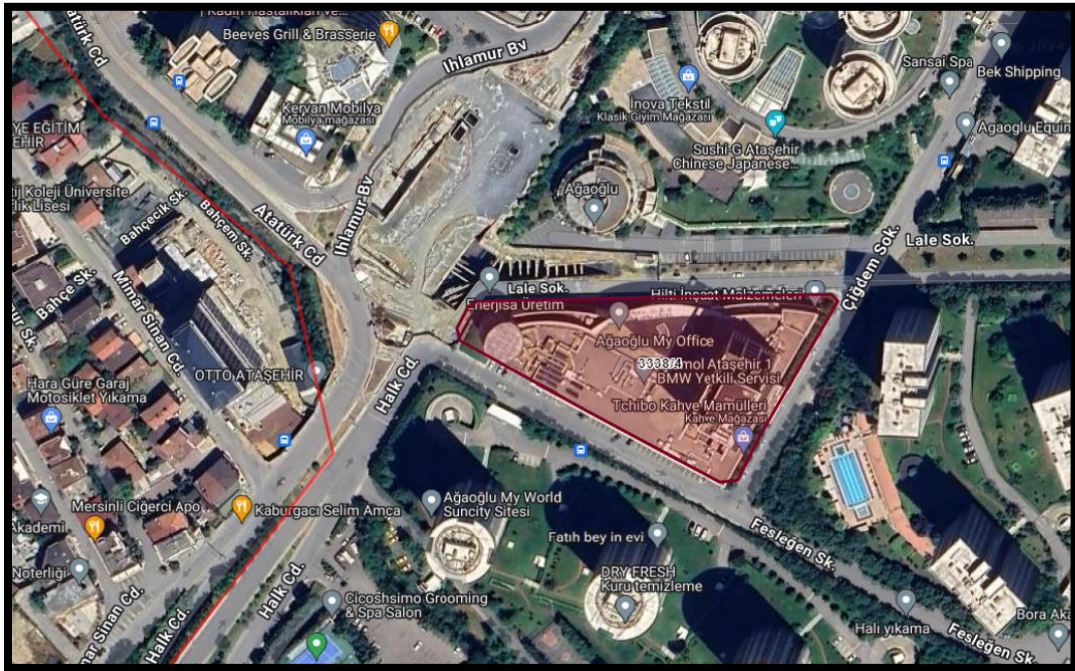




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)



**TÜRKİYE / İSTANBUL / ATAŞEHİR / KÜÇÜKBAKKALKÖY
MAHALLESİ**

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 358

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 358		
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL-ATAŞEHİR- KÜÇÜKBAKKALKÖY		
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	-/ 3338 ADA/ 4 PARSEL		
ADRES	Barbaros Mahallesi, Çiğdem Sokak, No:1D, 1/15-16-64-65 ATAŞEHİR/İstanbul		
ANA TAŞINMAZ NİTELİK (TAPU KAYDI)	7 BODRUM KAT+ZEMİN KAT+ARA KAT (TESİSAT KATI)+14 NORMAL KATLI B.A.K. İŞYERİ OLAN BİNA		
KULLANIMI	OFİS		
ARSA ALANI	8254.67 m ²		
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Sıra No	BB No	Nitelik
	1	15	Ofis
	2	16	Ofis
	3	64	Ofis
	4	65	Ofis
İMAR DURUMU	Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 11.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu parsel, 30.10.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanında kalmakta olup KAKS: 3.00, maksimum yüksekliği H:Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.		
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)		1.367.546.795,37.-TL	
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)		1.641.056.154,45.-TL	

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

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

İÇİNDEKİLER

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

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

7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	25
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	25
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	25
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	25
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	25
7.8	Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
8	SONUÇ	26
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	26
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	26
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti.....	26
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	27
8.5	Uygunluk Beyanı.....	28
8.6	İzin Beyanı.....	29

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.202			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 358			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	18.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Doğan Tuğberk ÖZKAYNAK (SPK Lisans No: 407714)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 tarihine esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 254	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	1.282.198.485,34.-TL

