

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (35 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



TÜRKİYE / İSTANBUL / SARIYER / M. AYAZAĞA MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 363

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 363
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-SARIYER- M.AYAZAĞA
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 1 ADA/ 139 PARSEL
ADRES	Maslak Mahallesi, Hadım Koruyolu Caddesi, My Home Maslak Sitesi C Blok No:2C/1-2-3-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-22-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39, B1 Blok 2B1/252, B2 Blok 2B2/250-251 Sarıyer/İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	39 KATLI A BLOK, 39 KATLI B1 BLOK, 39 KATLI B2 BLOK, 1 BODRUM KATLI B3 VE B4 BLOK, 3 KATLI C BLOK, 5 BODRUM KATLI HAVUZU VE OTOPARKI OLAN BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI
KULLANIMI	Mesken, Ofis ve Dükkan
ARSA ALANI	15.507,38 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	B1 252 Dupleks Konut, B2 250 Dupleks Konut, B2 251 Dupleks Konut, C 1 Dükkan, C 2 Dükkan, C 3 Dükkan, C 4 Dükkan, C 8 Dükkan, C 9 Dükkan, C 10 Dükkan, C 11 Dükkan, C 12 Dükkan, C 13 Dükkan, C 14 Dükkan, C 15 Dükkan, C 16 Dükkan, C 18 Dükkan, C 19 Dükkan, C 22 Dükkan, C 24 Ofis, C 25 Ofis, C 26 Ofis, C 27 Ofis, C 28 Ofis, C 29 Ofis, C 30 Ofis, C 31 Ofis, C 32 Ofis, C 33 Ofis, C 34 Ofis, C 35 Ofis, C 36 Ofis, C 37 Ofis, C 38 Ofis, C 39 Ofis
İMAR DURUMU	Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 15.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların imar planı için Mahkeme tarafından 30.12.2015 tarih 2015/109 Esas, 2015/2493 Karar Sayısı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının iptal edildiği ancak yapı ruhsatları ve iskan belgeleri ile ilgili herhangi bir iptal kararı olmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz, yasal süreci ve gerekliliklerine göre yapılaşmış olması ve yapı kullanma izin belgesi bulunması dikkate alınarak değerlendirilmiştir
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	1.082.088.525,73.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	1.298.506.230,87.-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.)

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

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	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	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	15
3.10	Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	15
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	16

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.2.1	İstanbul İli	17
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	18
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	18
5.2	Gayrimenkullün Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
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.....	21
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	24
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	25
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	26
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	27
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	28
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	30
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	30
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	30

7.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	30
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.....	30
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	30
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	31
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
8	SONUÇ	31
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	31
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	32
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	32
8.5	Uygunluk Beyanı.....	33
8.6	İzin Beyanı.....	34

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 363			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
<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	Taşınmazların KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 259	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	1.043.456.193,20.-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, 1 Ada 139 Parselde konumlu, Ağaoğlu My Home Maslak Sitesi, C Blok 1-2-3-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-22 ‘Dükkan’ nitelikli, C Blok 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 ‘Ofis’ nitelikli, B1 Blok 252, B2 Blok 250-251 ‘Dubleks Konut’ niteliğinde taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi 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, 1 Ada 139 Parselde konumlu, Ağaoglu My Home Maslak Sitesi, C Blok 1-2-3-4-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18-19-22 ‘Dükkân’ nitelikli, C Blok 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 ‘Ofis’ nitelikli, B1 Blok 252, B2 Blok 250-251 ‘Dubleks Konut’ niteliğinde taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli 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 için 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 paylaşımları, 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 takdir aksiy 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 taşınmazlar, İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, My Home Maslak Sitesi 1 Ada 139 Parsel 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 batıya aşağı doğru inilirken Tarihi Bilice Börekçisinin yanından sağa Hadım Koruyolu Caddesi’ne dönülür, taşınmazların bulunduğu site yaklaşık 400 metre sonra sağ kolda yer almaktadır.

