

# LÂLDEĞERLEME



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (0 Ada 3316 Parsel 10 Adet Bağımsız Bölüm)



### TÜRKİYE /İSTANBUL/ÇEKMEKÖY/ÇEKMEKÖY MAHALLESİ

**Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 368**

**Rapor Tarihi: 31.12.2025**

**(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)**

#### **LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

Web: [www.laldegerleme.com.tr](http://www.laldegerleme.com.tr)

E-posta: [info@laldegerleme.com.tr](mailto:info@laldegerleme.com.tr)

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**  
(Yönetici Özeti)

<b>MÜŞTERİ ADI - UNVANI</b>	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2025
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2025 SPM-AAGYO 368
<b>İL / İLÇE / MAHALLE</b>	İSTANBUL/ÇEKMEKÖY/ÇEKMEKÖY
<b>PAFTA /ADA/ PARSEL NO</b>	- / 0 ADA / 3316 PARSEL
<b>ADRES</b>	Hamidiye Mahallesi, Barış Yolu Caddesi, Ağaoğlu My Country Sitesi, S Blok No:4/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 Çekmeköy/İSTANBUL
<b>CİNSİ (TAPU KAYDI)</b>	131 adet 3 katlı Villa,21 adet 3 katlı iki daireli Bina,7 adet 4 katlı apartman binası 4 katlı Yüzme Havuzu ve Kafeteryası olan Dükkan ve Arsası
<b>KULLANIMI</b>	Dükkan ve İşyeri
<b>ARSA ALANI</b>	125.518,95 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI</b>	S blokta, 1.Bodrum katta konumlu, 2,3,4,5,6,7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli, 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu İşyeri", 1.+2 Bodrum+Zemin kat konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı " Depolu İşyeri " nitelikli, 1.katta konumlu 10 bağımsız bölüm numaralı "Restorant" nitelikli 10 adet taşınmaz
<b>İMAR DURUMU</b>	Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 10.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu 0 Ada 3316 Parsel;1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında " <b>Konut</b> " alanında kalmakta olup <b>Emsal:0,35, 2 Kat yapılaşma şartlarına sahip imar şartlarına sahiptir.</b>
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin <b>31.12.2025</b> Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ ( KDV HARİÇ)</b>	<b>537.465.645,62 TL</b>
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDVDÂHİL)</b>	<b>644.958.774,75TL</b>

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

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

## **İÇİNDEKİLER**

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

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	16
4.2.1	İstanbul İli .....	16
<b>5</b>	<b>TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..</b>	<b>18</b>
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler .....	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler .....	19
5.2	Gayrimenkulün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	20
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	21
<b>6</b>	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....</b>	<b>21</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	21
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	21
6.3	Maliyet Yaklaşımı .....	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	22
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	22
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	22
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Satılık Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler 23	
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: .....	23
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....	24
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	24
6.6.5	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi .....	25
6.6.6	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....	25
6.6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	26
<b>7</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER .....</b>	<b>27</b>
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	27

7.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş .....	27
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	27
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	27
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	27
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	28
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
<b>8</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>28</b>
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	28
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	29
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler .....	29
8.5	Uygunluk Beyanı.....	30
8.6	İzin Beyanı.....	31

**1 RAPOR BİLGİLERİ**

<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2025			
<b>Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi</b>	18.12.2025-31.12.2025			
<b>Rapor Numarası</b>	2025 SPM-AAGYO 368			
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	18.12.2025			
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
<b>Değerlemenin Amacı</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihi itibari ile Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"</li><li>Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"</li><li>Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)</li></ul>				
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Raporla İlişkin Bilgiler</b>				
<b>Sıra</b>	<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri</b>
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 264	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	511.081.914,74.-TL

## 2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

### 2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

### 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 Ada 3316 Parselde konumlu, S Blok No:1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 no.lu bağımsız bölüm numaralı “Dükkan”, “Depolu İşyeri” ve “Restorant” nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

### 2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

### 2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 Ada 3316 Parselde konumlu S Blok No: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 no.lu bağımsız bölüm numaralı “Dükkan”, “Depolu İşyeri”

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

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

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

**Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:**

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

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

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

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

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

### 3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Ekspertize konu taşınmazlar; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Hamidiye Mahallesi, Barış Yolu Caddesi, Ağaoğlu My Country Sitesi, S Blok No: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 adresinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım tarifi; Şile Otopanından (D016) Çekmeköy-Çavuşbaşı Sapağından kuzeye doğru Hamza Yerlikaya Bulvarından 440 m düz devam edilip sağa Mimar Sinan Caddesine girilir, 1.4 km sonra düz devam edilip sola Osmangazi Sokaktan 200 m düz devam edilip sağa Barış Yolu Caddesine dönülür. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde yer almaktadır. Bölge konut yoğunluğu fazladır. Alt yapı çalışmaları tamdır. Toplu taşıma ile ulaşım mevcuttur.

