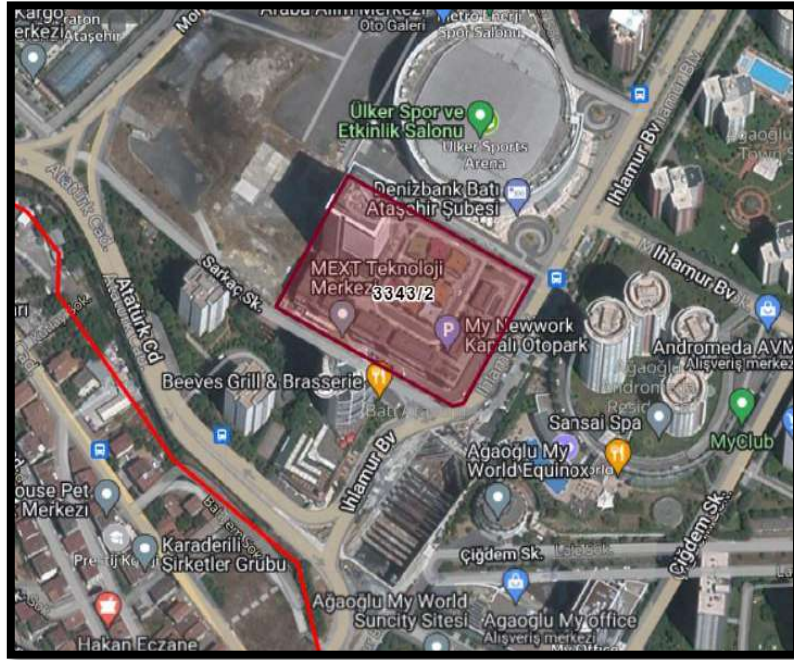




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (71 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



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

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 361

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

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

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

İÇİNDEKİLER

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

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

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

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

1 RAPOR BİLGİLERİ

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

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

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

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

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

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

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

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

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

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

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

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

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

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

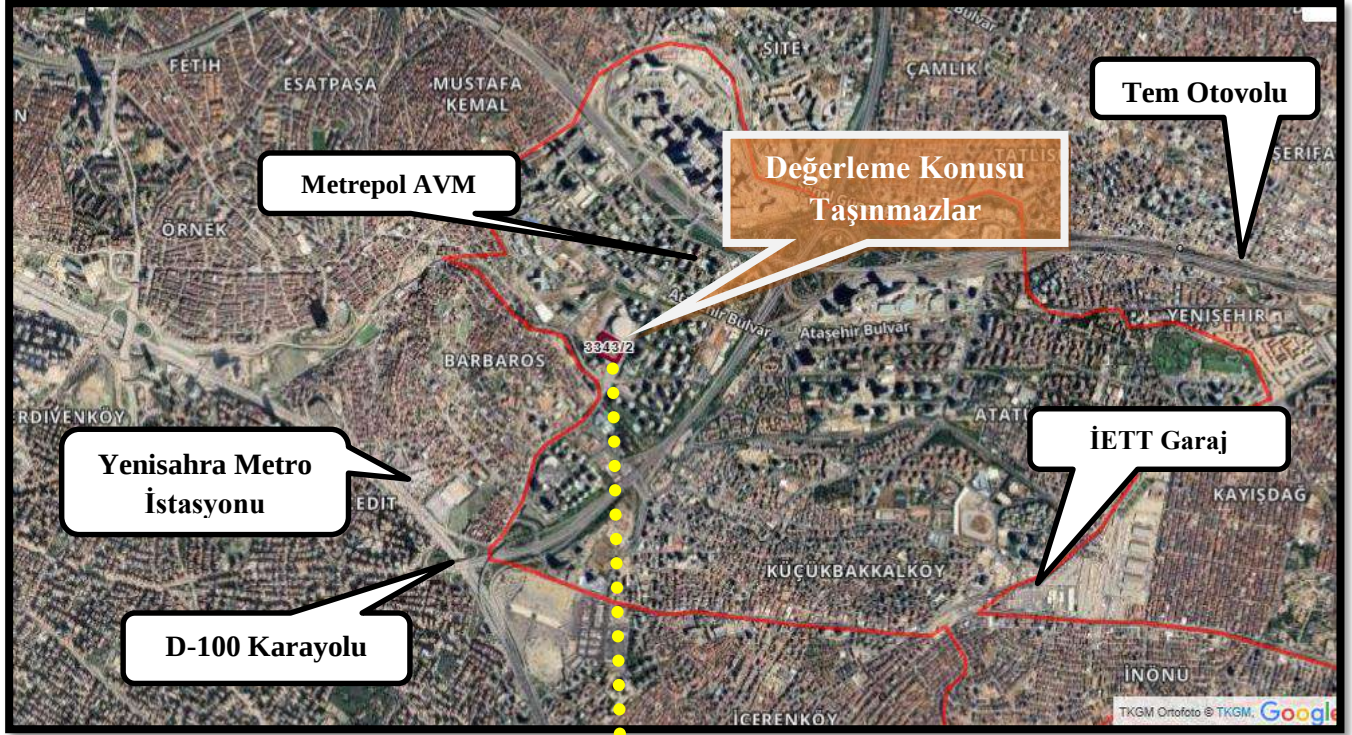
LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

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



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

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

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

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

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

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

Rapora Konu Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Aşağıdaki Takyidatlar bulunmaktadır.

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

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

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

Rapora Konu 241 Nolu Bağımsız Bölüm Üzerinde Aşağıdaki Takyidat bulunmaktadır.

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

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

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

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

227-228-229 numaralı bağımsız bölümlerde;

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

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

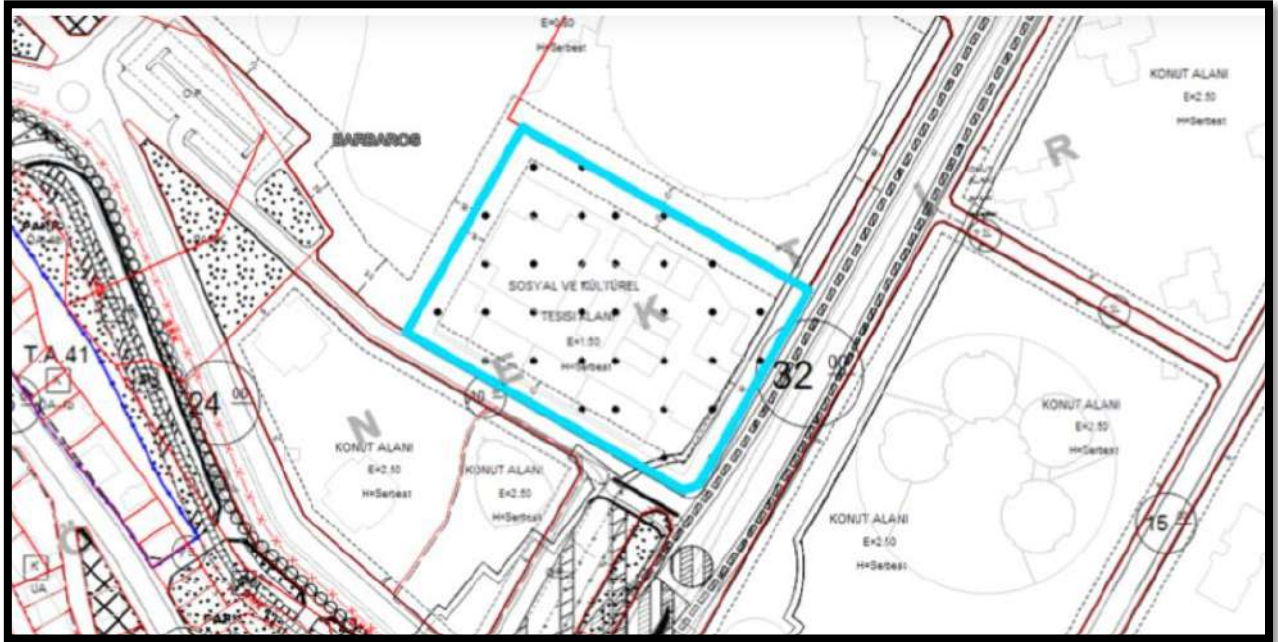
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

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

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

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

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



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait 23.10.2018 tarih ve Y24345958F4EC numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

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

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede tüm yasal izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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

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

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

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



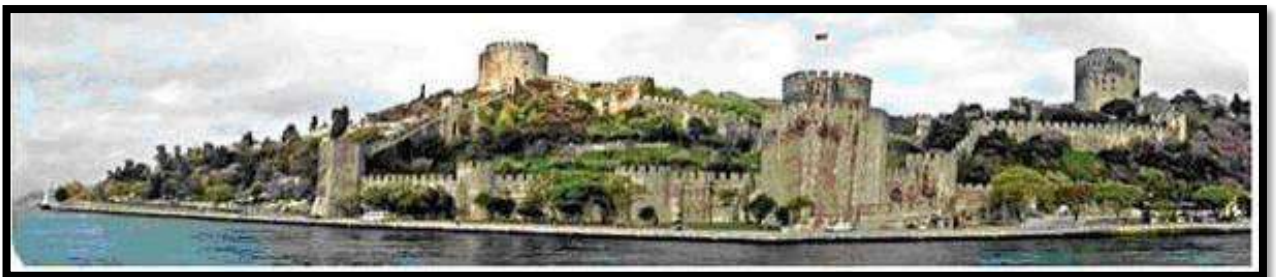
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

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

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

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



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

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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



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

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; 3343 Ada 2 Parsel, 13.985,94 m2 imar parseli üzerine, ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 5-A) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Yapının peyzajı düzenlenmiş bahçesi, açık-kapalı otoparkı, çarşı merkezi, güvenliği mevcuttur. Parselin girişi parselin güneydoğu cephesi olan İhlamur Bulvarı'ndan sağlanmaktadır.