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

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

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

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 Ada 4 Parselde konumlu, My Office Sitesi, 15-16-64-65 bağımsız bölümlerde “Ofis” vasfıyla yer alan taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3338 Ada 4 Parselde konumlu, My Office Sitesi, 15-16-64-65 bağımsız bölümlerde “Ofis”

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

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

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

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

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

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

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

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Konumu Adresi ve Ulaşımı

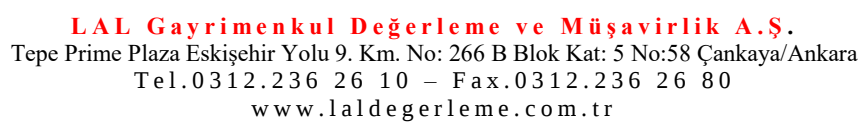
Değerleme konusu taşınmaz, Barbaros Mahallesi, Çiğdem Sokak, No:1D, 1/15-16-64-65 ATAŞEHİR/İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmazlara ulaşmak için; Ümraniye-Kadıköy istikametinde Tem otoyolu üzerinde E5 istikametinde ilerlenir. Kozyatağı Kavşağına gelindikten hemen sonra Halk Caddesine dönülür. Halk Caddesi takip edilip sağa İhlamur Bulvarına geçiş yapılır. İhlamur Bulvarı takip edilip Fesleğen Sokağına geçiş yapılır. Ekspertize konu bağımsız bölümler bu cadde üzerinde sol köşe parselde konumlu Ağaoğlu My Office içerisinde yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Konu taşınmazın bulunduğu bölge ve yakın çevresi meskun mahal olup yakın çevresindeki binalar genellikle ofis-mesken tipi kullanılan bağımsız bölümler yer almaktadır. Barbaros Mahallesi yaya sirkülasyonu olarak yüksek potansiyele sahiptir. Toplu taşıma olanakları mevcut olup ulaşım olarak iyi bir noktadadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge ise, konut ve ticari ağırlıklı bir bölge olup, her türlü alışveriş ihtiyacının karşılandığı ve küçük ve orta ölçekli ticari işletmelerin bulunduğu bir bölgedir. Bölgede genelde orta düzey gelire sahip aileler ile memur kesim aileleri ikamet etmektedir.

Taşınmaza ulaşım özel araçla ve toplu taşıma ile sağlanabilmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde, Metropol İstanbul AVM, Küçükbakkalköy Semt Pazarı, İETT işletme ve park alanı, Finanskent gibi alanlar yer almakta olup, Anadolu Otoyolu, D100 Karayolu 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 : ATAŞEHİR
Mahalle/Köy Adı : KÜÇÜKBAKKALKÖY
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 3338
Parsel No : 4
Yüz ölçüm : 8254.67 m²
Ana Gayr. Niteliği : 7 BODRUM KAT+ZEMİN KAT+ARA KAT(TESİSAT KATI)+14
NORMAL KATLI B.A.K.İŞYERİ OLAN BİNA
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 : TABLO-1
Cilt No : TABLO-1
Sayfa No : 35429
Tapu Tarihi : 23.12.2024 (Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği)

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

11.12.2025 tarih, 15.08-15.09 saatleri itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır.

Tüm Taşınmazlarda Müsterek Olarak;

Beyan;3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi (Şablon: Diğer Beyanlar.)
(12-10-2020 15:45 – 23013)

Beyan: Taşınmazın mülkiyeti.KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.))
(21-04-2011 14:22 - 7150)

15 Numaralı Bağımsız Bölümde;

Beyan; YÖNETİM PLANI 07/04/2010 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (21-05-2010 11:18 - 8021)

Beyan: Diğer Beyanlar(Kadıköy Belediyesinin bila tarih ve 958977/985294 sayılı yazılarına istinaden kat malikleri lehine otopark şerhi 05.10.2008 tarih ve 12241 Yev.)(Şablon: Diğer) (05-06-2008 15:57 – 12241)

Şerh: 3589200 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (15/01/2014 tarihinden itibaren 6 yıl müddetle HİLTİ İNŞAAT MALZEMELERİ TİCARET A.Ş. lehine kira şerhi) (30-12-2013 09:21 – 25064)

