenin inşaatı devam etmekte olduğundan henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.
- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – c**'de; GYO'ların "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Hükmü yer almaktadır.
  - Bağımsız bölüm numaraları ve ipotek bilgileri madde 3.b.'de sunulan taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaktadır. Söz konusu ipotekler Luxera GYO A.Ş. lehine temin edilen finansman için tesis edilmiştir.
  - Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.
- **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların; "Proje" başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değeri ve tamamlanmış durum pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, ""İndirgenmiş Nakit Akışı" ve Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **"SATILABİLİR/KİRALANABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

- Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Gayrimenkul Pazar Değeri	**2.180.268.000,00**	**43.657.749,00**	**39.003.005,00**
Tamamlanmış Durum Değeri	**2.630.583.000,00**	**52.674.870,00**	**47.058.730,00**
(*) 30.10.2026 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 49,94 TL, 1,-EUR = 55,90 TL			

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 144 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.11.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler

- Tamamlanmış Durum Pazar Değeri Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Arsa Payı (Kat) Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR **Konut Değerleme Uzmanı** **(Lisans No: 410925)**	**Fatma KÜPELİ** **Gayrimenkul Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 405383)**	**Gökhan GÖRCÜ** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 403343)**	**Serek Serhat AKAY** **Sorumlu Değ. Uzmanı** **(Lisans No: 405988)**

TAMAMLANMIŞ DURUM PAZAR DEĞERİ TABLOSU

KONUT

S.No	Blok	Kat	BB.No	Tip	Brüt Al. (m²)	İnd. Al (m²)	Bir. Değ. (TL/m²)	Taş. Değ. (TL)	Taş. Değ. (USD)
1	A	Z	5	2+1	87,01	87,01	224.000,00	19.490.000	390.268
2	A	2	21	2+1	73,29	73,29	224.000,00	16.417.000	328.734
3	A	2	22	2+1	87,38	87,38	224.000,00	19.573.000	391.930
4	A	2	23	2+1	88,16	88,16	224.000,00	19.748.000	395.435
5	A	2	25	1+1	48,64	48,64	229.000,00	11.139.000	223.048
6	A	2	26	1+1	48,25	48,25	229.000,00	11.049.000	221.245
7	A	2	30	3+1	172,20	172,20	215.000,00	37.023.000	741.350
8	A	2	31	3+1	150,94	150,94	216.000,00	32.603.000	652.843
9	A	2	32	1+1	65,86	65,86	229.000,00	15.082.000	302.002
10	A	2	34	3+1	131,49	131,49	217.000,00	28.533.000	571.346
11	A	2	35	3+1	136,78	136,78	217.000,00	29.681.000	594.333
12	A	4	51	1+1	48,76	48,76	229.000,00	11.166.000	223.588
13	A	4	55	2+1	77,13	77,13	224.000,00	17.277.000	345.955
14	A	4	57	3+1	158,88	158,88	216.000,00	34.318.000	687.185
15	A	4	58	3+1	129,63	129,63	217.000,00	28.130.000	563.276
16	A	4	59	3+1	144,33	144,33	217.000,00	31.320.000	627.153
17	A	4	60	3+1	143,32	143,32	217.000,00	31.100.000	622.747
18	A	6	66	2+1	100,58	100,58	223.000,00	22.429.000	449.119
19	**A**	**6**	**68**	**2+1**	**83,97**	**83,97**	**224.000,00**	**18.809.000**	**376.632**
20	A	6	69	2+1	103,60	103,60	223.000,00	23.103.000	462.615
21	A	6	70	1+1	63,38	63,38	229.000,00	14.514.000	290.629
22	A	6	71	1+1	59,40	59,40	229.000,00	13.603.000	272.387
23	A	8	79	4+1	208,45	208,45	214.000,00	44.608.000	893.232
24	A	8	80	1+1	55,47	55,47	229.000,00	12.703.000	254.365
25	A	8	81	1+1	48,63	48,63	229.000,00	11.136.000	222.988
26	A	8	83	1+1	63,38	63,38	229.000,00	14.514.000	290.629
27	A	10	93	1+1	48,64	48,64	229.000,00	11.139.000	223.048
28	A	10	94	1+1	55,47	55,47	229.000,00	12.703.000	254.365
29	A	10	95	1+1	55,47	55,47	229.000,00	12.703.000	254.365
30	A	10	97	2+1	99,07	99,07	223.000,00	22.093.000	442.391
31	A	12	107	2+1	100,61	100,61	229.000,00	23.040.000	461.354
32	A	12	108	1+1	48,64	48,64	234.000,00	11.382.000	227.913
33	A	12	110	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912
34	A	12	112	2+1	99,07	99,07	229.000,00	22.687.000	454.285
35	A	14	121	4+1	208,45	208,45	220.000,00	45.859.000	918.282
36	A	14	123	1+1	48,63	48,63	234.000,00	11.379.000	227.853
37	A	14	124	2+1	100,58	100,58	229.000,00	23.033.000	461.213
38	A	14	125	3+1	130,76	130,76	223.000,00	29.159.000	583.881
39	A	15	128	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912

