

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (45 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



TÜRKİYE / İSTANBUL / SARIYER / M. AYAZAĞA MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 362

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 362
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-SARIYER- M.AYAZAĞA
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 10622 ADA/ 2 PARSEL
ADRES	Maslak Mahallesi Taşyoncası Sokak Maslak 1453 Sitesi F3 Blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39, T4 Blok 237-240-249-251-252-253 Sarıyer/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	37 adet Betonarme Bina ve Arsası
KULLANIMI	Ofis ve İşyeri
ARSA ALANI	183.484,18 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Taşınmalar F3 Blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39, T4 Blok 237-240-249-251-252-253 nolu bağımsız bölümler 'Ofis ve İşyeri' niteliğindedir.
İMAR DURUMU	Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 18.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların bulunduğu 10622 ada 2 parsel, 18.09.2025 onay tarihli, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onaylanan 1/1.000 ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi UİP-341106639 numaralı plana göre Ticaret + Turizm + Konut Alanı lejantında yer almakta olup, ruhsatlı emsal inşaat alanı kapsamında yapılaşma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	1.700.447.252,03.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	2.040.536.702,44.-TL

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

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1	Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı.....	9
3.2	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	14
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	14
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	15
3.7	Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	15
3.8	Gayrimenkuller İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	15
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	15
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1	İstanbul İli	17
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	20
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	20
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	20
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	20
6.3	Maliyet Yaklaşımı	21
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	21
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	21
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	22
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	22
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	23
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	24
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	25
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	25
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	26
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	27
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	27

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

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 362			
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				
<p>İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.</p> <ul style="list-style-type: none">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 Raporla İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 258	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	1.627.069.683,97.-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, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 Ada 2 Parselde konumlu, Ağaoğlu Maslak 1453 Sitesi, F3 Blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39, T4 Blok 237-240-249-251-252-253 ‘Ofis ve İşyeri’ nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 10622 Ada 2 Parselde konumlu, Ağaoglu Maslak 1453 Sitesi, F3 Blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39, T4 Blok 237-240-249-251-252-253 ‘Ofis ve İşyeri’ nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

Deprensellik 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, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Taşyoncası Sokak Maslak 1453 Sitesi F3 ve T4 Bloklarda konumlu adresinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Ayazağa Mahallesi’nin ana arteri olan Ayazağa-Cendere Caddesi üzerinden Maslak ve Büyükdere Caddesi’ne ulaşımı sağlayan Maslak Ayazağa Caddesi üzerinden alt geçitten sağa girilerek Akasya Sokağına dönülür, ikinci kavşaktan sağa Sanatkarlar Sokağına girilir, sokağın sonundan Maslak 1453 Sitesinin ana kapısından içeri girilir, çarşı içerisinden geçilir, konu blok sitenin kuzeybatı köşesinde yer almaktadır.

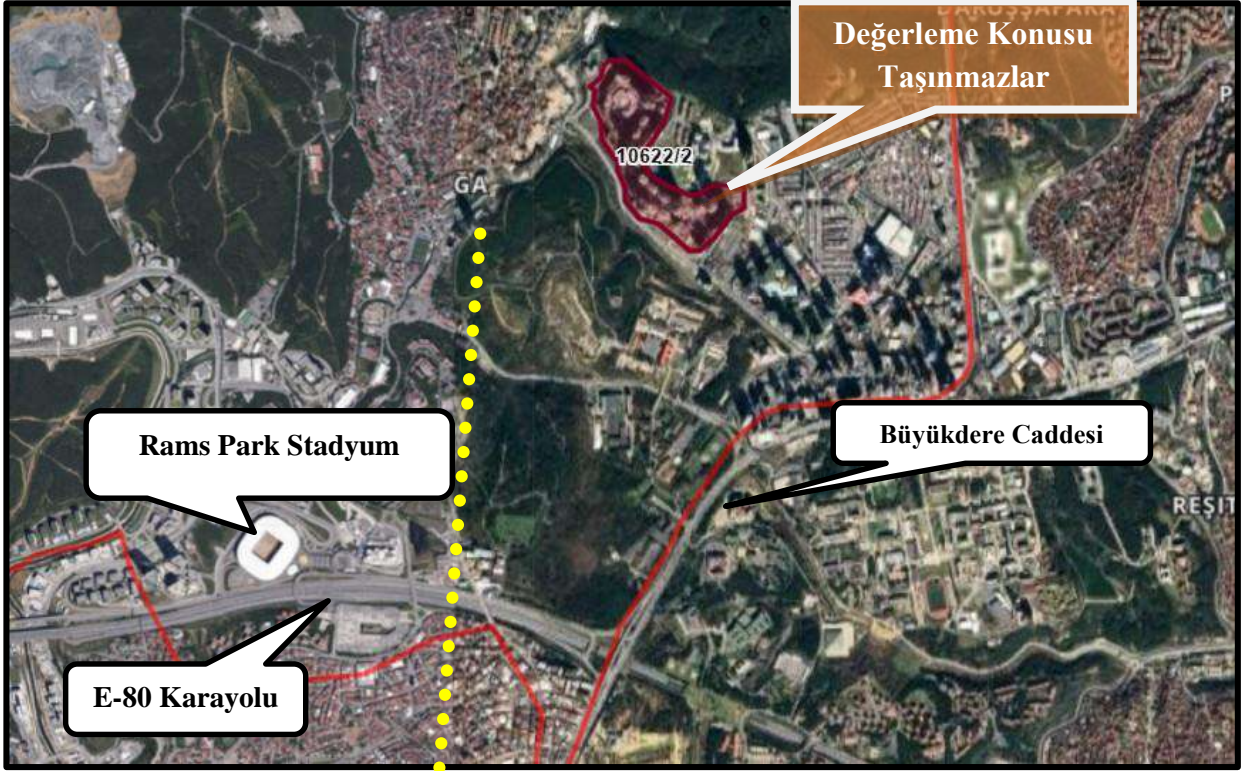
3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Maslak Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgede daha çok üst gelirli nüfus yer seçmiştir. Yakın çevresinde Atatürk Oto Sanayi Sitesi, Maslak Polaris, Mashattan, Eclipse Konut ve İşyeri Siteleri, özel hastaneler, Vadi İstanbul Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Büyükdere Caddesi’ne yaklaşık 2,00 km., İstanbul Havalimanına yaklaşık 40 km., Sarıyer Belediyesi’ne yaklaşık 3 km., İTÜ-Ayazağa Metro İstasyonuna yaklaşık 2,00 km. uzaklıkta yer almaktadır.

