

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



TÜRKİYE / İSTANBUL / AVCILAR / FİRÜZKÖY MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 364

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 364
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-AVCILAR-FİRÜZKÖY
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 654 ADA/ 4 PARSEL
ADRES	Tahtakale Mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi No:4/2 D Blok No:1-8-9-12-14-15 Avcılar/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	HAVUZU OTOPARKI SOSYAL TESİSİ ARSASI OLAN 1 ADET 4 KATLI DÜKKAN VE 6 ADET APARTMANLAR
KULLANIMI	DÜKKAN
ARSA ALANI	38.214,74 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	D BLOK NO:1-8-9-12-14-15 DÜKKAN
İMAR DURUMU	Avcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 19.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu 654 ada 4 Parsel 1/1000 ölçekli Avcılar ilçesi, İspartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave uygulama imar planı kapsamında Konut Alanında kalmakta olup Emsal:1,5 Hmax:Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARIÇ)	289.995.091,98.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	347.994.110,38.-TL

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

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

İÇİNDEKİLER

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

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	17
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	17
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	17
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	18
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	19
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	19
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	19
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	19
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	19
6.3	Maliyet Yaklaşımı	20
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	20
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	20
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	20
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	21
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	22
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	22
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	22
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	23
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	24
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	25
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	25
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	25

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	25
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.....	26
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	26
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	26
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	26
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	27
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	27
8.5	Uygunluk Beyanı.....	28
8.6	İzin Beyanı.....	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 364			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 tarihine esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
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
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 260	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	276.613.186,92.-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, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 654 Ada 4 Parselde konumlu, Ağaoğlu My Town Ispartakule Sitesi, D Blok No:1-8-9-12-14-15 bağımsız bölümlerde yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, 654 Ada 4 Parselde konumlu, Ağaoğlu My Town Ispartakule Sitesi, D Blok No:1-8-9-12-14-15

bağımsız bölümlerde yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiide 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 kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,

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

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

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni 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

