

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (120 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



TÜRKİYE / İSTANBUL / ÇEKMEKÖY / ÇEKMEKÖY MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 367

Rapor Tarihi: 31.12.2025

(Revize Rapor Tarihi: 16.01.2026)

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 367
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ÇEKMEKÖY- ÇEKMEKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 0 ADA/ 4014 PARSEL
ADRES	Mehmet Akif Mahallesi, Ezgi Sokak No:1 Çekmeköy Park Sitesi Çekmeköy/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	1 ADET 3 KATLI, 3 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE 10 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI
KULLANIMI	Dükkan ve Mesken
ARSA ALANI	46.772,09 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	A1 1 Mesken, A1 2 Mesken, A1 3 Mesken, A1 4 Mesken, A1 6 Mesken, A1 7 Mesken, A1 8 Mesken, A1 9 Mesken, A1 11 Mesken, A1 13 Mesken, A1 15 Mesken, A1 17 Mesken, A1 19 Mesken, A1 21 Mesken, A1 23 Mesken, A1 25 Mesken, A1 27 Mesken, A1 28 Mesken, A1 29 Mesken, A1 30 Mesken, A1 31 Mesken, A1 32 Mesken, A1 33 Mesken, A2 5 Mesken, A2 20 Mesken, A2 22 Mesken, A2 24 Mesken, A2 26 Mesken, A2 31 Mesken, A2 32 Mesken, A3 6 Mesken, A3 22 Mesken, A3 24 Mesken, A3 30 Mesken, A3 32 Mesken, A4 1 Mesken, A4 2 Mesken, A4 3 Mesken, A4 4 Mesken, A4 5 Mesken, A4 6 Mesken, A4 7 Mesken, A4 8 Mesken, A4 9 Mesken, A4 10 Mesken, A4 11 Mesken, A4 12 Mesken, A4 13 Mesken, A4 14 Mesken, A4 15 Mesken, A4 16 Mesken, A4 17 Mesken, A4 18 Mesken, A4 19 Mesken, A4 20 Mesken, A4 21 Mesken, A4 22 Mesken, A4 23 Mesken, A4 24 Mesken, A4 25 Mesken, A4 26 Mesken, A4 27 Mesken, A4 28 Mesken, A4 29 Mesken, A4 30 Mesken, A4 31 Mesken, A4 32 Mesken, A4 33 Mesken, B1 1 Mesken, B1 2 Mesken, B1 3 Mesken, B1 4 Mesken, B1 5 Mesken, B1 7 Mesken, B1 8 Mesken, B1 13 Mesken, B1 17 Mesken, B1 33 Mesken, B1 37 Mesken, B1 44 Mesken, B1 45 Mesken, B1 47 Mesken, B1 48 Mesken, B1 51 Mesken, B1 55 Mesken, B1 56 Mesken, B1 57 Mesken, B1 59 Mesken, B1 60 Mesken, B2 35 Mesken, B2 40 Mesken, B2 42 Mesken, B2 44 Mesken, B2 46 Mesken, B2 47 Mesken, B2 48 Mesken, B2 50 Mesken, B2 52 Mesken, B2 54 Mesken, B2 57 Ofis-İşyeri, B2 58 Ofis-İşyeri, B3 4 Mesken, B3 57 Mesken, B4 57 Mesken, B5 7 Mesken, B5 59 Mesken, B6 3 Mesken, B6 4 Mesken, B6 8 Mesken, B6 57 Mesken, C1 85 Ofis-İşyeri, C1 86 Ofis-İşyeri, C2 50 Mesken, C2 56 Mesken, C2 74 Mesken, C2 80 Mesken, C2 85 Ofis-İşyeri, C3 43 Mesken, C3 85 Ofis-İşyeri, C3 86 Ofis-İşyeri

İMAR DURUMU	Çekmeköy Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 09.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların konumlandığı 4014 parsel 20.02.2022 tarihli 1/1.000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planı Kapsamında E:1.25, Yençok:15 Kat, "Konut+Ticaret Alanı" yapılaşma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARIÇ)	2.493.191.639,02.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	2.833.570.395,69.-TL

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

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	7
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	7
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	8
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	10
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	10
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	15
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	16
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	16
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	17
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	18
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	18
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	18
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	18
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	18
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	20
4.2.1	İstanbul İli	20
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	21
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	21
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	22
5.2	Gayrimenkullün Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	24
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	24
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	25
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	25
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	25
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	25
6.3	Maliyet Yaklaşımı	26
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	26
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	26
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	26
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	27
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	29
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	29
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	30
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	32
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	33
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	37
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	37
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	37

7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	38
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	38
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	38
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	38
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
7.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
8	SONUÇ	39
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	39
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	39
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	39
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	40
8.5	Uygunluk Beyanı.....	41
8.6	İzin Beyanı.....	42

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 367			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
01	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 263	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	2.541.312.971,33.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 Ada 4014 Parselde konumlu, Çekmeköy Park Sitesi, A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C2 ve C3 bloklarda, farklı katlarda konumlu, farklı bağımsız bölüm numaralı 113 adet "Mesken", 7 adet "Ofis - İşyeri" nitelikli olmak üzere 120 adet taşınmazın **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 0 Ada 4014 Parselde konumlu, Çekmeköy Park Sitesi, A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C2 ve C3 bloklarda, farklı katlarda konumlu, farklı bağımsız bölüm numaralı 113 adet "Mesken", 7 adet "Ofis - İşyeri" nitelikli olmak üzere 120 adet taşınmazın **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

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

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

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

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

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

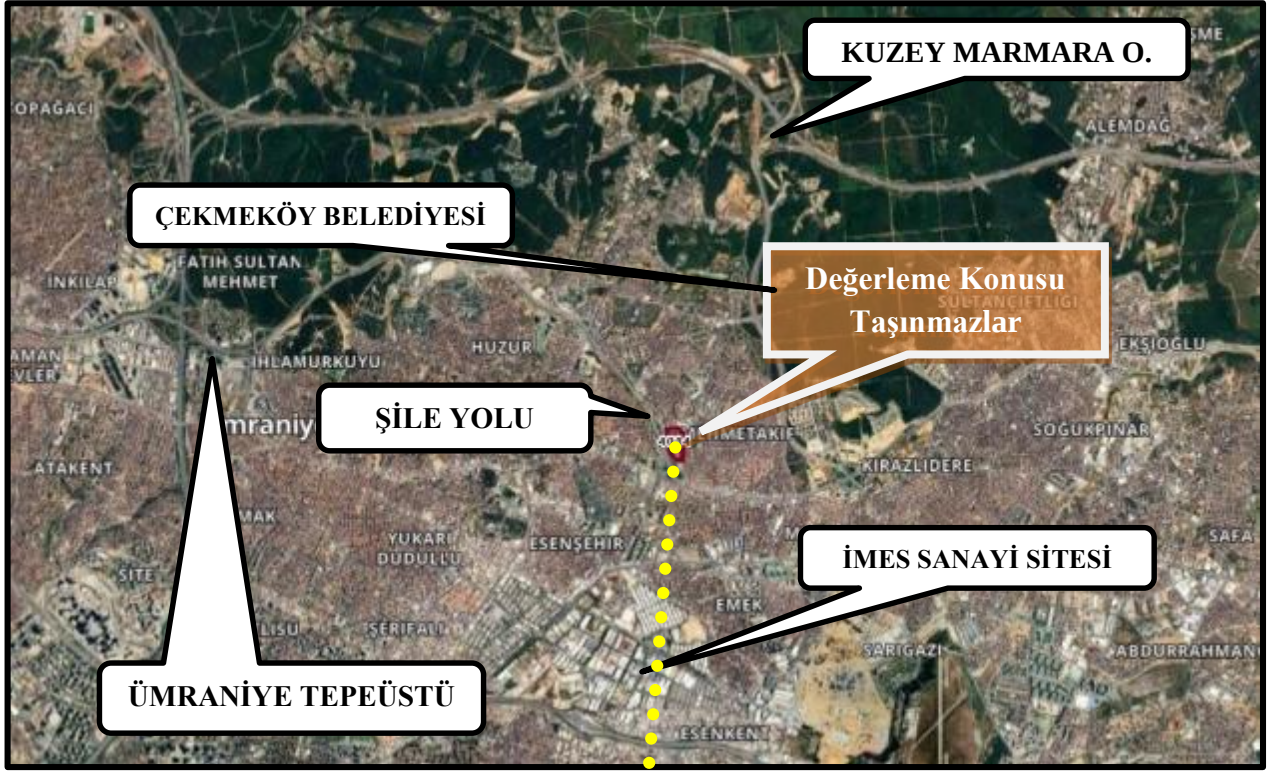
3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

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

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

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÇEKMEKÖY
Mahalle/Köy Adı	: ÇEKMEKÖY
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 0
Parsel No	: 4014
Yüz ölçüm	: 46.772,09 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 1 ADET 3 KATLI, 3 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN, OFİS, İŞYERİ VE 10 ADET 20 KATLI BETONARME MESKEN VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: TABLO-1
Blok	: TABLO-1
Kat	: TABLO-1
Arsa Payı	: TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: TABLO-1
Malik	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	: 30237
Cilt No	: TABLO-1
Sayfa No	: TABLO-1
Tapu Tarihi	: 23.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

