

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (1342 Ada 1 Parsel 7 Adet Bağımsız Bölüm)



TÜRKİYE /İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR/İKİTELLİ-2 MAHALLESİ

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 371

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPM-AAGYO 371
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL/BAŞAKŞEHİR/İKİTELLİ-2
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- / 1342 ADA / 1 PARSEL
ADRES	Ziya Gökalp Mahallesi, Karacaoğlan Sokak, Ağaoğlu My Europe Sitesi D1/6-15, D2/12, D3/1-5, D4/1, D5/1 Başakşehir / İSTANBUL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	23 ADET BAHÇELİ KARGAS BİNA
KULLANIMI	Dükkan
ARSA ALANI	113.445,46 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	D1 blokta, Zemin katta konumlu, 6 ve 15 bağımsız bölüm numaralı, D2 blok Zemin katta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, D3 blok Zemin katta konumlu 1 ve 5 bağımsız bölüm numaralı, D4 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı, D5 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı " Dükkan " nitelikli 7 adet taşınmaz
İMAR DURUMU	Başakşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 24.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; Konu taşınmazların bulunduğu 1342 Ada 1 parselin 16.06.2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondü Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı"nda ve 16.11.2020 t.t.'li "Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesinde Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine Yönelik Uygulama İmar Planı Değişikliği" dahilinde, ‘Emsal:2.00, H: Serbest , yapılaşma koşullarına sahip ‘Konut Alanı’ nda kaldığı bilgisi alınmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin 31.12.2025 Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	166.284.428,52.-TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDVDÂHİL)	199.541.314,22.-TL

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

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	6
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün 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 Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün 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	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	14
3.8	Gayrimenkul 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	Gayrimenkulün 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
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	16
4.2.1	İstanbul İli	16
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	18
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	18
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkulün 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 Kanunu’nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	19
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ.....	20
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	20
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	20
6.3	Maliyet Yaklaşımı	20
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri.....	21
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	21
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	21
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Satılık Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler 22	
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	23
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	23
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	24
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	24
6.7.1	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	24
6.7.2	Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı.....	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	26
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.....	26

7.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	26
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	26
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
8	SONUÇ	27
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	27
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	28
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	29
8.5	Uygunluk Beyanı.....	30
8.6	İzin Beyanı.....	31

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 371			
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 Tarihi İtibari İle 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 267	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	158.772.201,85.-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 Müş. 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 34/671 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, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 Ada 1 Parselde konumlu, D1 blokta, Zemin katta konumlu, 6 ve 15 bağımsız bölüm numaralı, D2 blok Zemin katta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, D3 blok Zemin katta konumlu 1 ve 5 bağımsız bölüm numaralı, D4 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı, D5 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı " Dükkan " nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine esas değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

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

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, 1342 Ada 1 Parselde konumlu D1 blokta, 6 ve 15 bağımsız bölüm numaralı, D2 blok 12 bağımsız bölüm numaralı, D3 blok 1 ve 5 bağımsız bölüm numaralı, D4 blok 1 bağımsız bölüm numaralı, D5 blok 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli taşınmazların **31.12.2025 tarihine Esas Piyasa Pazar Değerinin** tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteri-den-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri (Proje 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, iskân 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 örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif 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 dâhil 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 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Ekspertize konu taşınmazlar; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Karacaoğlan Sokak, Ağaoğlu My Europe Sitesi D1 blok 6 ve 15 nbb, D2 blok 12 nbb, D3 blok 1 ve 5 nbb, D4 blok 1 nbb, D5 blok 1 nbb adresinde yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşım tarifi; TEM Karayolundan Başakşehir sapağından yan yola devam edilir. Bu yoldan 2.5 km sonra sağdan Karşıyaka Caddesine dönlür. Bu caddeden 300 m sonra soldan Ağaoğlu My World Europe Sitesine girilir. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde yer almaktadır. Bölge konut yoğunluğu fazladır. Alt yapı çalışmaları tamdır. Toplu taşıma ile ulaşım mevcuttur.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde benzer nitelikli konut siteleri, Mermerciler Sanayi Sitesi, Ayazma Konutları, Başakşehir Kiptaş Konutları bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile veya özel araçlarla sağlanabilmektedir. O-3 yoluna kuş uçuşu yaklaşık 200 m, Olimpiyat Stadına 1.5 km, konum itibarı ile orta gelir grubuna mensup kişiler tarafından tercih edilmektedir



