

# LÂLDEĞERLEME



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (6 ADET TAŞINMAZ)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / BAHÇELİEVLER / OSMANİYE  
MAHALLESİ**

**Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 366**

**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](http://www.laldegerleme.com.tr)

E-posta: [info@laldegerleme.com.tr](mailto: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 366
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-BAHÇELİEVLER-OSMANIYE
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 1073 ADA/ 20 PARSEL
ADRES	Bahçelievler Mahallesi, Saklıvadi Sokak, No:28 Bahçelievler/ İSTANBUL
ANA TAŞINMAZ NİTELİK(TAPU KAYDI)	3 BODRUM+ZEMİN+2 KATLI BİNA VE ARSASI
KULLANIMI	DÜKKAN-OFİS
ARSA ALANI	4720,08 m <sup>2</sup>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	1.BODRUM-2 NOLU BB-DÜKKAN, 1.BODRUM-3 NO.LU BB-DÜKKAN, 1.KAT-7-8-9 NOLU BB OFİS, 2.KAT-12 NOLU BB-OFİS
İMAR DURUMU	Bahçelievler Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden temin edilen 21.10.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların bulunduğu 1073 ada, 20 parsel, MİP-Mevzi İmar Planı lejantında kalmakta olup, H=9m, 3 kat, "Çarşı Bloku" yapılaşma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin <b>31.12.2025</b> Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	<b>606.947.921,77.-TL</b>
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	<b>728.337.506,12.-TL</b>
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)	<b>573.615.217,91.-TL</b>
Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri: (KDV DAHİL)	<b>688.338.261,49.-TL</b>

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

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

## **İÇİNDEKİLER**

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

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	15
4.1	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler .....	16
4.2.1	İstanbul İli .....	16
<b>5</b>	<b>TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..</b>	<b>17</b>
5.1	Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	17
5.1.1	Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler .....	17
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler .....	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 .....	19
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	19
<b>6</b>	<b>DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ .....</b>	<b>19</b>
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	19
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	19
6.3	Maliyet Yaklaşımı .....	20
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri .....	20
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	20
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	21
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler ....	21
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama: .....	22
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....	22
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı .....	23
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi .....	24
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları .....	25
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	25
<b>7</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER .....</b>	<b>26</b>
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması .....	26
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	27
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 .....	27
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
<b>8</b>	<b>SONUÇ .....</b>	<b>28</b>
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

<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2025			
<b>Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi</b>	18.12.2025-31.12.2025			
<b>Rapor Numarası</b>	2025 SPM-AAGYO 366			
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası</b>	18.12.2025			
<b>Raporu Hazırlayan Uzmanlar</b>	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
<b>Değerlemenin Amacı</b>	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
<b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>				
<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"><li>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"</li><li>Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"</li><li>Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)</li></ul>				
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Raporla İlişkin Bilgiler</b>				
<b>Sıra</b>	<b>Rapor Tarihi</b>	<b>Rapor No</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri</b>
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 262	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	532.237.438,51.-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, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1073 Ada 20 Parselde konumlu, 2, 3,7,8,9 ve 12 no.lu bağımsız bölüm numaralı “Dükkan” ve “Ofis” nitelikli 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 taşınmazlar 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, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 1073 Ada 20 Parselde konumlu, 2, 3,7,8,9 ve 12 no.lu bağımsız bölüm numaralı “Dükkan”

ve “Ofis” 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, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

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

**Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:**

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporla 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,
- Raporla aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılınabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporla açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,

**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

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

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

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

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

### 3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

Taşınmazlar, Bahçelievler Mahallesi, Saklıvadi Sokak, No:28 Bahçelievler/ İstanbul adresinde bulunmaktadır. Konu taşınmazlara ulaşım için, Mehmet Akif Ersoy Caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlerken Aydın Erler Caddesi yönünde sağa dönülür. Ardından ilk sola Saklıvadi Sokak'a girilir. Konu taşınmazlar yaklaşık 360 m sonra Saklıvadi Sokak ve Şht. Yaşar Erol Akansel Sokak kesişiminde sağda yer almaktadırlar.

#### 3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Daha çok üst gelir grubunun tercih ettiği bölgede nitelikli site yapılaşmaları ve ayrık nizam apartman tipi konut yapılaşmaları yoğunudur. Taşınmaza ulaşım özel araçla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde, İBB Bahçelievler Spor Kompleksi, İBB Merter Şelale Parkı, Hacıoğlu Halısaha, Ağaoğlu My Bahçelievler, Merter Mezarlığı, kemal Hasoğlu Anadolu Lisesi gibi alanlar yer almakta olup, D100 karayolu, Mehmet Akif Caddesi, adnan Kahveci Bulvarı gibi ana akslara yakın konumdadır. Bölgede alt ve üst yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır.