Avrupa yakasında bulunan Sarıyer İlçesi’nin sınırları kuzeyde Karadeniz, doğuda İstanbul Boğazı, batıda Eyüp, güneyde ise Şişli ve Beşiktaş ilçelerine kadar uzanır. Sarıyer İlçesi, Çatalca Yarımadası’nın doğu kesiminde yer alan sırt ile bir yandan İstanbul Boğazı’na, diğer yandan da kuzeyde Karadeniz’e doğru alçalan topraklar arasında yer alır. İlçenin Karadeniz kıyısı yer yer düz kumsal, bazı yerlerde de

falezlidir. Batı yönünde Kısırkaya ile Kilyos arasındaki kıyı kumsal, doğu yönünde Kilyos ile Rumelifeneri arasındaki kıyı ise kayalık falezler halinde devam eder. Rumelifeneri açıklarında bulunan kayalıklar Öreke Adaları ismini taşır. İstanbul Boğazı kıyıları fazlaca girintili çıkıntılı olan Sarıyer'in en önemli koyları Büyükdere, İstinye ve Tarabya koylarıdır. Başlıca burun ise Yeniköy'dür. Dar bir sahil şeridinden sonra yükselen dik yamaçların bulunduğu Sarıyer'in yükselteleri arasında; Kocataş Tepe, Büyüktepe, Kartaltepe, Maltıztepe, Tarabya, Şeytandağı, İbrahim Paşa Tepesi, Tabya Tepesi ve Ağlamış Baba Tepesi sayılabilir. Yüzölçümü 152,26 km² olan ve 74 metre rakıma sahip Sarıyer'de yerleşim sahil boyunca sıralanır.

Sarıyer İlçesi'nin mahallelerinden biri olan Maslak; Ayazağa, PTT Evleri, Derbent (Çamlıtepe), Darüşşafaka, Pınar, Reşitpaşa ve Huzur mahallelerine komşudur. Maslak, 2012 yılına dek Şişli İlçesi'ne bağlı bir mahalle iken, 2012'de Ayazağa ve Huzur mahalleleri ile beraber Sarıyer İlçesi'nin bir mahallesi olmuştur. 1980'lerin başından itibaren Levent ve Maslak arasındaki bölge, İstanbul'un finans ve iş merkezi olarak projelendirilir. İmara açılan bölgede; ulusal ve uluslararası finans şirketlerinin, bankaların yönetim merkezlerine ev sahipliği yapacak olan plazalar inşa edilmeye başlanır. Finans merkezlerinin etrafına toplanan destek hizmet sektörleri, yeni inşa edilen lüks konutlar, rezidanslar ve plazalar ile Maslak, İstanbul'un Merkezi İş Alanı sınırları içinde önemli bir semt olarak öne çıkar. Maslak Mahallesi'nin iş merkezi olmaya başlamasıyla birlikte ulaşım sorununu çözmek için çalışmalar nihayetinde Yenikapı ile Hacıosman arasında hizmet veren İstanbul Metrosu'nun "M2 Metro Hattı"nın yapımına 1992 yılında başlanır. 2000 yılında Taksim-4 Levent arasında işlemeye başlayan metro; 2009 yılında Atatürk Oto Sanayi, 2011 yılında Hacıosman, 2014 yılında da Yenikapı istasyonlarına kadar uzanır. Günümüzde gökdelenleri, iş merkezleri ve konut alanları ile Maslak, İstanbul'un modern semtlerinden biridir.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : İSTANBUL

İlçesi : SARIYER

Mahalle/Köy Adı : M.AYAZAĞA

Mevkii : -

Pafta No : -

Ada No : 10622

Parsel No : 2

Yüz ölçüm : 183.484,18 m²

Ana Gayr. Niteliği : 37 adet Betonarme Bina ve Arsası 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 : 27058

Cilt No : TABLO-1

Sayfa No : TABLO-1

Tapu Tarihi : 25.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

Tablo - 1								
Sıra No	Blok	Taşınmaz No	Kat	Taşınmaz ID	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt No	Sayfa No
1	F3	1	6. Bodrum	94362754	384	800186	254	25137
2	F3	2	"	94362755	50	"	"	25138
3	F3	3	"	94362756	206	"	"	25139
4	F3	4	"	94362757	80	"	"	25140
5	F3	5	"	94362758	450	"	"	25141
6	F3	6	5. Bodrum	94362759	378	"	"	25142
7	F3	7	"	94362760	66	"	"	25143
8	F3	8	"	94362761	188	"	"	25144
9	F3	9	"	94362762	78	"	"	25145
10	F3	10	"	94362763	664	"	"	25146
11	F3	11	4. Bodrum	94362764	376	"	"	25147
12	F3	12	"	94362765	64	"	"	25148
13	F3	13	"	94362766	180	"	"	25149
14	F3	14	"	94362767	60	"	"	25150
15	F3	15	"	94362768	714	"	"	25151
16	F3	16	3. Bodrum	94362769	376	"	255	25152
17	F3	17	"	94362770	64	"	"	25153
18	F3	18	"	94362771	180	"	"	25154
19	F3	19	"	94362772	78	"	"	25155
20	F3	20	"	94362773	714	"	"	25156
21	F3	21	2. Bodrum	94362774	478	"	"	25157
22	F3	22	"	94362775	180	"	"	25158
23	F3	23	"	94362776	78	"	"	25159
24	F3	24	"	94362777	714	"	"	25160
25	F3	25	1. Bodrum	94362778	440	"	"	25161
26	F3	26	"	94362779	180	"	"	25162
27	F3	27	"	94362780	60	"	"	25163
28	F3	28	"	94362781	714	"	"	25164
29	F3	29	Zemin	94362782	156	"	"	25165
30	F3	30	"	94362783	352	"	"	25166
31	F3	31	1	94362784	210	"	"	25167
32	F3	32	"	94362785	180	"	"	25168
33	F3	33	"	94362786	58	"	"	25169
34	F3	34	"	94362787	138	"	"	25170
35	F3	35	"	94362788	226	"	"	25171
36	F3	36	2	94362789	334	"	"	25172
37	F3	37	"	94362790	180	"	"	25173
38	F3	38	"	94362791	176	"	"	25174
39	F3	39	"	94362792	176	"	"	25175
40	T4	237	3. Bodrum	94363845	112	"	265	26229
41	T4	240	"	94363848	106	"	"	26232
42	T4	249	2. Bodrum	94363857	166	"	266	26241
43	T4	251	"	94363859	112	"	"	26243
44	T4	252	"	94363860	106	"	"	26244
45	T4	253	"	94363861	114	"	"	26245