Ofislerin bulunduğu binanın girişi zemin kattan sağlanmaktadır Giriş kapıları alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer, duvarlar plastik boya ile kaplıdır.

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; Yapının 7 bodrum kat + zemin kat + 22 Normal Kat ve 246 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre bağımsız bölümler; 2. Bodrum katta 4 adet dükkân ve 1 adet Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, 1. Bodrum katta 3 adet dükkan, Zemin katta 17 adet dükkan, 1. Ve 20. Katlar arasında her katta 11'er adet ofis, 2. Katta ise 1 adet ofis olmak üzere toplam 246 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m ²)	Eklenti Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Tahsisli Kapalı Alan (m ²)	Tahsisli Açık Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Yönü
1	7	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	1	2	KB-KD
2	8	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	1	2	KB-KD
3	9	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	1	1	KD
4	17	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	1	1	KD
5	18	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	2	2	KB-KD
6	19	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	2	1	KD
7	28	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	3	1	KB
8	29	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	3	2	KB-KD
9	39	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	4	1	KB
10	40	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	4	2	KB-KD
11	41	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	4	1	KD
12	42	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	4	1	KD
13	51	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	5	2	KB-KD
14	52	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	5	1	KD
15	83	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	8	1	KB
16	84	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	8	2	KB-KD
17	85	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	8	1	KD
18	86	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	8	1	KD
19	89	OFİS	72,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,69 m ²	9	1	GD
20	90	OFİS	105,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	130,96 m ²	9	2	GD-GB
21	91	OFİS	72,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,66 m ²	9	1	GB
22	92	OFİS	70,75 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,75 m ²	9	1	GB
23	93	OFİS	109,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	134,27 m ²	9	2	GB-KB
24	94	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	9	1	KB
25	95	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	9	2	KB-KD
26	96	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	9	1	KD
27	97	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	9	1	KD
28	98	OFİS	106,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,40 m ²	9	2	KD-GD
29	99	OFİS	70,86 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,86 m ²	9	1	GD
30	111	OFİS	72,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,69 m ²	11	1	GD
31	112	OFİS	105,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	130,96 m ²	11	2	GD-GB
32	113	OFİS	72,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,66 m ²	11	1	GB
33	114	OFİS	70,92 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,92 m ²	11	1	GB
34	115	OFİS	109,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	134,27 m ²	11	2	GB-KB
35	116	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	11	1	KB
36	117	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	11	2	KB-KD
37	118	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	11	1	KD
38	119	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	11	1	KD
39	120	OFİS	106,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,40 m ²	11	2	KD-GD
40	121	OFİS	71,13 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,13 m ²	11	1	GD
41	122	OFİS	72,69 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,69 m ²	12	1	GD
42	123	OFİS	105,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	130,96 m ²	12	2	GD-GB
43	124	OFİS	72,66 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	97,66 m ²	12	1	GB

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

44	125	OFİS	70,92 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	95,92 m ²	12	1	GB
45	126	OFİS	109,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	134,27 m ²	12	2	GB-KB
46	127	OFİS	114,58 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	139,58 m ²	12	1	KB
47	128	OFİS	106,68 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,68 m ²	12	2	KB-KD
48	129	OFİS	75,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	100,51 m ²	12	1	KD
49	130	OFİS	71,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,88 m ²	12	1	KD
50	131	OFİS	106,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	131,40 m ²	12	2	KD-GD
51	132	OFİS	71,13 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	25,00 m ²	0,00 m ²	96,13 m ²	12	1	GD
52	225	DÜKKAN	2.071,82 m ²	1.198,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	60,03 m ²	3.330,69 m ²	-2	-	-
53	226	DÜKKAN	2.548,26 m ²	1.553,73 m ²	0,00 m ²	185,53 m ²	65,46 m ²	4.352,98 m ²	-2	-	-
54	227	DÜKKAN	2.187,80 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	159,05 m ²	103,97 m ²	2.450,82 m ²	-1	-	-
55	228	DÜKKAN	2.846,77 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	249,54 m ²	3.096,31 m ²	-1	-	-
56	229	DÜKKAN	2.663,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	516,06 m ²	3.179,07 m ²	-1	-	-
57	230	DÜKKAN	161,15 m ²	0,00 m ²	141,40 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	302,55 m ²	0	-	-
58	231	DÜKKAN	79,29 m ²	0,00 m ²	142,98 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	222,27 m ²	0	-	-
59	232	DÜKKAN	144,75 m ²	0,00 m ²	71,39 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	216,14 m ²	0	-	-
60	235	DÜKKAN	109,81 m ²	0,00 m ²	73,61 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	183,42 m ²	0	-	-
61	236	DÜKKAN	109,81 m ²	0,00 m ²	73,07 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	182,88 m ²	0	-	-
62	237	DÜKKAN	227,34 m ²	0,00 m ²	101,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	328,45 m ²	0	-	-
63	238	DÜKKAN	104,96 m ²	0,00 m ²	52,88 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	157,84 m ²	0	-	-
64	239	DÜKKAN	101,03 m ²	0,00 m ²	51,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	152,54 m ²	0	-	-
65	240	DÜKKAN	104,96 m ²	0,00 m ²	53,03 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	157,99 m ²	0	-	-
66	241	DÜKKAN	148,77 m ²	0,00 m ²	201,54 m ²	12.339,46 m ²	864,27 m ²	13.554,04 m ²	0	-	-
67	242	DÜKKAN	171,49 m ²	0,00 m ²	220,01 m ²	0,00 m ²	169,86 m ²	561,36 m ²	0	-	-
68	243	DÜKKAN	280,00 m ²	0,00 m ²	231,11 m ²	0,00 m ²	161,30 m ²	672,41 m ²	0	-	-
69	244	DÜKKAN	164,92 m ²	0,00 m ²	233,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	398,45 m ²	0	-	-
70	245	DÜKKAN	164,92 m ²	0,00 m ²	213,41 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	378,33 m ²	0	-	-
71	246	DÜKKAN	238,49 m ²	0,00 m ²	93,81 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	332,30 m ²	0	-	-

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

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların ilin ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Kapalı-açık otopark olması,
- Yapı kullanma izin belgesinin olması,
- Manzaralı olması.

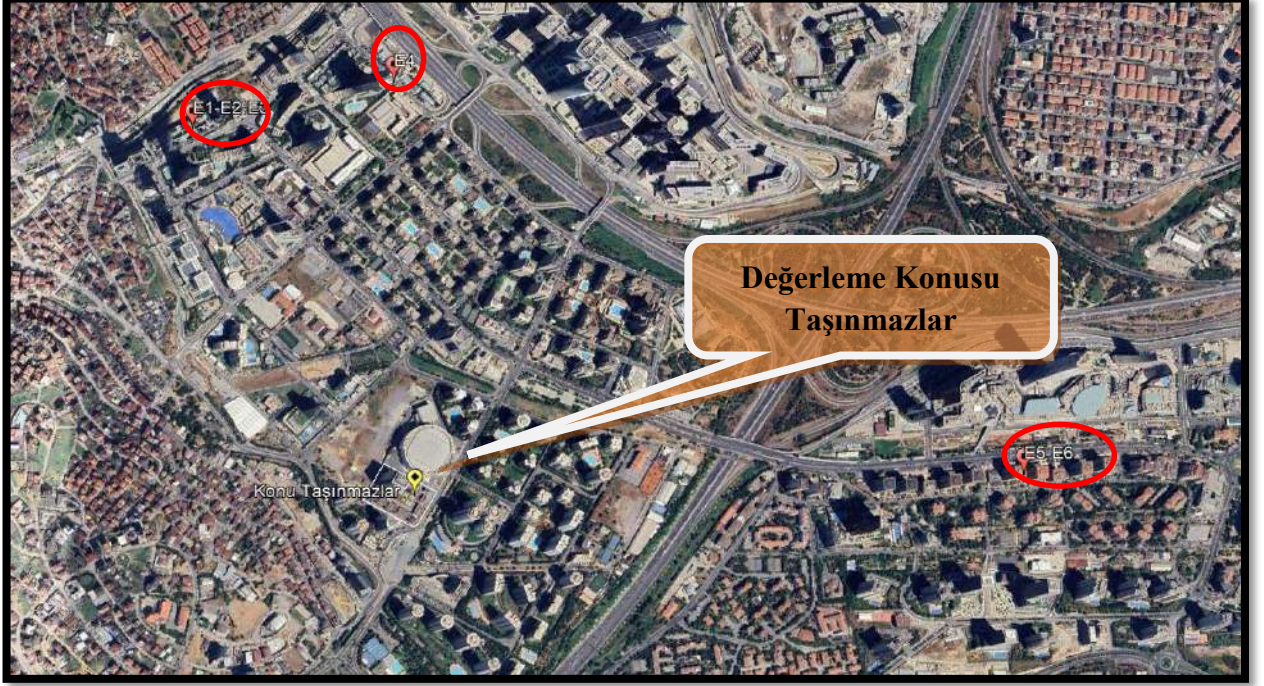
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3343 ada 2 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