S.No	Blok	Kat	BB.No	Tip	Brüt Al. (m²)	İnd. Al (m²)	Bir. Değ. (TL/m²)	Taş. Değ. (TL)	Taş. Değ. (USD)
40	A	15	131	3+1	130,76	130,76	223.000,00	29.159.000	583.881
41	A	16	132	2+1	100,58	100,58	229.000,00	23.033.000	461.213
42	A	16	138	3+1	130,76	130,76	223.000,00	29.159.000	583.881
43	A	18	149	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912
44	A	18	150	1+1	48,63	48,63	234.000,00	11.379.000	227.853
45	A	18	151	2+1	99,07	99,07	229.000,00	22.687.000	454.285
46	A	20	159	3+1	130,76	130,76	223.000,00	29.159.000	583.881
47	A	22	165	2+1	100,58	100,58	229.000,00	23.033.000	461.213
48	A	22	167	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912
49	A	22	169	3+1	130,76	130,76	223.000,00	29.159.000	583.881
50	A	24	175	1+1	48,64	48,64	234.000,00	11.382.000	227.913
51	A	26	182	2+1	103,60	103,60	229.000,00	23.724.000	475.050
52	A	26	183	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912
53	A	26	184	2+1	100,40	100,40	229.000,00	22.992.000	460.392
54	B	1	11	2+1	94,04	94,04	223.000,00	20.971.000	419.924
55	B	1	17	1+1	48,25	48,25	229.000,00	11.049.000	221.245
56	B	1	21	2+1	66,38	66,38	224.000,00	14.869.000	297.737
57	B	3	40	3+1	143,56	143,56	217.000,00	31.153.000	623.809
58	B	3	41	3+1	143,55	143,55	217.000,00	31.150.000	623.748
59	B	3	42	1+1	65,86	65,86	229.000,00	15.082.000	302.002
60	B	3	45	1+1	55,47	55,47	229.000,00	12.703.000	254.365
61	B	3	48	1+1	48,25	48,25	229.000,00	11.049.000	221.245
62	B	3	49	1+1	71,30	71,30	229.000,00	16.328.000	326.952
63	B	3	50	2+1	110,44	110,44	223.000,00	24.628.000	493.152
64	B	3	51	2+1	73,29	73,29	224.000,00	16.417.000	328.734
65	B	5	62	3+1	130,76	130,76	217.000,00	28.375.000	568.182
66	B	5	63	4+1	210,32	210,32	214.000,00	45.008.000	901.241
67	B	5	66	2+1	100,58	100,58	223.000,00	22.429.000	449.119
68	B	7	73	1+1	59,40	59,40	229.000,00	13.603.000	272.387
69	B	7	74	1+1	63,38	63,38	229.000,00	14.514.000	290.629
70	B	7	76	1+1	48,63	48,63	229.000,00	11.136.000	222.988
71	B	7	77	2+1	83,97	83,97	224.000,00	18.809.000	376.632
72	B	7	79	2+1	100,58	100,58	223.000,00	22.429.000	449.119
73	B	9	86	1+1	59,40	59,40	229.000,00	13.603.000	272.387
74	B	9	87	1+1	63,38	63,38	229.000,00	14.514.000	290.629
75	B	9	90	1+1	55,47	55,47	229.000,00	12.703.000	254.365
76	B	9	91	1+1	55,47	55,47	229.000,00	12.703.000	254.365
77	B	9	92	2+1	103,60	103,60	223.000,00	23.103.000	462.615
78	B	11	101	3+1D	223,17	223,17	220.000,00	49.097.000	983.120
79	B	11	103	1+1	48,63	48,63	234.000,00	11.379.000	227.853
80	B	11	104	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912
81	B	11	105	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912
82	B	13	115	1+1	63,38	63,38	234.000,00	14.831.000	296.976