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BAŞAKŞEHİR
Mahallesi	: İKİTELLİ-2
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 1342
Parsel No	: 1
Alanı	: 113.445,46 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: 23 ADET BAHÇELİ KARGAS BİNA
Bağımsız Bölüm No	: Tablo-1
Kat	: Tablo-1
Arsa Payı	: Tablo-1
Bağımsız Böl. Niteliği	: Tablo-1
Sahibi	: AĞAOĞLU AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (TAM)
Yevmiye No	: 13725
Cilt No	: Tablo-1
Sayfa No	: Tablo-1
Tapu Tarihi	: 28-03-2025

Tablo-1

Tapu Tablosu									
No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Ana Taşınmaz Nitelik	Blok/Kat/Giriş/BBNo	Cilt/Sayfa No	Arsa Pay/Payda
1	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D1/ZEMİN//6	368/36413	208/265832
2	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D1/ZEMİN//15	368/36422	220/265832
3	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D2/ZEMİN//12	368/36435	174/265832
4	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D3/ZEMİN//1	368/36436	244/265832
5	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D3/ZEMİN//5	368/36440	242/265832
6	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D4/ZEMİN//1	369/36452	170/265832
7	İstanbul	Başakşehir	İkitelli-2	1342	1	Dükkan	D5/ZEMİN//1	369/36453	170/265832

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 08:42-08:43 saatleri arasında, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde müstereken;

Beyan: TOPLU YAPI(Şablon: Diğer) 01-03-2023 Tarih ve 7639 Yevmiye)

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği :(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (11-07-2018 Tarih ve 16239 Yevmiye)

Beyan:KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (07-11-2013 Tarih ve 16167 Yevmiye)

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği : <pTarih>(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (17-18-2012 Tarih ve 9410 Yevmiye)

Beyan: Yönetim Planı: 29/05/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (06-06-2012 Tarih ve 6340 Yevmiye)

Beyan; İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)(28-09-2010 15:26 – 9788)

Şerh: 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Krokisinde Gösterilen 12457-12458-12459 Nolu Trafo Merkezi Ve Kablo Geçiş Güzergahı Yeri İçin 99 Yıl Müddetle 99 Yıllığı 1TL Den Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Kira Şerhi.)(04-12-2012 10:41 – 14034)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