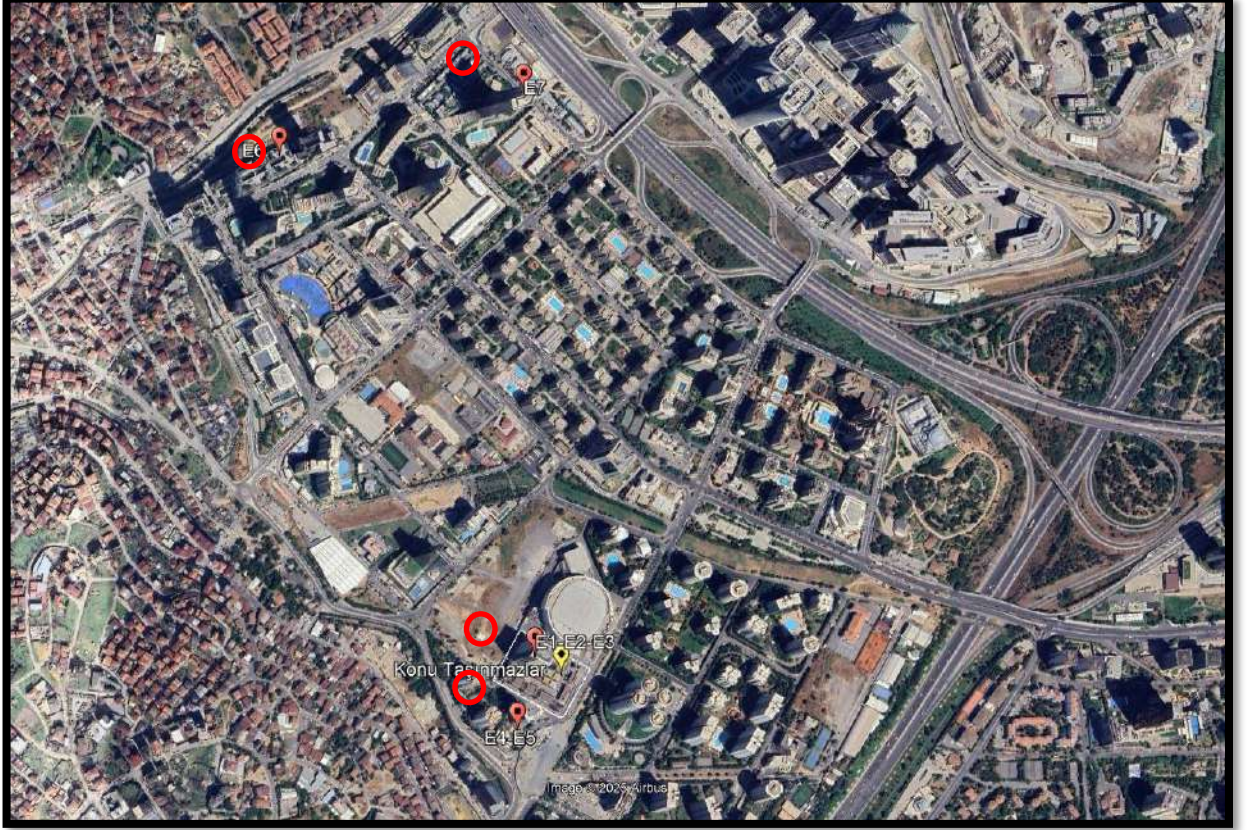
6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Dükkan Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Batı Ataşehir Nidakulede, 200 m2 depo, 250 m2 zemin ve 200 m2 üst kat olmak üzere 3 katlı toplamda 650 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 140.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (350.000 TL/m2)-Realty World: 0532 566 78 23 Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Batı Ataşehir Nidakulede, 120 m2 depo, 120 m2 zemin ve 120 m2 üst kat olmak üzere 3 katlı toplamda 360 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 49.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (233.333,00 TL/m2)-Realty World: 0532 566 78 23 Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nidakulede, 125 m2 bodrum+129 m2 zemin ve 98 m2 asma katı bulunan 37 nolu bağımsız bölüm, 125 m2 bodrum+129 m2 zemin ve 98 m2 asma katı bulunan 38 nolu bağımsız bölüm, 98 m2 bodrum+129 m2 zemin ve 98 m2 asma katı bulunan 39 nolu bağımsız bölümde bulunan toplamda 1029 m2 alanlı 3 adet dükkan bankadan 150.000.000 TL bedelle satılıktır. (241.545 TL/m2)-Vakıfbank-Not: Depo alanı ¼ oranında üst kat ise ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Varyap Meridianda zemin kat konumlu toplamda 500 m2 kullanım alanlı dükkan emlakçıdan 105.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (210.000 TL/m2)-Hürtyap Ataşehir: 0533 343 65 65

EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ata Çarşısı, zemin kat konumlu 60 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 18.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (300.000 TL/m2)-Coldwell Banker: 0541 169 03 20
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Kayışdağı Caddesi üzerinde, zemin kat konumlu, 150 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 40.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (266.666,67 TL/m2)-Remax Beta: 0530 459 30 30

**Ofis Emsalleri;**

EMSAL-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, Ağaoğlu My Newwork projesinde 3. Kat konumlu, 1+0 164 m2 alanlı ofis emlakçıdan 41.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (250.000,00 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede Ağaoğlu My Newwork projesinde 4. Kat konumlu, 1+0 553 m2 alanlı ofis emlakçıdan 143.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.589,51 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, Ağaoğlu My Newwork projesinde 11. Kat konumlu, 2936 m2 alanlı ofis emlakçıdan 758.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.174,39 TL/m2)-Remax ABC: 0532 242 54 19
EMSAL-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 12. Kat konumlu, 1+1, 105 m2 alanlı ofis emlakçıdan 19.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (189.523,81 TL/m2)-Atacity Emlak: 0532 445 88 92

EMSAL-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 7. Kat konumlu, 50 m2 alanlı ofis emlakçıdan 8.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (175.000,00 TL/m2)-IC Partners: 0532 404 07 90
EMSAL-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Nidakulede, 2. Kat konumlu, 4+1, 191 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 50.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (261.780,10 TL/m2)-Remax: 0541 858 34 34

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

Dükkanlar İçin;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3343 Ada 2 Parsel (245 Numaralı Bağımsız Bölüm)					İyi	164,92	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	140.000.000,00 TL	350.000,00 TL	Var	332.500,00 TL	Düşük	400,00 m²	Benzer	515.375,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		20%	35%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	49.000.000,00 TL	233.333,33 TL	Var	217.000,00 TL	Düşük	210,00 m²	Benzer	314.650,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			7%		20%	25%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	150.000.000,00 TL	241.545,89 TL	Var	229.468,60 TL	Düşük	621,00 m²	Benzer	355.676,33 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		20%	35%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	105.000.000,00 TL	210.000,00 TL	Var	195.300,00 TL	Düşük	500,00 m²	Benzer	292.950,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			7%		15%	35%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	18.000.000,00 TL	300.000,00 TL	Var	273.000,00 TL	Düşük	60,00 m²	Benzer	313.950,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			9%		20%	-5%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	40.000.000,00 TL	266.666,67 TL	Var	242.666,67 TL	Yüksek	150,00 m²	İyi	218.400,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			9%		-5%	0%	-5%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								335.166,89 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								335.170,00 TL