S.No	Blok	Kat	BB.No	Tip	Brüt Al. (m²)	İnd. Al (m²)	Bir. Değ. (TL/m²)	Taş. Değ. (TL)	Taş. Değ. (USD)
83	B	13	117	1+1	48,63	48,63	234.000,00	11.379.000	227.853
84	B	13	118	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912
85	B	13	120	1+1	48,64	48,64	234.000,00	11.382.000	227.913
86	B	15	128	2+1	99,07	99,07	229.000,00	22.687.000	454.285
87	B	15	129	1+1	48,63	48,63	234.000,00	11.379.000	227.853
88	B	15	130	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912
89	B	15	132	2+1	103,60	103,60	229.000,00	23.724.000	475.050
90	B	17	140	3+1	130,76	130,76	223.000,00	29.159.000	583.881
91	B	17	141	2+1	99,07	99,07	229.000,00	22.687.000	454.285
92	B	17	142	1+1	48,63	48,63	234.000,00	11.379.000	227.853
93	B	17	143	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912
94	B	17	144	1+1	55,47	55,47	234.000,00	12.980.000	259.912
95	B	19	154	3+1	130,76	130,76	223.000,00	29.159.000	583.881
96	B	19	156	4+1	208,45	208,45	220.000,00	45.859.000	918.282
97	B	21	161	3+1	130,76	130,76	223.000,00	29.159.000	583.881
98	B	23	174	2+1	100,58	100,58	229.000,00	23.033.000	461.213
98 Konut Toplam					8.897,10	8.897,10	224.400,31	1.996.512.000	39.978.214

DÜKKAN

S.No	Blok	Kat	BB.No	Tip	Brüt Al. (m²)	İnd. Al (m²)	Bir. Değ. (TL/m²)	Taş. Değ. (TL)	Taş. Değ. (USD)
1	A	Z	208	Dükkan	175,40	175,40	275.000,00	48.235.000	965.859
2	A	Z	209	Dükkan	114,19	114,19	285.000,00	32.544.000	651.662
3	A	Z	210	Dükkan	100,20	100,20	285.000,00	28.557.000	571.826
4	A	Z	211	Dükkan	91,09	91,09	285.000,00	25.961.000	519.844
5	A	Z	217	Dükkan	83,52	83,52	285.000,00	23.803.000	476.632
6	A	Z	218	Dükkan	57,86	57,86	300.000,00	17.358.000	347.577
7	A	Z	227	Dükkan	89,99	89,99	285.000,00	25.647.000	513.556
8	A	Z	228	Dükkan	31,68	31,68	300.000,00	9.504.000	190.308
9	A	Z	233	Dükkan	27,48	27,48	300.000,00	8.244.000	165.078
10	A	Z	234	Dükkan	34,50	34,50	300.000,00	10.350.000	207.249
11	B	1. Bod.	186	T. H. Dük.	55,13	55,13	303.000,00	16.704.000	334.481
12	**B**	**1. Bod.**	**190**	**Dükkan**	**106,14**	**106,14**	**288.450,00**	**30.616.000**	**613.056**
13	B	1. Bod.	191	Dükkan	106,14	106,14	288.450,00	30.616.000	613.056
14	B	1. Bod.	195	As. K. Dük.	85,10	75,10	288.450,00	21.663.000	433.781
15	B	1. Bod.	196	Dükkan	80,47	80,47	288.450,00	23.212.000	464.798
16	B	1. Bod.	197	Dükkan	51,12	51,12	303.000,00	15.489.000	310.152
17	B	1. Bod.	200	Dükkan	129,36	129,36	280.000,00	36.221.000	725.290
18	B	1. Bod.	201	Dükkan	125,16	125,16	280.000,00	35.045.000	701.742
19	B	1. Bod.	202	Dükkan	125,16	125,16	280.000,00	35.045.000	701.742
20	B	1. Bod.	203	Dükkan	219,23	219,23	277.000,00	60.727.000	1.215.999
21	B	1. Bod.	220	Dükkan	358,29	358,29	275.000,00	98.530.000	1.972.968
21 Dükkan Toplam					2.247,21	2.237,21	283.420,42	**634.071.000**	**12.696.656**

119 BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM	**11.144,31**	**11.134,31**	**236.259,18**	**2.630.583.000,00**	**52.674.870**