### 3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

#### 3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAHÇELİEVLER
Mahalle/Köy Adı	: OSMANİYE
Mevkii	: YENİ LONDRA
Pafta No	: -
Ada No	: 1073
Parsel No	: 20
Yüz ölçüm	: 4720,08 m <sup>2</sup>
Ana Gayr. Niteliği	: 3 BODRUM+ZEMİN+2 KATLI BİNA VE ARSASI
Bağımsız Bölüm No	: TABLO-1
Blok	: TABLO-1
Kat	: TABLO-1
Arsa Payı	: TABLO-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: TABLO-1
Malik	: TABLO-1
Yevmiye No	: TABLO-1
Cilt No	: TABLO-1
Sayfa No	: TABLO-1
Tapu Tarihi	: TABLO-1

TABLO-1							
KAT	BB NO	BB NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	MALİK ADI-SOYADI	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	EDİNME SEBEBİ-TARİH-YEVMIYE
1.BODRUM	2	DÜKKAN	1650/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-25.12.2024-48548
1.BODRUM	3	DÜKKAN	2240/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-25.12.2024-48548
1	7	OFİS	2150/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-25.12.2024-48548
1	8	OFİS	1570/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-25.12.2024-48548
1	9	OFİS	2410/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1	1	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-25.12.2024-48548
2	12	OFİS	2330/24380	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1269	2330	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği-25.12.2024-48548

### 3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 08.40 saati itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

#### 2 No.lu, 3 No.lu, 7 No.lu, 8 No.lu, 9 No.lu, 12 No.lu Bağımsız Bölümler üzerinde;

**Beyan:** 08.10.2012 tarih ve 21801 yevmiye no ile Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

**Beyan:** 23.11.2011 tarih ve 26885 yevmiye no ile Yönetim Planı: 03/11/2011

**İrtifak:** 15.08.1984 tarih ve 4085 yevmiye no ile A.M.) D.S.İ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI 144 m2 lik KISIM ÜZERİNDE

**Şerh:** 16.12:2011 tarih ve 28889 yevmiye no ile 0,1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 08/12/2011 TARİHİNDE BAŞLAMAK KOŞULUYLA 99 YILLIĞINA 1 TL DEN KİRA ŞERHİ TESİSİ İŞLEMİ )

#### 2 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

**Eklenti:** 23.11.2011 tarih ve 26885 yevmiye no ile 1.bodrum kattaki Teras-W.C.-havuzlar

### 3.3.3 Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 25.12.2024 tarih ve 48548 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

### 3.5 Taşınmazlar ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Bahçelievler Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden temin edilen 21.10.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların bulunduğu 1073 ada, 20 parsel, MİP-Mevzi İmar Planı lejantında kalmakta olup, H=9m, 3 kat, "Çarşı Bloku" yapılaşma koşullarına sahiptir.



Mer'i İmar Planı	BAHÇELİEVLER 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		
Fonksiyon	<input type="button" value="Kısmen Konut Alanı"/>	<input type="button" value="Kısmen Park"/>	
Tasdik Tarihi	21.06.2009	Pafta	F21C23C4C
Ölçeği	1/1000	Ada	1073
İlçe	BAHÇELİEVLER	Parsel	20
Mahalle	BAHÇELİEVLER	Hesap Alanı	4721,52 m <sup>2</sup>
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

### 3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Bahçelievler Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre,

- ✓ 10.01.2011 tarihli mimari projesi,
- ✓ 14.01.2011 tarih ve 01-17 belge numaralı Yeni Yapı Ruhsatı,
- ✓ 15.08.2012 tarih ve 9748 belge numarası ile 4-A yapı sınıfında, yol kotu altı (3 kat), yol kotu üstü (3 kat) olmak üzere toplamda 6 kat, 12 bağımsız bölüm ve 12.234,00 m2 yapı inşaat alanı için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Bahçelievler 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, Bahçelievler 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 Temeltaş Yapı denetim Ltd.Şti. olduğu tespit edilmiştir.