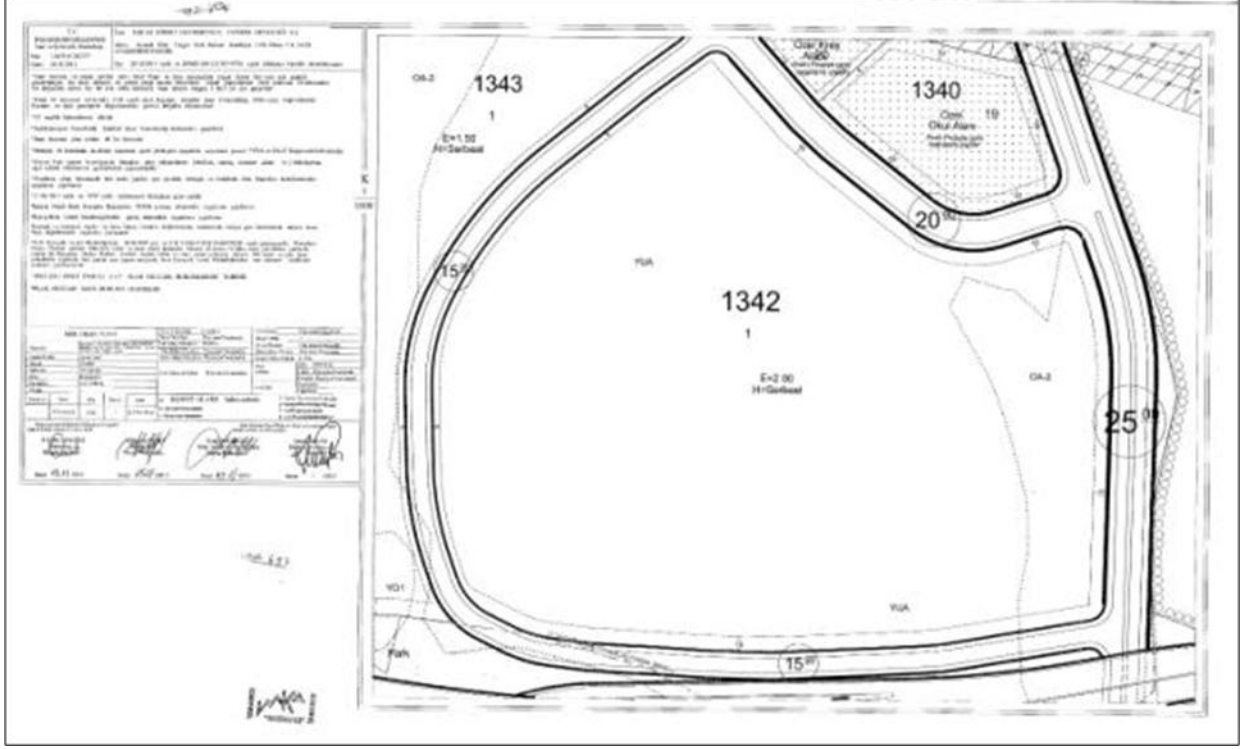
Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara ve İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün 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; taşınmazlar 28.03.2025 tarih 13725 yevmiye no ile Satış ile edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Başakşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nden temin edilen 24.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; Konu taşınmazların bulunduğu 1342 Ada 1 parselin 16.06.2017 t.t.'li "İkitelli Ayazma Bölgesi Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı"nda ve 16.11.2020 t.t.'li "Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesinde Kat Yüksekliklerinin Belirlenmesine Yönelik Uygulama İmar Planı Değişikliği" dahilinde, **'Emsal:2.00, H: Serbest**, yapılaşma koşullarına sahip **'Konut Alanı'**nda kaldığı bilgisi alınmıştır.



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmaz için Başakşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşiv Birimi'nden elektronik ortamda temin edilen dosyasında yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın;

- ✓ 16.08.2010 tarihli kat irtifakına esas onaylı mimari projesi,
- ✓ D1 Bloğa ait: 03.09.2010 tarih 00302 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, 08.02.2012 tarih 00064 no'lu Yenileme Yapı Ruhsatı ve 28.08.2013 tarih ve 00041 belge numarası ile 3A yapı sınıfında, 1 kat, 16 adet bağımsız bölüm (16 adet dükkan) ve toplamda 2.361,10 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ D2 Bloğa ait: 03.09.2010 tarih 00301 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, 08.02.2012 tarih 00065 no'lu Yenileme Yapı Ruhsatı ve 28.08.2013 tarih ve 00042 belge numarası ile 3A yapı sınıfında, 1 kat, 12 adet bağımsız bölüm (12 adet dükkan) ve toplamda 2.025,11 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ D3 Bloğa ait: 03.09.2010 tarih 00300 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, 08.02.2012 tarih 00066 no'lu Yenileme Yapı Ruhsatı ve 28.08.2013 tarih ve 00043 belge numarası ile 3A yapı sınıfında, 1 kat, 16 adet bağımsız bölüm (16 adet dükkan) ve toplamda 2.361,10 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ D4-5-6 Bloklara ait: 03.09.2010 tarih 00299 nolu Yeni Yapı Ruhsatı, 08.02.2012 tarih 00067 no'lu Yenileme Yapı Ruhsatı ve 28.08.2013 tarih ve 00044 belge numarası ile 3A yapı sınıfında, 1 kat, 3 adet bağımsız bölüm (3 adet dükkan) ve toplamda 337,11 m2 inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi,