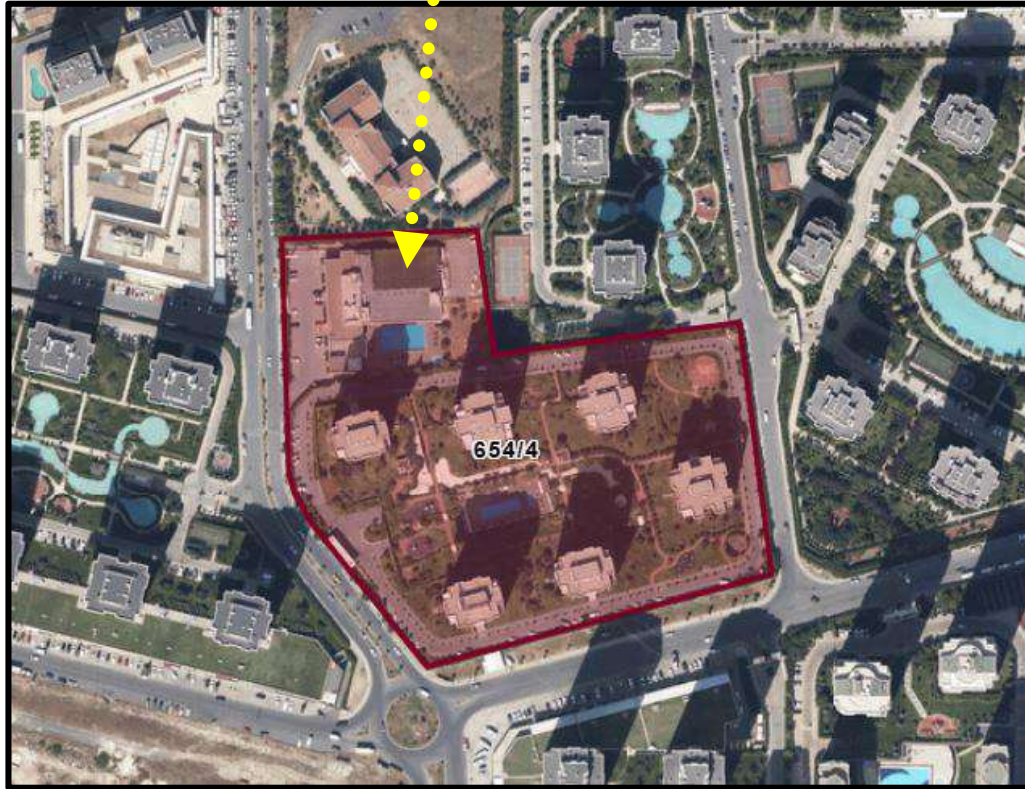
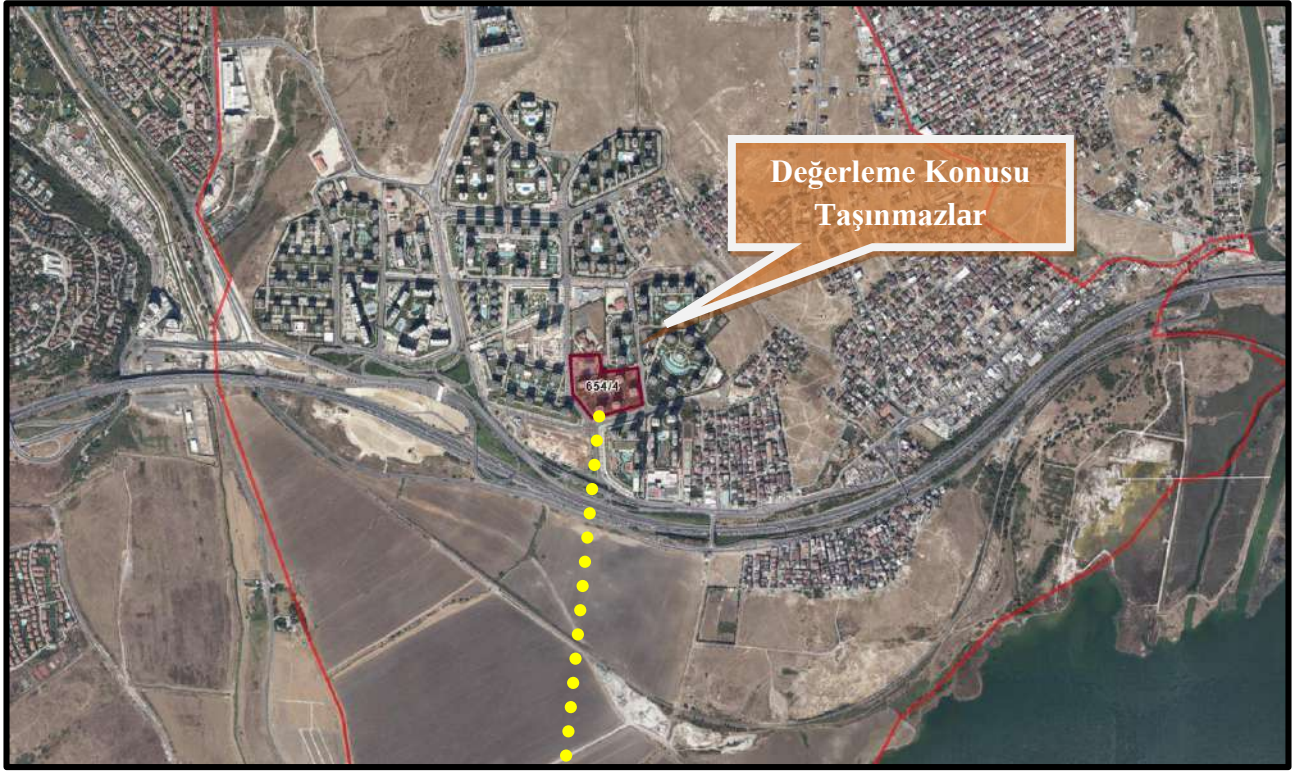
3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Ekspertize konu gayrimenkuller İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Tahtakale mahallesi, Abdi İpekçi Caddesi, Ispartakule My Town Sitesi D Blok No:4/2 adresinde yer almaktadırlar. Taşınmaza ulaşım tarifi ;Ispartakule 03 Kuzey Yan yolundan sağa Abdi İpekçi Caddesine girdikten sonra , 300 metre gidildiğinde sağ kol üzerindeki Ispartakule My Town Sitesi D Blok 1, 8, 9, 12, 14, 15 numarada konumlu dükkanlardır. Daha çok orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği bölgede site tarzı yapılaşmalar yoğundur. Taşınmazlara ulaşım özel araçla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Ağaoğlu My Town Ispartakule projesinin yer aldığı bölge ve yakın çevresi, ağırlıklı olarak meskun mahal niteliğinde olup düzenli yerleşim dokusu içerisinde konut ve karma kullanımlı yapıların yoğunlaştığı bir alandır. Bölgenin yaya hareketliliği yüksek seviyededir ve günlük yaşam ihtiyaçlarına kolay erişim sağlamaktadır. Toplu taşıma olanakları gelişmiş olup, ulaşım açısından avantajlı bir konumdadır.