Emsal analiz tablosu 245 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Ofisler İçin;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3343 Ada 2 Parsel (9 Numaralı Ofis)					İyi	71,88	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	41.000.000,00 TL	250.000,00 TL	Var	237.500,00 TL	Benzer	164,00 m ²	Benzer	244.625,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	3%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	143.000.000,00 TL	258.589,51 TL	Var	245.660,04 TL	Benzer	553,00 m ²	Benzer	257.943,04 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	758.000.000,00 TL	258.174,39 TL	Var	245.265,67 TL	Benzer	2.936,00 m ²	Benzer	269.792,23 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	10%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	19.900.000,00 TL	189.523,81 TL	Var	180.047,62 TL	Benzer	105,00 m ²	Benzer	185.449,05 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	3%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	8.750.000,00 TL	175.000,00 TL	Var	166.250,00 TL	Benzer	50,00 m ²	Benzer	166.250,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	50.000.000,00 TL	261.780,10 TL	Var	248.691,10 TL	Düşük	191,00 m ²	Benzer	268.586,39 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		5%	3%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								232.107,62 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								232.110,00 TL

Emsal analiz tablosu 9 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alan (m2)	Teras Alanı (m2)	Tahsisli Kapalı Alan (m2)	Tahsisli Açık Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Yönü	Toplam Şerefiye Katsayısı	Birim Değer (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m2)	Eklenti Alan Birim Değer (TL/m2)	Teras Alanı Birim Değer (TL/m2)	TahsisAlan Birim Değer (TL/m2)	Taşınmaz Tahsis Açık Alan Birim Değer (TL/m2)	Taşınmaz Değeri (TL)	Eklenti Alan Değeri (TL)	Teras Alanı Değeri (TL)	Tahsis Kapalı Alan Değeri (TL)	Taşınmaz Tahsis Açık Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)
1	89	OFİS	72,69 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,69 m²	9	1	GD	9,00%	232.110,00 TL	252.999,90 TL	0,00 TL	0,00 TL	63.249,98 TL	0,00 TL	18.390.562,73 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.581.249,38 TL	0,00 TL	19.971.812,11 TL
2	90	OFİS	105,96 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	130,96 m²	9	2	GD-GB	9,50%	232.110,00 TL	254.160,45 TL	0,00 TL	0,00 TL	63.540,11 TL	0,00 TL	26.930.841,28 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.588.502,81 TL	0,00 TL	28.519.344,09 TL
3	91	OFİS	72,66 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,66 m²	9	1	GB	9,00%	232.110,00 TL	252.999,90 TL	0,00 TL	0,00 TL	63.249,98 TL	0,00 TL	18.382.972,73 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.581.249,38 TL	0,00 TL	19.964.222,11 TL
4	92	OFİS	70,75 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	95,75 m²	9	1	GB	9,00%	232.110,00 TL	252.999,90 TL	0,00 TL	0,00 TL	63.249,98 TL	0,00 TL	17.899.742,93 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.581.249,38 TL	0,00 TL	19.480.992,30 TL
5	93	OFİS	109,27 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	134,27 m²	9	2	GB-KB	8,50%	232.110,00 TL	251.839,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.959,84 TL	0,00 TL	27.518.485,77 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.573.995,94 TL	0,00 TL	29.092.481,71 TL
6	94	OFİS	114,58 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	139,58 m²	9	1	KB	7,00%	232.110,00 TL	248.357,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.089,43 TL	0,00 TL	28.456.825,27 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.552.235,63 TL	0,00 TL	30.009.060,89 TL
7	95	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	9	2	KB-KD	7,50%	232.110,00 TL	249.518,25 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.379,56 TL	0,00 TL	26.618.606,91 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.559.489,06 TL	0,00 TL	28.178.095,97 TL
8	96	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	9	1	KD	7,00%	232.110,00 TL	248.357,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.089,43 TL	0,00 TL	18.753.489,93 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.552.235,63 TL	0,00 TL	20.305.725,55 TL
9	97	OFİS	71,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	96,88 m²	9	1	KD	7,00%	232.110,00 TL	248.357,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.089,43 TL	0,00 TL	17.851.951,48 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.552.235,63 TL	0,00 TL	19.404.187,10 TL
10	98	OFİS	106,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,40 m²	9	2	KD-GD	8,50%	232.110,00 TL	251.839,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	62.959,84 TL	0,00 TL	26.795.706,84 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.573.995,94 TL	0,00 TL	28.369.702,78 TL
11	99	OFİS	70,86 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	95,86 m²	9	1	GD	9,00%	232.110,00 TL	252.999,90 TL	0,00 TL	0,00 TL	63.249,98 TL	0,00 TL	17.927.572,91 TL	0,00 TL	0,00 TL	1.581.249,38 TL	0,00 TL	19.508.822,29 TL
12	225	DÜKKAN	2.071,82 m²	1.198,84 m²	0,00 m²	0,00 m²	60,03 m²	3.330,69 m²	-2	-	-	-21,00%	335.170,00 TL	264.784,30 TL	44.130,72 TL	0,00 TL	0,00 TL	88.261,43 TL	548.585.408,43 TL	52.905.668,37 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.298.333,84 TL	606.789.410,64 TL
13	226	DÜKKAN	2.548,26 m²	1.553,73 m²	0,00 m²	185,53 m²	65,46 m²	4.352,98 m²	-2	-	-	-26,00%	335.170,00 TL	248.025,80 TL	41.337,63 TL	0,00 TL	62.006,45 TL	82.675,27 TL	632.034.225,11 TL	64.227.521,04 TL	0,00 TL	11.504.056,67 TL	5.411.922,96 TL	713.177.725,77 TL
14	227	DÜKKAN	2.187,80 m²	0,00 m²	0,00 m²	159,05 m²	103,97 m²	2.450,82 m²	-1	-	-	-22,00%	335.170,00 TL	261.432,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	65.358,15 TL	87.144,20 TL	571.962.242,28 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.395.213,76 TL	9.060.382,47 TL	591.417.838,51 TL
15	228	DÜKKAN	2.846,77 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	249,54 m²	3.096,31 m²	-1	-	-	-29,00%	335.170,00 TL	237.970,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	79.323,57 TL	677.447.849,64 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.794.402,83 TL	697.242.252,47 TL
16	229	DÜKKAN	2.663,01 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	516,06 m²	3.179,07 m²	-1	-	-	-27,00%	335.170,00 TL	244.674,10 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	81.558,03 TL	651.569.575,04 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	42.088.838,68 TL	693.658.413,72 TL
17	230	DÜKKAN	161,15 m²	0,00 m²	141,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	302,55 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	54.012.645,50 TL	0,00 TL	23.696.519,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	77.709.164,50 TL
18	231	DÜKKAN	79,29 m²	0,00 m²	142,98 m²	0,00 m²	0,00 m²	222,27 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	26.575.629,30 TL	0,00 TL	23.961.303,30 TL	0,00 TL	0,00 TL	50.536.932,60 TL
19	232	DÜKKAN	144,75 m²	0,00 m²	71,39 m²	0,00 m²	0,00 m²	216,14 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	48.515.857,50 TL	0,00 TL	11.963.893,15 TL	0,00 TL	0,00 TL	60.479.750,65 TL
20	235	DÜKKAN	109,81 m²	0,00 m²	73,61 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,42 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	36.805.017,70 TL	0,00 TL	12.335.931,85 TL	0,00 TL	0,00 TL	49.140.949,55 TL
21	236	DÜKKAN	109,81 m²	0,00 m²	73,07 m²	0,00 m²	0,00 m²	182,88 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	36.805.017,70 TL	0,00 TL	12.245.435,95 TL	0,00 TL	0,00 TL	49.050.453,65 TL
22	237	DÜKKAN	227,34 m²	0,00 m²	101,11 m²	0,00 m²	0,00 m²	328,45 m²	0	-	-	-2,00%	335.170,00 TL	328.466,60 TL	0,00 TL	164.233,30 TL	0,00 TL	0,00 TL	74.673.596,84 TL	0,00 TL	16.605.628,96 TL	0,00 TL	0,00 TL	91.279.225,81 TL
23	238	DÜKKAN	104,96 m²	0,00 m²	52,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	157,84 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	35.179.443,20 TL	0,00 TL	8.861.894,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	44.041.338,00 TL
24	239	DÜKKAN	101,03 m²	0,00 m²	51,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	152,54 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	33.862.225,10 TL	0,00 TL	8.632.303,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	42.494.528,45 TL
25	240	DÜKKAN	104,96 m²	0,00 m²	53,03 m²	0,00 m²	0,00 m²	157,99 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	35.179.443,20 TL	0,00 TL	8.887.032,55 TL	0,00 TL	0,00 TL	44.066.475,75 TL
26	241	DÜKKAN	148,77 m²	0,00 m²	201,54 m²	12.339,46 m²	864,27 m²	13.554,04 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	47.881,43 TL	111.723,33 TL	49.863.240,90 TL	0,00 TL	33.775.080,90 TL	590.830.972,60 TL	96.559.125,30 TL	771.028.419,70 TL
27	242	DÜKKAN	171,49 m²	0,00 m²	220,01 m²	0,00 m²	169,86 m²	561,36 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	111.723,33 TL	57.478.303,30 TL	0,00 TL	36.870.375,85 TL	0,00 TL	18.977.325,40 TL	113.326.004,55 TL
28	243	DÜKKAN	280,00 m²	0,00 m²	231,11 m²	0,00 m²	161,30 m²	672,41 m²	0	-	-	-2,00%	335.170,00 TL	328.466,60 TL	0,00 TL	164.233,30 TL	0,00 TL	109.488,87 TL	91.970.648,00 TL	0,00 TL	37.955.957,96 TL	0,00 TL	17.660.554,19 TL	147.587.160,16 TL
29	244	DÜKKAN	164,92 m²	0,00 m²	233,53 m²	0,00 m²	0,00 m²	398,45 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	55.276.236,40 TL	0,00 TL	39.136.125,05 TL	0,00 TL	0,00 TL	94.412.361,45 TL
30	245	DÜKKAN	164,92 m²	0,00 m²	213,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	378,33 m²	0	-	-	0,00%	335.170,00 TL	335.170,00 TL	0,00 TL	167.585,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	55.276.236,40 TL	0,00 TL	35.764.314,85 TL	0,00 TL	0,00 TL	91.040.551,25 TL
31	246	DÜKKAN	238,49 m²	0,00 m²	93,81 m²	0,00 m²	0,00 m²	332,30 m²	0	-	-	-2,00%	335.170,00 TL	328.466,60 TL	0,00 TL	164.233,30 TL	0,00 TL	0,00 TL	78.335.999,43 TL	0,00 TL	15.406.725,87 TL	0,00 TL	0,00 TL	93.742.725,31 TL
TOPLAM ALAN									35.463,08															
TOPLAM DEĞER																								5.385.026.129,38 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3343 ada 2 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