### 3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlara ait 30.07.2012 tarih ve S34BA36E8A43 numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Bahçelievler 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 taşınmaz 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 Gerekliği 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



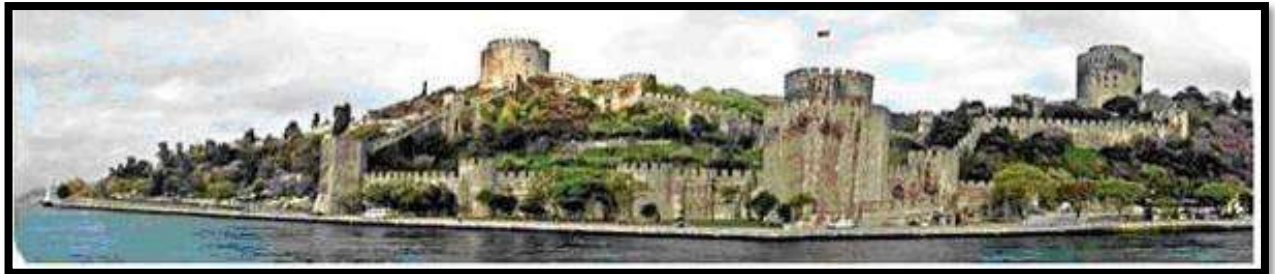
**Yüzölçümü: 5.712 km<sup>2</sup>**

**İl Trafik No: 34**

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

İstanbul tarihsel yapıların yeniyle bulunduğu, 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 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

### 5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

#### 5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 4720,08 m<sup>2</sup> imar parseli üzerinde yer alan betonarme-karkas yapı tarzında ayırık nizamda, 4-A yapı sınıfında 3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kat olmak üzere toplamda 6 kat olarak projelendirilmiş bir yapıdır. 2.deprem bölgesinde bulunmakta olan yapıda gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın cepheleri beyaz renk kompozit panel kaplamadır. Giriş kapıları alüminyum doğramadır. Binanın ısıtması doğalgazlı kombili sistemdir. TKGM Web Tapu sistemi ve Bahçelievler Belediye İmar Arşiv dosyasından temin edilen projesinde yapılan incelemede; 3. bodrum katta sığınak ve otopark, 2.Bodrum Katta: binaya ait spor salonu, basketbol sahası, çocuk oyun odası, kapalı yüzme havuzu, soyunma odaları ve wc'ler personel giyinme odaları, personel yemekhane ve kazan dairesi; 1.Bodrum Katta: 3 adet dükkan; Zemin Kat, 1. Normal Kat ve 2. Normal Katta 3'er adet ofis olmak üzere binanın toplamda 12 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Ofis nitelikli taşınmazların ve dükkan vasıflı 2 no'lu bağımsız bölümün girişi Saklıvadi Sokak'a göre ön taraftan doğu cepheden ve 1.bodrum kattan, 3 no'lu dükkan vasıflı taşınmazın girişi Saklıvadi Sokak'a göre sağ yan taraftan ve 1.bodrum kattan sağlanmaktadır.

## 5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

### 2 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 2 bağımsız bölüm numaralı, **1.Bodrum Kat ve 2.Bodrum Kat konumlu, ‘‘Dükkan’’** vasıflı taşınmaz, **dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 338 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.** Taşınmazın tapu kaydında, 1. bodrum kattaki teras, wc ve havuzların değerlendirme konusu taşınmazın eklentisi olduğu belirtilmiştir. Taşınmaz bina girişine göre arka tarafta kuzey, güney ve batı cephede yer almaktadır.

Konu bağımsız bölümün 1717,46 m<sup>2</sup> açık eklenti alanı ve 3321,85 m<sup>2</sup> alanlı eklenti alanı bulunmakta olup toplamda 5.377,31 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

### 3 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 2 bağımsız bölüm numaralı, **1. Bodrum Kat** konumlu **‘‘Dükkan’’** vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, yasalda brüt **470 m<sup>2</sup>**’den dükkan + lavabo-wc mahallinden oluşmaktadır. Taşınmazın girişi, bina girişi dışından, Saklıvadi Sokak’a göre sağ yan taraftan ve 1.bodrum kattan sağlanmaktadır. Taşınmaz bina girişine göre sağ yan tarafta kalmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde, konu taşınmazın alan olarak projesi ile uyumlu olup ofisinin iç mekan düzenlemesinde; zeminler seramik, duvarlar plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapıları alüminyum doğramadır.

### 7 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 7 bağımsız bölüm numaralı, **1. Kat** konumlu, **‘‘Ofis’’** vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, ofis + lavabo-wc mahallerinden oluşmakta olup, **yasalda brüt 520 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.** Taşınmaz bina girişine göre sol yan tarafta, doğu, batı ve güney cephede yer almaktadır.