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 09.39 saati itibariyle 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: Kİ den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (12-03-2018 14:11 – 2576)

Beyan: Kİ den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (03-03-2017 14:34 - 2168)

Beyan: Yönetim Planı : 26/09/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (06-10-2016 11:46 - 9875)

Şerh: 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (05/06/2012 Tarihinden başlamak üzere 99 yıllığı 1 TL bedelle TEDAŞ lehine) (Şişli - 20-06-2012 13:13 - 10594)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YIL MÜDDETLE 99 YILLIĞI 1 TL BEDELLE KİRA ŞERHİ) (27-01-2016 15:13 - 827)

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; 25.12.2024 tarih ve 27058 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 18.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların bulunduğu 10622 ada 2 parsel, 18.09.2025 onay tarihli, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na onaylanan 1/1.000 ölçekli İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi UİP-341106639 numaralı plana göre **Ticaret + Turizm + Konut Alanı** lejantında yer almakta olup, **ruhsatlı emsal inşaat alanı** kapsamında yapılaşma koşullarına sahiptir.



30/01/2026 Tarihli İmar Durumu Bilgileri				
Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Alan *
İ. AYAZAĞA	F2201101B	10622	2	183,522.25 m ²
İdari Mahalle		Cadde / Sokak		Kapı No
MASLAK		TAŞYONCAŞI		-
Plan Adı	Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı			
Plan Ölçeği	1000	Tasdik Tarihi	18/09/2025	
Fonksiyon Adı	Ticaret+Turizm+Konut Alanı			
Kat Adedi	-	Yençok (m)	-	
Taks	-	Kaks (Emsal)	-	

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Sarıyer Belediyesi İmar Arşiv Birimi'nden temin edilen dosyasında ve TKGM WebTapu Portalından yapılan incelemeye göre 10622 Ada 2 Parsel'e ait;

Sıra No	Blok	Belge Adı	Belge Tarihi	Belge No	Veriliş Amacı	Belge Detayları							
						Bağımsız Bölüm Sayısı	Taşınmaz Alanı (m2)	Ortak Alan (m2)	Toplam Alan(m2)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
1	F3	Yeni Yapı Ruhsatı	2.03.2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	T4	"	2.03.2012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	F3	Mimari Tadilat Projesi	21.07.2016	11/576	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	T4	Mimari Tadilat Projesi	21.07.2016	11/576	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	F3	Tadilat Ruhsatı	25.08.2016	65/32	Ofis ve İşyeri	39	10.396,76	3.409,33	13.806,09	7	3	10	IVA
6	T4	Tadilat Ruhsatı	25.08.2016	65/27	Ofis ve İşyeri	256	34.540,03	14.021,84	48.561,87	16	1	17	VA
7	F3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	25.01.2018	12	Ofis ve İşyeri	39	10.396,76	3.409,33	13.806,09	7	3	10	IVA
8	T4	"	22.01.2018	6	Ofis ve İşyeri	256	34.540,03	14.021,84	48.561,87	16	1	17	VA

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

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

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi, Sarıyer 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 denetime tabi olup yapı sahibinin Emlak Konut GYO A.Ş. ve yapı müteahhidinin Adnan Çelik, Akdeniz İnşaat Eğitim Hizmetleri A.Ş. olduğu tespit edilmiştir. Yapı denetim firması yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde görülemez.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlardan F3 bloğun S344BCD8159E2 numaralı 07.09.2016 veriliş tarihli B sınıfı, T4 bloğun S3493EB5CB869 numaralı 07.09.2016 veriliş tarihli B Sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri mevcuttur.

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 Sarıyer 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



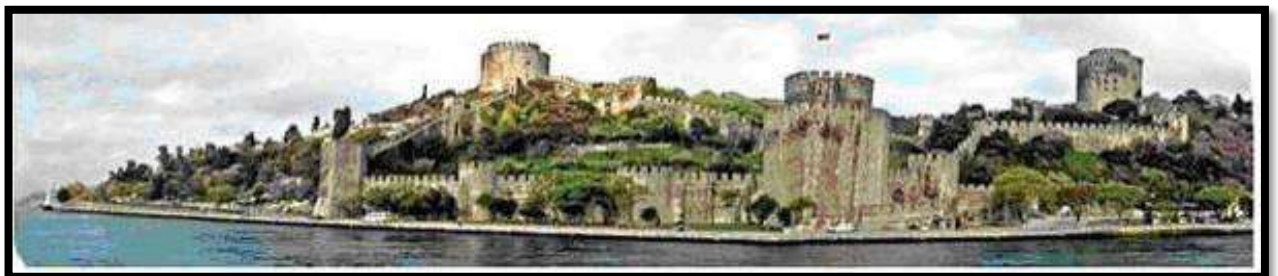
Yüzölçümü: 5.712 km²

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 yenisiyle bulunduğu, yenilediği 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

Sarıyer Tapu Müdürlüğüne bağlı TKGM portalında 25.08.2016 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari tadilat projesi incelenmiş olup, mimari projesine göre ana yapı, 183.484,18 m² yüzölçümlü arsa içinde betonarme karkas sistem, 37 adet binadan oluşan Maslak 1453 projesidir.

F3 blok parselin güney ve doğu cephesinde yer almaktadır. F3 Blok yol kotu altı kat sayısı 7, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplamda 10 katlıdır Bloğun 6., 5., 4. ve 3. Bodrum katlarında 5'er, 2. ve 1. bodrum katlarında 4'er, zemin katında 2, 1. Katta 5, 2. Katta 4 adet olmak üzere blokta toplamda 39 adet "Ofis ve İşyeri" nitelikli taşınmaz tescillidir. Zemin katında ise blok giriş holü bulunmaktadır.