Projeye yakın çevrede; Ispartakule İstasyonu, çeşitli eğitim kurumları, sağlık tesisleri, park ve yeşil alanlar ile perakende ve sosyal yaşam alanları yer almaktadır. Ayrıca bölgede konumlanan modern konut siteleri, alışveriş noktaları, spor ve etkinlik alanları ile sosyal donatı açısından zengin bir çevre sunulmaktadır. Bu özellikler, bölgenin yaşanabilirlik düzeyini artırmakta ve projenin değerini olumlu yönde etkilemektedir.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: AVCILAR
Mahalle/Köy Adı	: FİRÜZKÖY
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 654
Parsel No	: 4
Yüz ölçüm	: 38.214,74 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: HAVUZU OTOPARKI SOSYAL TESİSİ ARSASI OLAN 1 ADET 4 KATLI DÜKKAN VE 6 ADET APARTMANLAR
Bağımsız Bölüm No	: TABLO-1
Blok	: TABLO-1
Kat	: TABLO-1
Arsa Payı	: TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: TABLO-1
Malik	: TABLO-1
Yevmiye No	: TABLO-1
Cilt No	: TABLO-1
Sayfa No	: TABLO-1
Tapu Tarihi	: TABLO-1

TABLO-1

BLOK	KAT	BB NO	BB NİTELİK	CİLT/SAYFA NO	MALİK ADI-SOYADI	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	EDİNME SEBEBİ- TARİHİ VE NUMARASI
D	BODRUM	1	DÜKKAN	55/5436	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204
D	BODRUM	8	DÜKKAN	56/5443	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204
D	BODRUM	9	DÜKKAN	56/5444	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204
D	ZEMİN	12	DÜKKAN	56/5447	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204
D	ZEMİN	14	DÜKKAN	56/5449	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204
D	1	15	DÜKKAN	56/5450	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	TÜZEL KİŞİLİKLERİN UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ 25/12/2024 38204

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 08.38-08.39 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müştereken aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Beyan: 07.12.2011 tarih ve 19635 yevmiye no ileKM ne çevrilmiştir.

Beyan: 10.08.2010 tarih ve 12692 yevmiye no ile Yönetim Planı: 06/08/2010

Beyan: 25.12.2023 tarih ve 37319 yevmiye no ile Diğer: (Konusu: Ticari şirketin bölünmesine yönelik.)

Şerh: 08.12.2010 tarih 18923 yevmiye no ile 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1 TL den kira şerhi) (Malik: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ)

D Blok 8 ve 9 Nolu bağımsız bölüm üzerinde;

Şerh: 09.06.2011 tarih ve 10410 yevmiye no ile 25.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10 yıl müddetle yıllığı 5.000 TL bedelle kira şerhi) (Malik: Migros Ticaret Anonim Şirketi.)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