23.11.2011 tarihli müşteriden temin edilen yönetim planında 7 numaralı bağımsız bölümlerin iç mahalde yer alan yaklaşık brüt 56,25 m<sup>2</sup> iç bahçe kısımları taşınmazlara tahsis edildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz toplamda 576,25 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

### 8 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 8 bağımsız bölüm numaralı, **1. Kat** konumlu, **‘‘Ofis’’** vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, ofis + lavabo-wc mahallerinden oluşmakta olup, yasalda **brüt 375 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.** Taşınmaz bina girişine göre arka tarafta, batı, kuzey ve güney cephede yer almaktadır.

23.11.2011 tarihli müşteriden temin edilen yönetim planında 8 numaralı bağımsız bölümlerin iç mahalde yer alan yaklaşık brüt 56 m<sup>2</sup> iç bahçe kısımları taşınmazlara tahsis edildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz toplamda 431 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

### 9 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 9 bağımsız bölüm numaralı, **1. Kat** konumlu, **‘‘Ofis’’** vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, ofis + lavabo-wc mahallerinden oluşmakta olup, yasalda **brüt 550 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.** Taşınmaz bina girişine göre sağ yan tarafta, doğu, batı, kuzey ve güney cephede yer almaktadır. Şu an ofis olarak kullanılmaktadır.

İç mekân düzenlemesinde; zeminler bazı bölümlerde parke, bazı bölümlerde dökme beton, duvarlar plastik boyalıdır. 23.11.2011 tarihli müşteriden temin edilen yönetim planında 9 numaralı bağımsız

bölmelerin iç mahalde yer alan yaklaşık brüt 56 m2 iç bahçe kısımları taşınmazlara tahsis edildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz toplamda 606 m2 kullanım alanına sahiptir.

### **12 Nolu Bağımsız Bölüm:**

Ekspertize konu 12 bağımsız bölüm numaralı, **2. Kat** konumlu, “**Ofis**” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, ofis + lavabo-wc mahallerinden oluşmakta olup, yasalda **brüt 500 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz bina girişine göre sağ yan tarafta, doğu, batı, kuzey ve güney cephede yer almaktadır. İç mekân düzenlemesinde; zeminler laminant parke, duvarlar plastik boyalıdır. Yerinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumlu olduğu görülmüştür.

**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 Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**  
Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlarda yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum olmadığı tespit edilmiştir.

## **6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ**

### **6.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

### **6.2 Gelir Yaklaşımı**

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi 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 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 mesken emsalleri, 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:**

- Niteliğine uygun kullanılması

- Taşınmazların merkezi konumda yer alması
- Yasal belgelerinin bulunması

#### 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 1073 ada 20 parselde yer alan 6 adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık 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



#### SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

<b>Emsal-1 (Dükkan)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın İstanbul Evlerine komşu brüt 80 m2 beyan edilen 70 m2 olduğu düşünülen dükkan, emlakçıdan 8.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(121.428 TL/m<sup>2</sup>) AS Gayrimenkul: 0532 474 46 28</b>
<b>Emsal-2 (Dükkan)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Koza Evleri 11 de zemin kat brüt 36 m2 bodrum kat 35 m2 beyan edilen dükkan, emlakçıdan 4.975.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (bodrum kat ¼ oranında indirgenmiştir.) <b>(113.068 TL/m<sup>2</sup>) Berkay Gayrimenkul: 0532 433 99 73</b>

<b>Emsal-3 (Dükkan)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nef Bahçelievler Projesinde 353 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 46.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(130.311 TL/m2)-Remax Select: 0530 947 40 86</b>
<b>Emsal-4 (Dükkan)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Nef Bahçelievler Projesinde 387 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 42.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(108.527 TL/m2)-Meis Property: 0552 221 61 15</b>
<b>Emsal-5 (Dükkan)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çalışlar Caddesinde, zemin kat konumlu 180 m2 alanlı dükkan emlakçıdan 26.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(144.444 TL/m2)-Remax Extra: 0532 597 35 65</b>