T4 blok parselin batı cephesinde yer almaktadır. T4 Blok yol kotu altı kat sayısı 16, yol kotu üstü kat sayısı 1 olmak üzere toplamda 17 katlıdır Bloğun 16. Bodrum katında 6 depo, karşılama holü ve lobi, 15. Bodrum katında 4 ofis ve işyeri, 14. Bodrum katında 17 ofis ve işyeri, 13 ve 12. Bodrum katlarında 20'şer ofis ve işyeri, 11. Bodrum katında 22 ofis ve işyeri, 10. Bodrum katında 21 ofis ve işyeri, 9. Bodrum katında 20 ofis ve işyeri, 8. Bodrum katında 19 ofis ve işyeri, 7. Bodrum katında 21 ofis ve işyeri, 6. Bodrum katında 21 ofis ve işyeri, 5. Bodrum katında 23 ofis ve işyeri, 4. Bodrum katında 18 ofis ve işyeri, 3. Ve 2. Bodrum katlarında 14'er ofis ve işyeri, 1. Bodrum katında 2 ofis ve işyeri ve son

kat olan zemin katında ise blok giriş holü bulunmaktadır. Taşınmazda toplamda 256 bağımsız bölüm tescillidir.

Konu taşınmazların bulunduğu blokların dış cephesi kompozit cam kaplıdır. Blok girişleri alüminyum doğramadır. Bina içerisinde katlar arası geçiş asansör, merdiven ve yangın merdiveni ile sağlanmaktadır.

Konu taşınmazlardan T4 Blok 249 no'lu taşınmazın 2. Bodrum katta depo eklentileri bulunmaktadır.

Taşınmazların ısıtma sistemi vrf olup, taşınmazların değerlendirme günü itibariyle bakımlı olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde ince işleri tamamlanmış halde, kimi taşınmazların kiracıları tarafından ofis olarak kullanıldığı ve ihtiyaca binaen cam ile bölümlendirildiği görülmüştür. Taşınmazların içerisinde zeminler granit seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır.

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	Nitelik	Kat	Cephe	Cephe Sayısı	Taşınmaz Alanı (m ²)	Teras ve Açık Eklenti Alanı (m ²)	Eklenti Kapalı Brüt Alan (m ²)	Açık Tahsis Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)
1	T4	237	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	91,86 m ²	20,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	112,76 m ²
2	T4	240	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	95,03 m ²	13,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	108,37 m ²
3	T4	249	OFİS VE İŞYERİ	-2	G	1	91,20 m ²	46,77 m ²	28,00 m ²	0,00 m ²	165,97 m ²
4	T4	251	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	94,66 m ²	18,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	112,95 m ²
5	T4	252	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	95,03 m ²	13,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	108,38 m ²
6	T4	253	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	91,20 m ²	22,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	113,32 m ²
7	F3	1	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB	1	383,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	383,24 m ²
8	F3	2	OFİS VE İŞYERİ	-6	KB	1	49,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	49,38 m ²
9	F3	3	OFİS VE İŞYERİ	-6	B,G	2	206,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	206,72 m ²
10	F3	4	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB,GD	2	80,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	80,04 m ²
11	F3	5	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB	1	450,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	450,29 m ²
12	F3	6	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB	1	378,45 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	378,45 m ²
13	F3	7	OFİS VE İŞYERİ	-5	KB	1	65,54 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	65,54 m ²
14	F3	8	OFİS VE İŞYERİ	-5	B,G	2	187,87 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	187,87 m ²
15	F3	9	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB,GD	2	77,93 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	77,93 m ²
16	F3	10	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB,KB	2	663,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	663,23 m ²
17	F3	11	OFİS VE İŞYERİ	-4	GB	1	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²
18	F3	12	OFİS VE İŞYERİ	-4	KB	1	63,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	63,05 m ²
19	F3	13	OFİS VE İŞYERİ	-4	B,G	2	179,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,49 m ²
20	F3	14	OFİS VE İŞYERİ	-4	GD	1	60,98 m ²	16,65 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	77,63 m ²
21	F3	15	OFİS VE İŞYERİ	-4	GB,KB	2	714,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	714,49 m ²
22	F3	16	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB	1	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²
23	F3	17	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	63,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	63,05 m ²
24	F3	18	OFİS VE İŞYERİ	-3	B,G	2	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²
25	F3	19	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB,GD	2	78,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²
26	F3	20	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB,KB	2	714,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	714,11 m ²
27	F3	21	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	477,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	477,06 m ²
28	F3	22	OFİS VE İŞYERİ	-2	B,G	2	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²
29	F3	23	OFİS VE İŞYERİ	-2	GB,GD	2	78,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²
30	F3	24	OFİS VE İŞYERİ	-2	GB,KB	2	713,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	713,84 m ²
31	F3	25	OFİS VE İŞYERİ	-1	KB	1	439,30 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	439,30 m ²
32	F3	26	OFİS VE İŞYERİ	-1	B,G	2	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²
33	F3	27	OFİS VE İŞYERİ	-1	GD	1	60,99 m ²	17,01 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²
34	F3	28	OFİS VE İŞYERİ	-1	GB,KB	2	713,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	713,84 m ²
35	F3	29	OFİS VE İŞYERİ	0	GB	1	155,86 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	155,86 m ²
36	F3	30	OFİS VE İŞYERİ	0	G,GB,GD,KD	4	351,30 m ²	136,91 m ²	0,00 m ²	156,25 m ²	644,46 m ²
37	F3	31	OFİS VE İŞYERİ	1	B,G	2	209,71 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	209,71 m ²
38	F3	32	OFİS VE İŞYERİ	1	GD	1	179,51 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,51 m ²
39	F3	33	OFİS VE İŞYERİ	1	GD	1	57,89 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	57,89 m ²
40	F3	34	OFİS VE İŞYERİ	1	B,G	2	137,98 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	137,98 m ²
41	F3	35	OFİS VE İŞYERİ	1	GD	1	226,18 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	226,18 m ²
42	F3	36	OFİS VE İŞYERİ	2	GD	1	333,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	333,52 m ²
43	F3	37	OFİS VE İŞYERİ	2	GD	1	179,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,25 m ²
44	F3	38	OFİS VE İŞYERİ	2	B,G	2	176,65 m ²	19,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	195,99 m ²
45	F3	39	OFİS VE İŞYERİ	2	GD	1	175,27 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	175,27 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 itibarıyla konu taşınmazlar Arsa niteliğinde değildir.