Dükkân Emsalleri;

EMSAL-1 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Palldiumda, 786 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 730.000 TL bedelle kiralıktır. (928,75 TL/m2)-IC Partners: 0532 404 07 90
EMSAL-2 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestigede, 2522 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 2.580.000 TL bedelle kiralıktır. (1.130.06 TL/m2)-Remax ABC: 0532 242 54 19
EMSAL-3 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Nidakule’de 650 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 750.000 TL bedelle kiralıktır. (1.153,84 TL/m2)-Realty Worls: 0532 566 78 23
EMSAL-4 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile projede My Newwork’ te 672 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 915.000 TL bedelle kiralıktır. (1.361,60 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-5 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlar ile projede My Newwork’ te 378 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 410.000 TL bedelle kiralıktır. (1.084,65 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36

Ofis Emsalleri;

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

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

Dükkan İçin;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefyesi	Alan Büyüklüğü Şerefyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3343 Ada 2 Parsel					İyi	164,92	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	730.000,00 TL	928,75 TL	Var	910,18 TL	Düşük	786,00 m²	Düşük	1.228,74 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			2%		10%	15%	10%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	2.850.000,00 TL	1.130,06 TL	Var	1.107,45 TL	Benzer	2.522,00 m²	Benzer	1.495,06 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			2%		0%	35%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	750.000,00 TL	1.153,85 TL	Var	1.130,77 TL	Düşük	650,00 m²	Düşük	1.639,62 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			2%		15%	15%	15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	915.000,00 TL	1.361,61 TL	Var	1.334,38 TL	Benzer	672,00 m²	Benzer	1.534,53 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			2%		0%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	410.000,00 TL	1.084,66 TL	Var	1.030,42 TL	Benzer	378,00 m²	Benzer	1.081,94 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.395,98 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.395,00 TL

Emsal analiz tablosu 245 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Ofis İçin;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3343 Ada 2 Parsel					İyi	71,88	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	44.900,00 TL	816,36 TL	Var	775,55 TL	Benzer	55,00 m²	Benzer	775,55 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	47.500,00 TL	678,57 TL	Var	644,64 TL	Benzer	70,00 m²	Benzer	644,64 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%		
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	79.500,00 TL	757,14 TL	Var	719,29 TL	Benzer	105,00 m²	Benzer	740,86 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	3%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	75.000,00 TL	750,00 TL	Var	712,50 TL	Düşük	100,00 m²	Düşük	876,38 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		10%	3%	10%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	57.000,00 TL	760,00 TL	Var	722,00 TL	Düşük	75,00 m²	Düşük	866,40 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		10%	0%	10%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	130.000,00 TL	928,57 TL	Var	882,14 TL	Düşük	140,00 m²	Düşük	1.146,79 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		10%	10%	10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								841,77 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								840,00 TL

Emsal analiz tablosu 9 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlar emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 240 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkanlarda 240 Ay / 12 Ay = 20,00 Yıl, ofislerde 264 Ay/12 Ay=22 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazların aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

.