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

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

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

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Başakşehir 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 Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğu tespit edilmiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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

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

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

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 İstanbul İli



Yüzölçümü: 5.712 km²

İl Trafik No: 34

Başkentler başkenti olarak bilinen, İSTANBUL

İstanbul, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alan ve Asya ile Avrupa kıtalarını birleştiren stratejik bir şehir konumundadır. Boğaziçi üzerinden geçen doğal sınırı ile dünyada iki kıta üzerinde kurulu ender şehirlerden biridir. Bu özelliğiyle tarih boyunca hem jeopolitik hem de ticari anlamda büyük öneme sahip olmuştur.

TÜİK 2024 verilerine göre İstanbul'un nüfusu yaklaşık **16 milyon** civarındadır. Türkiye'nin en kalabalık ili olan İstanbul, aynı zamanda ülke nüfusunun yaklaşık %18'ini barındırmaktadır. Yoğun göç alan bir şehir olup, nüfus yapısı oldukça çeşitlidir.

İstanbul, Türkiye ekonomisinin lokomotifidir. Ülke genelindeki vergi gelirlerinin büyük kısmı İstanbul'dan elde edilmektedir. Finans, ticaret, turizm, sanayi, teknoloji ve lojistik gibi çok sayıda sektörde yoğun faaliyet gösterilmektedir. İstanbul; Borsa İstanbul, birçok banka ve holding merkezine ev sahipliği yapmaktadır.

İstanbul, gelişmiş ulaşım ağıyla Türkiye'nin en önemli ulaşım merkezidir. Karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ulaşımı açısından güçlü bir altyapıya sahiptir. İstanbul Havalimanı, dünyanın en büyük havalimanlarından biridir. Marmaray, metro ağları ve metrobüs gibi raylı sistemlerle şehir içi ulaşım desteklenmektedir.

Tarihi M.Ö. 7. yüzyıla dayanan İstanbul, Bizans, Roma ve Osmanlı gibi büyük imparatorluklara başkentlik yapmıştır. Ayasofya, Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Kapalıçarşı gibi simge yapılarla kültürel miras açısından oldukça zengindir. Her yıl milyonlarca yerli ve yabancı turist tarafından ziyaret edilmektedir.

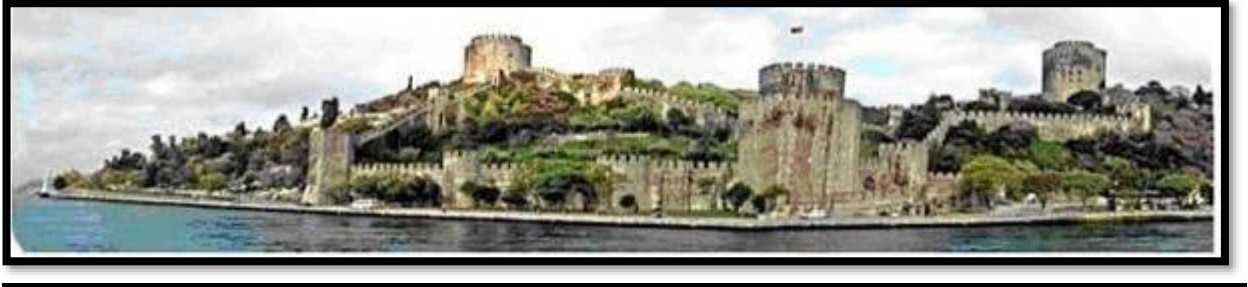
İstanbul, Avrupa ve Anadolu yakalarında toplam 39 ilçeden oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmaları ve yeni konut projeleriyle birlikte özellikle Başakşehir, Ataşehir, Kartal ve Küçükçekmece gibi ilçelerde gelişim hız kazanmıştır. Ancak yoğun nüfus ve düzensiz yapılaşma bazı bölgelerde altyapı sorunlarını beraberinde getirmektedir.