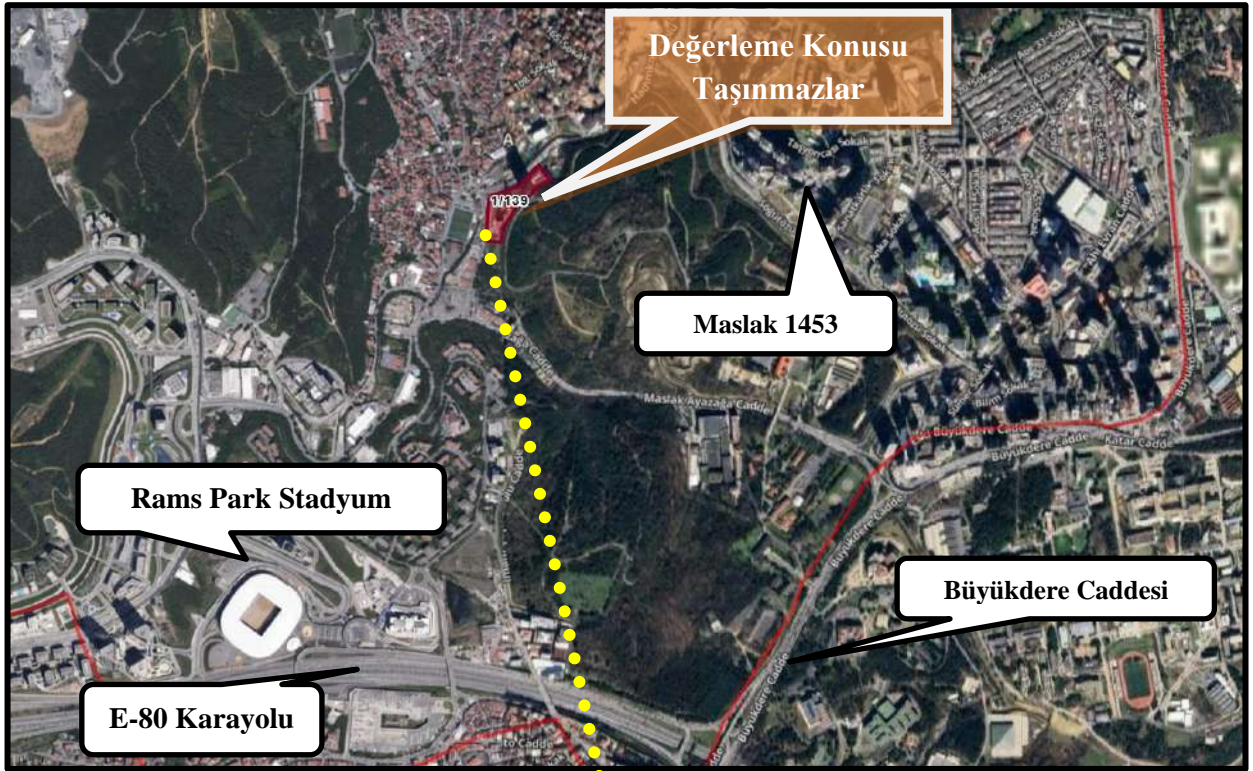
3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

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 Metro'su'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	: 1
Parsel No	: 139
Yüz ölçüm	: 15.507,38 m ²
Ana Gayr. Niteliği	:39 KATLI A BLOK, 39 KATLI B1 BLOK, 39 KATLI B2 BLOK, 1 BODRUM KATLI B3 VE B4 BLOK, 3 KATLI C BLOK, 5 BODRUM KATLI HAVUZU VE OTOPARKI OLAN BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: TABLO-1
Blok	: TABLO-1
Kat	: TABLO-1
Arsa Payı	: TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: TABLO-1
Malik	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No	: 27058
Cilt No	: TABLO-1
Sayfa No	: TABLO-1
Tapu Tarihi	: 25.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Cilt No	Sayfa No	Arsa Pay	Arsa Payda
1	B1	252	DUBLEKS KONUT	183	17808	58	94176
2	B2	250	DUBLEKS KONUT	183	18059	58	94176
3	B2	251	DUBLEKS KONUT	183	18060	58	94176
4	C	1	DÜKKAN	183	18069	58	94176
5	C	2	DÜKKAN	183	18070	26	94176
6	C	3	DÜKKAN	183	18071	72	94176
7	C	4	DÜKKAN	183	18072	70	94176
8	C	8	DÜKKAN	183	18076	92	94176
9	C	9	DÜKKAN	183	18077	96	94176
10	C	10	DÜKKAN	183	18078	178	94176
11	C	11	DÜKKAN	183	18079	98	94176
12	C	12	DÜKKAN	183	18080	92	94176
13	C	13	DÜKKAN	183	18081	92	94176
14	C	14	DÜKKAN	183	18082	86	94176
15	C	15	DÜKKAN	183	18083	134	94176
16	C	16	DÜKKAN	183	18084	50	94176
17	C	18	DÜKKAN	183	18086	60	94176
18	C	19	DÜKKAN	183	18087	40	94176
19	C	22	DÜKKAN	183	18090	38	94176
20	C	24	OFİS	183	18092	164	94176
21	C	25	OFİS	183	18093	64	94176
22	C	26	OFİS	183	18094	74	94176
23	C	27	OFİS	183	18095	102	94176
24	C	28	OFİS	183	18096	108	94176
25	C	29	OFİS	183	18097	108	94176
26	C	30	OFİS	183	18098	108	94176
27	C	31	OFİS	183	18099	102	94176
28	C	32	OFİS	183	18100	196	94176
29	C	33	OFİS	183	18101	106	94176
30	C	34	OFİS	183	18102	106	94176
31	C	35	OFİS	183	18103	106	94176
32	C	36	OFİS	183	18104	98	94176
33	C	37	OFİS	183	18105	512	94176
34	C	38	OFİS	183	18106	196	94176
35	C	39	OFİS	183	18107	258	94176

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 09.57 saati 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: Diğer (Konusu: Yönetim Planı Değişikliğine Dair RED Kararı vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (05-05-2025 15:47 - 9830)

Beyan: KAT MÜLKİYETİ ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.)