#### 3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Çekmeköy İlçesi, Madenler Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde büyük kapalı siteler ve müstakil yapılaşmalar yer almaktadır. Kuzey Çevreyolu'na yaklaşık 200 m., Şile Yoluna 1 km, Sabiha Gökçen Havalimanına yaklaşık 20 km., Çekmeköy Belediyesi'ne yaklaşık 2 km., Çekmeköy Metro İstasyonuna yaklaşık 2 km. uzaklıkta yer almaktadır.



### 3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : İSTANBUL

İlçesi : ÇEKMEKÖY

Mahallesi : ÇEKMEKÖY

Mevkii : -

Pafta No :-

Ada No : 0

Parsel No : 3316

Alanı : 125.518,95 m<sup>2</sup>

Ana Gayr. Niteliği : 131 adet 3 katlı Villa, 21 adet 3 katlı iki daireli Bina,7 adet 4 katlı apartman binası 4 katlı Yüzme Havuzu ve Kafeteryası olan Dükkan ve Arsası

Bağımsız Bölüm No : Tablo-1

Kat : Tablo-1

Arsa Payı : Tablo-1

Bağımsız Böl. Niteliği : Tablo-1

Sahibi : AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ V (TAM)

Yevmiye No : Tablo-1

Cilt No : Tablo-1

Sayfa No : Tablo-1

Tapu Tarihi : Tablo-1

**Tablo-1**

TABLO - 1									
Blok	BB No	Kat	Nitelik	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda	Edinem Sebebi	Tarih-Yevmiye
S	1	1. Bodrum	Depolu İşyeri	102	10046	44	12000	Satış	27.03.2025 - 7720
S	2	1. Bodrum	Dükkan	102	10047	44	12000	Satış	27.03.2025 - 7720
S	3	1. Bodrum	Dükkan	102	10048	36	12000	Satış	27.03.2025 - 7720
S	4	1. Bodrum	Dükkan	102	10049	70	12000	Satış	27.03.2025 - 7720
S	5	1. Bodrum	Dükkan	102	10050	70	12000	Satış	27.03.2025 - 7720
S	6	1. Bodrum	Dükkan	102	10051	36	12000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	23.12.2024 -30237
S	7	1. Bodrum	Dükkan	102	10052	86	12000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	23.12.2024 -30237
S	8	1. Bodrum	Dükkan	102	10053	86	12000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	23.12.2024 -30237
S	9	1+2.Bodrum+Zemin Kat	Depolu İşyeri	102	10054	500	12000	Satış	30.12.2024 - 31170
S	10	Zemin Kat	Restorant	102	10055	200	12000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	23.12.2024 -30237

**3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri**

12.12.2025 tarih, 08:46-09:37 saatleri arasında, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

**Bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

**Beyan:** Y.P: 19/04/2005( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

**Beyan:** Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) T: 21-04-2010 Y: 3877

**İrtifak:** TEDAŞ GENEL MD.LEHİNE 99 YILLIĞINA 160,30 M<sup>2</sup> LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI 08/05/2006 YEV:8849( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)