### SATILIK OFİS EMSALLERİ

<b>Emsal-6 (Ofis)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 170 m2 beyan edilen dubleks ofis, emlakçıdan 22.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(129.411 TL/m<sup>2</sup>) Remax Gayrimenkul: 0532 597 35 65</b>
<b>Emsal-7 (Ofis)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın 30 yıllık binada metroport avm nin yanında yer alan 1. kat konumlu brüt 200 m2 olduğu beyan edilen ofis emlakçıdan 15.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(77.500 TL/m<sup>2</sup>) Kedöm Gayrimenkul: 0554 492 23 23</b>
<b>Emsal-8 (Ofis)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, 3. Kat konumlu, brüt 45 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 5.800.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(128.888 TL/m<sup>2</sup>) Maximum Gayrimenkul: 0536 919 07 78</b>
<b>Emsal-9 (Ofis)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın 25 yıllık binada yer alan E-5 cepheli brüt 200 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 45.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(225.000 TL/m<sup>2</sup>) Sirius Gayrimenkul: 0532 687 72 16</b>
<b>Emsal-10 (Ofis)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın 25 yıllık binada yer alan brüt 350 m2 beyan edilen 300 m2 olduğu düşünülen ofis, emlakçıdan 42.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. <b>(140.000 TL/m<sup>2</sup>) Hüryap Gayrimenkul: 0532 431 43 20</b>

#### 6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

#### 6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

DÜKKAN EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3 No.lu BB					İyi	470,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	8.500.000,00 TL	121.428,57 TL	Var	115.357,14 TL	Düşük	70,00 m <sup>2</sup>	Benzer	149.964,29 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		40%		0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	4.975.000,00 TL	113.068,18 TL	Var	107.414,77 TL	Düşük	44,00 m <sup>2</sup>	Benzer	134.268,47 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		40%		0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	46.000.000,00 TL	130.311,61 TL	Var	126.402,27 TL	Düşük	353,00 m <sup>2</sup>	Benzer	155.474,79 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			3%		25%		0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	42.000.000,00 TL	108.527,13 TL	Var	106.356,59 TL	Düşük	387,00 m <sup>2</sup>	Benzer	130.818,60 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			2%		25%		0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	26.000.000,00 TL	144.444,44 TL	Var	141.555,56 TL	Düşük	180,00 m <sup>2</sup>	Benzer	205.255,56 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			2%		50%		0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								155.156,34 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								155.200,00 TL

OFİS EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
9 No.lu BB					İyi	550,00	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	22.000.000,00 TL	129.411,76 TL	Var	125.529,41 TL	Düşük	170,00 m <sup>2</sup>	Benzer	125.529,41 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			3%		10%		0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	15.500.000,00 TL	77.500,00 TL	Var	75.175,00 TL	Düşük	200,00 m <sup>2</sup>	Düşük	109.003,75 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			3%		30%		25%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	5.800.000,00 TL	128.888,89 TL	Var	125.022,22 TL	Düşük	45,00 m <sup>2</sup>	Düşük	168.780,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			3%		15%		25%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	45.000.000,00 TL	225.000,00 TL	Var	218.250,00 TL	Yüksek	200,00 m <sup>2</sup>	Benzer	163.687,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			3%		-15%		0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	42.000.000,00 TL	140.000,00 TL	Var	135.800,00 TL	Yüksek	300,00 m <sup>2</sup>	Düşük	156.170,00 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			3%		-5%		30%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								144.634,13 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								144.630,00 TL

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

DEĞERLEME TABLOSU														
Sıra No	BB No	Nitelik	Alan (m <sup>2</sup> )	Açık Alan (m <sup>2</sup> )	Tahsisli Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Açık Alan Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Değeri (TL)	Açık Alanı Değeri (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Değeri (TL)	Hisse Payı/Payda	Malik Hissesine Düşen Taşınmaz Değeri
1	2	Dükkan	338,00 m <sup>2</sup>	1.717,46 m <sup>2</sup>	3.321,85 m <sup>2</sup>	155.200,00 TL	51.733,33 TL	38.800,00 TL	52.457.600,00 TL	88.849.930,67 TL	128.887.780,00 TL	270.195.310,67 TL	1/1	270.195.310,67 TL
2	3	Dükkan	470,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	155.200,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	72.944.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	72.944.000,00 TL	1/1	72.944.000,00 TL
3	7	Ofis	520,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	56,25 m <sup>2</sup>	144.630,00 TL	0,00 TL	36.157,50 TL	75.207.600,00 TL	0,00 TL	2.033.859,38 TL	77.241.459,38 TL	1/1	77.241.459,38 TL
4	8	Ofis	375,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	56,00 m <sup>2</sup>	144.630,00 TL	0,00 TL	36.157,50 TL	54.236.250,00 TL	0,00 TL	2.024.820,00 TL	56.261.070,00 TL	1/1	56.261.070,00 TL
5	9	Ofis	550,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	56,00 m <sup>2</sup>	144.630,00 TL	0,00 TL	36.157,50 TL	79.546.500,00 TL	0,00 TL	2.024.820,00 TL	81.571.320,00 TL	1/1	81.571.320,00 TL
6	12	Ofis	500,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	144.630,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	72.315.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	72.315.000,00 TL	1269/2330	39.385.293,99 TL
TOPLAM DEĞER												630.528.160,04 TL		597.598.454,03 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre Ağaoglu Avrasya GYO A.Ş. hisseline düşen gayrimenkullerin toplam değeri 597.598.454,03.-TL olarak takdir edilmiştir.