(22-04-2014 10:56 - 3606)

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği : 01.04.2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

(03-04-2014 09:54 – 2936)

Beyan: YÖNETİM PLANI: 10/06/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

(10-06-2013 11:01 - 11162)

Şerh:: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞI 1 TL DEN 4648 NOLU TRAFO MERKEZİ YERİ) (01-12-2011 13:14 - 19404)

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 15.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların imar planı için Mahkeme tarafından 30.12.2015 tarih 2015/109 Esas, 2015/2493 Karar Sayısı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının iptal edildiği ancak yapı ruhsatları ve iskan belgeleri ile ilgili herhangi bir iptal kararı olmadığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz, yasal süreci ve gerekliliklerine göre yapılaşmış olması ve yapı kullanma izin belgesi bulunması dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili Sarıyer Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; B1 Blok için ayrı düzenlemiş 19.10.2011 tarih 2-90 sayılı ilk yapı ruhsatı, 27.03.2014 tarih 1676035 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi, B2 Blok için ayrı düzenlemiş 19.10.2011 tarih 2-87 sayılı ilk yapı ruhsatı, 27.03.2014 tarih 1676055 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi, C Blok için ayrı düzenlemiş 19.10.2011 tarih 2-88 sayılı ilk yapı ruhsatı, 27.03.2014 tarih 1676055 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi mevcuttur. Taşınmazların tapu ve imar müdürlüğünde 10.10.2011 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir.

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

Konu taşınmaz 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 taşınmaz 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 denetim firmasının Turkuaz Yapı denetim Ltd. Şti. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 **Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu ana taşınmazlardan C bloğun Enerji Kimlik Belgesi olmayıp B1 bloğun M2234503D6191 numara, B2 bloğun M22349458A356 numara 08.07.2025 verilmiş 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. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

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

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

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

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

Dünya ve Türkiye'de Genel Görünüm

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

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

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

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

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

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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

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

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

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



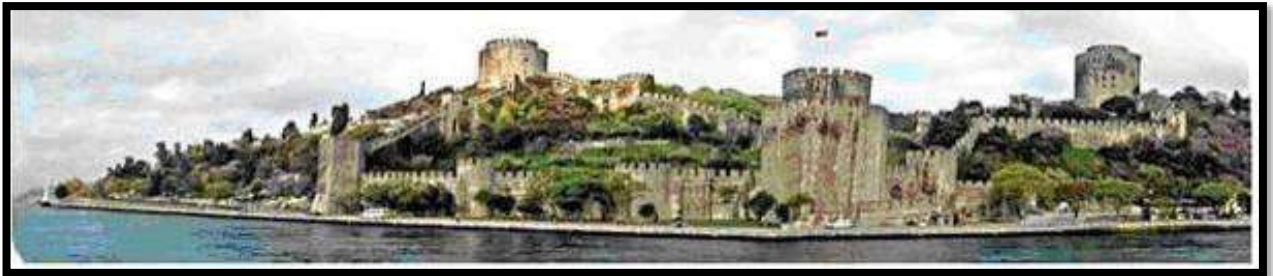
Yüzölçümü: 5.712 km²

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

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



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

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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



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

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; 1 Ada 139 Parsel, 15.507,38 m2 imar parseli üzerine, 3 blok yapıdan oluşacak şekilde, ayırık-bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 5-A – 3-B) inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Sitenin peyzajı düzenlenmiş bahçesi, açık-kapalı otoparkı, çarşı merkezi, sosyal tesis mevcuttur. Sitenin girişi parselin batı cephesinden sağlanmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu C bloğun girişi 2. Bodrum kattan sağlanmaktadır Giriş kapıları alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer, duvarlar plastik boya ile kaplıdır.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede; C Blok 2 bodrum kat + zemin kat ve 56 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre bağımsız bölümler; 2. Bodrum katta 1-...-23 numaralı dükkanlar, 1. Bodrum katta 24-...-39 numaralı ofisler, zemin katta 40-...-56 numaralı konutlar olmak üzere toplam 56 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Alanı (m ²)	Tahsisli Alan (m ²)	Tahsisli Bahçe ve Teras Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)
1	B1	252	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²
2	B2	250	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²
3	B2	251	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²
4	C	1	DÜKKAN	92,53 m ²	92,48 m ²	0,00 m ²	185,01 m ²
5	C	2	DÜKKAN	61,49 m ²	96,19 m ²	0,00 m ²	157,68 m ²
6	C	3	DÜKKAN	106,02 m ²	168,28 m ²	0,00 m ²	274,30 m ²
7	C	4	DÜKKAN	104,26 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	104,26 m ²
8	C	8	DÜKKAN	127,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	127,24 m ²
9	C	9	DÜKKAN	129,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	129,97 m ²
10	C	10	DÜKKAN	209,70 m ²	58,23 m ²	0,00 m ²	267,93 m ²
11	C	11	DÜKKAN	133,34 m ²	182,63 m ²	0,00 m ²	315,97 m ²
12	C	12	DÜKKAN	127,95 m ²	53,17 m ²	0,00 m ²	181,12 m ²
13	C	13	DÜKKAN	127,95 m ²	121,44 m ²	0,00 m ²	249,39 m ²
14	C	14	DÜKKAN	118,95 m ²	50,98 m ²	0,00 m ²	169,93 m ²
15	C	15	DÜKKAN	160,91 m ²	43,20 m ²	0,00 m ²	204,11 m ²
16	C	16	DÜKKAN	85,16 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	85,16 m ²
17	C	18	DÜKKAN	92,57 m ²	173,02 m ²	0,00 m ²	265,59 m ²
18	C	19	DÜKKAN	75,86 m ²	50,91 m ²	0,00 m ²	126,77 m ²
19	C	22	DÜKKAN	73,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	73,06 m ²
20	C	24	OFİS	155,06 m ²	131,08 m ²	0,00 m ²	286,14 m ²
21	C	25	OFİS	75,85 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	75,85 m ²
22	C	26	OFİS	85,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	85,44 m ²
23	C	27	OFİS	106,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	106,95 m ²
24	C	28	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²
25	C	29	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²
26	C	30	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²
27	C	31	OFİS	114,08 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	114,08 m ²
28	C	32	OFİS	178,83 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	178,83 m ²
29	C	33	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²
30	C	34	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²
31	C	35	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²
32	C	36	OFİS	100,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100,52 m ²
33	C	37	OFİS	382,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	382,96 m ²
34	C	38	OFİS	167,33 m ²	319,00 m ²	0,00 m ²	486,33 m ²
35	C	39	OFİS	222,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	222,44 m ²