Tablo - 1								
Sıra No	Blok	Taşınmaz No	Taşınmaz Niteliği	Bulunduğu Kat	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay
1	A1	1	Mesken	1. Bodrum	100304346	434	42785	302
2	A1	2	Mesken	Zemin	100304347	434	42786	114
3	A1	3	Mesken	Zemin	100304348	434	42787	304
4	A1	4	Mesken	Zemin	100304349	434	42788	164
5	A1	6	Mesken	1	100304351	434	42790	304
6	A1	7	Mesken	1	100304352	434	42791	164
7	A1	8	Mesken	2	100304353	434	42792	304
8	A1	9	Mesken	2	100304354	434	42793	304
9	A1	11	Mesken	3	100304356	434	42795	304
10	A1	13	Mesken	4	100304358	434	42797	304
11	A1	15	Mesken	5	100304360	434	42799	304
12	A1	17	Mesken	6	100304362	434	42801	304
13	A1	19	Mesken	7	100304364	434	42803	304
14	A1	21	Mesken	8	100304366	434	42805	304
15	A1	23	Mesken	9	100304368	434	42807	304
16	A1	25	Mesken	10	100304370	434	42809	306
17	A1	27	Mesken	11	100304372	434	42811	306
18	A1	28	Mesken	12	100304373	434	42812	306
19	A1	29	Mesken	12	100304374	434	42813	306
20	A1	30	Mesken	13	100304375	434	42814	306
21	A1	31	Mesken	13	100304376	434	42815	306
22	A1	32	Mesken	14	100304377	435	42816	306
23	A1	33	Mesken	14	100304378	435	42817	306
24	A2	5	Mesken	1	100304383	435	42822	294
25	A2	20	Mesken	8	100304398	435	42837	296
26	A2	22	Mesken	9	100304400	435	42839	296
27	A2	24	Mesken	10	100304402	435	42841	296
28	A2	26	Mesken	11	100304404	435	42843	296
29	A2	31	Mesken	14	100304409	435	42848	296
30	A2	32	Mesken	14	100304410	435	42881	296
31	A3	6	Mesken	14	100304416	435	42855	158
32	A3	22	Mesken	9	100304432	435	42871	296
33	A3	24	Mesken	10	100304434	435	42873	296
34	A3	30	Mesken	13	100304442	435	42879	296
35	A3	32	Mesken	14	100304444	435	42881	296
36	A4	1	Mesken	1. Bodrum	100304445	435	42882	220
37	A4	2	Mesken	Zemin	100304446	435	42883	110
38	A4	3	Mesken	Zemin	100304447	435	42884	290
39	A4	4	Mesken	Zemin	100304448	435	42885	158
40	A4	5	Mesken	1	100304449	435	42886	110
41	A4	6	Mesken	1	100304450	435	42887	296
42	A4	7	Mesken	1	100304451	435	42888	156
43	A4	8	Mesken	2	100304452	435	42889	296
44	A4	9	Mesken	2	100304453	435	42890	296
45	A4	10	Mesken	3	100304454	435	42891	296
46	A4	11	Mesken	3	100304455	435	42892	296
47	A4	12	Mesken	4	100304456	435	42893	296

48	A4	13	Mesken	4	100304457	435	42894	296
49	A4	14	Mesken	5	100304458	435	42895	296
50	A4	15	Mesken	5	100304459	435	42896	296
51	A4	16	Mesken	6	100304460	435	42897	296
52	A4	17	Mesken	6	100304461	435	42898	296
53	A4	18	Mesken	7	100304462	435	42899	296
54	A4	19	Mesken	7	100304463	435	42900	296
55	A4	20	Mesken	8	100304464	435	42901	296
56	A4	21	Mesken	8	100304465	435	42902	296
57	A4	22	Mesken	9	100304466	435	42903	296
58	A4	23	Mesken	9	100304467	435	42904	296
59	A4	24	Mesken	10	100304468	435	42905	296
60	A4	25	Mesken	10	100304469	435	42906	296
61	A4	26	Mesken	11	100304470	435	42907	296
62	A4	27	Mesken	11	100304471	435	42908	296
63	A4	28	Mesken	12	100304472	435	42909	296
64	A4	29	Mesken	12	100304473	435	42910	296
65	A4	30	Mesken	13	100304474	435	42911	296
66	A4	31	Mesken	13	100304475	435	42912	296
67	A4	32	Mesken	14	100304476	435	42913	296
68	A4	33	Mesken	14	100304477	435	42914	296
69	B1	1	Mesken	Zemin	100304478	436	42915	124
70	B1	2	Mesken	Zemin	100304479	436	42916	180
71	B1	3	Mesken	Zemin	100304480	436	42917	156
72	B1	4	Mesken	Zemin	100304481	436	42918	168
73	B1	5	Mesken	1	100304482	436	42919	136
74	B1	7	Mesken	1	100304484	436	42921	166
75	B1	8	Mesken	1	100304485	436	42922	180
76	B1	13	Mesken	3	100304490	436	42927	160
77	B1	17	Mesken	4	100304494	436	42931	160
78	B1	33	Mesken	8	100304510	436	42941	160
79	B1	37	Mesken	9	100304514	436	42951	160
80	B1	44	Mesken	10	100304521	436	42958	204
81	B1	45	Mesken	11	100304522	436	42959	160
82	B1	47	Mesken	11	100304524	436	42961	168
83	B1	48	Mesken	11	100304525	436	42962	204
84	B1	51	Mesken	12	100304528	436	42965	168
85	B1	55	Mesken	13	100304532	436	42969	168
86	B1	56	Mesken	13	100304533	436	42970	204
87	B1	57	Mesken	14	100304534	436	42971	160
88	B1	59	Mesken	14	100304536	436	42973	168
89	B1	60	Mesken	14	100304537	436	42974	204
90	B2	35	Mesken	9	100304572	436	43009	212
91	B2	40	Mesken	10	100304577	437	43014	166
92	B2	42	Mesken	11	100304579	437	43016	174
93	B2	44	Mesken	11	100304581	437	43018	168
94	B2	46	Mesken	12	100304583	437	43020	176
95	B2	47	Mesken	12	100304584	437	43021	214
96	B2	48	Mesken	12	100304585	437	43022	168
97	B2	50	Mesken	13	100304587	437	43024	176

98	B2	52	Mesken	13	100304589	437	43026	168
99	B2	54	Mesken	14	100304591	437	43028	176
100	B2	57	Ofis - İşyeri	Zemin	100304594	437	43031	24
101	B2	58	Ofis - İşyeri	Zemin	100304595	437	43032	130
102	B3	4	Mesken	Zemin	100304599	437	43036	168
103	B3	57	Mesken	14	100304652	437	43089	160
104	B4	57	Mesken	14	100304713	438	43149	160
105	B5	7	Mesken	1	100304725	438	43159	166
106	B5	59	Mesken	14	100304777	438	43211	168
107	B6	3	Mesken	Zemin	100304781	439	43215	156
108	B6	4	Mesken	Zemin	100304782	439	43216	168
109	B6	8	Mesken	1	100304786	439	43220	180
110	B6	57	Mesken	14	100304835	439	43269	160
111	C1	85	Ofis - İşyeri	Zemin	100304925	440	43357	84
112	C1	86	Ofis - İşyeri	Zemin	100304926	440	43358	98
113	C2	50	Mesken	9	100304978	440	43408	146
114	C2	56	Mesken	10	100304984	441	43414	146
115	C2	74	Mesken	13	100305002	441	43432	146
116	C2	80	Mesken	14	100305008	441	43438	146
117	C2	85	Ofis - İşyeri	Zemin	100305015	441	43443	84
118	C3	43	Mesken	8	100305059	441	43487	98
119	C3	85	Ofis - İşyeri	Zemin	100305101	442	43529	84
120	C3	86	Ofis - İşyeri	Zemin	100305102	442	43530	98

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 08:46-09:19 saatleri itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Müşterek Olarak;

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

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

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

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

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

A1 Blok 27-29-31-32-33, A4 Blok 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33, B2 Blok 54, B3 Blok 4-57, B6 blok 3-4-8, C2 Blok 80, Müşterek Olarak;

Beyan; ODEA BANK A.Ş lehine 1. Dereceden 545.752.000,00 TL tutarlı ipotek bulunmaktadır. (T:10.01.2024 - Y:794)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 23.12.2024 tarih ve 30237 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

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



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Çekmeköy Belediyesi İmar Arşiv Birimi’nden temin edilen dosyasında ve TKGM WebTapu Portalından yapılan incelemeye göre 0 Ada 4014 Parsel’e ait;

Taşınmazlara ait 29.09.2017 tarih ve 2017/8472 numaralı her blok için ayrı ayrı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