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının 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 değerlendirilme 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 değer 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 10622 ada 2 parselde yer alan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık ofis/işyeri 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



Ofis Emsalleri;

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içinde, 5. Kat konumlu, 1+1, 100 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 11.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (110.000 TL/m2) Lotus GYD: 0537 212 83 11
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içinde, 9. Kat konumlu, 3+0, 170 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 20.400.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (120.000 TL/m2) Resdence İndeks: 0532 653 08 00
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içinde, 10. Kat konumlu, 1+1, 80 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 9.450.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (118.125 TL/m2) Saygın Gayrimenkul: 0532 449 03 26
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içinde, 10. Kat konumlu, 4+0, 170 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 18.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (111.176 TL/m2) Metya Gayrimenkul: 0532 463 31 00

EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı proje içinde, 5. Kat konumlu, 2+0, 80 m2 alanlı olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 10.265.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (128.312,50 TL/m2) Investmöentine Maslak: 0542 160 78 74
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazların yan sitesi 6. Kat Eclipse de brüt 950 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 159.450.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (167.842 TL/m²) Remax Boğaziçi: 0532 441 45 71

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi çevresinde taşınmaza yakın konumda satılık benzer özellikte ofis vasıflı taşınmazlar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazlar bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi içerisinde "Ofis ve İşyeri" niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık ofis emsalleri tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve imar gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
F3 BLOK 16 BB.					-3	376,25	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		5.Kat	100,00 m²	Düşük	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	11.000.000,00 TL	110.000,00 TL	2%	107.800,00 TL	9%	-7%	10%	120.736,00 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		9.Kat	170,00 m²	Düşük	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	20.400.000,00 TL	120.000,00 TL	2%	117.600,00 TL	15%	-7%	10%	138.768,00 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		10. Kat	80,00 m²	Düşük	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	9.450.000,00 TL	118.125,00 TL	2%	115.762,50 TL	14%	-8%	15%	140.072,63 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		10.Kat	170,00 m²	Düşük	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	18.900.000,00 TL	111.176,47 TL	2%	108.952,94 TL	14%	-7%	10%	127.474,94 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var		5.Kat	80,00 m²	Düşük	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	10.265.000,00 TL	128.312,50 TL	2%	125.746,25 TL	9%	-8%	15%	145.865,65 TL
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ			Var		6.Kat	950,00 m²	Düşük	
EMSAL 6 DÜZELTMESİ	159.450.000,00 TL	167.842,11 TL	2%	164.485,26 TL	10%	25%	20%	254.952,16 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								154.644,90 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								154.600,00 TL

Emsal analiz tablosu F3-16 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME TABLOSU																																													
Sıra No	Blo	BB No	Nitelek	Kat	Cephe	Cephe Sayısı	Cephe Serefiyesi	Cephe Sayısı Serefiyesi	Alan Serefiyesi	Kat Serefiyesi	Toplam Serefiye Kat Sayısı	Taşınmaz Alanı (m ²)	Teras ve Açık Eklenti Alanı (m ²)	Eklenti Kapalı Alan (m ²)	Açık Tahsis Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Şereylelendirilmiş Birim Değeri (TL/m ²)	Teras ve Açık Eklenti Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Eklenti Kapalı Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Açık Tahsis Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmaz Toplam Değeri (TL)	Teras ve Açık Eklenti Alan Değeri (TL)	Eklenti Kapalı Alan Değeri (TL)	Açık Tahsis Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)																			
1	T4	237	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%	91,86 m ²	20,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	112,76 m ²	154.600,00 TL	163.876,00 TL	81.938,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	15.053.649,36 TL	1.712.504,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.766.153,56 TL																			
2	T4	240	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%	95,03 m ²	13,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	108,37 m ²	154.600,00 TL	163.876,00 TL	81.938,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	15.573.136,28 TL	1.093.052,92 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.666.189,20 TL																			
3	T4	249	OFİS VE İŞYERİ	-2	G	1	1,00%	0,00%	0,00%	6,50%	7,50%	91,20 m ²	46,77 m ²	28,00 m ²	0,00 m ²	165,97 m ²	154.600,00 TL	166.195,00 TL	83.097,50 TL	55.398,33 TL	0,00 TL	15.156.984,00 TL	3.886.470,08 TL	1.551.153,33 TL	0,00 TL	20.594.607,41 TL																			
4	T4	251	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,50%	6,50%	94,66 m ²	18,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	112,95 m ²	154.600,00 TL	164.649,00 TL	82.324,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	15.585.784,34 TL	1.505.715,11 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.091.389,45 TL																			
5	T4	252	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,50%	6,50%	95,03 m ²	13,35 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	108,38 m ²	154.600,00 TL	164.649,00 TL	82.324,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	15.646.594,47 TL	1.099.032,08 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.745.626,55 TL																			
6	T4	253	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,50%	6,50%	91,20 m ²	22,12 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	113,32 m ²	154.600,00 TL	164.649,00 TL	82.324,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	15.015.888,80 TL	1.821.017,94 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.837.006,74 TL																			
TOPLAM DEĞER																					104.700.972,90 TL																								

SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME TABLOSU																										
Sıra No	Blo	BB No	Nitelek	Kat	Cephe	Cephe Sayısı	Cephe Serefiyesi	Cephe Sayısı Serefiyesi	Alan Serefiyesi	Kat Serefiyesi	Toplam Serefiye Kat Sayısı	Taşınmaz Alanı (m ²)	Teras ve Açık Eklenti Alanı (m ²)	Eklenti Kapalı Alan (m ²)	Açık Tahsis Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Şereylelendirilmiş Birim Değeri (TL/m ²)	Teras ve Açık Eklenti Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Eklenti Kapalı Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Açık Tahsis Alan Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmaz Toplam Değeri (TL)	Teras ve Açık Eklenti Alan Değeri (TL)	Eklenti Kapalı Alan Değeri (TL)	Açık Tahsis Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)
1	F3	1	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB	1	3,00%	0,00%	-9,00%	4,50%	-1,50%	383,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	383,24 m ²	154.600,00 TL	152.281,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.360.170,44 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.360.170,44 TL
2	F3	2	OFİS VE İŞYERİ	-6	KB	1	0,00%	0,00%	10,00%	4,50%	14,50%	49,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	49,38 m ²	154.600,00 TL	177.017,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	8.741.099,46 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	8.741.099,46 TL
3	F3	3	OFİS VE İŞYERİ	-6	B,G	2	2,00%	2,00%	-6,00%	4,50%	2,50%	206,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	206,72 m ²	154.600,00 TL	158.465,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	32.757.984,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	32.757.984,80 TL
4	F3	4	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB,GD	2	2,00%	2,00%	0,00%	4,50%	8,50%	80,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	80,04 m ²	154.600,00 TL	167.743,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.425.984,64 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.425.984,64 TL
5	F3	5	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB	1	3,00%	0,00%	-12,00%	4,50%	-4,50%	450,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	450,29 m ²	154.600,00 TL	147.643,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.482.166,47 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.482.166,47 TL
6	F3	6	OFİS VE İŞYERİ	-6	GB	1	3,00%	0,00%	-9,00%	5,00%	-1,00%	378,45 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	378,45 m ²	154.600,00 TL	153.054,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	57.923.396,30 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	57.923.396,30 TL
7	F3	7	OFİS VE İŞYERİ	-6	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	65,54 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	65,54 m ²	154.600,00 TL	162.330,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.639.108,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.639.108,20 TL
8	F3	8	OFİS VE İŞYERİ	-6	B,G	2	2,00%	2,00%	-3,00%	5,00%	6,00%	187,87 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	187,87 m ²	154.600,00 TL	163.876,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.787.384,12 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.787.384,12 TL
9	F3	9	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB,GD	2	2,00%	2,00%	0,00%	5,00%	9,00%	77,93 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	77,93 m ²	154.600,00 TL	168.514,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.132.206,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.132.206,00 TL
10	F3	10	OFİS VE İŞYERİ	-5	GB,KB	2	1,00%	2,00%	-18,00%	5,00%	-10,00%	663,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	663,23 m ²	154.600,00 TL	139.140,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	92.281.822,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	92.281.822,00 TL
11	F3	11	OFİS VE İŞYERİ	-4	GB	1	3,00%	0,00%	-9,00%	5,50%	-0,50%	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²	154.600,00 TL	153.827,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	57.877.448,75 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	57.877.448,75 TL
12	F3	12	OFİS VE İŞYERİ	-4	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	5,50%	5,50%	63,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	63,05 m ²	154.600,00 TL	163.103,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	9.732.844,15 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	9.732.844,15 TL
13	F3	13	OFİS VE İŞYERİ	-4	B,G	2	-2,00%	2,00%	-3,00%	5,50%	6,50%	179,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,49 m ²	154.600,00 TL	164.649,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.532.849,01 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.532.849,01 TL
14	F3	14	OFİS VE İŞYERİ	-4	GD	1	2,00%	0,00%	0,00%	5,50%	7,50%	60,98 m ²	16,65 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	77,63 m ²	154.600,00 TL	166.195,00 TL	83.097,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.134.571,10 TL	1.383.573,38 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.518.144,48 TL
15	F3	15	OFİS VE İŞYERİ	-4	GB,KB	2	1,00%	2,00%	-21,00%	5,50%	-12,50%	714,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	714,49 m ²	154.600,00 TL	135.275,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	96.632.634,75 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	96.632.634,75 TL
16	F3	16	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB	1	3,00%	0,00%	-9,00%	6,00%	0,00%	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²	154.600,00 TL	154.600,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.168.250,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.168.250,00 TL
17	F3	17	OFİS VE İŞYERİ	-3	KB	1	0,00%	0,00%	0,00%	6,00%	6,00%	63,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	63,05 m ²	154.600,00 TL	163.876,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.332.381,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.332.381,80 TL
18	F3	18	OFİS VE İŞYERİ	-3	B,G	2	2,00%	2,00%	-3,00%	6,00%	7,00%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	154.600,00 TL	165.422,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.698.211,66 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.698.211,66 TL
19	F3	19	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB,GD	2	2,00%	2,00%	0,00%	6,00%	10,00%	78,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²	154.600,00 TL	170.060,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.344.680,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.344.680,00 TL
20	F3	20	OFİS VE İŞYERİ	-3	GB,KB	2	1,00%	2,00%	-21,00%	6,00%	-12,00%	714,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	714,11 m ²	154.600,00 TL	136.048,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	97.153.237,38 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	97.153.237,38 TL
21	F3	21	OFİS VE İŞYERİ	-2	KB	1	0,00%	0,00%	-12,00%	6,50%	-5,50%	477,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	477,06 m ²	154.600,00 TL	164.097,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	69.697.034,82 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	69.697.034,82 TL
22	F3	22	OFİS VE İŞYERİ	-2	B,G	2	2,00%	2,00%	-3,00%	6,50%	7,50%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	179,53 m ²	154.600,00 TL	166.195,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.836.988,35 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.836.988,35 TL
23	F3	23	OFİS VE İŞYERİ	-2	GB,GD	2	2,00%	2,00%	0,00%	6,50%	10,50%	78,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²	154.600,00 TL	170.833,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.324.974,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.324.974,00 TL
24	F3	24	OFİS VE İŞYERİ	-2	GB,KB	2	1,00%	2,00%	-21,00%	6,50%	-11,50%	713,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	713,84 m ²	154.600,00 TL	136.821,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	97.568.302,64 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	97.568.302,64 TL
25	F3	25	OFİS VE İŞYERİ	-1	KB	1	0,00%	0,00%	-12,00%	7,00%	-5,00%	499,90 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	499,90 m ²	154.600,00 TL	146.870,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	64.519.991,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	64.519.991,00 TL
26	F3	26	OFİS VE İŞYERİ	-1	B,G	2	2,00%	2,00%	-3,00%	7,00%	8,00%	179,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m												

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 10622 ada 2 parselde yer alan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 4. Kat konumlu, 3+0 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 95.000 TL bedelle kiralıktır. (558,82 TL/m2)-Erne International: 0532 521 26 25
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 11. Kat konumlu, 3+0 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 85.000 TL bedelle kiralıktır. (500,00 TL/m2)-Mil Emlak: 0531 982 13 99
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 4. Kat konumlu, 2+1 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 85.000 TL bedelle kiralıktır. (500,00 TL/m2)-Remax ABC: 0534 771 34 32
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 14. Kat konumlu, 3+1 200 m2 alanlı ofis emlakçıdan 215.000 TL bedelle kiralıktır. (1.075,00 TL/m2)-Remax ABC: 0541 688 14 53
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 10. Kat konumlu, 3+1 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 129.000 TL bedelle kiralıktır. (758,82 TL/m2)-Metya Group: 0532 463 31 00
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 8. Kat konumlu, 1+1 100 m2 alanlı ofis emlakçıdan 60.000 TL bedelle kiralıktır. (600,00 TL/m2)-Turyap: 0532 613 25 69