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

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

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

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpü 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:

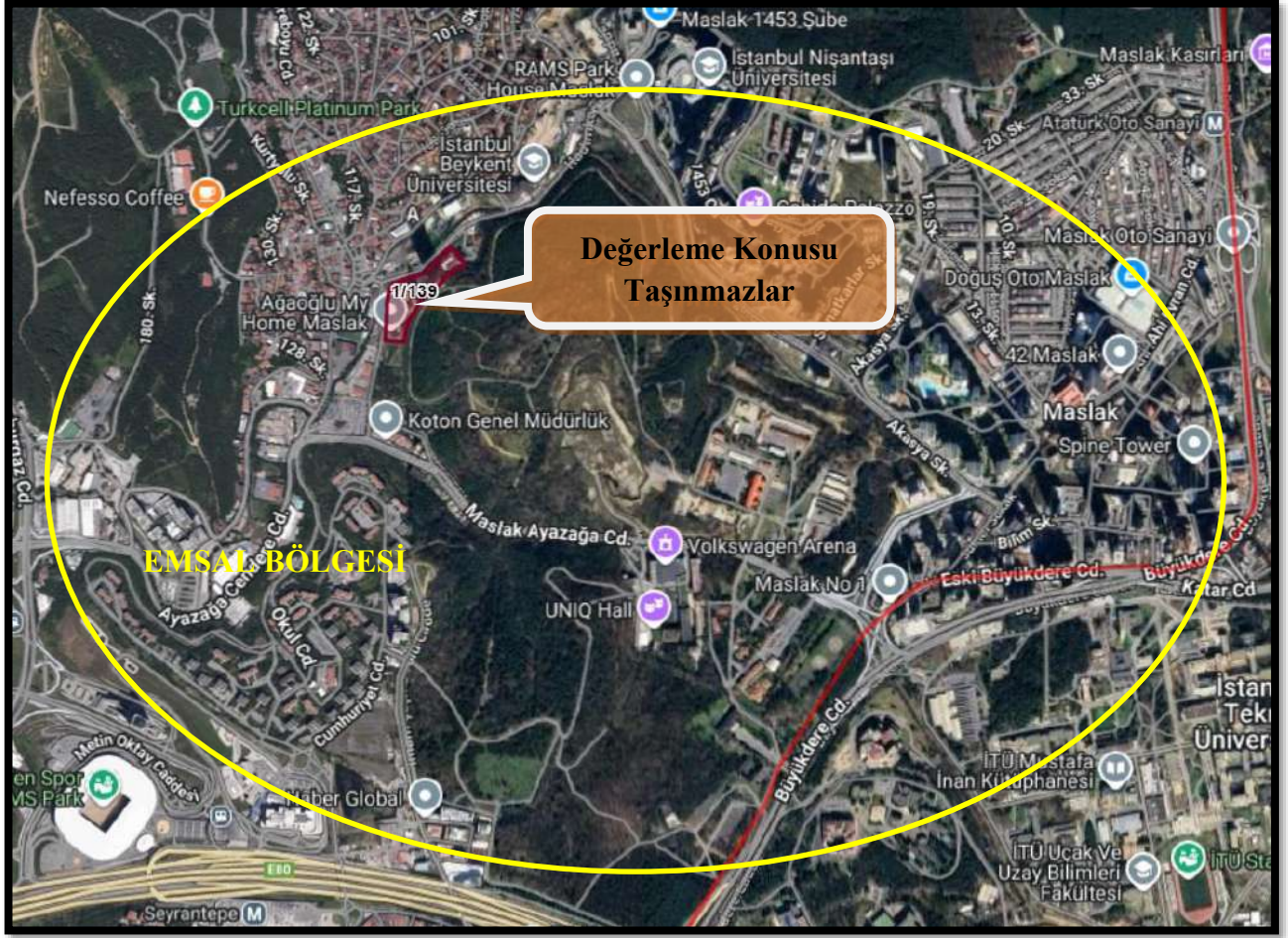
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması,
- Tercih edilen bir bölgede konumlu olmaları.
- Merkezi bir yerde bulunması ve ana caddeye yakın konumda yer alması

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 1 ada 139 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık mesken, ofis ve dükkan emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler**Dükkan Emsalleri;**