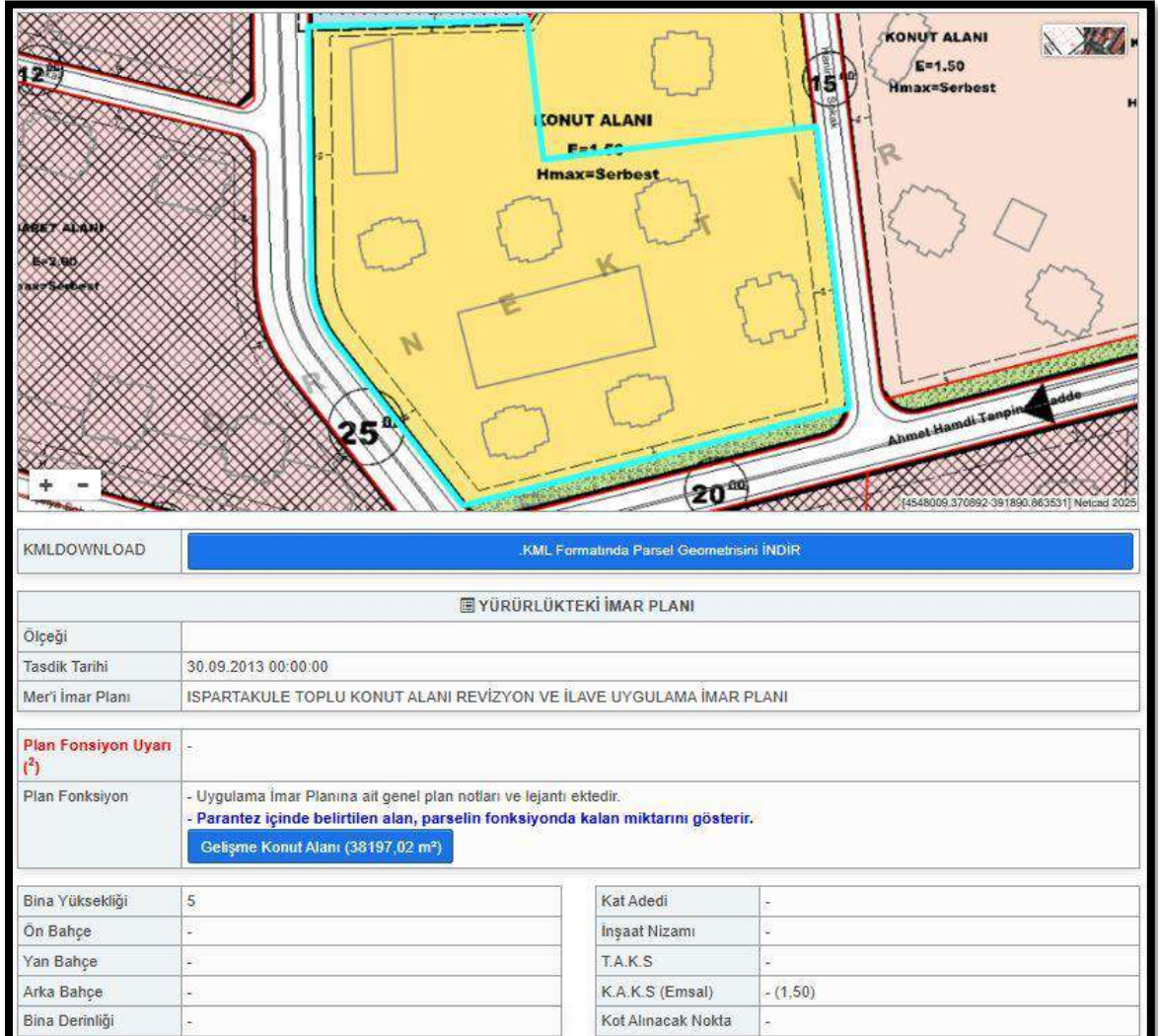
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 23.12.2024 tarih ve 38204 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Avcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 19.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu 654 ada 4 Parsel 1/1000 ölçekli Avcılar ilçesi, Ispartakule Toplu Konut Alanı Revizyon ve İlave uygulama imar planı kapsamında Konut Alanında kalmakta olup Emsal:1,5 Hmax:Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir. (plan notuna göre Hmax: Serbest olan imar adalarında kat 40'ı geçemez ibaresi yer almaktadır.)