**2-3-4-5-6-7-9-10 Bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

**Eklenti:** Garaj: Kapalı Otopark

**1 Bağımsız bölümler üzerinde;**

**Eklenti:** Garaj: Kapalı Kömürlük

### 3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

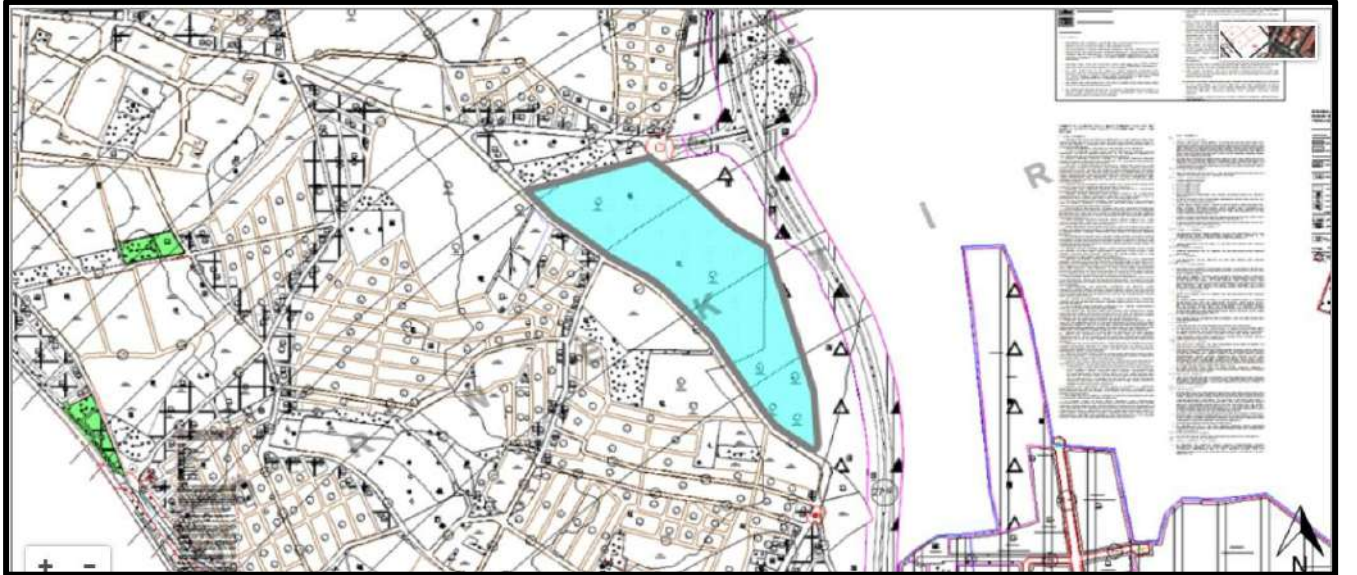
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 1,2,3,4 ve 5 nolu bağımsız bölümler 27.03.2025 tarih ve 7720 yevmiye no Satış, 9 nolu bağımsız bölüm 30.12.2024 tarih ve 31170 yevmiye no Satış, 6,7,8 ve 10 nolu bağımsız bölümler 23.12.2024 tarih 30237 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

### 3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 10.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu 0Ada 3316 Parsel;1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ‘‘Konut’’ alanında kalmakta olup Emsal:0,35, 2 Kat yapılaşma şartlarına sahip imar şartlarına sahiptir.



### 3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz için Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşiv Birimi'nden elektronik ortamda temin edilen dosyasında yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın;

- ✓ **Bila tarihli Yapı kayıt Belgesine mimari projesi,**
- ✓ **10.05.2004 tarih ve 2004/217 belge numaralı Yeni Yapı Ruhsatı,**
- ✓ **07.09.2009 tarih ve 2009/442 belge numaralı Yenileme Yapı Ruhsatı,**
- ✓ **05.03.2010 tarih ve 2010/168 belge numarası ile 4-A yapı sınıfında, yol kotu altı (2 kat), yol kotu üstü (2 kat) olmak üzere toplamda 4 kat, 6674,27m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,**
- ✓ **3194 sayılı imar kanununun geçici 16. Maddesi doğrultusunda alınmış 14.11.2019 tarihli ULE5H9ME Belge Numaralı 3545084 Başvuru Numaralı yapının tamamı için düzenlenmiş**

**6039,00 ticari alanlı, 12259,02 m<sup>2</sup> arsa alanlı, 10 bağımsız bölüm için alınmış Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır.**

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

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

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

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

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

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

### **3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu taşınmazlar için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

#### **Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm**

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

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

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

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

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

#### **4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri**

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

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

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

## 4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

### 4.2.1 İstanbul İli



**Yüzölçümü: 5.712 km<sup>2</sup>**

**İl Trafik No: 34**

**Başkentler başkenti olarak bilinen, İSTANBUL**

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

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

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

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

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

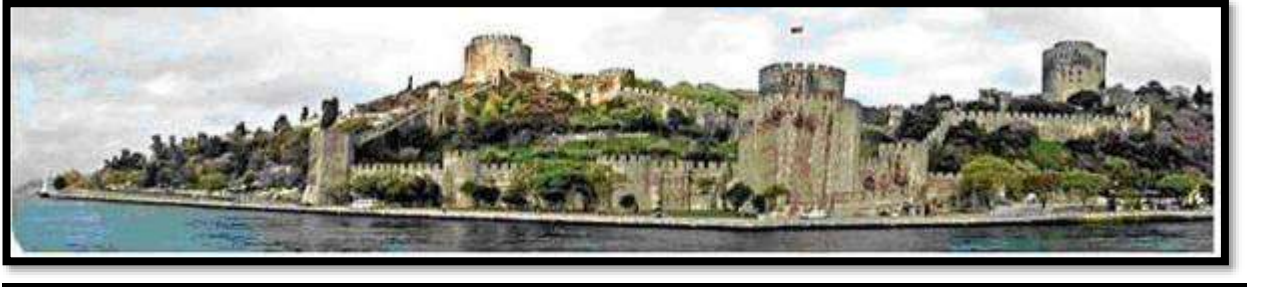
İstanbul, Avrupa ve Anadolu yakalarında toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmaları ve yeni konut projeleriyle birlikte özellikle Başakşehir, Ataşehir, Kartal ve Küçükçekmece gibi ilçelerde gelişim hız kazanmıştır. Ancak yoğun nüfus ve düzensiz yapılaşma bazı bölgelerde altyapı sorunlarını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