EMSAL-1 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede maslak 1453 te zemin kat konumlu, 150 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 22.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (152.666 TL/m2)-Turyap: 0532 271 94 76
EMSAL-2 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede maslak 1453 te zemin kat konumlu, 196 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 60.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (306.122 TL/m2)-Proworks: 0532 200 53 13
EMSAL-3 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede maslak 1453 te zemin kat konumlu, 300 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 42.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (141.666 TL/m2)-Prohome: 0534 609 33 85
EMSAL-4 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede maslak 1453 te zemin kat konumlu, 176 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 35.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (198.863 TL/m2)-Prohome: Golden Key: 0538 407 70 97
EMSAL-5 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, zemin kat konumlu, 120 m2 alanlı dükkan sahibinden 29.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (241.666 TL/m2)-Aytan hanım-Mesaj

Ofis Emsalleri;

EMSAL-1 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Seba Ofiste 4. Kat konumlu 3+0 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 30.450.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (179.117 TL/m2)-Brand Homes: 0537 547 17 49
EMSAL-2 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Seba Ofiste 3. Kat konumlu 3+0 240 m2 alanlı ofis emlakçıdan 43.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (179.166 TL/m2)-Nuhoglu Gayrimenkul: 0532 419 15 23
EMSAL-3 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Seba Ofiste 2. Kat konumlu 500 m2 alanlı ofis emlakçıdan 100.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (200.000 TL/m2)-Derya Demirli: 0535 035 55 58
EMSAL4 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Seba Ofiste Zemin kat konumlu, 1+0 124 m2 alanlı ofis emlakçıdan 19.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (159.274 TL/m2)-Protürk Property: 0532 223 21 58
EMSAL-5 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Maslak 1453 te, 9. Kat konumlu, 3+0 170 m2 alanlı ofis emlakçıdan 20.400.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (120.000 TL/m2)-Residence Maslak: 0532 653 08 00

Mesken Emsalleri;

EMSAL-1 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 14. Kat konumlu, 1+1, 55 m2 alanlı mesken emlakçıdan 10.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (181.818 TL/m2)-Door Maslak: 0532 289 47 53
EMSAL-2 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 3. Kat konumlu, 4.5+1, 250 m2 alanlı mesken emlakçıdan 43.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (174.000 TL/m2)-Acarkent Realty West: 0535 952 51 58
EMSAL-3 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 24. Kat konumlu, 3+1, 92 m2 alanlı mesken emlakçıdan 14.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (160.326 TL/m2)-Durukan Çınarköy: 0532 174 34 86
EMSAL-4 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 26. Kat konumlu, 1+1, 55 m2 alanlı mesken emlakçıdan 10.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (181.818 TL/m2)-Mil Emlak: 0532 696 47 69
EMSAL-5 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı projede, 30. Kat üzeri konumlu, 1+1, 55 m2 alanlı mesken emlakçıdan 8.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (161.818 TL/m2)-Durukan Çınarköy: 0536 690 85 30

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazlar bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık mesken, dükkan ve ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı/yapısız gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Dükkanlar İçin;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
C9-6					İyi	129,97	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		Düşük	150,00 m ²	Benzer	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	22.900.000,00 TL	152.666,67 TL	3%	148.086,67 TL	15%	5%	0%	177.704,00 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		Benzer	196,00 m ²	Düşük	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	60.000.000,00 TL	306.122,45 TL	3%	296.938,78 TL	0%	10%	10%	356.326,53 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		Düşük	300,00 m ²	Düşük	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	42.500.000,00 TL	141.666,67 TL	3%	137.416,67 TL	15%	20%	10%	199.254,17 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		Düşük	176,00 m ²	Benzer	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	35.000.000,00 TL	198.863,64 TL	3%	192.897,73 TL	15%	15%	0%	250.767,05 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var		Düşük	120,00 m ²	Düşük	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	29.000.000,00 TL	241.666,67 TL	3%	234.416,67 TL	25%	0%	15%	328.183,33 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								262.447,02 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								262.400,00 TL

Emsal analiz tablosu C9-6 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.

Meskenler İçin

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
B1-252					32. -33. Kat	230,45	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ			Var		14.Kat	55,00 m ²	Benzer	
EMSAL 1 DÜZELTMESİ	10.000.000,00 TL	181.818,18 TL	15%	154.545,45 TL	5%	-35%	0%	108.181,82 TL
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ			Var		3.Kat	250,00 m ²	Benzer	
EMSAL 2 DÜZELTMESİ	43.500.000,00 TL	174.000,00 TL	10%	156.600,00 TL	10%	0%	0%	172.260,00 TL
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ			Var		24.Kat	92,00 m ²	Benzer	
EMSAL 3 DÜZELTMESİ	14.750.000,00 TL	160.326,09 TL	10%	144.293,48 TL	3%	-25%	0%	112.548,91 TL
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ			Var		26.Kat	55,00 m ²	Benzer	
EMSAL 4 DÜZELTMESİ	10.000.000,00 TL	181.818,18 TL	15%	154.545,45 TL	0%	-35%	0%	100.454,55 TL
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ			Var		30.Kat	55,00 m ²	Benzer	
EMSAL 5 DÜZELTMESİ	8.900.000,00 TL	161.818,18 TL	10%	145.636,36 TL	0%	-35%	0%	94.663,64 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								117.621,78 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								117.600,00 TL