16-64-65 numaralı bağımsız bölümlerde;

Şerh: 7600000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (ENERJİSA ENERJİ ÜRETİM A.Ş lehine 31.12.2025 tarihine kadar ENERJİSA ENERJİ ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ lehine kira şerhi) (02-11-2022 15:49 – 32387)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

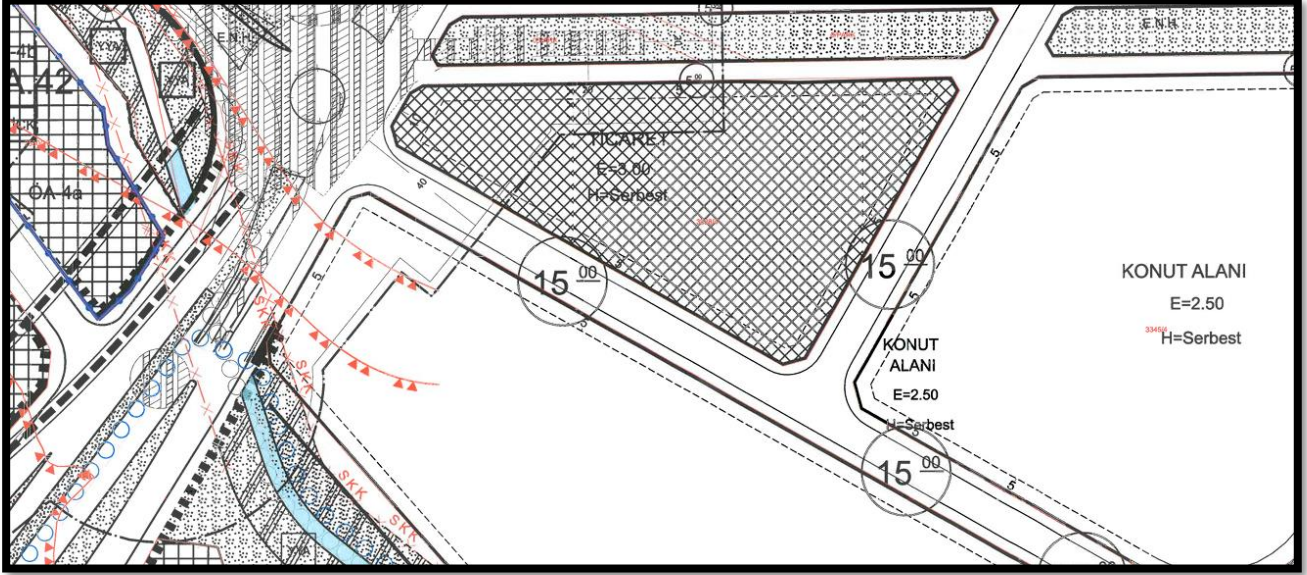
Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 23.12.2024 tarih ve 35429 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 11.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; konu taşınmazların bulunduğu parsel, 30.10.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret alanında kalmakta olup KAKS: 3.00, maksimum yüksekliği H:Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır..



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar için Ataşehir Belediyesi İmar Arşiv Birimi'nden elektronik ortamda temin edilen dosyasında ve TKGM WebTapu Portalından yapılan incelemeye göre 3338 Ada 4 Parsel'e ait;

Webtapu TKGM Sistemin'nde **09/02/2010 tarih, 2010/1890 no.lu** onaylı tadilat projesi incelenmiştir.

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyasında yapılan incelemede, **01.05.2008** tarihli **152-08-A** numaralı **Yeni Yapı Ruhsatı** ve **09/03/2010** tarihli **3/18** numaralı **Tadilat Ruhsatı** ile **07.03.2011** tarihli **11-039** numaralı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** görülmüştür.

Taşınmazlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilmiş 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi gereğince 16 numaralı bağımsız bölüme ait 14.11.2019 tarih, 3467066 başvuru numaralı, M4DE5YKY belge numaralı ve 15-64-65 numaralı bağımsız bölüme ait 20.08.2020 tarih, 5854923 başvuru numaralı, MP54R8E4 belge numaralı yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

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

Konu taşınmaz ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede İmar Müdürlüğündeki parsellasyon planlarından taşınmazın bulunduğu parselin konumu teyit edilmiştir. Ataşehir Belediyesi İmar Arşivi'nde konu taşınmaz için yapılan incelemelerde taşınmazı kısıtlayıcı “bağlayıcılığı devam eden” herhangi bir cezai işlem tutanağı, mahkeme kararı vb evraklara rastlanmamıştır.

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, Ataşehir 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 26.01.2024 gün ve 00746 sayılı Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yazısına göre Yapı Denetim aranmamıştır.

3.10 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu ana taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

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

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

Değerlemesi yapılan arsa vasfında gayrimenkul ile ilgili Ataşehir Belediyesi İmar Arşivinde ilgili tüm izinlerin alındığı tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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

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

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

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



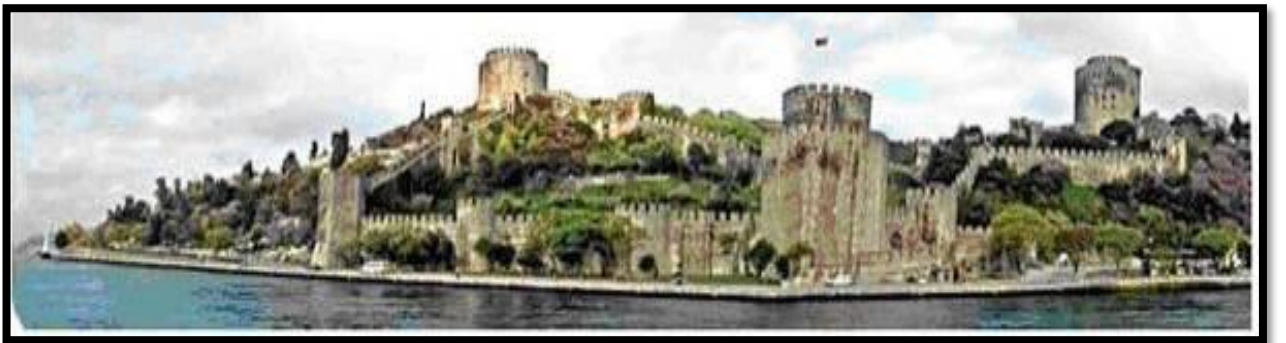
Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

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

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

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



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



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

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konu taşınmaz 3338 ada 4 Parselde konumlu, 8254,67 m2 arsa alanı üzerinde olan ayrık nizamda betonarme karkas yapıda (yapı sınıfı 4-A) halinde inşa edilmiş bir yapıda yer almaktadır. Ana taşınmaz onaylı projesine göre; 7 bodrum kat+ zemin kat + 14 kattan ibaret olup 65 bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Dış cephesi mantolama ile cam bloklar ile kaplı, bina içinde merdiven ve kat sahanlıkları mermer kaplama, bina giriş kapısı cam doğrama olup, toplamda 10 adet asansör mevcuttur. Bina girişi Çiğdem Sokağına göre ön cepheden ve zemin kattan sağlanmaktadır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

16 Nolu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu 15 numaralı 2. Kat+Asma Kat konumlu “ OFİS” vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, ofis mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 1.300,60 m² kullanım alanına 562,50 m² tahsisli alana ve 116,60 m² teras alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik ve halı kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

Ekspertize konu 16 numaralı **2. Kat+Asma Kat konumlu “ OFİS”** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, ofis, elektirik odası ve wc alan mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 2.615,00 m² kullanım alanına 450,00 m² tahsisli alana ve 26,05 m² teras alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik ve halı kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

Ekspertize konu 64 numaralı **2. Kat+Asma Kat konumlu “ OFİS”** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, ofis mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 2.033,27 m² kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik ve halı kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

Ekspertize konu 65 numaralı **2. Kat+Asma Kat konumlu “ OFİS”** vasıflı bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre, ofis mahallerinden oluşmakta olup toplam brüt 697,13 m² kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. İç mekân düzenlemesinde; zeminleri seramik ve halı kaplı, duvarları plastik boyalıdır. Bağımsız bölümün giriş kapısı alüminyum doğramalı cam kapıdır.