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

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

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

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



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



## İstanbul Çevresi

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

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

## 5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

### 5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

#### 5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; 0 ada 3316 parsel, 125.518,95 m<sup>2</sup> imar parseli üzerine, 131 adet 3 katlı Villa, 21 adet 3 katlı iki daireli Bina, 7 adet 4 katlı apartman binası 4 katlı Yüzme Havuzu ve Kafeteryası olan Dükkan ve Arsası olacak şekilde, S Bloкта, ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-A) inşa edilmiş bir yapıda yer almaktadır. Binanın dış cephesi dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Konu taşınmaz binaya girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden, site içerisinden, güneybatı yönünden sağlanmaktadır. Bina girişi zemin kattan sağlanmakta olup alüminyum doğrama cam kapıdan yapılmıştır. Ortak mekânların zemin döşemesi mermer, duvarlar boya ile kaplıdır. Bina içerisinde Kapalı Yüzme Havuzu, Kapalı otopark, Spor Salonu mevcuttur.

Çekmeköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların bulunduğu "S" bloğun 2 bodrum+ zemin kat + 1 normal kattan ve 10 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre dağılım; 2. bodrum katta otopark ve 1-9 no.lu bağımsız bölümlere ait eklentiler, 1. bodrum katta 9 adet işyeri, zemin katta 9 no.lu işyerine ait spor salonu ve kapalı havuz, 1. normal katta 1 adet işyeri olmak üzere blokta toplamda 10 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

## 5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu taşınmaz;

### 1No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 1 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Depolu işyeri’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta 348,62 m<sup>2</sup> iş yeri 2. Bodrum katta 128 m<sup>2</sup> depo ve 134,19 m<sup>2</sup> eklenti mahallerinden oluşmakta olup yasalda toplam brüt 610,81 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan ilk dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

### 2No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 2 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Dükkân’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 91,51 m<sup>2</sup> iş yeri mahallinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 2. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

### 3No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 3 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Dükkân’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 67,13 m<sup>2</sup> iş yeri mahallinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 3. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

### 4No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 4 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Dükkan’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 167,33 m<sup>2</sup> iş yeri + depo mahallinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 4. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

### 5 No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 5 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Dükkan’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 74,16 m<sup>2</sup> iş yeri mahallinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 5. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Şu an boş dükkân olarak bulunmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

### 6 No.lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 6 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu ‘‘Dükkan’’** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 72 m<sup>2</sup> iş yeri mahallinden

**LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

**oluşmaktadır.** Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 6. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Şu an dükkân olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

#### **7 No.lu Bağımsız Bölüm:**

Ekspertize konu 7 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu "Dükkan" vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 57 m<sup>2</sup> iş yeri mahallinden oluşmaktadır.** Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 7. dükkândır.

Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Şu an dükkan olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

#### **8 No.lu Bağımsız Bölüm:**

Ekspertize konu 8 numaralı 1. **Bodrum Kat konumlu "Dükkan" vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1. Bodrum katta yasalda toplam brüt 131 m<sup>2</sup> iş yeri mahallinden oluşmaktadır.** Konu taşınmaz Barış Yolu Caddesinden binaya bakıldığında soldan 8. dükkândır. Taşınmazın girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Şu an dükkan olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

#### **9 No.lu Bağımsız Bölüm:**

Ekspertize konu 9 numaralı 1. **Bodrum + 2. Bodrum + Zemin Kat konumlu "Depolu İşyeri" vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 2. Bodrum katta 507 m<sup>2</sup> spor alanı, 1. Bodrum katta 800m<sup>2</sup> masaj, giyinme odası, spor alanları, zemin katta 1670 m<sup>2</sup> fitness salonu ile kapalı havuz ve 551 m<sup>2</sup> açık havuz, yasalda toplam brüt 3528 m<sup>2</sup> iş yeri mahallinden oluşmaktadır.** Konu taşınmaz girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, zemin kattan sağlanmaktadır. Konu taşınmaz zemin katta tek bağımsız bölümdür. Şu an spor salonu olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