İstanbul, tarihi ve kültürel mirası, ekonomik gücü, stratejik konumu ve dinamik nüfusu ile Türkiye'nin hem en önemli hem de en karmaşık şehirlerinden biridir. Küresel ölçekte bir metropol olarak sürekli gelişmekte, aynı zamanda çeşitli planlama ve yönetim zorluklarıyla da karşı karşıya kalmaktadır.

İstanbul'un en güzel anıtları, Haliç-Marmara Denizi-Surlar arasında kalan yarımada da yer alır. Kentin tepelerinden yükselen 500'ü aşkın cami bulunmaktadır. Minaresiyle İstanbul'un sembolü haline gelen,

dekorasyonunda kullanılan mavi çiniler nedeni ile "Mavi Cami" diye anılan Sultanahmet Camii, karşısında, İmparator Justinien zamanında kilise olarak inşa edilmiş olan ünlü Ayasofya Müzesi yer alır; mimari olarak çok büyük öneme sahip olan bu yapı, Hz. İsa'yı, Hz. Meryem'i ve imparatorları tasvir eden nefis mozaik panolarla bezenmiştir. Bir başka tepeden bu iki abideyi seyreden Süleymaniye Cami ise Osmanlı mimarlık sanatının zirvesidir. Kanuni Sultan Süleyman'ın isteği üzerine Mimar Sinan tarafından inşa edilmiştir. Marmara'ya ve Boğaz'a hâkim bir tepe üzerinde, 400 yıl boyunca Osmanlı sultanlarına konutluk ve siyasi merkezlik etmiş olan Topkapı Sarayı yer alır. Topkapı'da Çin Porselenleri koleksiyonunu, altın işlemeli ve değerli taşlarla süslü tahtları, sultan kostümlerini, mücevherleri, nadir elyazması kitapları, yüzyıllarca merak uyandırmış olan harem salonları bulunmaktadır. Ayasofya ile Sultanahmet Cami arasında araba yarışlarının yapıldığı Bizans Devrinin ünlü Hipodromu ve bu Hipodromun orta yerinde, bu dönemden kalma üç dikilitaş bulunur. Yerebatan Sarayı Bizans döneminde yapılmış en önemli su sarnıçlarından biridir. En güzel Bizans devri eserlerinden biri sayılan Kariye Müzesi mozaik ve fresklerle süslü orijinal dekorunu muhafaza etmektedir.

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



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



İstanbul Çevresi

İstanbul'un dışından 25. km.de, Karadeniz'in Avrupa kıyısında Kilyos'un geniş kumsalları bulunmaktadır. Karadeniz'den içeride, Avrupa kıyısındaki Belgrat Ormanı İstanbul'un çevresindeki en geniş ormandır. Yöredeki 7 adet eski su deposu ve bazı doğal kaynaklar il içerisinde farklı mekânlar oluşturmaktadır. Osmanlı su kemerlerinden 16. yüzyılda Mimar Sinan tarafından yapılan Moğlova Su Kemerleri en önemlilerindendir. Golf Kulübü'nün üzerinden geçen Sinan'ın eseri 800 m. uzunluğundaki Sultan Süleyman Su Kemerleri Türkiye'deki su kemerlerinin en uzunlarından biridir. İstanbul'dan 25 km. uzaklıktaki Polonezköy, 19'uncu yüzyılda Polonyalı göçmenler tarafından Asya kıyısında kurulmuştur. Üsküdar'a 70 km. uzaklıkta Karadeniz kıyısındaki Şile'nin kumsalları bulunmaktadır.