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

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3338 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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



EMSAL-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ağaoğlu My Newwork projesinde 3. Kat konumlu, 1+0 164 m2 alanlı ofis emlakçıdan 41.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (250.000,00 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
---------------------------------	--

EMSAL-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ağaoğlu My Newwork projesinde 4. Kat konumlu, 1+0 553 m2 alanlı ofis emlakçıdan 143.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.589,51 TL/m2)-Remax ABC: 0553 577 21 36
EMSAL-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ağaoğlu My Newwork projesinde 11. Kat konumlu, 2936 m2 alanlı ofis emlakçıdan 758.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (258.174,39 TL/m2)-Remax ABC: 0532 242 54 19
EMSAL-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 12. Kat konumlu, 1+1, 105 m2 alanlı ofis emlakçıdan 19.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (189.523,81 TL/m2)-Atacity Emlak: 0532 445 88 92
EMSAL-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesi içinde, 7. Kat konumlu, 50 m2 alanlı ofis emlakçıdan 8.750.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (175.000,00 TL/m2)-IC Partners: 0532 404 07 90
EMSAL-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Nidakulede, 2. Kat konumlu, 4+1, 191 m2 alanlı olduğu beyan edilen mesken emlakçıdan 50.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (261.780,10 TL/m2)-Remax: 0541 858 34 34
EMSAL-7 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Varyap Meridianda, 16. Kat konumlu, 1300 m2 alanlı ofis emlakçıdan 265.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (203.846 TL/m2)-Remax City: 0535 961 75 76

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

EMSAL ŞEREFLİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefliyesi	Alan Büyüklüğü Şerefliyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
3338 Ada 4 Parsel (65 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	697,13	İyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	41.000.000,00 TL	250.000,00 TL	Var	237.500,00 TL	Benzer	164,00 m ²	Daha İyi	206.625,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	-8%	-5%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	143.000.000,00 TL	258.589,51 TL	Var	245.660,04 TL	Benzer	553,00 m ²	Daha İyi	226.007,23 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	-3%	-5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	758.000.000,00 TL	258.174,39 TL	Var	245.265,67 TL	Benzer	2.936,00 m ²	Daha İyi	269.792,23 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	15%	-5%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	19.900.000,00 TL	189.523,81 TL	Var	180.047,62 TL	Yüksek	105,00 m ²	Benzer	144.038,10 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		-10%	-10%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	8.750.000,00 TL	175.000,00 TL	Var	166.250,00 TL	Düşük	50,00 m ²	Benzer	174.562,50 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		20%	-15%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	50.000.000,00 TL	261.780,10 TL	Var	248.691,10 TL	Düşük	191,00 m ²	Daha İyi	248.691,10 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		10%	-5%	-5%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	265.000.000,00 TL	203.846,15 TL	Var	193.653,85 TL	Düşük	1.300,00 m ²	Benzer	234.321,15 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			5%		15%	6%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								214.862,47 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								214.860,00 TL

Emsal analiz tablosu 65 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefliyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefliyelendirme 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 taşınmaz için hazırlanan değerleme analizleri doğrultusunda, konu taşınmaz için aşağıdaki değer hesapları yapılmıştır.