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü, İmar Arşivi elektronik ortamda temin edilen arşiv evraklarından yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın;

- ✓ 17.05.2010 tarihli tadilat mimari projesi,
- ✓ 06.11.2009 tarih ve 299/D belge numaralı Yeni Yapı Ruhsatı,
- ✓ 29.07.2010 tarih ve 2010/200-D belge Tadilat Yapı Ruhsatı,
- ✓ 04.11.2011 tarih ve 2011/276 belge numarası ile 4-A yapı sınıfında, yol kotu altı (1 kat), yol kotu üstü (3 kat) olmak üzere toplamda 4 kat, 8093,88 m2 yapı inşaat alanı için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Avcılar 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, Avcılar 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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projenin resmi belgelerinde Emlak GYO nun taraf olduğu, ve Emlak GYO nun kamu kurumu niteliğinde olup anayapının fenni mesuliyetinin 3194 sayılı imar kanununun 26. Maddesine göre yapılacağının beyan edildiği görülmektedir.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamıştır.

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

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

Değerlemesi yapılan arsa vasfında gayrimenkul ile ilgili Avcılar Belediyesi İmar Arşivinde ilgili herhangi bir ruhsat proje mevcut değildir.

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



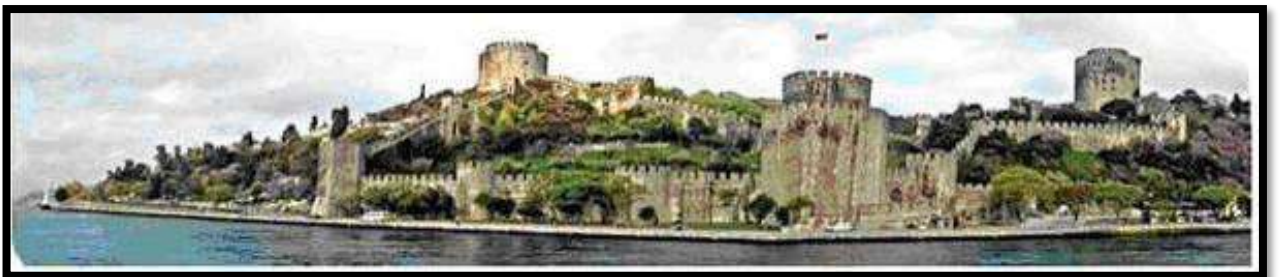
Yüzölçümü: 5.712 km²

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, Gökusu 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 yarımadanın 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 yarımadanın 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 yuksekteki diğer tepelerdedir.



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

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; 654 ada 4 parsel, 38214.74 m2 imar parseli üzerine, Havuzu Otoparkı Sosyal Tesisi Arsası Olan 1 Adet 4 katlı Dükkan ve 6 Adet Apartmanlar olacak şekilde, D Bloкта, ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 4-A) inşa edilmiş bir yapıda yer almaktadır. Binanın dış cephesi dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Konu taşınmaz binaya girişi site içerisinden batı yönünden sağlanmaktadır. Bina girişi bodrum kattan sağlanmakta olup alüminyum doğrama cam kapıdan yapılmıştır. Ortak mekânların zemin döşemesi mermer, duvarlar boya ile kaplıdır. Bina içerisinde Açık – Kapalı Yüzme Havuzu, Fitness Salonu, Halısaha mevcuttur.

Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binanın, bodrum+ zemin kat + 1 normal kattan ve 15 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre dağılım; bodrum katta 9 adet dükkan vebina girişi zemin katta 5 adet dükkan, 1 normal katta 1 adet dükkan binada toplam 15 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

1 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 1 numaralı **Bodrum Kat** konumlu “**Dükkân**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, dükkân ve teknik alan mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 150,46 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Abdi İpekçi Caddesinden binaya bakıldığında soldan ilk dükkândır. Taşınmazın girişi Abdi İpekçi Caddesine göre ön cepheden batı yönünden, bodrum kattan

sağlanmaktadır. Şu an kiracı tarafından oto yıkamacı olarak kullanılmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

8 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 8 numaralı **Bodrum Kat** konumlu “**Dükkân**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, dükkân ve teknik alan mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 126,12 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Abdi İpekçi Caddesinden binaya bakıldığında sağdan 2. dükkândır. Taşınmazın girişi Abdi İpekçi Caddesine göre ön cepheden batı yönünden, bodrum kattan sağlanmaktadır.