Emsal analiz tablosu B1-252 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama mesken birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

Ofisler İçin;

EMSA ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İç Yapı Durumu	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
C-27					İyi	106,95	İyi	
EMSA 1 ÖZELLİKLERİ			Var	175.535,29 TL	Benzer	170,00 m ²	Düşük	228.195,88 TL
EMSA 1 DÜZELTMESİ	30.450.000,00 TL	179.117,65 TL	2%		0%	15%	15%	
EMSA 2 ÖZELLİKLERİ			Var	175.583,33 TL	Benzer	240,00 m ²	Düşük	237.037,50 TL
EMSA 2 DÜZELTMESİ	43.000.000,00 TL	179.166,67 TL	2%		0%	20%	15%	
EMSA 3 ÖZELLİKLERİ			Var	196.000,00 TL	Benzer	500,00 m ²	Düşük	274.400,00 TL
EMSA 3 DÜZELTMESİ	100.000.000,00 TL	200.000,00 TL	2%		0%	30%	10%	
EMSA 4 ÖZELLİKLERİ			Var	156.088,71 TL	Benzer	124,00 m ²	Düşük	202.915,32 TL
EMSA 4 DÜZELTMESİ	19.750.000,00 TL	159.274,19 TL	2%		0%	10%	20%	
EMSA 5 ÖZELLİKLERİ			Var	117.600,00 TL	Düşük	170,00 m ²	Düşük	182.280,00 TL
EMSA 5 DÜZELTMESİ	20.400.000,00 TL	120.000,00 TL	2%		15%	15%	25%	
EMSA DÜZELTME İYİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								224.965,74 TL
EMSA DÜZELTME İYİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								224.970,00 TL

Emsal analiz tablosu C-27 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 değerlendirme analizleri doğrultusunda, konu taşınmaz için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU														
Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Alanı (m ²)	Tahsisli Alan (m ²)	Tahsisli Bahçe ve Teras Alanı (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m ²)	Tahsisli Bahçe ve Teras Alanı Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Tahsisli Bahçe ve Teras Alanı Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)
1	B1	252	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²	117.600,00 TL	0,00 TL	58.800,00 TL	27.100.920,00 TL	0,00 TL	1.686.972,00 TL	28.787.892,00 TL
2	B2	250	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²	117.600,00 TL	0,00 TL	58.800,00 TL	27.100.920,00 TL	0,00 TL	1.686.972,00 TL	28.787.892,00 TL
3	B2	251	DUBLEKS KONUT	230,45 m ²	0,00 m ²	28,69 m ²	259,14 m ²	117.600,00 TL	0,00 TL	58.800,00 TL	27.100.920,00 TL	0,00 TL	1.686.972,00 TL	28.787.892,00 TL
4	C	1	DÜKKAN	92,53 m ²	92,48 m ²	0,00 m ²	185,01 m ²	262.400,00 TL	65.600,00 TL	0,00 TL	24.279.872,00 TL	6.066.688,00 TL	0,00 TL	30.346.560,00 TL
5	C	2	DÜKKAN	61,49 m ²	96,19 m ²	0,00 m ²	157,68 m ²	288.640,00 TL	72.160,00 TL	0,00 TL	17.748.473,60 TL	6.941.070,40 TL	0,00 TL	24.689.544,00 TL
6	C	3	DÜKKAN	106,02 m ²	168,28 m ²	0,00 m ²	274,30 m ²	262.400,00 TL	65.600,00 TL	0,00 TL	27.819.648,00 TL	11.039.168,00 TL	0,00 TL	38.858.816,00 TL
7	C	4	DÜKKAN	104,26 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	104,26 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	27.357.824,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	27.357.824,00 TL
8	C	8	DÜKKAN	127,24 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	127,24 m ²	236.160,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.048.998,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.048.998,40 TL
9	C	9	DÜKKAN	129,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	129,97 m ²	236.160,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.693.715,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.693.715,20 TL
10	C	10	DÜKKAN	209,70 m ²	58,23 m ²	0,00 m ²	267,93 m ²	236.160,00 TL	59.040,00 TL	0,00 TL	49.522.752,00 TL	3.437.899,20 TL	0,00 TL	52.960.651,20 TL
11	C	11	DÜKKAN	133,34 m ²	182,63 m ²	0,00 m ²	315,97 m ²	262.400,00 TL	65.600,00 TL	0,00 TL	34.988.416,00 TL	11.980.528,00 TL	0,00 TL	46.968.944,00 TL
12	C	12	DÜKKAN	127,95 m ²	53,17 m ²	0,00 m ²	181,12 m ²	262.400,00 TL	65.600,00 TL	0,00 TL	33.574.080,00 TL	3.487.952,00 TL	0,00 TL	37.062.032,00 TL
13	C	13	DÜKKAN	127,95 m ²	121,44 m ²	0,00 m ²	249,39 m ²	262.400,00 TL	65.600,00 TL	0,00 TL	33.574.080,00 TL	7.966.464,00 TL	0,00 TL	41.540.544,00 TL
14	C	14	DÜKKAN	118,95 m ²	50,98 m ²	0,00 m ²	169,93 m ²	262.400,00 TL	65.600,00 TL	0,00 TL	31.212.480,00 TL	3.344.288,00 TL	0,00 TL	34.556.768,00 TL
15	C	15	DÜKKAN	160,91 m ²	43,20 m ²	0,00 m ²	204,11 m ²	262.400,00 TL	65.600,00 TL	0,00 TL	42.222.784,00 TL	2.833.920,00 TL	0,00 TL	45.056.704,00 TL
16	C	16	DÜKKAN	85,16 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	85,16 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	22.345.984,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	22.345.984,00 TL
17	C	18	DÜKKAN	92,57 m ²	173,02 m ²	0,00 m ²	265,59 m ²	262.400,00 TL	65.600,00 TL	0,00 TL	24.290.368,00 TL	11.350.112,00 TL	0,00 TL	35.640.480,00 TL
18	C	19	DÜKKAN	75,86 m ²	50,91 m ²	0,00 m ²	126,77 m ²	262.400,00 TL	65.600,00 TL	0,00 TL	19.905.664,00 TL	3.339.696,00 TL	0,00 TL	23.245.360,00 TL
19	C	22	DÜKKAN	73,06 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	73,06 m ²	262.400,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.170.944,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.170.944,00 TL
20	C	24	OFİS	155,06 m ²	131,08 m ²	0,00 m ²	286,14 m ²	224.970,00 TL	56.242,50 TL	0,00 TL	34.883.848,20 TL	7.372.266,90 TL	0,00 TL	42.256.115,10 TL
21	C	25	OFİS	75,85 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	75,85 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.063.974,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.063.974,50 TL
22	C	26	OFİS	85,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	85,44 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.221.436,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.221.436,80 TL
23	C	27	OFİS	106,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	106,95 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.060.541,50 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.060.541,50 TL
24	C	28	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.115.650,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.115.650,80 TL
25	C	29	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.115.650,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.115.650,80 TL
26	C	30	OFİS	111,64 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	111,64 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.115.650,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.115.650,80 TL
27	C	31	OFİS	114,08 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	114,08 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.664.577,60 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.664.577,60 TL
28	C	32	OFİS	178,83 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	178,83 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	40.231.385,10 TL	0,00 TL	0,00 TL	40.231.385,10 TL
29	C	33	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.908.678,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.908.678,40 TL
30	C	34	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.908.678,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.908.678,40 TL
31	C	35	OFİS	110,72 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,72 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.908.678,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	24.908.678,40 TL
32	C	36	OFİS	100,52 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100,52 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	22.613.984,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	22.613.984,40 TL
33	C	37	OFİS	382,96 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	382,96 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	86.154.511,20 TL	0,00 TL	0,00 TL	86.154.511,20 TL
34	C	38	OFİS	167,33 m ²	319,00 m ²	0,00 m ²	486,33 m ²	224.970,00 TL	56.242,50 TL	0,00 TL	37.644.230,10 TL	17.941.357,50 TL	0,00 TL	55.585.587,60 TL
35	C	39	OFİS	222,44 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	222,44 m ²	224.970,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	50.042.326,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	50.042.326,80 TL
TOPLAM								6.401,53 m²						
											TOPLAM DEĞER	97.101.410,00 TL	5.060.916,00 TL	1.159.874.973,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 1.159.874.973,00.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 1 ada 139 parselde yer alan taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık mesken, dükkân ve ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