YENİLEME RUHSAT DETAYLARI										
Sıra No	Blok	Tarih	Ruhsat No	Veriliş Amacı	B.B Sayısı	Toplam Ruhsat Alanı (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	A1	25.05.2022	2022/2730	Mesken	33	9.389,63	5	15	20	VA
2	A2	25.05.2022	2022/2730	Mesken	32	8.786,12	5	15	20	VA
3	A3	25.05.2022	2022/2730	Mesken	32	8.786,12	5	15	20	VA
4	A4	25.05.2022	2022/2730	Mesken	33	9.036,16	5	15	20	VA
5	B1	25.05.2022	2022/2730	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
6	B2	25.05.2022	2022/2730	Mesken	56	10.803,59	5	15	20	VA
				Ofis ve İşyeri	2					
7	B3	25.05.2022	2022/2730	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
8	B4	25.05.2022	2022/2730	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
9	B5	25.05.2022	2022/2730	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
10	B6	25.05.2022	2022/2730	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
11	C2	25.05.2022	2022/2730	Mesken	84	10.336,21	5	15	20	VA
				Ofis ve İşyeri	2					
12	C3	25.05.2022	2022/2730	Mesken	84	10.313,86	5	15	20	VA
				Ofis ve İşyeri	2					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DETAYLARI										
Sıra No	Blok	Tarih	Ruhsat No	Veriliş Amacı	B.B Sayısı	Toplam Ruhsat Alanı (m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	A1	5.12.2023	2023/11189	Mesken	33	9.389,63	5	15	20	VA
2	A2	26.12.2023	2023/12533	Mesken	32	8.786,12	5	15	20	VA
3	A3	26.12.2023	2023/12610	Mesken	32	8.786,12	5	15	20	VA
4	A4	26.12.2023	2023/12533	Mesken	33	9.036,16	5	15	20	VA
5	B1	5.12.2023	2023/11189	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
6	B2	26.12.2023	2023/12533	Mesken	56	10.803,59	5	15	20	VA
				Ofis ve İşyeri	2					
7	B3	26.12.2023	2023/12610	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
8	B4	26.12.2023	2023/12610	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
9	B5	5.12.2023	2023/11189	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
10	B6	5.12.2023	2023/11189	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
11	C1	26.12.2023	2023/12610	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
12	C2	26.12.2023	2023/12533	Mesken	60	10.823,51	5	15	20	VA
13	C3	5.12.2023	2023/11189	Mesken	84	10.313,86	5	15	20	VA
				Ofis ve İşyeri	2					

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

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

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

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

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

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

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi aşağıdaki tabloda bulunmaktadır.

BLOK	ENERJİ NUMARASI	ENERJİ SINIFI	VERİLİŞ TARİHİ	BİTİŞ TARİHİ
A1	Y2334E986AC9C	B	20.12.2017	20.12.2027
A2	Y233490FED4DA	B	20.12.2017	20.12.2027
A3	Y2334047B11DC	B	20.12.2017	20.12.2027
A4	Y23344FE188ED	B	20.12.2017	20.12.2027
B1	Y2334C8E341D0	B	20.12.2017	20.12.2027
B2	Y23343C0511DA	B	20.12.2017	20.12.2027
B3	Y233463CAC177	B	20.12.2017	20.12.2027
B4	Y23345D7B139E	B	20.12.2017	20.12.2027
B5	Y23342D5B1A65	B	20.12.2017	20.12.2027
B6	Y23346D1B3B0C	B	20.12.2017	20.12.2027
C1	Y2334F31FE8BF	C	20.12.2017	20.12.2027
C2	Y2334B96B57E4	C	20.12.2017	20.12.2027
C3	Y2334F937111B	C	20.12.2017	20.12.2027

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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

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

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

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



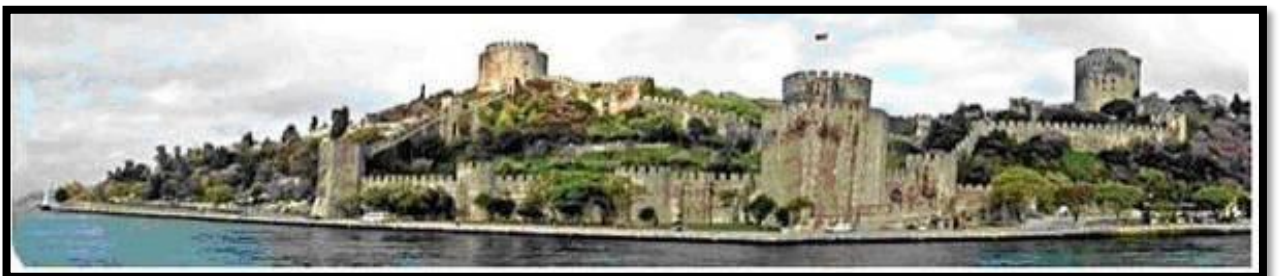
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

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

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

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



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



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

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

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

D blok ana taşınmazın tüm bodrum katlarının zemin, 1. Bodrum ve 2. Bodrum katlarında konumlu ticari bloktur. Blok bazında kat sayısı ve bağımsız bölüm sayısı detayları şu şekildedir;

Blok Bazında Detay							
Sıra No	Blok	Yolu Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Sayısı	Blokta Tescilli Toplam Bağımsız Bölüm Adeti
1	A1	5	15	20	Mesken	33	33
2	A2	5	15	20	Mesken	32	32
3	A3	5	15	20	Mesken	32	32
4	A4	5	15	20	Mesken	33	33
5	B1	5	15	20	Mesken	60	60
6	B2	5	15	20	Mesken	56	58
					Ofis ve İşyeri	2	
7	B3	5	15	20	Mesken	60	60
8	B4	5	15	20	Mesken	60	60
9	B5	5	15	20	Mesken	60	60
10	B6	5	15	20	Mesken	60	60
11	C2	5	15	20	Mesken	84	86
					Ofis ve İşyeri	2	
12	C3	5	15	20	Mesken	84	86
					Ofis ve İşyeri	2	

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m2)
1	A1	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	264,88 m ²
2	A1	2	Zemin Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	G - B	1+1	95,32 m ²
3	A1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
4	A1	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	139,17 m ²
5	A1	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
6	A1	7	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+1	144,46 m ²
7	A1	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²
8	A1	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
9	A1	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
10	A1	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
11	A1	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
12	A1	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
13	A1	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
14	A1	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
15	A1	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
16	A1	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
17	A1	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
18	A1	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²
19	A1	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
20	A1	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²
21	A1	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
22	A1	32	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²
23	A1	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²
24	A2	5	1. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
25	A2	20	8. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
26	A2	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
27	A2	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
28	A2	26	11. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²

29	A2	31	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	266,07 m ²
30	A2	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
31	A3	6	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+1	143,79 m ²
32	A3	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
33	A3	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
34	A3	30	13. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
35	A3	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²
36	A4	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	1	K	3+1	201,03 m ²
37	A4	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	95,43 m ²
38	A4	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	260,89 m ²
39	A4	4	Zemin Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	140,76 m ²
40	A4	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	99,40 m ²
41	A4	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
42	A4	7	1. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	3+1	143,97 m ²
43	A4	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
44	A4	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
45	A4	10	3. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
46	A4	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
47	A4	12	4. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
48	A4	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
49	A4	14	5. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
50	A4	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
51	A4	16	6. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
52	A4	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
53	A4	18	7. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
54	A4	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
55	A4	20	8. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
56	A4	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
57	A4	22	9. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
58	A4	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
59	A4	24	10. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
60	A4	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
61	A4	26	11. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
62	A4	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
63	A4	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
64	A4	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
65	A4	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
66	A4	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
67	A4	32	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²
68	A4	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²
69	B1	1	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	112,32 m ²
70	B1	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	3+1	159,35 m ²
71	B1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	137,01 m ²
72	B1	4	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+1	148,66 m ²
73	B1	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	124,90 m ²
74	B1	7	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²
75	B1	8	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+1	164,22 m ²
76	B1	13	3. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
77	B1	17	4. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
78	B1	33	8. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
79	B1	37	9. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
80	B1	44	10. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²
81	B1	45	11. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
82	B1	47	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²
83	B1	48	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²

84	B1	51	12. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²
85	B1	55	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²
86	B1	56	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²
87	B1	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
88	B1	59	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²
89	B1	60	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²
90	B2	35	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+1	185,72 m ²
91	B2	40	10. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²
92	B2	42	11. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²
93	B2	44	11. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²
94	B2	46	12. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²
95	B2	47	12. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+1	185,72 m ²
96	B2	48	12. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²
97	B2	50	13. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²
98	B2	52	13. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²
99	B2	54	14. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²
100	B3	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - D	2+1	148,66 m ²
101	B3	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
102	B4	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²
103	B5	7	1. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+1	150,00 m ²
104	B5	59	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+1	150,00 m ²
105	B6	3	Zemin Kat	Cami	2	G - B	2+1	137,01 m ²
106	B6	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	148,66 m ²
107	B6	8	1. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	164,22 m ²
108	B6	57	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	143,59 m ²
109	C2	50	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²
110	C2	56	10. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²
111	C2	74	13. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²
112	C2	80	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²
113	C3	43	8. Kat	Peyzaj	1	K	1+1	87,17 m ²

Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m2)
1	B2	57	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	17,50 m ²
2	B2	58	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	93,23 m ²
3	C1	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²
4	C1	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,21 m ²
5	C2	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²
6	C3	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²
7	C3	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,31 m ²

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

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

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

Rapor tarihi 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:

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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



Mesken Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 1.katında 3+1 brüt 180 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 22.250.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (123.611,11 TL/m²) Homewest Gayrimenkul: 0 (542) 692 24 00
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 5.katında 2+1 brüt 125 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 14.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (113.600 TL/m²) Turyap Premium: 0 (531) 831 52 74
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin bahçe katında 3+1 brüt 170 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 25.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (151.470,59 TL/m²) Anast İnşaat: 0 (538) 508 94 63
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 7.katında 1+1 brüt 82 m2 beyan edilen mesken 9.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (115.853,66 TL/m²) Coldwell Banker: 0 (532) 590 83 42
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede 2+1 brüt 125 m2 beyan edilen mesken satış ofisinden 13.280.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (106.240 TL/m²) Işık Gayrimenkul: 0 (536) 772 96 58
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy evleri projesinde brüt 178 m2 beyan edilen 3+1 mesken, emlakçıdan 22.875.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (128.511,24TL/m²) Bahçetepe Medikule Gayrimenkul: 0 (530) 123 85 27
EMSAL-7	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Naturel Life projesinde brüt 140 m2 beyan edilen 3+1 mesken, emlakçıdan 11.600.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (82.857,14 TL/m²) Alb Gayrimenkul: 0 (533) 207 79 28
EMSAL-8	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy projesinde brüt 134 m2 beyan edilen 2+1 mesken, emlakçıdan 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (119.402,99 TL/m²) Ece Arslan Gayrimenkul: 0 (534) 707 24 59



SATILIK DÜKKÂN EMSALLERİ

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

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

Meskenler İçin;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
4014 Parsel (A1-3 Numaralı Mesken)					İyi	267,28 m²	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	22.250.000,00 TL	123.611,11 TL	Var	111.250,00 TL	Benzer	180,00 m ²	Benzer	107.912,50 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		0%	-3%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	14.200.000,00 TL	113.600,00 TL	Var	102.240,00 TL	Benzer	125,00 m ²	Benzer	97.128,00 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		0%	-5%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	25.750.000,00 TL	151.470,59 TL	Var	121.176,47 TL	Benzer	170,00 m ²	Benzer	117.541,18 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			20%		0%	-3%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	9.500.000,00 TL	115.853,66 TL	Var	110.060,98 TL	Benzer	82,00 m ²	Benzer	102.356,71 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	-7%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	13.280.000,00 TL	106.240,00 TL	Var	100.928,00 TL	Benzer	125,00 m ²	Benzer	95.881,60 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	-5%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	22.875.000,00 TL	128.511,24 TL	Var	122.085,67 TL	İyi	178,00 m ²	İyi	100.110,25 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		-5%	-3%	-10%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	11.600.000,00 TL	82.857,14 TL	Var	78.714,29 TL	İyi	140,00 m ²	İyi	63.758,57 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			5%		-5%	-4%	-10%	
EMSAL 8 ÖZELLİKLERİ	16.000.000,00 TL	119.402,99 TL	Var	113.432,84 TL	İyi	134,00 m ²	İyi	90.746,27 TL
EMSAL 8 DÜZELTMESİ			5%		-5%	-5%	-10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								96.929,38 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								96.900,00 TL

Dükkan İçin;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
B2 BLOK 58 NBB					İyi	93,23	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	43.000.000,00 TL	254.437,87 TL	Var	241.715,98 TL	Benzer	169,00 m ²	Benzer	253.801,78 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	64.000.000,00 TL	204.472,84 TL	Var	194.249,20 TL	Kötü	313,00 m ²	Benzer	252.523,96 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		15%	15%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	64.500.000,00 TL	348.648,65 TL	Var	313.783,78 TL	İyi	185,00 m ²	Benzer	282.405,41 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		-20%	10%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	72.000.000,00 TL	200.000,00 TL	Var	180.000,00 TL	Kötü	360,00 m ²	Benzer	216.000,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		5%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	64.000.000,00 TL	283.185,84 TL	Var	254.867,26 TL	Kötü	226,00 m ²	Benzer	300.743,36 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		5%	13%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								261.094,90 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								261.090,00 TL

Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama mesken ve dükkan birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME TABLOSU												
Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m ²)	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	Birim Değer (TL)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1	A1	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	264,88 m ²	-2,75%	96.900,00 TL	94.235,25 TL	24.961.287,14 TL
2	A1	2	Zemin Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	G - B	1+1	95,32 m ²	17,75%	96.900,00 TL	114.099,75 TL	10.875.627,70 TL
3	A1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	-0,25%	96.900,00 TL	96.657,75 TL	25.834.795,02 TL
4	A1	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	139,17 m ²	13,50%	96.900,00 TL	109.981,50 TL	15.306.277,46 TL
5	A1	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	0,00%	96.900,00 TL	96.900,00 TL	25.899.543,88 TL
6	A1	7	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+1	144,46 m ²	10,75%	96.900,00 TL	107.316,75 TL	15.503.096,51 TL
7	A1	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²	4,75%	96.900,00 TL	101.502,75 TL	27.129.772,22 TL
8	A1	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	0,25%	96.900,00 TL	97.142,25 TL	25.964.292,74 TL
9	A1	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	0,50%	96.900,00 TL	97.384,50 TL	26.029.041,60 TL
10	A1	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	0,75%	96.900,00 TL	97.626,75 TL	26.093.790,46 TL
11	A1	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	1,00%	96.900,00 TL	97.869,00 TL	26.158.539,32 TL
12	A1	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	1,25%	96.900,00 TL	98.111,25 TL	26.223.288,18 TL
13	A1	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	1,50%	96.900,00 TL	98.353,50 TL	26.288.037,04 TL
14	A1	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	1,75%	96.900,00 TL	98.595,75 TL	26.352.785,90 TL
15	A1	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	2,00%	96.900,00 TL	98.838,00 TL	26.417.534,76 TL
16	A1	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	2,25%	96.900,00 TL	99.080,25 TL	26.482.283,62 TL
17	A1	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	2,50%	96.900,00 TL	99.322,50 TL	26.547.032,48 TL
18	A1	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	27.777.260,82 TL
19	A1	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	2,75%	96.900,00 TL	99.564,75 TL	26.611.781,34 TL
20	A1	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²	7,50%	96.900,00 TL	104.167,50 TL	27.842.009,68 TL
21	A1	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	3,00%	96.900,00 TL	99.807,00 TL	26.676.530,20 TL
22	A1	32	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,28 m ²	9,75%	96.900,00 TL	106.347,75 TL	28.424.749,41 TL
23	A1	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,28 m ²	3,25%	96.900,00 TL	100.049,25 TL	26.741.279,06 TL
24	A2	5	1. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	4,00%	96.900,00 TL	100.776,00 TL	26.813.668,26 TL
25	A2	20	8. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,75%	96.900,00 TL	102.471,75 TL	27.264.859,80 TL
26	A2	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,00%	96.900,00 TL	102.714,00 TL	27.329.315,73 TL
27	A2	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,25%	96.900,00 TL	102.956,25 TL	27.393.771,66 TL
28	A2	26	11. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,50%	96.900,00 TL	103.198,50 TL	27.458.227,60 TL
29	A2	31	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	266,07 m ²	7,75%	96.900,00 TL	104.409,75 TL	27.780.507,26 TL
30	A2	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	27.651.595,40 TL
31	A3	6	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+1	143,79 m ²	8,75%	96.900,00 TL	105.378,75 TL	15.152.927,42 TL
32	A3	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	4,00%	96.900,00 TL	100.776,00 TL	26.813.668,26 TL
33	A3	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	4,25%			27.000.000,00 TL
34	A3	30	13. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,00%	96.900,00 TL	101.745,00 TL	27.071.492,00 TL
35	A3	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,25%	96.900,00 TL	101.987,25 TL	27.135.947,93 TL
36	A4	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	1	K	3+1	201,03 m ²	-1,50%	96.900,00 TL	95.446,50 TL	19.188.010,64 TL
37	A4	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	95,43 m ²	10,75%	96.900,00 TL	107.316,75 TL	10.240.720,13 TL
38	A4	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	260,89 m ²	-5,25%	96.900,00 TL	91.812,75 TL	23.952.625,05 TL
39	A4	4	Zemin Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	140,76 m ²	4,50%	96.900,00 TL	101.260,50 TL	14.253.493,90 TL
40	A4	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	99,40 m ²	11,00%	96.900,00 TL	107.559,00 TL	10.691.861,52 TL
41	A4	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-5,00%	96.900,00 TL	92.055,00 TL	24.639.808,55 TL
42	A4	7	1. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	3+1	143,97 m ²	1,75%	96.900,00 TL	98.595,75 TL	14.195.030,20 TL
43	A4	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	-0,25%	96.900,00 TL	96.657,75 TL	25.871.798,97 TL
44	A4	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,75%	96.900,00 TL	92.297,25 TL	24.704.650,15 TL
45	A4	10	3. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,00%	96.900,00 TL	96.900,00 TL	25.936.640,57 TL
46	A4	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,50%	96.900,00 TL	92.539,50 TL	24.769.491,75 TL
47	A4	12	4. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,25%	96.900,00 TL	97.142,25 TL	26.001.482,18 TL
48	A4	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,25%	96.900,00 TL	92.781,75 TL	24.834.333,35 TL
49	A4	14	5. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,50%	96.900,00 TL	97.384,50 TL	26.066.323,78 TL
50	A4	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,00%	96.900,00 TL	93.024,00 TL	24.899.174,95 TL
51	A4	16	6. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,75%	96.900,00 TL	97.626,75 TL	26.131.165,38 TL
52	A4	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,75%	96.900,00 TL	93.266,25 TL	24.964.016,55 TL
53	A4	18	7. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,00%	96.900,00 TL	97.869,00 TL	26.196.006,98 TL
54	A4	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,50%	96.900,00 TL	93.508,50 TL	25.028.858,15 TL
55	A4	20	8. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,25%	96.900,00 TL	98.111,25 TL	26.260.848,58 TL
56	A4	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,25%	96.900,00 TL	93.750,75 TL	25.093.699,76 TL
57	A4	22	9. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,50%	96.900,00 TL	98.353,50 TL	26.325.690,18 TL
58	A4	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,00%	96.900,00 TL	93.993,00 TL	25.158.541,36 TL
59	A4	24	10. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,75%	96.900,00 TL	98.595,75 TL	26.390.531,78 TL
60	A4	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,75%	96.900,00 TL	94.235,25 TL	25.223.382,96 TL
61	A4	26	11. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,00%	96.900,00 TL	98.838,00 TL	26.455.373,39 TL
62	A4	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,50%	96.900,00 TL	94.477,50 TL	25.288.224,56 TL
63	A4	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,25%	96.900,00 TL	99.080,25 TL	26.520.214,99 TL
64	A4	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,25%	96.900,00 TL	94.719,75 TL	25.353.066,16 TL