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alan (m2)	Teras Alanı (m2)	Tahsisli Kapalı Alan (m2)	Tahsisli Açık Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Yönü	Toplam Şerefiye Katsayısı	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri(TL/m2)	Eklenti Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Teras Alanı Birim Kira Değeri (TL/m2)	Tahsis Kapalı Alan Birim Kira Değer (TL/m2)	Tahsis Açık Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Taşınmaz Kira değeri (TL)	Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Teras Alanı Kira Değeri (TL)	Tahsis Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Tahsisli Açık Alan Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	89	OFİS	72,69 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,69 m²	9	1	GD	9,00%	840,00 TL	915,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	228,90 TL	0,00 TL	66.554,96 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.722,50 TL	0,00 TL	72.277,46 TL	-	22,00	-
2	90	OFİS	105,96 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	130,96 m²	9	2	GD-GB	9,50%	840,00 TL	919,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	229,95 TL	0,00 TL	97.462,01 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.748,75 TL	0,00 TL	103.210,76 TL	-	22,00	-
3	91	OFİS	72,66 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,66 m²	9	1	GB	9,00%	840,00 TL	915,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	228,90 TL	0,00 TL	66.527,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.722,50 TL	0,00 TL	72.250,00 TL	-	22,00	-
4	92	OFİS	70,75 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	95,75 m²	9	1	GB	9,00%	840,00 TL	915,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	228,90 TL	0,00 TL	64.778,70 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.722,50 TL	0,00 TL	70.501,20 TL	-	22,00	-
5	93	OFİS	109,27 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	134,27 m²	9	2	GB-KB	8,50%	840,00 TL	911,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	227,85 TL	0,00 TL	99.588,68 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.696,25 TL	0,00 TL	105.284,93 TL	-	22,00	-
6	94	OFİS	114,58 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	139,58 m²	9	1	KB	7,00%	840,00 TL	898,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	224,70 TL	0,00 TL	102.984,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.617,50 TL	0,00 TL	108.602,00 TL	-	22,00	-
7	95	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	9	2	KB-KD	7,50%	840,00 TL	903,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	225,75 TL	0,00 TL	96.332,04 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.643,75 TL	0,00 TL	101.975,79 TL	-	22,00	-
8	96	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	9	1	KD	7,00%	840,00 TL	898,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	224,70 TL	0,00 TL	67.868,39 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.617,50 TL	0,00 TL	73.485,89 TL	-	22,00	-
9	97	OFİS	71,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	96,88 m²	9	1	KD	7,00%	840,00 TL	898,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	224,70 TL	0,00 TL	64.605,74 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.617,50 TL	0,00 TL	70.223,24 TL	-	22,00	-
10	98	OFİS	106,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,40 m²	9	2	KD-GD	8,50%	840,00 TL	911,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	227,85 TL	0,00 TL	96.972,96 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.696,25 TL	0,00 TL	102.669,21 TL	-	22,00	-
11	99	OFİS	70,86 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	95,86 m²	9	1	GD	9,00%	840,00 TL	915,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	228,90 TL	0,00 TL	64.879,42 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.722,50 TL	0,00 TL	70.601,92 TL	-	22,00	-
12	225	DÜKKAN	2.071,82 m²	1.198,84 m²	0,00 m²	0,00 m²	60,03 m²	3.330,69 m²	-2	-	-	-21,00%	1.395,00 TL	1.102,05 TL	183,68 TL	0,00 TL	0,00 TL	367,35 TL	2.283.249,23 TL	220.196,94 TL	0,00 TL	0,00 TL	22.052,02 TL	2.525.498,19 TL	30.305.978,26 TL	20,00	606.119.565,24 TL
13	226	DÜKKAN	2.548,26 m²	1.553,73 m²	0,00 m²	185,53 m²	65,46 m²	4.352,98 m²	-2	-	-	-26,00%	1.395,00 TL	1.032,30 TL	172,05 TL	0,00 TL	258,08 TL	344,10 TL	2.630.568,80 TL	267.319,25 TL	0,00 TL	47.880,65 TL	22.524,79 TL	2.968.293,49 TL	-	20,00	-
14	227	DÜKKAN	2.187,80 m²	0,00 m²	0,00 m²	159,05 m²	103,97 m²	2.450,82 m²	-1	-	-	-22,00%	1.395,00 TL	1.088,10 TL	0,00 TL	0,00 TL	272,03 TL	362,70 TL	2.380.545,18 TL	0,00 TL	0,00 TL	43.265,58 TL	37.709,92 TL	2.461.520,68 TL	-	20,00	-
15	228	DÜKKAN	2.846,77 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	249,54 m²	3.096,31 m²	-1	-	-	-29,00%	1.395,00 TL	990,45 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	330,15 TL	2.819.583,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	82.385,63 TL	2.901.968,98 TL	-	20,00	-
16	229	DÜKKAN	2.663,01 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	516,06 m²	3.179,07 m²	-1	-	-	-27,00%	1.395,00 TL	1.018,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	339,45 TL	2.711.876,23 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	175.176,57 TL	2.887.052,80 TL	-	20,00	-
17	230	DÜKKAN	161,15 m²	0,00 m²	141,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	302,55 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	224.804,25 TL	0,00 TL	98.626,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	323.430,75 TL	-	20,00	-
18	231	DÜKKAN	79,29 m²	0,00 m²	142,98 m²	0,00 m²	0,00 m²	222,27 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	110.609,55 TL	0,00 TL	99.728,55 TL	0,00 TL	0,00 TL	210.338,10 TL	-	20,00	-
19	232	DÜKKAN	144,75 m²	0,00 m²	71,39 m²	0,00 m²	0,00 m²	216,14 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	201.926,25 TL	0,00 TL	49.794,53 TL	0,00 TL	0,00 TL	251.720,78 TL	-	20,00	-
20	235	DÜKKAN	109,81 m²	0,00 m²	73,61 m²	0,00 m²	0,00 m²	183,42 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	153.184,95 TL	0,00 TL	51.342,98 TL	0,00 TL	0,00 TL	204.527,93 TL	-	20,00	-
21	236	DÜKKAN	109,81 m²	0,00 m²	73,07 m²	0,00 m²	0,00 m²	182,88 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	153.184,95 TL	0,00 TL	50.966,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	204.151,28 TL	2.449.815,30 TL	20,00	48.996.306,00 TL
22	237	DÜKKAN	227,34 m²	0,00 m²	101,11 m²	0,00 m²	0,00 m²	328,45 m²	0	-	-	-2,00%	1.395,00 TL	1.367,10 TL	0,00 TL	683,55 TL	0,00 TL	0,00 TL	310.796,51 TL	0,00 TL	69.113,74 TL	0,00 TL	0,00 TL	379.910,25 TL	4.558.923,05 TL	20,00	91.178.461,08 TL
23	238	DÜKKAN	104,96 m²	0,00 m²	52,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	157,84 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	146.419,20 TL	0,00 TL	36.883,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	183.303,00 TL	-	20,00	-
24	239	DÜKKAN	101,03 m²	0,00 m²	51,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	152,54 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	140.936,85 TL	0,00 TL	35.928,23 TL	0,00 TL	0,00 TL	176.865,08 TL	-	20,00	-
25	240	DÜKKAN	104,96 m²	0,00 m²	53,03 m²	0,00 m²	0,00 m²	157,99 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	146.419,20 TL	0,00 TL	36.988,43 TL	0,00 TL	0,00 TL	183.407,63 TL	-	20,00	-
26	241	DÜKKAN	148,77 m²	0,00 m²	201,54 m²	12.339,46 m²	864,27 m²	13.554,04 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	199,29 TL	465,00 TL	207.534,15 TL	0,00 TL	140.574,15 TL	2.459.078,10 TL	401.885,55 TL	2.798.681,55 TL	33.584.178,60 TL	20,00	671.683.572,00 TL
27	242	DÜKKAN	171,49 m²	0,00 m²	220,01 m²	0,00 m²	169,86 m²	561,36 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	465,00 TL	239.228,55 TL	0,00 TL	153.456,98 TL	0,00 TL	78.984,90 TL	471.670,43 TL	-	20,00	-
28	243	DÜKKAN	280,00 m²	0,00 m²	231,11 m²	0,00 m²	161,30 m²	672,41 m²	0	-	-	-2,00%	1.395,00 TL	1.367,10 TL	0,00 TL	683,55 TL	0,00 TL	455,70 TL	382.788,00 TL	0,00 TL	157.975,24 TL	0,00 TL	73.504,41 TL	614.267,65 TL	7.371.211,81 TL	20,00	147.424.236,12 TL
29	244	DÜKKAN	164,92 m²	0,00 m²	233,53 m²	0,00 m²	0,00 m²	398,45 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	230.063,40 TL	0,00 TL	162.887,18 TL	0,00 TL	0,00 TL	392.950,58 TL	4.715.406,90 TL	20,00	94.308.138,00 TL
30	245	DÜKKAN	164,92 m²	0,00 m²	213,41 m²	0,00 m²	0,00 m²	378,33 m²	0	-	-	0,00%	1.395,00 TL	1.395,00 TL	0,00 TL	697,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	230.063,40 TL	0,00 TL	148.853,48 TL	0,00 TL	0,00 TL	378.916,88 TL	4.547.002,50 TL	20,00	90.940.050,00 TL
31	246	DÜKKAN	238,49 m²	0,00 m²	93,81 m²	0,00 m²	0,00 m²	332,30 m²	0	-	-	-2,00%	1.395,00 TL	1.367,10 TL	0,00 TL	683,55 TL	0,00 TL	0,00 TL	326.039,68 TL	0,00 TL	64.123,83 TL	0,00 TL	0,00 TL	390.163,50 TL	4.681.962,05 TL	20,00	93.639.241,08 TL
TOPLAM ALAN								35.463,08																			
TOPLAM DEĞER																							21.859.721,88 TL	92.214.478,48 TL		1.844.289.569,52 TL	

SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU

Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alan (m2)	Teras Alanı (m2)	Tahsisli Kapalı Alan (m2)	Tahsisli Açık Alan (m2)	Toplam Alan (m2)	Kat	Cephe Sayısı	Cephe Yönü	Toplam Şerefiye Katsayısı	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri (TL/m2)	Eklenti Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Teras Alanı Birim Kira Değeri (TL/m2)	Tahsis Kapalı Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Tahsis Açık Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Taşınmaz Kira Değeri (TL)	Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Teras Alanı Kira Değeri (TL)	Tahsis Kapalı Alan Kira Değeri (TL)	Tahsisli Açık Alan Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	7	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	1	2	KB-KD	0,50%	840,00 TL	844,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	211,05 TL	0,00 TL	90.059,26 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.276,25 TL	0,00 TL	95.335,51 TL	1.144.026,07 TL	22,00	25.168.573,58 TL
2	8	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	1	2	KB-KD	0,50%	840,00 TL	844,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	211,05 TL	0,00 TL	63.745,54 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.276,25 TL	0,00 TL	69.021,79 TL	828.261,50 TL	22,00	18.221.753,09 TL
3	9	OFİS	71,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	96,88 m²	1	1	KD	0,00%	840,00 TL	840,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	210,00 TL	0,00 TL	60.379,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.250,00 TL	0,00 TL	65.629,20 TL	787.550,40 TL	22,00	17.326.108,80 TL
4	17	OFİS	114,58 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	139,58 m²	1	1	KD	0,00%	840,00 TL	840,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	210,00 TL	0,00 TL	96.247,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.250,00 TL	0,00 TL	101.497,20 TL	1.217.966,40 TL	22,00	26.795.260,80 TL
5	18	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	2	2	KB-KD	1,00%	840,00 TL	848,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	212,10 TL	0,00 TL	90.507,31 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.302,50 TL	0,00 TL	95.809,81 TL	1.149.717,74 TL	22,00	25.293.790,37 TL
6	19	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	2	1	KD	0,50%	840,00 TL	844,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	211,05 TL	0,00 TL	63.745,54 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.276,25 TL	0,00 TL	69.021,79 TL	828.261,50 TL	22,00	18.221.753,09 TL
7	28	OFİS	114,58 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	139,58 m²	3	1	KB	1,00%	840,00 TL	848,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	212,10 TL	0,00 TL	97.209,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.302,50 TL	0,00 TL	102.512,17 TL	1.230.146,06 TL	22,00	27.063.213,41 TL
8	29	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	3	2	KB-KD	1,50%	840,00 TL	852,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	213,15 TL	0,00 TL	90.955,37 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.328,75 TL	0,00 TL	96.284,12 TL	1.155.409,42 TL	22,00	25.419.007,15 TL
9	39	OFİS	114,58 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	139,58 m²	4	1	KB	1,50%	840,00 TL	852,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	213,15 TL	0,00 TL	97.690,91 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.328,75 TL	0,00 TL	103.019,66 TL	1.236.235,90 TL	22,00	27.197.189,71 TL
10	40	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	4	2	KB-KD	2,00%	840,00 TL	856,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	214,20 TL	0,00 TL	91.403,42 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.355,00 TL	0,00 TL	96.758,42 TL	1.161.101,09 TL	22,00	25.544.223,94 TL
11	41	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	4	1	KD	1,50%	840,00 TL	852,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	213,15 TL	0,00 TL	64.379,83 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.328,75 TL	0,00 TL	69.708,58 TL	836.502,91 TL	22,00	18.403.064,06 TL
12	42	OFİS	71,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	96,88 m²	4	1	KD	1,50%	840,00 TL	852,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	213,15 TL	0,00 TL	61.284,89 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.328,75 TL	0,00 TL	66.613,64 TL	799.363,66 TL	22,00	17.586.000,43 TL
13	51	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	5	2	KB-KD	2,50%	840,00 TL	861,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	215,25 TL	0,00 TL	91.851,48 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.381,25 TL	0,00 TL	97.232,73 TL	1.166.792,76 TL	22,00	25.669.440,72 TL
14	52	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	5	1	KD	2,00%	840,00 TL	856,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	214,20 TL	0,00 TL	64.696,97 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.355,00 TL	0,00 TL	70.051,97 TL	840.623,62 TL	22,00	18.493.719,55 TL
15	83	OFİS	114,58 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	139,58 m²	8	1	KB	5,00%	840,00 TL	882,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	220,50 TL	0,00 TL	101.059,56 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.512,50 TL	0,00 TL	106.572,06 TL	1.278.864,72 TL	22,00	28.135.023,84 TL
16	84	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	8	2	KB-KD	5,50%	840,00 TL	886,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	221,55 TL	0,00 TL	94.539,82 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.538,75 TL	0,00 TL	100.078,57 TL	1.200.942,79 TL	22,00	26.420.741,42 TL
17	85	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	8	1	KD	5,00%	840,00 TL	882,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	220,50 TL	0,00 TL	66.599,82 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.512,50 TL	0,00 TL	72.112,32 TL	865.347,84 TL	22,00	19.037.652,48 TL
18	86	OFİS	71,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	96,88 m²	8	1	KD	5,00%	840,00 TL	882,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	220,50 TL	0,00 TL	63.398,16 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.512,50 TL	0,00 TL	68.910,66 TL	826.927,92 TL	22,00	18.192.414,24 TL
19	111	OFİS	72,69 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,69 m²	11	1	GD	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL	68.997,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.932,50 TL	0,00 TL	74.929,85 TL	899.158,18 TL	22,00	19.781.479,87 TL
20	112	OFİS	105,96 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	130,96 m²	11	2	GD-GB	13,50%	840,00 TL	953,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	238,35 TL	0,00 TL	101.022,26 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.958,75 TL	0,00 TL	106.981,01 TL	1.283.772,17 TL	22,00	28.242.987,70 TL
21	113	OFİS	72,66 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,66 m²	11	1	GB	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL	68.968,87 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.932,50 TL	0,00 TL	74.901,37 TL	898.816,46 TL	22,00	19.773.962,21 TL
22	114	OFİS	70,92 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	95,92 m²	11	1	GB	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL	67.317,26 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.932,50 TL	0,00 TL	73.249,76 TL	878.997,17 TL	22,00	19.337.937,70 TL
23	115	OFİS	109,27 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	134,27 m²	11	2	GB-KB	12,50%	840,00 TL	945,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	236,25 TL	0,00 TL	103.260,15 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.906,25 TL	0,00 TL	109.166,40 TL	1.309.996,80 TL	22,00	28.819.929,60 TL
24	116	OFİS	114,58 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	139,58 m²	11	1	KB	11,00%	840,00 TL	932,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	233,10 TL	0,00 TL	106.834,39 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.827,50 TL	0,00 TL	112.661,89 TL	1.351.942,70 TL	22,00	29.742.739,49 TL
25	117	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	11	2	KB-KD	11,50%	840,00 TL	936,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	234,15 TL	0,00 TL	99.916,49 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.853,75 TL	0,00 TL	105.770,24 TL	1.269.242,86 TL	22,00	27.923.342,83 TL
26	118	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	11	1	KD	11,00%	840,00 TL	932,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	233,10 TL	0,00 TL	70.405,52 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.827,50 TL	0,00 TL	76.233,02 TL	914.796,29 TL	22,00	20.125.518,34 TL
27	119	OFİS	71,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	96,88 m²	11	1	KD	11,00%	840,00 TL	932,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	233,10 TL	0,00 TL	67.020,91 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.827,50 TL	0,00 TL	72.848,41 TL	874.180,94 TL	22,00	19.231.980,77 TL
28	120	OFİS	106,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,40 m²	11	2	KD-GD	12,50%	840,00 TL	945,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	236,25 TL	0,00 TL	100.548,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.906,25 TL	0,00 TL	106.454,25 TL	1.277.451,00 TL	22,00	28.103.922,00 TL
29	121	OFİS	71,13 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	96,13 m²	11	1	GD	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL	67.516,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.932,50 TL	0,00 TL	73.449,10 TL	881.389,15 TL	22,00	19.390.561,34 TL
30	122	OFİS	72,69 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,69 m²	12	1	GD	15,00%	840,00 TL	966,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	241,50 TL	0,00 TL	70.218,54 TL	0,00 TL	0,00 TL	6.037,50 TL	0,00 TL	76.256,04 TL	915.072,48 TL	22,00	20.131.594,56 TL
31	123	OFİS	105,96 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	130,96 m²	12	2	GD-GB	15,50%	840,00 TL	970,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	242,55 TL	0,00 TL	102.802,39 TL	0,00 TL	0,00 TL	6.063,75 TL	0,00 TL	108.866,14 TL	1.306.393,70 TL	22,00	28.740.661,49 TL
32	124	OFİS	72,66 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	97,66 m²	12	1	GB	15,00%	840,00 TL	966,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	241,50 TL	0,00 TL	70.189,56 TL	0,00 TL	0,00 TL	6.037,50 TL	0,00 TL	76.227,06 TL	914.724,72 TL	22,00	20.123.943,84 TL
33	125	OFİS	70,92 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	95,92 m²	12	1	GB	15,00%	840,00 TL	966,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	241,50 TL	0,00 TL	68.508,72 TL	0,00 TL	0,00 TL	6.037,50 TL	0,00 TL	74.546,22 TL	894.554,64 TL	22,00	19.680.202,08 TL
34	126	OFİS	109,27 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	134,27 m²	12	2	GB-KB	14,50%	840,00 TL	961,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	240,45 TL	0,00 TL	105.095,89 TL	0,00 TL	0,00 TL	6.011,25 TL	0,00 TL	111.107,14 TL	1.333.285,63 TL	22,00	29.332.283,90 TL
35	127	OFİS	114,58 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	139,58 m²	12	1	KB	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL	108.759,34 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.932,50 TL	0,00 TL	114.691,84 TL	1.376.302,03 TL	22,00	30.278.644,70 TL
36	128	OFİS	106,68 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	131,68 m²	12	2	KB-KD	13,50%	840,00 TL	953,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	238,35 TL	0,00 TL	101.708,71 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.958,75 TL	0,00 TL	107.667,46 TL	1.292.009,54 TL	22,00	28.424.209,97 TL
37	129	OFİS	75,51 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	100,51 m²	12	1	KD	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL	71.674,09 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.932,50 TL	0,00 TL	77.606,59 TL	931.279,10 TL	22,00	20.488.140,29 TL
38	130	OFİS	71,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	25,00 m²	0,00 m²	96,88 m²	12	1	KD	13,00%	840,00 TL	949,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	237,30 TL	0,00 TL									