Değer takdir edilirken açık alanlar 1/3 oranında tahsisli alanlar 1/4 oranında birim değer takdir edilmiştir.

**6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi**

Gelir yaklaşımı yöntemi 1073 Ada 20 Parselde yer alan 2 Adet “**Dükkan**”, 4 Adet “**Ofis**”, nitelikli taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkan 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.

**Dükkan Emsalleri;**

<b>Emsal-1 (Dükkan)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın 230 m2 beyan edilen 200 m2 olduğu düşünülen dükkan, emlakçıdan 120.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(600 TL/m<sup>2</sup>) Gençler Gayrimenkul:0532 247 68 30</b>
<b>Emsal-2 (Dükkan)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Nef Bahçelievlerde zemin kat 80 m2 üst kat 30 m2 ve bodrum kat 120 m2 alanlı toplamda 230 m2 dükkan, emlakçıdan 155.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(1.240,00 TL/m<sup>2</sup>) Remax Select: 0530 947 40 86</b> <b>Not: Bodrum kat alanı ¼ üst kat alanı ½ oranında zemin kata indirgenmiştir.</b>
<b>Emsal-3 (Dükkan)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Nef Bahçelievlerde 280 m2 dükkan, emlakçıdan 270.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(964,28 TL/m<sup>2</sup>) Mustafa Yılmaz Gayrimenkul: 0532 432 69 23</b>
<b>Emsal-4 (Dükkan)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Nef Bahçelievlerde 250 m2 dükkan, emlakçıdan 235.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(940 TL/m<sup>2</sup>) Concept Gayrimenkul:0532 525 38 79</b>
<b>Emsal-5 (Dükkan)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Nef Bahçelievlerde 487 m2 dükkan, emlakçıdan 390.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(800,82 TL/m<sup>2</sup>) Berkay Gayrimenkul:0532 433 99 73</b>

**Ofis Emsalleri;**

<b>Emsal-1 (Ofis)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Kat Plazada 257 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 160.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(622,57 TL/m<sup>2</sup>) Derya Gayrimenkul:0553 348 95 16</b>
<b>Emsal-2 (Ofis)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 5. Kat konumlu, 169 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 170.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(1.005,91 TL/m<sup>2</sup>) Secret House: 0532 266 55 52</b>
<b>Emsal-3 (Ofis)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, kadir Has AVM de E-5 cephe 350 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 210.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(600,00 TL/m<sup>2</sup>) Hüryap Ataşehir: 0532 431 43 20</b>
<b>Emsal-4 (Ofis)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın, 3. Kat konumlu 45 m2 beyan edilen ofis, emlakçıdan 50.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(1.111,11 TL/m<sup>2</sup>) Maximum Gayrimenkul: 0536 919 07 78</b>
<b>Emsal-5 (Ofis)</b>	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Hadir Has AVM Yakını giriş kat konumlu, 60 m2 alanlı ofis emlakçıdan 65.000 TL bedelle kiralıktır. <b>(1.083 TL/m<sup>2</sup>)-Değişim gayrimenkul: 0536 978 76 58</b>

**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, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi içerisinde “Dükkan” ve “Ofis” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkan/ofis emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

<b>DÜKKAN KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU</b>								
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
<b>3 No.lu BB</b>					<b>İyi</b>	<b>400,00</b>	<b>İyi</b>	
<b>EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ</b>	120.000,00 TL	600,00 TL	Var	570,00 TL	Kötü	200,00 m <sup>2</sup>	Benzer	655,50 TL
<b>EMSAL 1 DÜZELTMESİ</b>			5%		20%			
<b>EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ</b>	155.000,00 TL	1.240,00 TL	Var	1.178,00 TL	İyi	125,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	883,50 TL
<b>EMSAL 2 DÜZELTMESİ</b>			5%		-10%			
<b>EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ</b>	270.000,00 TL	964,29 TL	Var	916,07 TL	İyi	280,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	705,38 TL
<b>EMSAL 3 DÜZELTMESİ</b>			5%		-10%			
<b>EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ</b>	235.000,00 TL	940,00 TL	Var	893,00 TL	İyi	250,00 m <sup>2</sup>	Daha İyi	625,10 TL
<b>EMSAL 4 DÜZELTMESİ</b>			5%		-10%			
<b>EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ</b>	390.000,00 TL	800,82 TL	Var	760,78 TL	İyi	487,00 m <sup>2</sup>	Daha İyi	570,59 TL
<b>EMSAL 5 DÜZELTMESİ</b>			5%		-10%			
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>								<b>688,01 TL</b>
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>								<b>690,00 TL</b>