65	A4	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,50%	96.900,00 TL	99.322,50 TL	26.585.056,59 TL
66	A4	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,00%	96.900,00 TL	94.962,00 TL	25.417.907,76 TL
67	A4	32	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,75%	96.900,00 TL	99.564,75 TL	26.649.898,19 TL
68	A4	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-1,75%	96.900,00 TL	95.204,25 TL	25.482.749,36 TL
69	B1	1	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	112,32 m ²	11,50%	96.900,00 TL	108.043,50 TL	12.135.937,85 TL
70	B1	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	3+1	159,35 m ²	8,75%	96.900,00 TL	105.378,75 TL	16.792.212,49 TL
71	B1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	137,01 m ²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	14.239.132,90 TL
72	B1	4	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+1	148,66 m ²	7,00%	96.900,00 TL	103.683,00 TL	15.413.694,27 TL
73	B1	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	124,90 m ²	11,75%	96.900,00 TL	108.285,75 TL	13.524.966,60 TL
74	B1	7	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²	7,50%	96.900,00 TL	104.167,50 TL	15.625.446,06 TL
75	B1	8	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+1	164,22 m ²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	17.066.652,88 TL
76	B1	13	3. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	12,25%	96.900,00 TL	108.770,25 TL	15.618.723,30 TL
77	B1	17	4. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	12,50%	96.900,00 TL	109.012,50 TL	15.653.508,88 TL
78	B1	33	8. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	13,50%	96.900,00 TL	109.981,50 TL	15.792.651,18 TL
79	B1	37	9. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	13,75%	96.900,00 TL	110.223,75 TL	15.827.436,75 TL
80	B1	44	10. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²	6,50%	96.900,00 TL	103.198,50 TL	18.931.619,67 TL
81	B1	45	11. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	14,25%	96.900,00 TL	110.708,25 TL	15.897.007,91 TL
82	B1	47	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²	10,00%	96.900,00 TL	106.590,00 TL	15.988.828,53 TL
83	B1	48	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²	6,75%	96.900,00 TL	103.440,75 TL	18.976.060,09 TL
84	B1	51	12. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²	10,25%	96.900,00 TL	106.832,25 TL	16.025.166,78 TL
85	B1	55	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²	10,50%	96.900,00 TL	107.074,50 TL	16.061.505,02 TL
86	B1	56	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	19.064.940,94 TL
87	B1	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	15,00%	96.900,00 TL	111.435,00 TL	16.001.364,63 TL
88	B1	59	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+1	150,00 m ²	10,75%	96.900,00 TL	107.316,75 TL	16.097.843,27 TL
89	B1	60	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+1	183,45 m ²	7,50%	96.900,00 TL	104.167,50 TL	19.109.381,36 TL
90	B2	35	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+1	185,72 m ²	3,25%	96.900,00 TL	100.049,25 TL	18.581.387,62 TL
91	B2	40	10. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²	7,00%	96.900,00 TL	103.683,00 TL	15.068.908,55 TL
92	B2	42	11. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²	11,00%	96.900,00 TL	107.559,00 TL	16.330.806,24 TL
93	B2	44	11. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	15.104.116,28 TL
94	B2	46	12. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²	11,25%	96.900,00 TL	107.801,25 TL	16.367.587,33 TL
95	B2	47	12. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+1	185,72 m ²	4,00%	96.900,00 TL	100.776,00 TL	18.716.361,38 TL
96	B2	48	12. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²	7,50%	96.900,00 TL	104.167,50 TL	15.139.324,02 TL
97	B2	50	13. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²	11,50%	96.900,00 TL	108.043,50 TL	16.404.368,43 TL
98	B2	52	13. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	145,34 m ²	7,75%	96.900,00 TL	104.409,75 TL	15.174.531,75 TL
99	B2	54	14. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	151,83 m ²	11,75%	96.900,00 TL	108.285,75 TL	16.441.149,52 TL
100	B3	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - D	2+1	148,66 m ²	11,00%	96.900,00 TL	107.559,00 TL	15.989.907,14 TL
101	B3	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	15,00%	96.900,00 TL	111.435,00 TL	16.001.364,63 TL
102	B4	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	143,59 m ²	15,00%	96.900,00 TL	111.435,00 TL	16.001.364,63 TL
103	B5	7	1. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+1	150,00 m ²	13,50%	96.900,00 TL	109.981,50 TL	16.497.563,98 TL
104	B5	59	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+1	150,00 m ²	16,75%	96.900,00 TL	113.130,75 TL	16.969.961,19 TL
105	B6	3	Zemin Kat	Cami	2	G - B	2+1	137,01 m ²	0,75%	96.900,00 TL	97.626,75 TL	13.376.155,15 TL
106	B6	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	148,66 m ²	5,25%	96.900,00 TL	101.987,25 TL	15.161.601,14 TL
107	B6	8	1. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+1	164,22 m ²	5,50%	96.900,00 TL	102.229,50 TL	16.788.176,02 TL
108	B6	57	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	143,59 m ²	4,50%	96.900,00 TL	101.260,50 TL	14.540.370,47 TL
109	C2	50	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²	6,25%	96.900,00 TL	102.956,25 TL	13.316.319,11 TL
110	C2	56	10. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²	6,50%	96.900,00 TL	103.198,50 TL	13.347.651,63 TL
111	C2	74	13. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²	7,25%	96.900,00 TL	103.925,25 TL	13.441.649,17 TL
112	C2	80	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+1	129,34 m ²	7,50%	96.900,00 TL	104.167,50 TL	13.472.981,69 TL
113	C3	43	8. Kat	Peyzaj	1	K	1+1	87,17 m ²	12,00%	96.900,00 TL	108.528,00 TL	9.460.377,31 TL
TOPLAM DEĞER											2.379.315.362,05 TL	

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME TABLOSU												
Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m2)	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	Birim Değer (TL)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m2)	Toplam Değer (TL)
1	B2	57	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	17,50 m²	11,00%	261.090,00 TL	289.809,90 TL	5.071.673,25 TL
2	B2	58	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	93,23 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	24.584.834,91 TL
3	C1	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	15.682.292,52 TL
4	C1	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,21 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	18.514.440,19 TL
5	C2	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	15.682.292,52 TL
6	C3	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	15.682.292,52 TL
7	C3	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,31 m²	1,00%	261.090,00 TL	263.700,90 TL	18.540.810,28 TL
TOPLAM DEĞER											113.758.636,19 TL	

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME ANALİZİ TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	113.758.636,19 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	2.379.315.362,05 TL
GENEL TOPLAM		2.493.073.998,24 TL

*Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 2.493.073.998,24.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