#### **10 No.lu Bağımsız Bölüm:**

Ekspertize konu 10 numaralı 1. **Kat konumlu "Restoran" vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, 1.katta 406,71 m<sup>2</sup> mahallinden oluşmaktadır.** Konu taşınmaz girişi Barış Yolu Caddesine göre ön cepheden güneybatı yönünden, zemin kattan sağlanmaktadır. Konu taşınmaz 1. Katta tek bağımsız bölümdür. Şuan niteliğine uygun restoran olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

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

**5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**  
Rapor tarihi itibariyle konu taşınmazlarda ait ruhsata ait herhangi bir aykırı durum bulunmamaktadır.

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

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

## 6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

### 6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

### Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

### İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

### 6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

#### 6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

#### 6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

##### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

##### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

#### 6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 ada 3316 parselde yer alan 10 adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

**6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Satılık Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler****SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ**

<b>EMSAL-1</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 100 m2 beyan edilen dükkân, sahibinden 15.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(150.000 TL/m<sup>2</sup>) Oksijen Gayrimenkul Danışmanlığı : 0 (540) 028 90 90</b>
<b>EMSAL-2</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 65 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 10.950.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(168.461,54 TL/m<sup>2</sup>) Asım Kılavuz :0 533 499 86 27</b>
<b>EMSAL-3</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 37 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 5.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(140.541 TL/m<sup>2</sup>) Rookz Sancak : 0 (530) 738 34 03</b>
<b>EMSAL-4</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 50 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 6.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(130.000,00 TL/m<sup>2</sup>) Batuhan Emlak : 0 (533) 281 85 28</b>
<b>EMSAL-5</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın zemin kat brüt 155 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 30.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(193.548 TL/m<sup>2</sup>) Royalmax Gayrimenkul : 0 (532) 246 83 74</b>
<b>EMSAL-6</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın zemin kat brüt 60 m2, bodrum kat brüt 60 m2 beyan edilen toplam 120 m2 dükkân sahibinden 13.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (bodrum kat 1/3 oranında indirgenmiştir.) <b>(173.750 TL/m<sup>2</sup>) Remax Recor : 0 (533) 776 23 38</b>

**6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:**

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

**6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları**

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

EMSALE ŞEREFEYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
0 Ada 3316 Parsel (S BLOK 6 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	72,00	İyi	
<b>EMSALE 1 ÖZELLİKLERİ</b>			Var	142.500,00 TL	Kötü	100,00 m <sup>2</sup>	Kötü	171.000,00 TL
<b>EMSALE 1 DÜZELTMEŞİ</b>	15.000.000,00 TL	150.000,00 TL	5%		10%	-5%	15%	
<b>EMSALE 2 ÖZELLİKLERİ</b>			Var	160.038,46 TL	Kötü	65,00 m <sup>2</sup>	Kötü	187.245,00 TL
<b>EMSALE 2 DÜZELTMEŞİ</b>	10.950.000,00 TL	168.461,54 TL	5%		5%	2%	10%	
<b>EMSALE 3 ÖZELLİKLERİ</b>			Var	133.513,51 TL	Kötü	37,00 m <sup>2</sup>	Kötü	173.567,57 TL
<b>EMSALE 3 DÜZELTMEŞİ</b>	5.200.000,00 TL	140.540,54 TL	5%		10%	5%	15%	
<b>EMSALE 4 ÖZELLİKLERİ</b>			Var	123.500,00 TL	Kötü	50,00 m <sup>2</sup>	Kötü	160.550,00 TL
<b>EMSALE 4 DÜZELTMEŞİ</b>	6.500.000,00 TL	130.000,00 TL	5%		10%	5%	15%	
<b>EMSALE 5 ÖZELLİKLERİ</b>			Var	183.870,97 TL	İyi	155,00 m <sup>2</sup>	Kötü	183.870,97 TL
<b>EMSALE 5 DÜZELTMEŞİ</b>	30.000.000,00 TL	193.548,39 TL	5%		-5%	-10%	15%	
<b>EMSALE 6 ÖZELLİKLERİ</b>			Var	165.062,50 TL	Kötü	80,00 m <sup>2</sup>	Kötü	188.171,25 TL
<b>EMSALE 6 DÜZELTMEŞİ</b>	13.900.000,00 TL	173.750,00 TL	5%		5%	-1%	10%	
<b>EMSALE DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>								<b>177.400,80 TL</b>
<b>EMSALE DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>								<b>177.400,00 TL</b>