9 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 9 numaralı **Bodrum Kat** konumlu “**Dükkan**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, dükkan ve teknik alan mahallerinden oluşmakta olup yasalda toplam brüt 126,12 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Abdi İpekçi Caddesinden binaya bakıldığında sağdan ilk dükkândır. Taşınmazın girişi Abdi İpekçi Caddesine göre ön cepheden batı yönünden, bodrum kattan sağlanmaktadır.

12 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 12 numaralı **Zemin Kat** konumlu “**Dükkân**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre tek hacimden oluşmakta olup toplam brüt 60,10 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Abdi İpekçi Caddesinden binaya bakıldığında zemin katta sağdan 3. dükkândır. Taşınmazın girişi Abdi İpekçi Caddesine göre ön cepheden batı yönünden, zemin kattan sağlanmaktadır. Şu an boş dükkân olarak bulunmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri şap beton duvarları sıvalı şekildedir. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır. Taşınmaz halihazırda kiracı tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

14 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 14 numaralı **Zemin Kat** konumlu “**Dükkân**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre kafeterya oluşmakta olup toplam brüt 139,40 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz Abdi İpekçi Caddesinden binaya bakıldığında zemin katta sağdan ilk dükkândır. Taşınmazın girişi Abdi İpekçi Caddesine göre ön cepheden batı yönünden, zemin kattan sağlanmaktadır. Şu an spor salonu olarak bulunmaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik, duvarları duvar kağıdı kaplıdır. Konu taşınmaza yönetim planı ile 4572 m2 kapalı alan ve 5.334,80 m2 açık alan tahsis edilmiş olup taşınmaz mevcutta toplam 10.046,20 m2 kullanım alanına sahiptir.

15 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 15 numaralı **1. Kat** konumlu “**Dükkân**” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre restoran hacminden oluşmakta olup toplam brüt 81,82 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmaz 1. Katta tek bağımsız bölümdür. Mahallinde yapılan incelemede 15 nolu bağımsız bölümünün spor salonuna dâhil edildiği tespit edilmiştir. Konu taşınmaza yönetim planı ile 706,07 m2 açık alan tahsis edilmiş olup taşınmaz mevcutta toplam 787,89 m2 kullanım alanına sahiptir.

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

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda ruhsata aykırı bir durumu olmadığı tespit edilmiştir.

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına 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 beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer

durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki 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

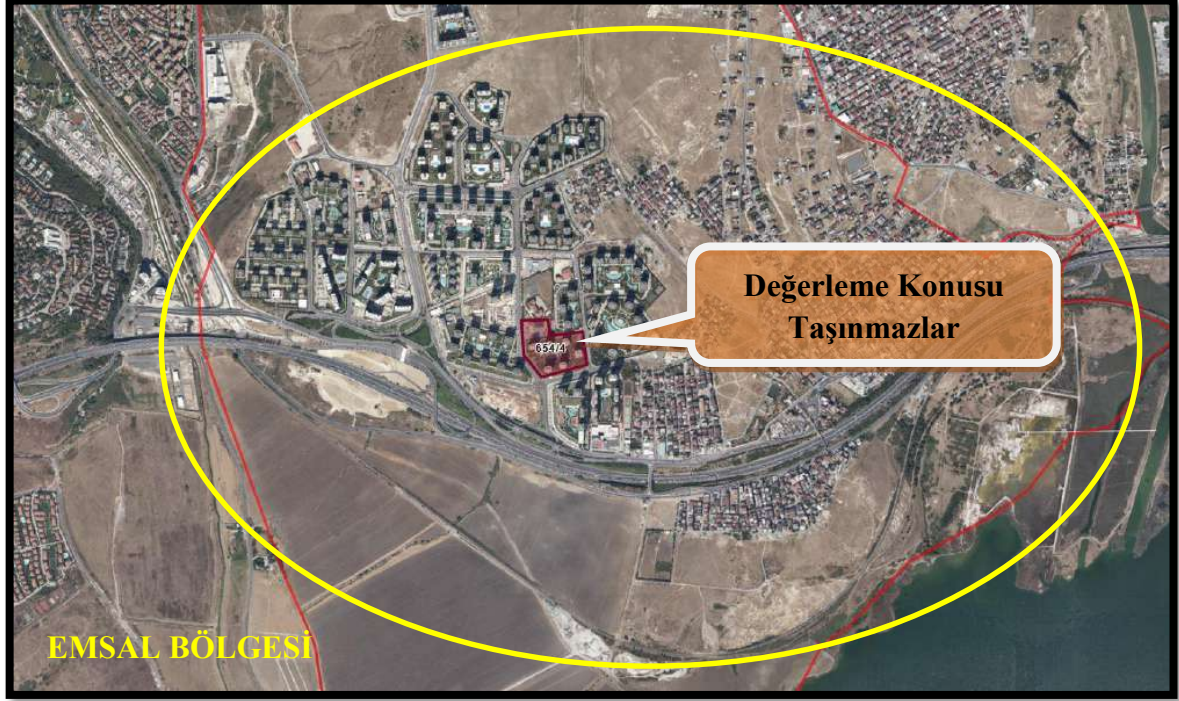
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 654 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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



EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ispartakule İnnovia Çarşıda çarşı içi 60 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 4.595.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (76.583 TL/m2)-Aycan Grup: 0533 573 09 93
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı konumda Ispartakulede 75 m2 zemin, 30 m2 asma ve 30 m2 depo olmak üzere toplamda 10.850.000 TL 135 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 10.850.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (111.282 TL/m2)-Turyap: 0533 015 39 66 Not: asma kat ½ bodrum kat ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ispartakule İnnovia Çarşıda 45 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 3.400.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (75.555 TL/m2)-AD Grup: 0531 762 24 68
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ispartakule İnnovia Çarşıda 38 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 3.550.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (93.421 TL/m2)-Aycan Grup: 0533 573 09 93
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ispartakule Ebrulide zemin kat 242 m2 bodrum kat 167 m2 alanlı olmak üzere toplamda 409 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 25.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (88.105 TL/m2)-GMG Albayrak Emlak: 0533 614 97 79 Not: bodrum kat ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ispartakule İnnovia Çarşıda 35 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 3.350.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (95.714 TL/m2)-Expertiz Global: 0530 390 33 86

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

EMSAL ŞEREFEYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
654 Ada 4 Parsel (BLOK 8 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	126,12	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	4.595.000,00 TL	76.583,33 TL	Var	75.051,67 TL	Düşük	60,00 m ²	Düşük	111.076,47 TL
EMSAL 1 DÜZELTMEŞİ			2%		20%	-2%	30%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	10.850.000,00 TL	111.282,05 TL	Var	105.717,95 TL	Benzer	97,50 m ²	Benzer	103.603,59 TL
EMSAL 2 DÜZELTMEŞİ			5%		0%	-2%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	3.400.000,00 TL	75.555,56 TL	Var	74.044,44 TL	Düşük	45,00 m ²	Düşük	113.288,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMEŞİ			2%		25%	-2%	30%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	3.550.000,00 TL	93.421,05 TL	Var	91.552,63 TL	Düşük	38,00 m ²	Düşük	140.075,53 TL
EMSAL 4 DÜZELTMEŞİ			2%		25%	-2%	30%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	25.000.000,00 TL	88.105,73 TL	Var	83.700,44 TL	İyi	283,75 m ²	Benzer	96.255,51 TL
EMSAL 5 DÜZELTMEŞİ			5%		-5%	20%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	3.350.000,00 TL	95.714,29 TL	Var	93.800,00 TL	Düşük	35,00 m ²	Düşük	143.514,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMEŞİ			2%		25%	-2%	30%	
EMSAL DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								117.968,85 TL
EMSAL DÜZELTMEŞİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								118.000,00 TL