Mesken Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy projesinde brüt 68 m2 beyan edilen 1+1 mesken, emlakçıdan 38.000 TL bedelle kiralıktır. (558,82 TL/m²) Avangart Gayrimenkul: 0 (534) 350 98 81
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy projesinde brüt 119 m2 beyan edilen 2+1 mesken, emlakçıdan 56.000 TL bedelle kiralıktır. (470,59 TL/m²) Bahçetepe Gayrimenkul: 0 (530) 123 85 27
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 6.katında 2+1 brüt 143 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 69.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (482,52 TL/m²) Homewest Gayrimenkul: 0 (532) 518 46 40
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 6.katında 2+1 brüt 125 m2 beyan edilen mesken sahibi 61.500 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (492 TL/m²) Çakırioğlu Gayrimenkul: 0 (533) 654 79 20
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin Bahçe katında 1+1 brüt 94 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 45.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (478,72 TL/m²) Coldwell Gayrimenkul: 0 (532) 523 14 11
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitenin 10.katında 3+1 brüt 172 m2 beyan edilen mesken emlakçıdan 105.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (488,37TL/m²) Honest Gayrimenkul : 0 (532) 371 55 27

Dükkan Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 190 m2 dükkan alanı 75 tahsisli alanlı beyan edilen dükkan emlakçıdan 375.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.415,09 TL/m²) Anavart Gayrimenkul: 0534 350 98 81
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 210 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 340.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.619,05 TL/m²) Hüryap Gayrimenkul: 0532 431 43 20
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 110 m2 dükkan alanı 30 tahsisli alanlı beyan edilen dükkan emlakçıdan 200.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.428,57 TL/m²) Eren Gayrimenkul: 0533 490 93 33
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 350 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 350.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.000,00 TL/m²) Rex Gayrimenkul: 0532 376 67 02
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Çınarköy 111 m2 dükkan alanı 32 tahsisli alanlı beyan edilen dükkan emlakçıdan 175.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (1.223,78 TL/m²) DC Gayrimenkul: 0532 395 12 04

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

Mesken İçin;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
4014 Parsel (3 Numaralı Mesken)					İyi	267,28 m²	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	38.000,00 TL	558,82 TL	Var	530,88 TL	Benzer	68,00 m²	Düşük	424,71 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	-15%	-5%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	56.000,00 TL	470,59 TL	Var	447,06 TL	Benzer	119,00 m²	Düşük	388,94 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	-8%	-5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	69.000,00 TL	482,52 TL	Var	458,39 TL	Benzer	143,00 m²	Benzer	430,89 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	-6%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	61.500,00 TL	492,00 TL	Var	467,40 TL	Benzer	125,00 m²	Benzer	434,68 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	-7%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	45.000,00 TL	478,72 TL	Var	454,79 TL	Düşük	94,00 m²	Benzer	391,12 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-5%	-9%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	105.000,00 TL	610,47 TL	Var	488,37 TL	Benzer	172,00 m²	Benzer	468,84 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			20%		0%	-4%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								423,20 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								425,00 TL

Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama mesken birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Dükkan İçin;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapisız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
D2 BLOK 58 NBB					İyi	93,23	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	375.000,00 TL	1.415,09 TL	Var	1.273,58 TL	İyi	265,00 m²	Benzer	1.273,58 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		-10%	10%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	340.000,00 TL	1.619,05 TL	Var	1.457,14 TL	İyi	210,00 m²	Benzer	1.311,43 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		-20%	10%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	200.000,00 TL	1.428,57 TL	Var	1.285,71 TL	İyi	140,00 m²	Benzer	1.221,43 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		-10%	5%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	350.000,00 TL	1.000,00 TL	Var	900,00 TL	Kötü	350,00 m²	Benzer	1.080,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		5%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	175.000,00 TL	1.223,78 TL	Var	1.101,40 TL	Benzer	143,00 m²	Benzer	1.156,47 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		0%	5%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.208,58 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								1.210,00 TL

Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz emsal verileri; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak belirlenmiş olup ortalama kira çarpanı dükkanlarda 216 Ay / 12 Ay = 18,00 Yıl, ofislerde 240 Ay/12 Ay=20 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU															
Sıra No	Blok	B B N O	Kat	Manzara	Ceph e Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m ²)	Topla m Şerefiye e Kat Sayısı	Birim Değer (TL)	Şerefiyelendiril miş Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpa nı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	A1	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	264,88 m ²	-2,75%	425,00 TL	413,31 TL	109.479,33 TL	1.313.751,95 TL	20,00	26.275.039,10 TL
2	A1	2	Zemin Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	G - B	1+ 1	95,32 m ²	17,75%	425,00 TL	500,44 TL	47.700,12 TL	572.401,46 TL	20,00	11.448.029,16 TL
3	A1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	-0,25%	425,00 TL	423,94 TL	113.310,50 TL	1.359.726,05 TL	20,00	27.194.521,08 TL
4	A1	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	139,17 m ²	13,50%	425,00 TL	482,38 TL	67.132,80 TL	805.593,55 TL	20,00	16.111.871,01 TL
5	A1	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	0,00%	425,00 TL	425,00 TL	113.594,49 TL	1.363.133,89 TL	20,00	27.262.677,77 TL
6	A1	7	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+ 1	144,46 m ²	10,75%	425,00 TL	470,69 TL	67.996,04 TL	815.952,45 TL	20,00	16.319.048,96 TL
7	A1	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+ 1	267,28 m ²	4,75%	425,00 TL	445,19 TL	118.990,23 TL	1.427.882,75 TL	20,00	28.557.654,97 TL
8	A1	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	0,25%	425,00 TL	426,06 TL	113.878,48 TL	1.366.541,72 TL	20,00	27.330.834,47 TL
9	A1	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	0,50%	425,00 TL	427,13 TL	114.162,46 TL	1.369.949,56 TL	20,00	27.398.991,16 TL
10	A1	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	0,75%	425,00 TL	428,19 TL	114.446,45 TL	1.373.357,39 TL	20,00	27.467.147,86 TL
11	A1	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	1,00%	425,00 TL	429,25 TL	114.730,44 TL	1.376.765,23 TL	20,00	27.535.304,55 TL
12	A1	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	1,25%	425,00 TL	430,31 TL	115.014,42 TL	1.380.173,06 TL	20,00	27.603.461,25 TL
13	A1	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	1,50%	425,00 TL	431,38 TL	115.298,41 TL	1.383.580,90 TL	20,00	27.671.617,94 TL
14	A1	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	1,75%	425,00 TL	432,44 TL	115.582,39 TL	1.386.988,73 TL	20,00	27.739.774,63 TL
15	A1	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	2,00%	425,00 TL	433,50 TL	115.866,38 TL	1.390.396,57 TL	20,00	27.807.931,33 TL
16	A1	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	2,25%	425,00 TL	434,56 TL	116.150,37 TL	1.393.804,40 TL	20,00	27.876.088,02 TL
17	A1	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	2,50%	425,00 TL	435,63 TL	116.434,35 TL	1.397.212,24 TL	20,00	27.944.244,72 TL
18	A1	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+ 1	267,28 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	121.830,09 TL	1.461.961,10 TL	20,00	29.239.221,91 TL
19	A1	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	2,75%	425,00 TL	436,69 TL	116.718,34 TL	1.400.620,07 TL	20,00	28.012.401,41 TL
20	A1	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+ 1	267,28 m ²	7,50%	425,00 TL	456,88 TL	122.114,08 TL	1.465.368,93 TL	20,00	29.307.378,61 TL
21	A1	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	3,00%	425,00 TL	437,75 TL	117.002,33 TL	1.404.027,91 TL	20,00	28.080.558,11 TL
22	A1	32	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	3	G - D - B	4+ 1	267,28 m ²	9,75%	425,00 TL	466,44 TL	124.669,95 TL	1.496.039,44 TL	20,00	29.920.788,86 TL
23	A1	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+ 1	267,28 m ²	3,25%	425,00 TL	438,81 TL	117.286,31 TL	1.407.435,74 TL	20,00	28.148.714,80 TL
24	A2	5	1. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+ 1	266,07 m ²	4,00%	425,00 TL	442,00 TL	117.603,81 TL	1.411.245,70 TL	20,00	28.224.913,96 TL