Emsal analiz tablosu 6 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

**6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı**

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

DEĞERLEME TABLOSU																			
Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Kat	alan	1.Bodrum Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	2.Bodrum Kat Alanı (m <sup>2</sup> )	Havuz Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alanı(m <sup>2</sup> )	Şerefiye Kat Sayısı	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Teras Alanı Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Bodrum Kat Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Bodrum Kat Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	Teras Alanı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
1	S	1	Depolu İyeri	1. Bodrum Kat	348,62 m <sup>2</sup>		262,19 m <sup>2</sup>		610,81 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-10,00%	177.400,00 TL	159.657,11 TL	0,00 TL	39.914,28 TL	10.465.124,34 TL	55.659.661,27 TL	0,00 TL	66.124.785,60 TL
2	S	2	Dükkan	1. Bodrum Kat	91,51 m <sup>2</sup>				91,51 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5,00%	177.400,00 TL	186.270,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.045.567,70 TL	0,00 TL	17.045.567,70 TL
3	S	3	Dükkan	1. Bodrum Kat	67,13 m <sup>2</sup>				67,13 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5,00%	177.400,00 TL	186.270,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	12.504.305,10 TL	0,00 TL	12.504.305,10 TL
4	S	4	Dükkan	1. Bodrum Kat	167,33 m <sup>2</sup>				167,33 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	177.400,00 TL	177.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.684.342,00 TL	0,00 TL	29.684.342,00 TL
5	S	5	Dükkan	1. Bodrum Kat	74,16 m <sup>2</sup>				74,16 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5,00%	177.400,00 TL	186.270,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.813.783,20 TL	0,00 TL	13.813.783,20 TL
6	S	6	Dükkan	1. Bodrum Kat	72,00 m <sup>2</sup>				72,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	177.400,00 TL	177.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	12.772.800,00 TL	0,00 TL	12.772.800,00 TL
7	S	7	Dükkan	1. Bodrum Kat	57,00 m <sup>2</sup>				57,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5,00%	177.400,00 TL	186.270,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.617.390,00 TL	0,00 TL	10.617.390,00 TL
8	S	8	Dükkan	1. Bodrum Kat	131,00 m <sup>2</sup>				131,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-9,00%	177.400,00 TL	161.434,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	21.147.854,00 TL	0,00 TL	21.147.854,00 TL
9	S	9	Depolu İyeri	Bodrum+Zemin	1.670,00 m <sup>2</sup>	800,00 m <sup>2</sup>	507,00 m <sup>2</sup>	551,00 m <sup>2</sup>	3.528,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-25,00%	177.400,00 TL	133.050,00 TL	33.262,50 TL	33.262,50 TL	43.474.087,50 TL	222.193.500,00 TL	18.327.637,50 TL	283.995.225,00 TL
10	S	10	Restoran	1. Kat	406,71 m <sup>2</sup>				406,71 m <sup>2</sup>	831,30 m <sup>2</sup>	-43,00%	177.400,00 TL	101.118,00 TL	50.559,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	41.125.701,78 TL	42.029.696,70 TL	83.155.398,48 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>																		<b>550.861.451,08 TL</b>	

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 550.861.451,08.-TL olarak takdir edilmiştir.

**6.6.5 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi**

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 Ada 3316 Parselde yer alan 10 Adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

<b>EMSAL-1</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Şile Yoluna sıfır noktada yer alan brüt 94 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 74.950 TL bedelle kiralıktır. <b>(797,34 TL/m<sup>2</sup>) TR Emlak: 0 (534) 070 99 19</b>
<b>EMSAL-2</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Şile Yoluna Cephe 0 binada yer alan brüt 140 m2 beyan edilen dükkân, sahibinden 85.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(607,14 TL/m<sup>2</sup>) Coldwell Banker Theta: 0 (534) 207 24 57</b>
<b>EMSAL-3</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Şahinbey Caddesi üzerinde brüt 320 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 250.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(781,25 TL/m<sup>2</sup>) Remax Öncü : 0 (532) 747 67 58</b>
<b>EMSAL-4</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Şahinbey Cadde üzerinde brüt 225 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 190.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(844,44 TL/m<sup>2</sup>) Ragnas 2 : 0 (553) 928 27 83</b>
<b>EMSAL-5</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Cadde üzerinde brüt 95 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 70.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(736,84 TL/m<sup>2</sup>) Gest Gayrimenkul : 0 (532) 766 02 89</b>