Dükkân Emsalleri;

EMSAL-1 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, zemin kat konumlu, 374 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 350.000 TL bedelle kiralıktır. (935,82 TL/m2)-Golden Key İstanbul: 0507 175 64 92
EMSAL-2 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, zemin kat konumlu, 185 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 180.000 TL bedelle kiralıktır. (972,97 TL/m2)-Golden Key İstanbul: 0507 175 64 92
EMSAL-3 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, zemin kat konumlu, 182 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 170.000 TL bedelle kiralıktır. (934,07 TL/m2)-Golden Key İstanbul: 0507 175 64 92
EMSAL-4 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda maslak 1453 te zemin kat konumlu, 2500 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 1.500.000 TL bedelle kiralıktır. (600,00 TL/m2)-residence İndex Maslak: 0532 647 79 14
EMSAL-5 (DÜKKAN)	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda maslak 1453 te Aynalı çarşıda zemin kat konumlu, 350 m2 alanlı dükkân emlakçıdan 500.000 TL bedelle kiralıktır. (1.428,57 TL/m2)-Queen Property: 0545 430 83 15

Ofis Emsalleri;

EMSAL-1 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, 1. Kat konumlu, 1+0, 150 m2 alanlı ofis emlakçıdan 100.000 TL bedelle kiralıktır. (666,66 TL/m2)-Arizona Yatırım: 534 798 42 99
EMSAL-2 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Seba Ofiste 2. Kat konumlu, 500 m2 alanlı ofis emlakçıdan 500.000 TL bedelle kiralıktır. (1.000,00 TL/m2)-Derya Demirli: 0535 035 55 58
EMSAL-3 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Seba Ofiste 4. Kat konumlu, 228 m2 alanlı ofis emlakçıdan 225.000 TL bedelle kiralıktır. (986,84 TL/m2)-yeniköy Vip Gayrimenkul: 0538 067 51 52
EMSAL-4 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Seba Ofiste 3. Kat konumlu, 500 m2 alanlı ofis emlakçıdan 500.000 TL bedelle kiralıktır. (1.000,00 TL/m2)-Derya Demirli: 0532 227 10 41
EMSAL-5 (OFİS)	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Seba Ofiste 3. Kat konumlu, 130 m2 alanlı ofis emlakçıdan 120.000 TL bedelle kiralıktır. (923,07TL/m2)-Expert Office: 0532 207 77 50