25	A2	20	8. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,75%	425,00 TL	449,44 TL	119.582,72 TL	1.434.992,62 TL	20,00	28.699.852,42 TL
26	A2	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,00%	425,00 TL	450,50 TL	119.865,42 TL	1.438.385,04 TL	20,00	28.767.700,77 TL
27	A2	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,25%	425,00 TL	451,56 TL	120.148,12 TL	1.441.777,46 TL	20,00	28.835.549,12 TL
28	A2	26	11. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	6,50%	425,00 TL	452,63 TL	120.430,82 TL	1.445.169,87 TL	20,00	28.903.397,47 TL
29	A2	31	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	266,07 m ²	7,75%	425,00 TL	457,94 TL	121.844,33 TL	1.462.131,96 TL	20,00	29.242.639,23 TL
30	A2	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	121.278,93 TL	1.455.347,13 TL	20,00	29.106.942,52 TL
31	A3	6	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	3+1	143,79 m ²	8,75%	425,00 TL	462,19 TL	66.460,21 TL	797.522,50 TL	20,00	15.950.449,91 TL
32	A3	22	9. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	4,00%	425,00 TL	442,00 TL	117.603,81 TL	1.411.245,70 TL	20,00	28.224.913,96 TL
33	A3	24	10. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	4,25%	425,00 TL	443,06 TL	117.886,51 TL	1.414.638,12 TL	20,00	28.292.762,31 TL
34	A3	30	13. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,00%	425,00 TL	446,25 TL	118.734,61 TL	1.424.815,37 TL	20,00	28.496.307,37 TL
35	A3	32	14. Kat	Peyzaj	3	K - D - B	4+1	266,07 m ²	5,25%	425,00 TL	447,31 TL	119.017,32 TL	1.428.207,79 TL	20,00	28.564.155,72 TL
36	A4	1	1.Bodrum Kat	N.F.K Cad.	1	K	3+1	201,03 m ²	-1,50%	425,00 TL	418,63 TL	84.157,94 TL	1.009.895,30 TL	20,00	20.197.905,94 TL
37	A4	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	95,43 m ²	10,75%	425,00 TL	470,69 TL	44.915,44 TL	538.985,27 TL	20,00	10.779.705,40 TL
38	A4	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	260,89 m ²	-5,25%	425,00 TL	402,69 TL	105.055,37 TL	1.260.664,48 TL	20,00	25.213.289,52 TL
39	A4	4	Zemin Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+1	140,76 m ²	4,50%	425,00 TL	444,13 TL	62.515,32 TL	750.183,89 TL	20,00	15.003.677,79 TL
40	A4	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - B	1+1	99,40 m ²	11,00%	425,00 TL	471,75 TL	46.894,13 TL	562.729,55 TL	20,00	11.254.591,07 TL
41	A4	6	1. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-5,00%	425,00 TL	403,75 TL	108.069,34 TL	1.296.832,03 TL	20,00	25.936.640,57 TL
42	A4	7	1. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	3+1	143,97 m ²	1,75%	425,00 TL	432,44 TL	62.258,90 TL	747.106,85 TL	20,00	14.942.137,05 TL
43	A4	8	2. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	-0,25%	425,00 TL	423,94 TL	113.472,80 TL	1.361.673,63 TL	20,00	27.233.472,60 TL
44	A4	9	2. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,75%	425,00 TL	404,81 TL	108.353,73 TL	1.300.244,74 TL	20,00	26.004.894,89 TL
45	A4	10	3. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,00%	425,00 TL	425,00 TL	113.757,20 TL	1.365.086,35 TL	20,00	27.301.726,92 TL
46	A4	11	3. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,50%	425,00 TL	405,88 TL	108.638,12 TL	1.303.657,46 TL	20,00	26.073.149,21 TL
47	A4	12	4. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,25%	425,00 TL	426,06 TL	114.041,59 TL	1.368.499,06 TL	20,00	27.369.981,24 TL
48	A4	13	4. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,25%	425,00 TL	406,94 TL	108.922,51 TL	1.307.070,18 TL	20,00	26.141.403,53 TL
49	A4	14	5. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,50%	425,00 TL	427,13 TL	114.325,98 TL	1.371.911,78 TL	20,00	27.438.235,56 TL
50	A4	15	5. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-4,00%	425,00 TL	408,00 TL	109.206,91 TL	1.310.482,89 TL	20,00	26.209.657,84 TL
51	A4	16	6. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	0,75%	425,00 TL	428,19 TL	114.610,37 TL	1.375.324,49 TL	20,00	27.506.489,87 TL
52	A4	17	6. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,75%	425,00 TL	409,06 TL	109.491,30 TL	1.313.895,61 TL	20,00	26.277.912,16 TL
53	A4	18	7. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,00%	425,00 TL	429,25 TL	114.894,77 TL	1.378.737,21 TL	20,00	27.574.744,19 TL
54	A4	19	7. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,50%	425,00 TL	410,13 TL	109.775,69 TL	1.317.308,32 TL	20,00	26.346.166,48 TL
55	A4	20	8. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,25%	425,00 TL	430,31 TL	115.179,16 TL	1.382.149,93 TL	20,00	27.642.998,51 TL
56	A4	21	8. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,25%	425,00 TL	411,19 TL	110.060,09 TL	1.320.721,04 TL	20,00	26.414.420,80 TL
57	A4	22	9. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,50%	425,00 TL	431,38 TL	115.463,55 TL	1.385.562,64 TL	20,00	27.711.252,82 TL
58	A4	23	9. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-3,00%	425,00 TL	412,25 TL	110.344,48 TL	1.324.133,76 TL	20,00	26.482.675,11 TL
59	A4	24	10. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	1,75%	425,00 TL	432,44 TL	115.747,95 TL	1.388.975,36 TL	20,00	27.779.507,14 TL
60	A4	25	10. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,75%	425,00 TL	413,31 TL	110.628,87 TL	1.327.546,47 TL	20,00	26.550.929,43 TL
61	A4	26	11. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,00%	425,00 TL	433,50 TL	116.032,34 TL	1.392.388,07 TL	20,00	27.847.761,46 TL
62	A4	27	11. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,50%	425,00 TL	414,38 TL	110.913,27 TL	1.330.959,19 TL	20,00	26.619.183,75 TL
63	A4	28	12. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,25%	425,00 TL	434,56 TL	116.316,73 TL	1.395.800,79 TL	20,00	27.916.015,78 TL
64	A4	29	12. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,25%	425,00 TL	415,44 TL	111.197,66 TL	1.334.371,90 TL	20,00	26.687.438,07 TL
65	A4	30	13. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,50%	425,00 TL	435,63 TL	116.601,13 TL	1.399.213,50 TL	20,00	27.984.270,09 TL
66	A4	31	13. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-2,00%	425,00 TL	416,50 TL	111.482,05 TL	1.337.784,62 TL	20,00	26.755.692,38 TL
67	A4	32	14. Kat	Peyzaj	3	G - D - B	4+1	267,66 m ²	2,75%	425,00 TL	436,69 TL	116.885,52 TL	1.402.626,22 TL	20,00	28.052.524,41 TL
68	A4	33	14. Kat	N.F.K Cad.	3	K - D - B	4+1	267,66 m ²	-1,75%	425,00 TL	417,56 TL	111.766,44 TL	1.341.197,33 TL	20,00	26.823.946,70 TL
69	B1	1	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - D	2+1	112,32 m ²	11,50%	425,00 TL	473,88 TL	53.227,80 TL	638.733,57 TL	20,00	12.774.671,42 TL
70	B1	2	Zemin Kat	Peyzaj	2	G - B	3+1	159,35 m ²	8,75%	425,00 TL	462,19 TL	73.650,05 TL	883.800,66 TL	20,00	17.676.013,15 TL