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, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi içerisinde "Ofis ve İşyeri" niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlendirilmesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde ofis 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;

KİRA EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
F3 BLOK 16 BB.					-3	376,25	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	95.000,00 TL	558,82 TL	Var	530,88 TL	4. Kat	170,00 m ²	Benzer	499,03 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		6%	-12%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	85.000,00 TL	500,00 TL	Var	475,00 TL	11. Kat	170,00 m ²	Benzer	479,75 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		13%	-12%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	85.000,00 TL	500,00 TL	Var	475,00 TL	4.Kat	170,00 m ²	Benzer	446,50 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		6%	-12%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	215.000,00 TL	1.075,00 TL	Var	967,50 TL	14.Kat	200,00 m ²	Benzer	967,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		7%	-7%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	129.000,00 TL	758,82 TL	Var	682,94 TL	10.Kat	170,00 m ²	Benzer	689,77 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		13%	-12%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	60.000,00 TL	600,00 TL	Var	570,00 TL	8.Kat	100,00 m ²	Benzer	547,20 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		10%	-14%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								604,96 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								600,00 TL

Emsal analiz tablosu F3-16 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden ve site yönetiminden edinilen beyanlardan edinilen bilgiler birlikte değerlendirilerek taşınmaz için aylık ve yıllık toplam 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 değeri ortalama alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

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

KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU																									
Sıra No	BB No	Nispetiye	Kat	Cephne	Cephe Sayısı	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	Taşınmaz Alanı (m2)	Teras ve Açık Eklenti Alanı (m2)	Eklenti Alanı (m2)	Açık Tahaş Alanı (m2)	Toplam Alan (m2)	Kira Birim Değeri (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Kira Birim Değeri (TL/m2)	Teras ve Açık Eklenti Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Eklenti Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Açık Tahaş Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Teras ve Açık Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Açık Tahaş Alan Kira Değeri (TL)	Toplam aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri (TL)	
1	T4	237	0FHS VE 0FHSR	-3	KB	1	6,00%	91,86 m ²	20,00 m ²	0,00 m ²	111,76 m ²	600,00 TL	636,00 TL	330,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.422,96 TL	6.646,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	65.069,16 TL	780.829,92 TL	22,00	17.378.258,24 TL	
2	T4	240	0FHS VE 0FHSR	-3	KB	1	6,00%	95,00 m ²	13,34 m ²	0,00 m ²	108,34 m ²	600,00 TL	636,00 TL	330,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	60.490,08 TL	4.242,12 TL	0,00 TL	0,00 TL	64.732,20 TL	776.786,40 TL	22,00	17.075.895,84 TL	
3	T4	248	0FHS VE 0FHSR	-2	G	1	7,50%	91,00 m ²	46,77 m ²	20,00 m ²	157,77 m ²	600,00 TL	645,00 TL	320,50 TL	251,00 TL	0,00 TL	58.834,00 TL	15.083,38 TL	6.020,00 TL	0,00 TL	79.937,38 TL	959.127,00 TL	22,00	21.300.813,88 TL	
4	T4	251	0FHS VE 0FHSR	-2	KB	1	6,50%	94,66 m ²	18,29 m ²	0,00 m ²	112,95 m ²	600,00 TL	639,00 TL	339,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	60.487,74 TL	5.843,68 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.331,42 TL	795.976,74 TL	22,00	17.511.488,88 TL	
5	T4	252	0FHS VE 0FHSR	-2	KB	1	6,50%	95,00 m ²	13,35 m ²	0,00 m ²	108,35 m ²	600,00 TL	639,00 TL	339,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	60.724,17 TL	4.263,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	64.987,84 TL	778.873,94 TL	22,00	17.517.226,68 TL	
6	T4	253	0FHS VE 0FHSR	-2	KB	1	6,50%	91,00 m ²	21,12 m ²	0,00 m ²	112,12 m ²	600,00 TL	639,00 TL	339,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	58.376,80 TL	7.863,34 TL	0,00 TL	0,00 TL	66.240,14 TL	794.120,68 TL	22,00	17.250.862,96 TL	
TOPLAM DEĞER																						406.342,72 TL	4.836.123,58 TL		807.274.476,76 TL

SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU																								
Sıra No	BB No	Nispetiye	Kat	Cephne	Cephe Sayısı	Toplam Şerefiye Kat Sayısı	Taşınmaz Alanı (m2)	Teras ve Açık Eklenti Alanı (m2)	Eklenti Alanı (m2)	Açık Tahaş Alanı (m2)	Toplam Alan (m2)	Kira Birim Değeri (TL/m2)	Şerefiyelendirilmiş Kira Birim Değeri (TL/m2)	Teras ve Açık Eklenti Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Eklenti Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Açık Tahaş Alan Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Teras ve Açık Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Eklenti Alan Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Açık Tahaş Alan Kira Değeri (TL)	Toplam aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri (TL)
1	F3	1	0FHS VE 0FHSR	-6	GB	1	-1,50%	383,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	383,24 m ²	600,00 TL	591,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	226.494,84 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	226.494,84 TL	2.717.938,08 TL	22,00	19.794.637,76 TL
2	F3	2	0FHS VE 0FHSR	-6	KB	1	14,50%	49,38 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	49,38 m ²	600,00 TL	687,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	33.924,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	33.924,00 TL	407.088,72 TL	22,00	8.955.951,84 TL
3	F3	3	0FHS VE 0FHSR	-6	KB	2	2,50%	206,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	206,72 m ²	600,00 TL	615,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	127.132,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	127.132,80 TL	1.505.593,60 TL	22,00	11.563.009,20 TL
4	F3	4	0FHS VE 0FHSR	-6	GB	2	8,50%	88,04 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	88,04 m ²	600,00 TL	605,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	52.306,04 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	52.306,04 TL	627.272,48 TL	22,00	11.759.994,56 TL
5	F3	5	0FHS VE 0FHSR	-6	GB	1	-4,50%	492,29 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	492,29 m ²	600,00 TL	573,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	294.052,17 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	294.052,17 TL	3.528.626,04 TL	22,00	68.122.568,88 TL
6	F3	6	0FHS VE 0FHSR	-6	GB	1	-1,50%	376,46 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,46 m ²	600,00 TL	594,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	224.798,56 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	224.798,56 TL	2.697.582,72 TL	22,00	59.941.251,84 TL
7	F3	7	0FHS VE 0FHSR	-6	KB	1	5,00%	65,54 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	65,54 m ²	600,00 TL	620,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	41.292,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	41.292,20 TL	495.506,64 TL	22,00	10.990.632,80 TL
8	F3	8	0FHS VE 0FHSR	-6	B,0	2	0,00%	323,87 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	323,87 m ²	600,00 TL	636,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	196.485,32 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	196.485,32 TL	2.357.823,94 TL	22,00	51.548.524,88 TL
9	F3	9	0FHS VE 0FHSR	-6	GB,0	2	9,00%	77,93 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	77,93 m ²	600,00 TL	604,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	46.666,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	46.666,20 TL	561.994,44 TL	22,00	11.452.802,88 TL
10	F3	10	0FHS VE 0FHSR	-6	GB,0	2	-10,00%	663,23 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	663,23 m ²	600,00 TL	540,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	398.344,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	398.344,20 TL	4.780.130,40 TL	22,00	94.500.068,80 TL
11	F3	11	0FHS VE 0FHSR	-4	GB	1	-10,50%	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²	600,00 TL	597,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	224.621,25 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	224.621,25 TL	2.695.454,50 TL	22,00	59.300.030,00 TL
12	F3	12	0FHS VE 0FHSR	-4	KB	1	5,50%	63,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	63,05 m ²	600,00 TL	633,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	38.010,65 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	38.010,65 TL	456.132,66 TL	22,00	10.556.413,88 TL
13	F3	13	0FHS VE 0FHSR	-4	B,0	2	6,50%	379,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	379,49 m ²	600,00 TL	639,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	228.694,11 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	228.694,11 TL	2.744.329,32 TL	22,00	10.279.245,04 TL
14	F3	14	0FHS VE 0FHSR	-4	GB	1	7,50%	60,98 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	60,98 m ²	600,00 TL	645,00 TL	322,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	44.761,78 TL	5.389,63 TL	0,00 TL	0,00 TL	50.151,41 TL	601.817,34 TL	22,00	11.802.295,78 TL
15	F3	15	0FHS VE 0FHSR	-4	GB,0	2	-12,50%	714,49 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	714,49 m ²	600,00 TL	525,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	428.674,25 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	428.674,25 TL	5.144.091,00 TL	22,00	115.008.314,84 TL
16	F3	16	0FHS VE 0FHSR	-3	GB	1	0,00%	376,25 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	376,25 m ²	600,00 TL	600,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	225.750,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	225.750,00 TL	2.709.000,00 TL	22,00	59.966.000,00 TL
17	F3	17	0FHS VE 0FHSR	-3	KB	1	6,00%	63,05 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	63,05 m ²	600,00 TL	636,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	38.010,65 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	38.010,65 TL	456.132,66 TL	22,00	10.556.413,88 TL
18	F3	18	0FHS VE 0FHSR	-3	B,0	2	7,00%	379,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	379,53 m ²	600,00 TL	642,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	227.959,58 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	227.959,58 TL	2.735.515,00 TL	22,00	60.442.080,80 TL
19	F3	19	0FHS VE 0FHSR	-3	GB	1	6,00%	78,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²	600,00 TL	660,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	46.666,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	46.666,20 TL	561.994,44 TL	22,00	11.452.802,88 TL
20	F3	20	0FHS VE 0FHSR	-3	GB,0	2	-12,00%	724,11 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	724,11 m ²	600,00 TL	528,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	437.926,62 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	437.926,62 TL	5.255.120,00 TL	22,00	118.544.322,32 TL
21	F3	21	0FHS VE 0FHSR	-2	KB	1	5,50%	477,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	477,06 m ²	600,00 TL	597,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	286.431,62 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	286.431,62 TL	3.437.180,24 TL	22,00	71.453.157,88 TL
22	F3	22	0FHS VE 0FHSR	-2	B,0	2	7,50%	379,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	379,53 m ²	600,00 TL	645,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	227.959,58 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	227.959,58 TL	2.735.515,00 TL	22,00	60.442.080,80 TL
23	F3	23	0FHS VE 0FHSR	-2	GB,0	2	10,50%	78,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	78,00 m ²	600,00 TL	660,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	46.666,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	46.666,20 TL	561.994,44 TL	22,00	11.452.802,88 TL
24	F3	24	0FHS VE 0FHSR	-2	GB,0	2	-11,50%	713,84 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	713,84 m ²	600,00 TL	531,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	428.292,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	428.292,00 TL	5.139.504,00 TL	22,00	115.008.314,84 TL
25	F3	25	0FHS VE 0FHSR	-1	KB	1	-9,00%	493,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	493,00 m ²	600,00 TL	570,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	295.800,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	295.800,00 TL	3.549.600,00 TL	22,00	60.506.864,00 TL
26	F3	26	0FHS VE 0FHSR	-1	B,0	2	8,00%	379,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	379,53 m ²	600,00 TL	648,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	228.694,11 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	228.694,11 TL	2.744.329,32 TL	22,00	10.279.245,04 TL
27	F3	27	0FHS VE 0FHSR	-1	GB	1	0,00%	60,9																

* Halihazırda kiraya verilmiş ve kira sözleşmesi devam eden gayrimenkullerin değerlendirilmesinde; 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.

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 1.739.606.738,10 TL' takdir edilmiştir.

*Müşteriden temin edilen bilgiye göre T4 blok 240,241 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 50.707 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, 10622 ada 2 parselde konumlu, "Ofis ve İşyeri" vasıflı toplam 45 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 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 değerlendirilmesinde ise Pazar yaklaşımı yöntemi tercih edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞER TABLOSU		
1	KİRA ELDE ETMEK AMACIYLA PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	107.274.476,76 TL
2	SATIŞ AMAÇLI PORTFÖYDE YER ALAN TAŞINMAZLARIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	1.593.172.775,27 TL
GENEL TOPLAM		1.700.447.252,03 TL

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklere 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 yer verilmiştir.. Değerleme konusu taşınmazların devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu 10622 ada 2 parselde konumlu 45 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis ve İşyeri” 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 “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 taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, konusu 10622da 2 parselde konumlu 45 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis ve İşyeri” vasıflı kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **1.700.447.252,03.-TL (BirMilyarYediYüzMilyonDörtYüzKırkYediBinİkiYüzElliki TürkLirası Üç Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 362

Rapor Tarihi: 31.12.2025

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

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

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

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



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



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 362

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)