**6.6.6 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları**

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

<b>KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU</b>								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
<b>0 Ada 3316 Parsel (S BLOK 6 Nolu Bağımsız Bölüm)</b>					<b>İyi</b>	<b>72,00</b>	<b>İyi</b>	
<b>EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ</b>	74.950,00 TL	797,34 TL	Var	717,61 TL	Kötü	94,00 m <sup>2</sup>	Benzer	717,61 TL
<b>EMSAL 1 DÜZELTMESİ</b>			10%		5%			
<b>EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ</b>	85.000,00 TL	607,14 TL	Var	576,79 TL	Kötü	140,00 m <sup>2</sup>	Kötü	605,63 TL
<b>EMSAL 2 DÜZELTMESİ</b>			5%		10%			
<b>EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ</b>	250.000,00 TL	781,25 TL	Var	742,19 TL	Kötü	320,00 m <sup>2</sup>	Benzer	667,97 TL
<b>EMSAL 3 DÜZELTMESİ</b>			5%		10%			
<b>EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ</b>	190.000,00 TL	844,44 TL	Var	760,00 TL	Kötü	225,00 m <sup>2</sup>	Benzer	722,00 TL
<b>EMSAL 4 DÜZELTMESİ</b>			10%		5%			
<b>EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ</b>	70.000,00 TL	736,84 TL	Var	663,16 TL	Kötü	95,00 m <sup>2</sup>	Kötü	696,32 TL
<b>EMSAL 5 DÜZELTMESİ</b>			10%		5%			
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>								<b>681,90 TL</b>
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>								<b>680,00 TL</b>

Emsal analiz tablosu 6 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

### 6.6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

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

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

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

Sıra No	Blo k	BB No	Nitelik	Kat	Alan	1.Bodrum Kat Alan (m <sup>2</sup> )	2.Bodrum Kat Alan (m <sup>2</sup> )	Havuz Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Teras Alan(m <sup>2</sup> )	Alan Şerefiyesi	Tabela Şerefiyesi	Şerefiye Kat Sayısı	Birim Kira Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Teras Alan Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Bodrum Kat Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Bodrum Kat Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Teras Alan Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	S	1	Depolu İyeni	1. Bodrum Kat	348,62 m <sup>2</sup>		262,19 m <sup>2</sup>		610,81 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-15,00%	5,00%	-10,00%	680,00 TL	613,99 TL	0,00 TL	153,00 TL	40.114,34 TL	213.351,58 TL	0,00 TL	253.465,92 TL	-	22,00	-
2	S	2	Dükkan	1. Bodrum Kat	91,51 m <sup>2</sup>				91,51 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5,00%	0,00%	5,00%	680,00 TL	734,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	65.338,14 TL	0,00 TL	65.338,14 TL	-	22,00	-	-
3	S	3	Dükkan	1. Bodrum Kat	67,33 m <sup>2</sup>				67,33 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5,00%	0,00%	5,00%	680,00 TL	734,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	47.930,82 TL	0,00 TL	47.930,82 TL	-	22,00	-	-
4	S	4	Dükkan	1. Bodrum Kat	167,33 m <sup>2</sup>				167,33 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00%	680,00 TL	680,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	113.784,40 TL	0,00 TL	113.784,40 TL	-	22,00	-	-
5	S	5	Dükkan	1. Bodrum Kat	74,16 m <sup>2</sup>				74,16 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5,00%	0,00%	5,00%	680,00 TL	734,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	52.950,24 TL	0,00 TL	52.950,24 TL	635.402,88 TL	22,00	13.978.863,36 TL	
6	S	6	Dükkan	1. Bodrum Kat	22,00 m <sup>2</sup>				22,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00%	0,00%	0,00%	680,00 TL	680,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	48.960,00 TL	0,00 TL	48.960,00 TL	387.520,00 TL	22,00	12.925.440,00 TL	
7	S	7	Dükkan	1. Bodrum Kat	57,00 m <sup>2</sup>				57,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	5,00%	0,00%	5,00%	680,00 TL	734,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	40.698,00 TL	0,00 TL	40.698,00 TL	-	22,00	-	-
8	S	8	Dükkan	1. Bodrum Kat	131,00 m <sup>2</sup>				131,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-9,00%	0,00%	-9,00%	680,00 TL	618,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	81.062,80 TL	0,00 TL	81.062,80 TL	-	22,00	-	-
9	S	9	Depolu İyeni	Bodrum+Zemin	1.670,00 m <sup>2</sup>	800,00 m <sup>2</sup>	507,00 m <sup>2</sup>	551,00 m <sup>2</sup>	3.528,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	-25,00%	0,00%	-25,00%	680,00 TL	510,00 TL	127,50 TL	127,50 TL	166.642,50 TL	851.700,00 TL	70.252,50 TL	1.088.595,00 TL	11.043.340,00 TL	22,00	267.389.080,00 TL
10	S	10	Restoran	1. Kat	486,74 m <sup>2</sup>				486,74 m <sup>2</sup>	831,30 m <sup>2</sup>	-3,00%	-40,00%	-43,00%	680,00 TL	387,60 TL	139,80 TL	0,00 TL	152.109,94 TL	118.746,74 TL	1.024.962,68 TL	-	22,00	-	-
<b>TOPLAM DEĞER</b>																					<b>2.111.532,06 TL</b>	<b>18.111.023,71 TL</b>	<b>398.442.521,66 TL</b>	