Emsal analiz tablosu 8 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

DEĞERLEME TABLOSU												
Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m ²)	Tahsisli Alan (m ²)	Tahsisli Açık Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m ²)	Tahsisli Açık Alan Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Tahsisli Açık Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)
1	1	Dükkan	150,46 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	118.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.754.280,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.754.280,00 TL
2	8	Dükkan	126,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	118.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	14.882.160,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	14.882.160,00 TL
3	9	Dükkan	126,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	118.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	14.882.160,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	14.882.160,00 TL
4	12	Dükkan	60,10 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	94.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.673.440,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	5.673.440,00 TL
5	14	Dükkan	139,40 m ²	4.572,00 m ²	5.334,80 m ²	94.400,00 TL	23.600,00 TL	31.466,67 TL	13.159.360,00 TL	107.899.200,00 TL	167.868.373,33 TL	288.926.933,33 TL
6	15	Dükkan	81,82 m ²	0,00 m ²	706,07 m ²	94.400,00 TL	0,00 TL	31.466,67 TL	7.723.808,00 TL	0,00 TL	22.217.669,33 TL	29.941.477,33 TL
GENEL TOPLAM DEĞER												372.060.450,67 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

* Değerleme konusu taşınmazlardan 14 numaralı bağımsız bölüm için tahsisli kapalı alanın birim değeri, zemine indirgenmiş birim değerin 1/4 oranı tahsisli açık alanın birim değeri, zemine indirgenmiş birim değerin 1/3 oranı esas alınarak takdir edilmiştir.

* Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 372.060.450,67.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3339 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 2 katlı 231 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 120.000 TL bedelle kiralıktır. (519,48 TL/m2)-Bizim Grup: 0533 387 54 80
EMSAL-2 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 3 katlı 295 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 110.000 TL bedelle kiralıktır. (372.88 TL/m2)-Bahçeşehir Yapı Gayrimenkul: 0533 254 73 22
EMSAL-3 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 80 m2 giriş 80 m2 bodrum olmak üzere toplamda 160 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 69.000 TL bedelle kiralıktır. (690,00 TL/m2)-NSF Gayrimenkul: 0544 876 30 40 Not: Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-4 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Bizimevlerde 191 m2 zemin 111 m2 bodrum kat alanı olmak üzere toplamda 302 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 190.000 TL bedelle pazarlıklı kiralıktır. (868,57 TL/m2)-Bizim Grup: 0531 568 19 85 Not: Bodrum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenmiştir.
EMSAL-5 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ispartakule İnnovia da zemin kat konumda 41 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 20.000 TL bedelle kiralıktır. (487.80 TL/m2)-Otto34-0532 208 62 22
EMSAL-6 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ispartakule İnnovia da zemin kat konumda 205 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 100.000 TL bedelle kiralıktır. (487.80 TL/m2)-Evvel1 Gayrimenkul: 0546 690 11 50

6.7.1 Emsal ve Şerefıyelendirme/Düzeltme Açıklamaları

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

* 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 takdir edilmiştir.

* * Değerleme konusu taşınmazlardan 14 numaralı bağımsız bölüm için tahsisli kapalı alanın birim değeri, zemine indirgenmiş birim değerın 1/4 oranı tahsisli açık alanın birim değeri, zemine indirgenmiş birim değerın 1/3 oranı esas alınarak takdir edilmiştir.

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 289.995.091,98.-TL’ takdir edilmiştir.

*Müşteriden temin edilen bilgiye göre 8,9,12,14,15 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 557.943 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Değerleme konusu 654 ada 4 parselde konumlu 6 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının 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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3.2 maddesinde açıklanmıştır.

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu 654 ada 4 parselde konumlu 6 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan”, vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme 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, Avcılar İlçesi, Firüzköy Mahallesi, konusu 654 ada 4 parselde konumlu 6 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan” vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **289.995.091,98.-TL** (İkiYüzSeksenDokuzMilyonDokuzYüzDoksanBeşBinDoksanBir TürkLirası DoksanSekiz Kuruş) değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

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

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	289.995.091,98.-TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	347.994.110,38.-TL

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



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



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 92 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 364

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 364

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)