Bayramoğlu - Darıca Kuş Cenneti ve Botanik Parkı İstanbul'un 38 km uzağında bu Kocaeli İli dâhilinde olan özellikli bölgelerdir. Marmara Denizi'ndeki günlük seyirlerinden sonra yatçıların marinasına yanaşabildiği şirin Eskihisar balıkçı kasabası İstanbul'un güneydoğusundadır. Türkiye'nin 19'uncu yüzyıl büyük ressamı Osman Hamdi Bey'in kasabadaki evi müzeye dönüştürülmüştür. Eskihisar ve Gebze arasında yer alan Anibal'ın mezarı bir Bizans kalesi çevresindeki sitlerdendir.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre, **113.445,46 m² imar parseli üzerinde, betonarme-karkas yapı tarzında, blok nizamda; 6 adet A tipi Blok, 6 adet B Tipi Blok, 10 adet V Tipi Blok (konut blokları), 7 adet D tipi Blok (dükân blokları) ile S Tipi Blok (sosyal tesis bloğu) olarak projelendirilmiştir.** Değerleme konusu taşınmazlar D tipi dükkan bloklarında yer almaktadır. 1.deprem bölgesinde bulunmakta olan yapıda gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Dükânların dış cephesi, kahverengi dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Taşınmazların ısıtması doğalgazlı merkezi ısıtma sistemiyle sağlanmaktadır. TKGM Web Tapu sistemi ve Başakşehir Belediye İmar Arşiv dosyasından temin edilen projesinde yapılan incelemede; **D tipi blokların zemin kattan (1 katlı) olduğu tespit edilmiştir.**

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu taşınmaz;

D1 Blok 6 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D1 Blok 6 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 138,88 m²** dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmaktadır.

D1 Blok 15 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D1 Blok 15 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 146,70 m²** dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmaktadır.

D2 Blok 12 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D3 Blok 12 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 115,92 m²** dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmaktadır.

D3 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D3 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 161,97 m²** dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmaktadır.

D3 Blok 5 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D3 Blok 5 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 160,91 m²** dükkan + lavabo-wc mahallerinden oluşmaktadır.

D4 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D4 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 118,43 m²** dükkan + lavabo-wc + mutfak + **195 m²** teras mahallerinden oluşmaktadır.

D5 Blok 1 No'lu Bağımsız Bölüm:

Ekspertize konu D5 Blok 1 bağımsız bölüm numaralı zemin kat konumlu “Dükkan” vasıflı taşınmaz, onaylı mimari projesine göre, **brüt 118,43 m²** dükkan + lavabo-wc + mutfak + **195 m²** teras mahallerinden oluşmaktadır.

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

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

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir 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 beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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:

- a) 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,
- b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- c) 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:

- Taşınmazların bölge ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması
- Açık otopark olması
- Site içerisinde olması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması

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 1342 ada 1 parselde yer alan 7 adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık mesken emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır.

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



SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

EMSAL-1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Emlak konut Ayazma Evleri brüt 140 m2 beyan edilen 120 m2 olduğu düşünülen dükkân, emlakçıdan 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (133.333 TL/m²) Başak Gayrimenkul: 0532 324 61 39
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Emlak konut Ayazma Evleri brüt 35 m2 beyan edilen, emlakçıdan 5.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (148.571 TL/m²) Turyap Gayrimenkul: 0532 713 13 99
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Manevra Comfortta zemin kat brüt 301,48 m2 bodrum kat 126,72 m2 beyan edilen Shell core dükkân emlakçıdan 72.819.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (bodrum kat ¼ oranında indirgenmiştir.) (218.571 TL/m²) Maveria Projeleri: 0 (536) 417 34 73
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Gökova Caddesinde Arterium Plus Sitesinde zemin kat brüt 90 m2 beyan edilen, sahibinden 14.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (157.778 TL/m²) Sahibinden: 0532 629 11 84
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Başakşehir Vadişehir Sitesi zemin kat brüt 120,59 m2 bodrum kat 91,27 m2, asma kat 45,58 m2 olarak beyan edilen, yapılı dükkân emlakçıdan 20.250.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (asma kat ½ oranında bodrum kat ¼ oranında indirgenmiştir.) (121.848 TL/m²) Altın Emlak Başakşehir Referans Temsilciliği: 0 (531) 793 27 00

EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Medikule brüt 33 m2 beyan edilen, emlakçıdan 7.700.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (233.333 TL/m²) Ascan Gayrimenkul: 0 (551) 390 42 44
----------------	---

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi içerisinde “Dükkan” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde satılık dükkan emsali tespit edilmiş olup, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapılı taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. 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	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer
D1-6					İyi	138,88	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	16.000.000,00 TL	133.333,33 TL	Var	126.666,67 TL	Benzer	120,00 m²	Benzer	126.666,67 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	5.200.000,00 TL	148.571,43 TL	Var	141.142,86 TL	Benzer	35,00 m²	Benzer	127.028,57 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	-10%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	72.819.000,00 TL	218.570,66 TL	Var	185.785,06 TL	İyi	333,16 m²	Düşük	195.074,31 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			15%		-10%	10%	5%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	14.200.000,00 TL	157.777,78 TL	Var	149.888,89 TL	Kötü	90,00 m²	Düşük	164.877,78 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		10%	-5%	5%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	20.250.000,00 TL	121.848,49 TL	Var	115.756,06 TL	Kötü	166,19 m²	Yapılı	130.804,35 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		10%	3%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	7.700.000,00 TL	233.333,33 TL	Var	198.333,33 TL	Kötü	33,00 m²	Düşük	174.533,33 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			15%		3%	-10%	-5%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								153.164,17 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								153.200,00 TL

Emsal analiz tablosu D1 Blok 6 numaralı bağımsız bölüm değerleme konusu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

DEĞERLEME TABLOSU									
Sıra No	Blok	BB No	Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Teras Alanı Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)	Teras Alanı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
1	D1	6	138,88 m ²	0,00 m ²	153.200,00 TL	0,00 TL	21.276.416,00 TL	0,00 TL	21.276.416,00 TL
2	D1	15	146,70 m ²	0,00 m ²	153.200,00 TL	0,00 TL	22.474.440,00 TL	0,00 TL	22.474.440,00 TL
3	D2	12	115,92 m ²	0,00 m ²	153.200,00 TL	0,00 TL	17.758.944,00 TL	0,00 TL	17.758.944,00 TL
4	D3	1	161,97 m ²	0,00 m ²	153.200,00 TL	0,00 TL	24.813.804,00 TL	0,00 TL	24.813.804,00 TL
5	D3	5	160,91 m ²	0,00 m ²	153.200,00 TL	0,00 TL	24.651.412,00 TL	0,00 TL	24.651.412,00 TL
6	D4	1	118,43 m ²	195,00 m ²	137.880,00 TL	68.940,00 TL	16.329.128,40 TL	13.443.300,00 TL	29.772.428,40 TL
7	D5	1	118,43 m ²	195,00 m ²	137.880,00 TL	68.940,00 TL	16.329.128,40 TL	13.443.300,00 TL	29.772.428,40 TL
TOPLAM DEĞER									170.519.872,80 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 170.519.872,80.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 1342 Ada 1 Parselde yer alan 7 Adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlar ve önceki tecrübelerimizden hareketle değer tespit çalışması yapılmıştır. Buna göre satış fiyatları ile kiralar karşılaştırılmış ve ortalama kira çarpanı bulunmuştur.

EMSAL-1 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede My World Europe brüt 175 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 100.000 TL bedelle kiralıktır. (571 TL/m²) Ysk Gayrimenkul Satış Ve Kiralama Ofisi: 0 (531) 100 12 34
EMSAL-2 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Manevra Comfortta brüt 190 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 155.000 TL bedelle kiralıktır. (816 TL/m²) Sun Gayrimenkul: 0 (532) 558 37 10
EMSAL-3 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Toki Ayazma Sitesinde zemin kat brüt 55 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 40.000 TL bedelle kiralıktır. (727 TL/m²)Remax Astyle İstanbul: 0 (532) 285 58 96
EMSAL-4 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Huzzur Tower Elegance üstünde brüt 120 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 75.000 TL bedelle kiralıktır. (625 TL/m²) Bulvar Gayrimenkul: 0 (539) 547 71 96
EMSAL-5 (Dükkân)	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Toki Ayazma Sitesinde zemin kat brüt 550 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 300.000 TL bedelle kiralıktır. (545 TL/m²)Altın Emlak: 0 (535) 813 02 65