DEĞERLEME TABLOSU																	
Sıra No	BB No	Nitelik	Kat	Alan (m2)	Tahsisli Alan (m2)	Tahsisli Teras Alanı	Toplam Alanı (m2)	Alan Şerefilyesi	Şerefilye Kat Sayısı	Birim Değer (TL)	Şerefilyeli Birim Değer (TL/m²)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m²)	Tahsisli Teras Alanı Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Tahsisli Alan Değeri (TL)	Tahsisli Teras Alanı Değeri (TL)	Toplam Taşınmaz Satış Değeri (TL)
1	15	Ofis	2 + Asma	1.300,60 m²	562,50 m²	116,60 m²	1.979,70 m²	-11,00%	-11,00%	214.860,00 TL	191.225,40 TL	47.806,35 TL	95.612,70 TL	248.707.755,24 TL	26.891.071,88 TL	11.148.440,82 TL	286.747.267,94 TL
2	16	Ofis	2 + Asma	2.615,00 m²	450,00 m²	26,05 m²	3.091,05 m²	-13,00%	-13,00%	214.860,00 TL	186.928,20 TL	46.732,05 TL	93.464,10 TL	488.817.243,00 TL	21.029.422,50 TL	2.434.739,81 TL	512.281.405,31 TL
3	64	Ofis	2 + Asma	2.033,27 m²	0,00 m²		2.033,27 m²	-12,00%	-12,00%	214.860,00 TL	189.076,80 TL	47.269,20 TL	94.538,40 TL	384.444.185,14 TL	0,00 TL	0,00 TL	384.444.185,14 TL
4	65	Ofis	2 + Asma	697,13 m²	0,00 m²		697,13 m²	0,00%	0,00%	214.860,00 TL	214.860,00 TL	53.715,00 TL	107.430,00 TL	149.785.351,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	149.785.351,80 TL
GENEL TOPLAM																	1.333.258.210,18 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 1. 1.333.258.210,18.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 3338 ada 4 parselde yer alan taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık ofis emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 14. Kat konumlu, 1+0, 55 m2 alanlı ofis emlakçıdan 44.900 TL bedelle kiralıktır. (816,36 TL/m2)-Ataşehir Kent Gayrimenkul: 0533 546 27 69
EMSAL-2 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 13. Kat konumlu, 1+1, 70 m2 alanlı ofis emlakçıdan 47.500 TL bedelle kiralıktır. (678,57 TL/m2)-Çözüm Emlak: 0534 884 06 73
EMSAL-3 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede My Prestige Projesinde 12. Kat konumlu, 1+1, 105 m2 alanlı ofis emlakçıdan 79.500 TL bedelle kiralıktır. (757,14 TL/m2)-Atacity Emlak: 0535 511 12 35

EMSAL-4 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Otto Ataşehirde 2.kat konumlu, 100 m2 alanlı ofis emlakçıdan 75.000 TL bedelle kiralıktır. (750,00 TL/m2)-Ataşehir Atlas Emlak: 0533 570 54 46
EMSAL-5 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Varyap' ta, 48. Kat konumlu, 1+0, 75 m2 alanlı ofis emlakçıdan 57.000 TL bedelle kiralıktır. (760,00 TL/m2)-Kuler Yatırım: 0542 521 79 74
EMSAL-6 (Ofis)	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede meridianda 4.kat konumlu, 140 m2 alanlı ofis emlakçıdan 130.000 TL bedelle kiralıktır. (928,57 TL/m2)-Remax ABC: 0533 655 34 00

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi içerisinde “Ofis” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık 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 analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

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	Yapı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
3338 Ada 4 Parsel (65 Nolu Bağımsız Bölüm)					İyi	697,13	iyi	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	44.900,00 TL	816,36 TL	Var	775,55 TL	Benzer	55,00 m ²	Benzer	729,01 TL
EMSAL 1 DÜZELTME			5%		0%	-6%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	47.500,00 TL	678,57 TL	Var	644,64 TL	Benzer	70,00 m ²	Benzer	605,96 TL
EMSAL 2 DÜZELTME			5%		0%	-6%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	79.500,00 TL	757,14 TL	Var	719,29 TL	Benzer	105,00 m ²	Benzer	690,51 TL
EMSAL 3 DÜZELTME			5%		0%	-4%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	75.000,00 TL	750,00 TL	Var	712,50 TL	Düşük	100,00 m ²	Benzer	790,88 TL
EMSAL 4 DÜZELTME			5%		15%	-4%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	57.000,00 TL	760,00 TL	Var	722,00 TL	Düşük	75,00 m ²	Benzer	786,98 TL
EMSAL 5 DÜZELTME			5%		15%	-6%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	130.000,00 TL	928,57 TL	Var	882,14 TL	Düşük	140,00 m ²	Benzer	996,82 TL
EMSAL 6 DÜZELTME			5%		15%	-2%	0%	
EMSAL DÜZELTME UYGULANMIŞ ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								766,69 TL
EMSAL DÜZELTME UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ OFİS BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								770,00 TL