<b>OFİS KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU</b>								
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
<b>9 No.lu BB</b>					<b>İyi</b>	<b>550,00</b>	<b>İyi</b>	
<b>EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ</b>	160.000,00 TL	622,57 TL	Var	591,44 TL	İyi	257,00 m <sup>2</sup>	Benzer	502,72 TL
<b>EMSAL 1 DÜZELTMESİ</b>			5%		-5%			
<b>EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ</b>	170.000,00 TL	1.005,92 TL	Var	905,33 TL	İyi	169,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	724,26 TL
<b>EMSAL 2 DÜZELTMESİ</b>			10%		-10%			
<b>EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ</b>	210.000,00 TL	600,00 TL	Var	570,00 TL	İyi	350,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	399,00 TL
<b>EMSAL 3 DÜZELTMESİ</b>			5%		-15%			
<b>EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ</b>	50.000,00 TL	1.111,11 TL	Var	1.055,56 TL	Kötü	45,00 m <sup>2</sup>	Benzer	844,44 TL
<b>EMSAL 4 DÜZELTMESİ</b>			5%		5%			
<b>EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ</b>	65.000,00 TL	1.083,33 TL	Var	975,00 TL	İyi	60,00 m <sup>2</sup>	Yüksek	585,00 TL
<b>EMSAL 5 DÜZELTMESİ</b>			10%		-10%			
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>								<b>611,09 TL</b>
<b>EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)</b>								<b>610,00 TL</b>

**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 dükkan 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 taşınmaz için hesaplanan nihai birim değerlerin ortalaması alınarak değerlendirme konusu taşınmazın aylık birim m<sup>2</sup> değeri belirlenmiştir.

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

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME TABLOSU																			
Sıra No	BB No	Nitelik	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Açık Eklenti Alanı (m <sup>2</sup> )	Tahsisli Alan (m <sup>2</sup> )	Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kapalı Alan Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Eklenti Alanı Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Tahsisli Alan Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Kapalı Alan Değeri (TL)	Açık Eklenti Alanı Değeri (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Değer Detayı (TL)	Hisse Pay/Payda	Malik Hissesine Düşen Taşınmaz Değeri	
1	2	Dükkan	338,00 m <sup>2</sup>	1.717,46 m <sup>2</sup>	3.321,85 m <sup>2</sup>	5.377,31 m <sup>2</sup>	690,00 TL	0,00 TL	172,50 TL	233.220,00 TL	395.015,80 TL	573.019.13 TL	1.201.254,93 TL	-	18	-	1/1	-	
2	3	Dükkan	470,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	470,00 m <sup>2</sup>	690,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	324.300,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	324.300,00 TL	-	18	-	1/1	-	
3	7	Ofis	520,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	56,25 m <sup>2</sup>	576,25 m <sup>2</sup>	610,00 TL	0,00 TL	152,50 TL	317.200,00 TL	0,00 TL	8.578,13 TL	325.778,13 TL	-	20	-	1/1	-	
4	8	Ofis	375,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	56,00 m <sup>2</sup>	431,00 m <sup>2</sup>	610,00 TL	0,00 TL	152,50 TL	228.750,00 TL	0,00 TL	8.540,00 TL	237.290,00 TL	2.847.480,00 TL	20	56.949.600,00 TL	1/1	56.949.600,00 TL	
5	9	Ofis	550,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	56,00 m <sup>2</sup>	606,00 m <sup>2</sup>	610,00 TL	0,00 TL	152,50 TL	335.500,00 TL	0,00 TL	8.540,00 TL	344.040,00 TL	-	20	-	1/1	-	
6	12	Ofis	500,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	500,00 m <sup>2</sup>	610,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	305.000,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	305.000,00 TL	3.660.000,00 TL	20	73.200.000,00 TL	1/1	73.200.000,00 TL	
TOPLAM ALAN						7.960,56 m <sup>2</sup>													
TOPLAM DEĞER																130.149.600,00 TL		96.816.896,14 TL	