Sıra No	YAG/STOK	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Alanı (m <sup>2</sup> )	S.B. Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzmanı Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Kira Tipi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/AY)	Sözleşme Tamamlanma Tarihi	Sözleşme Kalan Ay (Yuvarlanmış)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (AY)	Sözleşme Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpanı Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpanı Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)																			
1	YAG	S	1. BODRUM	1	DEPOLU İYENİ	414,16	414,16	22								253.465,92							59.990.190,00																			
2	YAG	S	1. BODRUM	2	DÜKKAN	91,51	91,51	22	18.06.2020	18.06.2026			10+1	CİRO ORANI BAZINDA	158.374,32	65.338,14	31.12.2030	61	203	9.660.833	97.545.414	107.206.247	13.255.027,74																			
3	YAG	S	1. BODRUM	3	DÜKKAN	67,13	67,13	22								47.930,82							9.723.636,89																			
4	YAG	S	1. BODRUM	4	DÜKKAN	167,33	167,33	22								113.784,40							24.237.392,54																			
5	YAG	S	1. BODRUM	7	DÜKKAN	57,00	57,00	22	31.10.2011	31.10.2025	1.09.2026	17 AY + 1	Sabit	35.000,00	40.698,00	1.09.2030	57	207	1.995.000	8.424.486	10.419.486	10.419.486,00																				
6	YAG	S	1. BODRUM	8	DÜKKAN	131,00	131,00	22	15.05.2025	14.04.2026	14.04.2026	15.04.2026	1+1	Sabit	80.000,00	81.062,80	14.04.2026	3	261	240.000	21.157.391	21.397.391	21.397.391,80																			
<b>TOPLAM</b>																					<b>928</b>	<b>928</b>												<b>273.374,3</b>	<b>602.280,08</b>				<b>11.895.833,3</b>	<b>127.127.290,6</b>	<b>139.023.124,0</b>	<b>139.023.123,96</b>

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri																					398.442.521,66 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri																					139.023.123,96 TL
GELİR TOPLAM																					537.365.655,62 TL
KDV İLİ GENEL TOPLAM																					664.968.774,75 TL

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

\*Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 537.465.645,62.-TL' takdiri edilmiştir.

\*Müşteriden temin edilen bilgiye göre 1,2,3,4,6,7,8,9,10 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 609.484 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Değerleme konusu S blokta, 1.Bodrum katta konumlu, 2,3,4,5,6,7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan", 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu İşyeri", 1.+2 Bodrum+Zemin kat konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı " Depolu İşyeri ", 1.katta konumlu 10 bağımsız bölüm numaralı "Restorant" nitelikli taşınmazlardır.

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

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

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekeçleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

### 7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu 0 ada 3316 parselde konumlu 1-2-3-4-5-6-7-8-9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerindeki taşınmazların herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

### 7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

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

**Tam hissesi Ağaolu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** adına kayıtlı, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 1-2-3-4-5-6-7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerde konumlu “Depolu İşyeri” “Dükkan” ve ” “Restoran” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Pazar Değeri: **537.465.645,62.- TL(BeşYüzOtuzYediMilyonDörtYüzAltmışbeşBinAltıYüzKırkBeş TürkLirası Altmışiki Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

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



## 8.5 Uygunluk Beyanı

# UYGUNLUK BEYANI

**Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 368**

**Rapor Tarihi: 31.12.2025**

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

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

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

Değerleme Uzmanı

**D. Tuğberk ÖZKAYNAK**

Çevre Mühendisi

(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



## 8.6 İzin Beyanı

# İZİN BEYANI

**Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 368**

**Rapor Tarihi: 31.12.2025**

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

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

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

Değerleme Uzmanı

**D. Tuğberk ÖZKAYNAK**

Çevre Mühendisi

(SPK lisans no: 407714/17.01.2018)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ebru ÖZ**

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)