Emsal analiz tablosu 65 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama ofis birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz emsal verileri; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak yaklaşık 288 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı ofislerde 288 Ay/12 Ay=24 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER ANALİZİ														
Sıra No	BB No	Nitelik	Kat	Alan (m2)	Tahsisli Alan (m2)	Tahsisli Teras Alanı	Alan Şerefiyesi	Şerefiye Kat Sayısı	Birim Değer	Toplam Alan (m2)	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL)	Tahsisli Alan Birim Değer (TL/m2)	Tahsisli Teras Alanı Birim Değer	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)
1	15	Ofis	2 + Asma	1.300,60 m ²	562,50 m ²	116,60 m ²	-0,11 m ²	-11,00%	770,00 TL	1.979,70 TL	685,30 TL	171,33 TL	342,65 TL	891,301,18 TL
2	16	Ofis	2 + Asma	2.615,00 m ²	450,00 m ²	26,05 m ²	-0,13 m ²	-13,00%	770,00 TL	3.091,05 TL	669,90 TL	167,48 TL	334,95 TL	1.751.788,50 TL
3	64	Ofis	2 + Asma	2.033,27 m ²	0,00 m ²		-0,12 m ²	-12,00%	770,00 TL	2.033,27 TL	677,60 TL	169,40 TL	338,80 TL	1.377.743,75 TL
4	65	Ofis	2 + Asma	697,13 m ²	0,00 m ²		0,00 m ²	0,00%	770,00 TL	697,13 TL	770,00 TL	192,50 TL	385,00 TL	536.790,10 TL
TOPLAM														4.778.036,03 TL

Sıra No	YAG/STOK	Kat	BB No	Nitelik	Alan (m ²)	R.B. Brüt Alan (m ²)	Tahsisli Kapalı Alan (m ²)	Tahsisli Teras Alan (m ²)	Kira Çarpanı (Yıl)	Sözleşme Başlangıç Tarihi	Sözleşme Bitiş Tarihi	Sözleşme Uzatma Tarihi	Kira Artış Tarihi	Sözleşme Süresi	Kira Tipi	Sözleşme Kira Bedeli (KDV Hariç)	Gelir Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Kira Değeri (TL/AY)	Sözleşme Tamamlanma Tarihi	Değerleme Raporu Tarihi	Sözleşme Kalan Süre (Gün)	Sözleşme Kalan Ay	Sözleşme Kalan Ay (Yuvartlanmsı)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Aylık)	Sözleşme Kalan Süre toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpanı Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	YAG	2. KAT+ASMA KAT	15	OFİS	1.979,70	1.300,60	562,50	116,60	24	15.03.2014	13.01.2025	14.01.2026	15.01.2026	10+1	SABİT	853.592,20	1.027.624,48	13.01.2030	31.12.2025	1474	49,13	49	239	41.826,018	245.602,251	287.428,269,12
TOPLAM																		853.592,2	1.027.624,48							287.428,269,12

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri																		1.080.118.526,26 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri																		287.428,269,12 TL
GENEL TOPLAM																		1.367.546.795,37 TL
KDV Lİ GENEL TOPLAM																		1.641.056.154,45 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.

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 1.367.546.795,37 TL' takdir edilmiştir.

* Müşteriden temin edilen bilgiye göre 15, 16, 64 ve 65 numaralı bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 4.713.592 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 3338 ada 4 parselde konumlu 4 adet bağımsız bölümde yer alan "Ofis" vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Pazar Yaklaşımı Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerlendirme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

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

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu 3338 ada 4 parselde konumlu 4 adet bağımsız bölümde yer alan “Ofis” vasıflı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak “Ofis” 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.fıkrasının (b) bendine göre Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esasları çerçevesinde, tapudaki vasıfları esas alınarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

8.4 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 60 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

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

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 358

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 358

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)