Sıra No	YAG/STOK	Kat	BB No	Nitelik	Alanı (m²)	B.B. Brüt Alan (m²)	Eklenti (m²)	B.B. Teras Alan (m²)	Tahsisli Kapalı Alan (m²)	Tahsisli Teras Alan (m²)	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzatma Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Kira Tipi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/AY)	Sözleşme - Değerleme Raporu Kira Bedeli Fark	Sözleşme - Değerleme Raporu Kira Bedeli Fark (%)	Sözleşme Tamamlanma Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Sözleşme Kalan Süre (Gün)	Sözleşme Kalan Ay	Sözleşme Kalan Ay (Yıvarlanmış)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Ay)	Sözleşme Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpan Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	
1	YAG	9	89	OFİS	97,69	72,69	0,00	0,00	25,00	0,00	22	1.09.2022	30.11.2026	30.11.2026	1.12.2026	5+5	SABİT	1.045.731,51	72.277,46	94.649	10%	30.11.2026	31.12.2025	334	11	11	253	11.503.047	240.623.847	252.126.893		19.668.974
2	YAG	9	90	OFİS	130,96	105,96	0,00	0,00	25,00	0,00	22								103.210,76													26.367.580
3	YAG	9	91	OFİS	97,66	72,66	0,00	0,00	25,00	0,00	22								72.250,00													19.662.934
4	YAG	9	92	OFİS	95,75	70,75	0,00	0,00	25,00	0,00	22								70.501,20													19.278.373
5	YAG	9	93	OFİS	134,27	109,27	0,00	0,00	25,00	0,00	22								105.284,93													27.034.017
6	YAG	9	94	OFİS	139,58	114,58	0,00	0,00	25,00	0,00	22								108.602,00													28.103.137
7	YAG	9	95	OFİS	131,68	106,68	0,00	0,00	25,00	0,00	22								101.975,79													26.512.545
8	YAG	9	96	OFİS	100,51	75,51	0,00	0,00	25,00	0,00	22								73.485,89													20.236.755
9	YAG	9	97	OFİS	96,88	71,88	0,00	0,00	25,00	0,00	22								70.223,24													19.505.888
10	YAG	9	98	OFİS	131,40	106,40	0,00	0,00	25,00	0,00	22								102.669,21													26.456.170
11	YAG	9	99	OFİS	95,86	70,86	0,00	0,00	25,00	0,00	22								70.601,92													19.300.521
12	YAG	2. BODRUM	226	DÜKKAN	4.352,98	2.548,26	1.553,73	0,00	185,53	65,46	20	15.10.2025	14.08.2028	14.08.2028	15.08.2026	5+1	SABİT	1.170.885,05	2.968.293,49	-1.797.408	-60,6%	14.08.2028	31.12.2025	957	31,90	32	208	37.468.322	617.405.045	654.873.367	654.873.367	
13	YAG	1. BODRUM	227	DÜKKAN	2.450,82	2.187,80	0,00	0,00	159,05	103,97	20	1.10.2025	31.12.2034	31.12.2034	1.01.2026	10+5+1	SABİT	6.744.000,00	2.461.520,68	-1.506.542	-18,3%	31.12.2029	31.12.2025	1.461	49	49	191	330.456.000	1.575.853.609	1.906.309.609		535.401.631
14	YAG	1. BODRUM	228	DÜKKAN	3.096,31	2.846,77	0,00	0,00	0,00	249,54	20								2.901.968,98													676.414.190
15	YAG	1. BODRUM	229	DÜKKAN	3.179,07	2.663,01	0,00	0,00	0,00	516,06	20								2.887.052,80													694.493.787
16	YAG	ZEMİN	230	DÜKKAN	302,55	161,15	0,00	141,40	0,00	0,00	20	1.10.2025	30.06.2026	30.06.2026	1.07.2026	1+1	SABİT	275.000,00	323.430,75	-48.431	-15,0%	30.06.2026	31.12.2025	181	6,03	6	234	1.650.000	75.682.796	77.332.796	77.332.796	
17	YAG	ZEMİN	231	DÜKKAN	222,27	79,29	0,00	142,98	0,00	0,00	20	1.08.2025	30.04.2030	30.04.2030	1.05.2026	5+1	SABİT	175.000,00	210.338,10	-35.338	-16,8%	30.04.2030	31.12.2025	1581	52,70	53	187	9.275.000	39.333.225	48.608.225	48.608.225	
18	YAG	ZEMİN	232	DÜKKAN	216,14	144,75	0,00	71,39	0,00	0,00	20	1.06.2025	28.02.2030	28.02.2030	1.03.2026	5+1	SABİT	215.000,00	251.720,78	-36.721	-14,6%	28.02.2030	31.12.2025	1520	50,67	51	189	10.965.000	47.575.226	58.540.226	58.540.226	
19	YAG	ZEMİN	235	DÜKKAN	183,42	109,81	0,00	73,61	0,00	0,00	20	1.03.2025	14.10.2029	14.10.2029	15.10.2026	5+1	SABİT	307.851,00	204.527,93	103.323	50,5%	14.10.2029	31.12.2025	1383	46,10	46	194	14.161.146	39.678.417	53.839.563	53.839.563	
20	YAG	ZEMİN	238	DÜKKAN	157,84	104,96	0,00	52,88	0,00	0,00	20	5.02.2024	4.12.2028	4.12.2028	5.12.2026	5+1	SABİT	872.270,38	183.303,00	328.695	60%	4.12.2028	31.12.2025	1.069	36	36	204	31.401.734	110.889.443	142.291.176		47.951.917
21	YAG	ZEMİN	239	DÜKKAN	152,54	101,03	0,00	51,51	0,00	0,00	20								176.865,08													46.341.773
22	YAG	ZEMİN	240	DÜKKAN	157,99	104,96	0,00	53,03	0,00	0,00	20								183.407,63													47.997.487
23	YAG	ZEMİN	241	DÜKKAN	13.554,04	148,77	0,00	201,54	12.339,46	864,27	20								26.06.2019													25.06.2029
24	YAG	ZEMİN	242	DÜKKAN	561,36	171,49	0,00	220,01	0,00	169,86	20	15.11.2023	14.01.2028	14.01.2028	15.01.2026	5+1	SABİT	813.249	471.670,43	341.579	72,4%	14.01.2028	31.12.2025	744	24,80	25	215	20.331.228	101.409.141	121.740.370	121.740.370	
					29.840	12.349	1.554	1.008	12.959	1.969									12.155.291,8	14.585.572	-2.430.280,7								3.419.444.320,8	3.419.444.320,8	3.419.444.320,8	

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri

1.844.289.569,52 TL

Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri

3.419.444.320,76 TL

GENEL TOPLAM

5.263.733.890,28 TL

KDV Lİ GENEL TOPLAM

5.263.734.000,00 TL

GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE DEĞERLEME ANALİZİ TABLOSU

1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	5.263.733.890,28 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	933.778.780,70 TL
	GENEL TOPLAM	6.197.512.670,99 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

* Değerleme konusu taşınmazlardan 241 numaralı bağımsız bölüm için 148,77 m2'lik kapalı alanı, 201,54 m'lik teras alanı ve 133,94 m2'lik tahsisli açık alanı kiracı tarafından kullanılmaktadır. İlgili bağımsız bölümün kiracı tarafından kullanılan bölümün değerleme raporuna göre aylık piyasa kira değeri 394.210 TL'dir. 12.339,46 m2'lik tahsisli kapalı alan ve 730,33 m2'lik tahsisli açık alan boş durumda olup emsal kira bedeli üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

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

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 6.197.512.670,99.-TL' takdir edilmiştir.

*Müşteriden temin edilen bilgiye göre 89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,225,226,227,228,229, 230,231,232,235,236,238,239,240,241,242 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 11.669.677 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Değerleme konusu 3343 ada 2 parselde konumlu 72 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” ve “Ofis” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında, emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında satılık taşınmaz emsalleri, bölgedeki emlak temsilcileri ve resmî kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda belirlenmiş ve söz konusu veriler kullanılarak taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, değerleme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı kapsamında da pazar değeri çalışması yapılmıştır. Nihai değer tespiti aşamasında, kira elde etmek amacıyla portföyde yer alan taşınmazların için gelir yöntemiyle elde edilen değerler esas alınmış, satış amaçlı yer alan taşınmazların değerlemesinde ise Pazar yaklaşımı yöntemi tercih edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞER TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	5.263.733.890,28 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	977.360.176,72 TL
GENEL TOPLAM		6.241.094.067,00 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş
225-226-235-236-238-239-240-241-242-243-244-245-246 numaralı bağımsız bölümlerde; Odea Bank A.Ş lehine bulunan ipotek kayıtlarının şirketin kendi borcuna istinaden konulduğu bilgisi edinilmiş

olup, taşınmazın GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmemektedir. Talep sahibi tarafından iletilen şirketin kendi borcuna istinaden konulduğunu belirtir yazı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

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

Konu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan takyidatlara raporun 3.3.2.maddesinde yer verilmiştir. Konu takyidatların taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu 3343 ada 2 parselde konumlu 72 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” ve “Ofis” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, konusu 3343 ada 2 parselde konumlu 71 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” ve “Ofis” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **6.241.094.067,00.-TL (AltıMilyarİkiYüzKırkBirMilyonDoksanDörtBinAltmışYedi TürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

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

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	6.241.094.067,00.-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	7.489.312.880,40.-TL

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



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



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 39 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

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

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 361

Rapor Tarihi: 31.12.2025

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

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

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

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



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