71	B1	3	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+ 1	137,01 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	62.452,34 TL	749.428,05 TL	20,00	14.988.560,95 TL
72	B1	4	Zemin Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+ 1	148,66 m ²	7,00%	425,00 TL	454,75 TL	67.603,92 TL	811.247,07 TL	20,00	16.224.941,34 TL
73	B1	5	1. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	124,90 m ²	11,75%	425,00 TL	474,94 TL	59.320,03 TL	711.840,35 TL	20,00	14.236.806,94 TL
74	B1	7	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+ 1	150,00 m ²	7,50%	425,00 TL	456,88 TL	68.532,66 TL	822.391,90 TL	20,00	16.447.837,96 TL
75	B1	8	1. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	2+ 1	164,22 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	74.853,74 TL	898.244,89 TL	20,00	17.964.897,77 TL
76	B1	13	3. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	143,59 m ²	12,25%	425,00 TL	477,06 TL	68.503,17 TL	822.038,07 TL	20,00	16.440.761,37 TL
77	B1	17	4. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	143,59 m ²	12,50%	425,00 TL	478,13 TL	68.655,74 TL	823.868,89 TL	20,00	16.477.377,77 TL
78	B1	33	8. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	143,59 m ²	13,50%	425,00 TL	482,38 TL	69.266,01 TL	831.192,17 TL	20,00	16.623.843,35 TL
79	B1	37	9. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	143,59 m ²	13,75%	425,00 TL	483,44 TL	69.418,58 TL	833.022,99 TL	20,00	16.660.459,74 TL
80	B1	44	10. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+ 1	183,45 m ²	6,50%	425,00 TL	452,63 TL	83.033,42 TL	996.401,04 TL	20,00	19.928.020,71 TL
81	B1	45	11. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	143,59 m ²	14,25%	425,00 TL	485,56 TL	69.723,72 TL	836.684,63 TL	20,00	16.733.692,53 TL
82	B1	47	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+ 1	150,00 m ²	10,00%	425,00 TL	467,50 TL	70.126,44 TL	841.517,29 TL	20,00	16.830.345,82 TL
83	B1	48	11. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+ 1	183,45 m ²	6,75%	425,00 TL	453,69 TL	83.228,33 TL	998.740,00 TL	20,00	19.974.800,10 TL
84	B1	51	12. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+ 1	150,00 m ²	10,25%	425,00 TL	468,56 TL	70.285,82 TL	843.429,83 TL	20,00	16.868.596,61 TL
85	B1	55	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+ 1	150,00 m ²	10,50%	425,00 TL	469,63 TL	70.445,20 TL	845.342,37 TL	20,00	16.906.847,39 TL
86	B1	56	13. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+ 1	183,45 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	83.618,16 TL	1.003.417,94 TL	20,00	20.068.358,88 TL
87	B1	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	143,59 m ²	15,00%	425,00 TL	488,75 TL	70.181,42 TL	842.177,09 TL	20,00	16.843.541,72 TL
88	B1	59	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - B	2+ 1	150,00 m ²	10,75%	425,00 TL	470,69 TL	70.604,58 TL	847.254,91 TL	20,00	16.945.098,18 TL
89	B1	60	14. Kat	N.F.K Cad.	2	K - D	3+ 1	183,45 m ²	7,50%	425,00 TL	456,88 TL	83.813,08 TL	1.005.756,91 TL	20,00	20.115.138,27 TL
90	B2	35	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+ 1	185,72 m ²	3,25%	425,00 TL	438,81 TL	81.497,31 TL	977.967,77 TL	20,00	19.559.355,39 TL
91	B2	40	10. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+ 1	145,34 m ²	7,00%	425,00 TL	454,75 TL	66.091,70 TL	793.100,45 TL	20,00	15.862.009,00 TL
92	B2	42	11. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+ 1	151,83 m ²	11,00%	425,00 TL	471,75 TL	71.626,34 TL	859.516,12 TL	20,00	17.190.322,35 TL
93	B2	44	11. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+ 1	145,34 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	66.246,12 TL	794.953,49 TL	20,00	15.899.069,77 TL
94	B2	46	12. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+ 1	151,83 m ²	11,25%	425,00 TL	472,81 TL	71.787,66 TL	861.451,96 TL	20,00	17.229.039,30 TL
95	B2	47	12. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	3+ 1	185,72 m ²	4,00%	425,00 TL	442,00 TL	82.089,30 TL	985.071,65 TL	20,00	19.701.433,03 TL
96	B2	48	12. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+ 1	145,34 m ²	7,50%	425,00 TL	456,88 TL	66.400,54 TL	796.806,53 TL	20,00	15.936.130,54 TL
97	B2	50	13. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+ 1	151,83 m ²	11,50%	425,00 TL	473,88 TL	71.948,98 TL	863.387,81 TL	20,00	17.267.756,24 TL
98	B2	52	13. Kat	Ezgi Sok.	2	G - D	2+ 1	145,34 m ²	7,75%	425,00 TL	457,94 TL	66.554,96 TL	798.659,57 TL	20,00	15.973.191,31 TL
99	B2	54	14. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+ 1	151,83 m ²	11,75%	425,00 TL	474,94 TL	72.110,30 TL	865.323,66 TL	20,00	17.306.473,18 TL
100	B3	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - D	2+ 1	148,66 m ²	11,00%	425,00 TL	471,75 TL	70.131,17 TL	841.574,06 TL	20,00	16.831.481,20 TL
101	B3	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	143,59 m ²	15,00%	425,00 TL	488,75 TL	70.181,42 TL	842.177,09 TL	20,00	16.843.541,72 TL
102	B4	57	14. Kat	Peyzaj	2	G - D	2+ 1	143,59 m ²	15,00%	425,00 TL	488,75 TL	70.181,42 TL	842.177,09 TL	20,00	16.843.541,72 TL
103	B5	7	1. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+ 1	150,00 m ²	13,50%	425,00 TL	482,38 TL	72.357,74 TL	868.292,84 TL	20,00	17.365.856,82 TL
104	B5	59	14. Kat	Şile Otoyolu + Peyzaj	2	K - B	2+ 1	150,00 m ²	16,75%	425,00 TL	496,19 TL	74.429,65 TL	893.155,85 TL	20,00	17.863.117,04 TL
105	B6	3	Zemin Kat	Cami	2	G - B	2+ 1	137,01 m ²	0,75%	425,00 TL	428,19 TL	58.667,35 TL	704.008,17 TL	20,00	14.080.163,31 TL
106	B6	4	Zemin Kat	Peyzaj	2	K - B	2+ 1	148,66 m ²	5,25%	425,00 TL	447,31 TL	66.498,25 TL	797.979,01 TL	20,00	15.959.580,15 TL
107	B6	8	1. Kat	Peyzaj	2	K - B	2+ 1	164,22 m ²	5,50%	425,00 TL	448,38 TL	73.632,35 TL	883.588,21 TL	20,00	17.671.764,24 TL
108	B6	57	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+ 1	143,59 m ²	4,50%	425,00 TL	444,13 TL	63.773,55 TL	765.282,66 TL	20,00	15.305.653,13 TL
109	C2	50	9. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+ 1	129,34 m ²	6,25%	425,00 TL	451,56 TL	58.404,91 TL	700.858,90 TL	20,00	14.017.178,01 TL
110	C2	56	10. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+ 1	129,34 m ²	6,50%	425,00 TL	452,63 TL	58.542,33 TL	702.507,98 TL	20,00	14.050.159,61 TL
111	C2	74	13. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+ 1	129,34 m ²	7,25%	425,00 TL	455,81 TL	58.954,60 TL	707.455,22 TL	20,00	14.149.104,39 TL
112	C2	80	14. Kat	Ezgi Sok.	2	K - D	2+ 1	129,34 m ²	7,50%	425,00 TL	456,88 TL	59.092,02 TL	709.104,30 TL	20,00	14.182.085,99 TL
113	C3	43	8. Kat	Peyzaj	1	K	1+ 1	87,17 m ²	12,00%	425,00 TL	476,00 TL	41.492,88 TL	497.914,60 TL	20,00	9.958.291,90 TL
TOPLAM DEĞER												10.435.059,15 TL	125.220.709,80 TL		2.504.414.196,05 TL

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU															
Sıra No	Blok	BB No	Kat	Manzara	Cephe Sayısı	Cephe	Tip	Alan (m ²)	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	Birim Değer (TL)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	B2	57	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	17,50 m ²	11,00%	1.210,00 TL	1.343,10 TL	23.504,25 TL	282.051,00 TL	18,00	5.076.918,00 TL
2	B2	58	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	93,23 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	113.936,38 TL	1.367.236,60 TL	18,00	24.610.258,73 TL
3	C1	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	72.678,29 TL	872.139,44 TL	18,00	15.698.509,99 TL
4	C1	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,21 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	85.803,64 TL	1.029.643,69 TL	18,00	18.533.586,46 TL
5	C2	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	72.678,29 TL	872.139,44 TL	18,00	15.698.509,99 TL
6	C3	85	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	59,47 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	72.678,29 TL	872.139,44 TL	18,00	15.698.509,99 TL
7	C3	86	Zemin Kat	Ezgi Sok.	1	D	0	70,31 m ²	1,00%	1.210,00 TL	1.222,10 TL	85.925,85 TL	1.031.110,21 TL	18,00	18.559.983,82 TL
TOPLAM DEĞER												527.204,99 TL	6.326.459,83 TL		113.876.276,98 TL

GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE DEĞERLEME ANALİZİ TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	113.876.276,98 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	2.504.414.196,05 TL
GENEL TOPLAM		2.618.290.473,02 TL

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

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 2.618.290.473,02 TL' takdir edilmiştir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Değerleme konusu 0 ada 4014 parselde konumlu 120 adet bağımsız bölümde yer alan “Mesken”, “Ofis ve İşyeri” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında, emsal karşılaştırma yöntemi kapsamında satılık taşınmaz emsalleri, bölgedeki emlak temsilcileri ve resmî kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda belirlenmiş ve söz konusu veriler kullanılarak taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, değerlendirme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı kapsamında da pazar değeri çalışması yapılmıştır. Nihai değer tespiti aşamasında, kira elde etmek amacıyla portföyde yer alan taşınmazların için gelir yöntemiyle elde edilen değerler esas alınmış, satış amaçlı yer alan taşınmazların değerlemesinde ise emsal karşılaştırma yöntemi tercih edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞER TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	113.876.276,98 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	2.379.315.362,05 TL
GENEL TOPLAM		2.493.191.639,02 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Odea Bank A.Ş lehine bulunan ipotek kayıtlarının şirketin kendi borcuna istinaden konulduğu bilgisi edinilmiş olup, taşınmazın GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmemektedir. Talep sahibi tarafından iletilen şirketin kendi borcuna istinaden konulduğunu belirtir yazı raporun ekler kısmında sunulmuştur.

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

Konu taşınmaz devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu 0 ada 4014 parselde konumlu 120 adet bağımsız bölümde yer alan “Mesken”, “Ofis ve İşyeri” vasıflı taşınmazlardır.. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, konusu 0 ada 4014 parselde konumlu 120 adet bağımsız bölümde yer alan “Mesken” ve “Ofis ve İşyeri” vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Yasal Durum Değeri: **2.493.191.639,02.-TL (İkiMilyarDörtYüzDoksanÜçMilyonYüzDoksanBirBinAltıYüzOtuzDokuz TürkLirası İki Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

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

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	2.493.191.639,02.-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	2.833.570.395,69.-TL

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



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



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 42 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

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

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 367

Rapor Tarihi: 31.12.2025

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

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

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

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



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



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 367

Rapor Tarihi: 31.12.2025

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

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

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

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



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