Sıra No	YAG/STOK	Kat	BB No	Nitelik	Alanı (m <sup>2</sup> )	B.B. Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	B.B. Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Tahsisli Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Tahsisli Teras Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzatma Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bölüm Kira Değeri (TL/AY)	Sözleşme Tamamlanma Tarihi	Sözleşme Kapan Süresi (Gün)	Sözleşme Kapan Ayı (Yıvırlanması)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Ay)	Sözleşme Kapan Süresi Toplam Değeri (TL)	Toplam Kira Çarpanı Kapan Süresi Toplam Değeri (TL)	Toplam Değeri (TL)
126	YAG	1. BODURUM	2	DÜKKAN	5.377,31	338,00	1.717,46	3.321,85		18	17.12.2022	16.10.2027	16.10.2027	17.10.2026	5+5	702.506,05	1.201.254,93	16.10.2027	654	22	194	15.455.133	233.043.455	248.498.589
127	YAG	1. BODURUM	3	DÜKKAN	470,00	470,00				18	01.11.2012	31.07.2017	31.07.2026	01.09.2026	5+5	230.247,34	324.300,00	30.09.2030	1734	58	158	13.354.346	51.239.400	67.783.746
128	YAG	1	7	OFİS	576,25	520,00	0,00	56,25		20	2.06.2024	1.05.2028	1.05.2028	2.05.2026	4+1	353.233,75	325.778,13	1.05.2028	1734	28	212	9.890.545	69.064.963	78.955.508
130	YAG	1	9	OFİS	606,00	550,00	0,00	56,00		20	15.06.2025	14.05.2030	14.05.2030	15.05.2026	5+1	325.000,00	344.040,00	14.05.2030	1595	53	187	17.225.000	64.335.480	81.560.480
					7.960	1.878	1.717	3.434	0							1.665.987,1	2.195.373						476.798.321,8	

TAŞINMAZLARIN TOPLAM NİHAİ DEĞER TABLOSU	
Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri	130.149.600,00 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri	476.798.321,77 TL
GENEL TOPLAM	606.947.921,77 TL
KDV LI GENEL TOPLAM	728.327.506,22 TL
AVRASYA GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TAŞINMAZLARIN TOPLAM NİHAİ DEĞER TABLOSU	
Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri	96.816.896,14 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri	476.798.321,77 TL
GENEL TOPLAM	573.615.217,91 TL
KDV LI GENEL TOPLAM	688.338.261,49 TL

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

\* Değer takdir edilirken açık alanlar 1/3 oranında tahsisli alanlar 1/4 oranında birim değer takdir edilmiştir.

\* Gelir Yaklaşımı sonucunda taşınmazların alanı dikkate alınarak toplam taşınmaz satış değeri (K.D.V hariç) ~562.837.953,53- TL, Ağaoğlu Avrasya GYO A.Ş. hisse değeri ~573.615.217,91.-TL' takdir edilmiştir.

\* Müşteriden temin edilen bilgiye göre 2,3,7,9 ve 12 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 2.029.870 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

## 7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

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

Değerleme konusu 1073 ada 20 parselde konumlu 2 Adet “Dükkan” ve 4 adet “Ofis” vasıflı bağımsız bölümlerdir. 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 Gereçekleri**

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 bulunan takyidatlar bu raporun 3.3.2 kısmında detaylı olarak yer verilmiştir. Alım satıma engel bir takyidat kaydı 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 Tasarrufla 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 1073 ada 20 parselde konumlu 2-3-7-8-9 ve 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerindeki taşınmazların herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

## **7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak 2 Adet “Dükkan” ve 4 adet “Ofis” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

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

## 8 SONUÇ

### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Ekspertize konu gayrimenkuller İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye 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.

**Ağaolu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** adına kayıtlı, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 2-3-7-8-9 ve 12 no.lu bağımsız bölümlerde konumlu “Dükkan” ve “Ofis” vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Pazar Değeri: **573.615.217,91.-TL (BeşYüzYetmişÜçMilyonAltıYüzOnBeşBinİkiYüzOnYedi Türk Lirası DoksanBir 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.

<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)</b>	<b>606.947.921,77.-TL</b>
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)</b>	<b>728.337.506,12.-TL</b>
<b>Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)</b>	<b>573.615.217,91.-TL</b>
<b>Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Pazar Değeri: (KDV DAHİL)</b>	<b>688.338.261,49.-TL</b>
<b>Satılabilirlik:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Satılabilir</b> <input type="checkbox"/> <b>Alıcısı Az</b> <input type="checkbox"/> <b>Satış Güç</b> <input type="checkbox"/> <b>Satılmaz</b>

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 31 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 366**

**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 366**

**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)