Mesken Emsalleri;

EMSAL-1 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 13. Kat konumlu, 3+1, 100 m2 alanlı mesken emlakçıdan 80.000 TL bedelle kiralıktır. (800,00 TL/m2)-GM gayrimenkul: 0533 947 56 64
EMSAL-2 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 21. Kat konumlu, 1+1, 65 m2 alanlı mesken emlakçıdan 65.000 TL bedelle kiralıktır. (1.000,00 TL/m2)-Golden Key İstanbul: 0507 175 64 92
EMSAL-3 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 17. Kat konumlu, 1+1, 78 m2 alanlı mesken emlakçıdan 55.000 TL bedelle kiralıktır. (705,12 TL/m2)-Door Maslak: 0532 289 47 53
EMSAL-4 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 4. Kat konumlu, 1+1, 75 m2 alanlı mesken emlakçıdan 55.000 TL bedelle kiralıktır. (733,33 TL/m2)-Trend Turnkey: 0535 568 18 02
EMSAL-5 (MESKEN)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede, 30 kat üzeri konumlu, 3+1, 116 m2 alanlı eşyalı mesken emlakçıdan 97.000 TL bedelle kiralıktır. (836,20 TL/m2)-Blueground: 0542 356 01 49

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 “Dükkan” ve “Ofis” ve “Dubleks Konut” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkan/ofis/mesken 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;

Dükkan İçin;

EMSAL ŞEREFIYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	129,97	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	350.000,00 TL	935,83 TL	Var	889,04 TL	Benzer	374,00 m ²	Benzer	1.022,39 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%		0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	180.000,00 TL	972,97 TL	Var	924,32 TL	Benzer	185,00 m ²	Benzer	970,54 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%		0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	170.000,00 TL	934,07 TL	Var	887,36 TL	Benzer	182,00 m ²	Benzer	931,73 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%		0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	1.500.000,00 TL	600,00 TL	Var	570,00 TL	Yüksek	2.500,00 m ²	Benzer	712,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		-5%		0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	500.000,00 TL	1.428,57 TL	Var	1.285,71 TL	Yüksek	350,00 m ²	Benzer	1.350,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		-10%		0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								997,43 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								995,00 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

Ofis için;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	106,95	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	100.000,00 TL	666,67 TL	Var	633,33 TL	Yüksek	150,00 m ²	İyi	570,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		-10%		-5%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	500.000,00 TL	1.000,00 TL	Var	970,00 TL	Yüksek	500,00 m ²	İyi	911,80 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			3%		-10%		-5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	225.000,00 TL	986,84 TL	Var	937,50 TL	Yüksek	228,00 m ²	İyi	862,50 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		-10%		-5%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	500.000,00 TL	1.000,00 TL	Var	970,00 TL	Yüksek	500,00 m ²	İyi	911,80 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			3%		-10%		-5%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	120.000,00 TL	923,08 TL	Var	876,92 TL	Yüksek	130,00 m ²	İyi	771,69 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-10%		-5%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								805,56 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								810,00 TL

Mesken için;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
					İyi	230,45	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	80.000,00 TL	800,00 TL	Var	720,00 TL	Yüksek	100,00 m ²	Benzer	468,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		-15%		-20%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	65.000,00 TL	1.000,00 TL	Var	850,00 TL	Yüksek	65,00 m ²	Benzer	467,50 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			15%		-20%		-25%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	55.000,00 TL	705,13 TL	Var	634,62 TL	Yüksek	78,00 m ²	Benzer	380,77 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		-15%		-25%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	55.000,00 TL	733,33 TL	Var	660,00 TL	Yüksek	75,00 m ²	Benzer	547,80 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		-15%		-2%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	97.000,00 TL	836,21 TL	Var	752,59 TL	Yüksek	116,00 m ²	Yüksek	376,29 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		-20%		-20%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								448,07 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ MESKEN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								450,00 TL

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

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

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

Üstte detaylandırılan analiz ve hesaplar doğrultusunda emsal taşınmazlar için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması 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

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 1 ada 139 parselde konumlu 35 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan”, “Ofis ” ve “Dubleks Konut” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının 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 herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. 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 taşınmazlar 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 1 ada 139 parselde konumlu 35 adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan”, “Ofis” ve “Dubleks Mesken” 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”, “Ofis ” ve “Dubleks Konut” 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 taşınmazların peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, konusu 1 ada 139 parselde konumlu 35 adet adet bağımsız bölümde yer alan “Dükkan”, “Ofis” ve “Dubleks Mesken” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Toplam Pazar Değeri: **1.082.088.525,73.- TL (BirMilyarSeksenİkiMilyonSeksenSekizBinBeşYüzYirmiBeş TürkLirası YetmişÜç Kuruş)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

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

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARIÇ)	1.082.088.525,73.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	1.298.506.230,87.-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 35 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

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

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 363

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 363

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)