6.7.1 Emsal ve Şerefıyelendirme/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, Ziya Gökalp Mahallesi içerisinde “Dükkan” niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık dükkân emsali tespit edilmiş olup, yapılan

şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü ve yapıli taşınmaz olup olmadığı gibi özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir. Kira Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

KİRA EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Yapılı / Yapısız	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
D1-6					İyi	138,88	Yapılı	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	100.000,00 TL	571,43 TL	Var	542,86 TL	Benzer	175,00 m ²	Benzer	597,14 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	10%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	155.000,00 TL	815,79 TL	Var	775,00 TL	İyi	190,00 m ²	Yüksek	658,75 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		-10%	10%	-15%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	40.000,00 TL	727,27 TL	Var	690,91 TL	Benzer	55,00 m ²	Benzer	587,27 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	-15%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	75.000,00 TL	625,00 TL	Var	593,75 TL	Benzer	120,00 m ²	Benzer	593,75 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	300.000,00 TL	545,45 TL	Var	518,18 TL	İyi	550,00 m ²	Düşük	492,27 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		-5%	-20%	20%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								585,84 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								590,00 TL

Emsal analiz tablosu D1 Blok 6 numaralı bağımsız bölüm değerlendirme konusu bağımsız bölüm için düzenlenmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama taşınmaz birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

6.7.2 Gelir Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Gelir yaklaşımı yönteminde taşınmazın kira getiri potansiyeli dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen kiralık dükkân 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 264 Ay sürecinde değerleri amorti ettiği görülmüş ve ortalama kira çarpanı dükkânlarda 264 Ay / 12 Ay = 22,00 Yıl olarak tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın aylık ve yıllık kira değerleri ve satış değerleri tablosu aşağıda verilmiştir.

GELİR ANALİZİ DEĞERLEME TABLOSU												
Sıra No	Blok	BB No	Alan (m ²)	Teras Alanı (m ²)	Birim Kira Değer (TL/m ²)	Teras Alanı Birim Kira Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Teras Alanı Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Aylık Kira Değer (TL)	Toplam Yıllık Kira Değer (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	D1	6	138,88 m ²	0,00 m ²	590,00 TL	0,00 TL	81.939,20 TL	0,00 TL	81.939,20 TL	-	22,00	-
2	D1	15	146,70 m ²	0,00 m ²	590,00 TL	0,00 TL	86.553,00 TL	0,00 TL	86.553,00 TL	-	22,00	-
3	D2	12	115,92 m ²	0,00 m ²	535,00 TL	0,00 TL	62.017,20 TL	0,00 TL	62.017,20 TL	744.206,40 TL	22,00	16.372.540,80 TL
4	D3	1	161,97 m ²	0,00 m ²	535,00 TL	0,00 TL	86.653,95 TL	0,00 TL	86.653,95 TL	1.039.847,40 TL	22,00	22.876.642,80 TL
5	D3	5	160,91 m ²	0,00 m ²	590,00 TL	0,00 TL	94.936,90 TL	0,00 TL	94.936,90 TL	-	22,00	-
6	D4	1	118,43 m ²	195,00 m ²	530,00 TL	265,00 TL	62.767,90 TL	51.675,00 TL	114.442,90 TL	1.373.314,80 TL	22,00	30.212.925,60 TL
7	D5	1	118,43 m ²	195,00 m ²	530,00 TL	265,00 TL	62.767,90 TL	51.675,00 TL	114.442,90 TL	1.373.314,80 TL	22,00	30.212.925,60 TL
TOPLAM DEĞER												99.675.034,80 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

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

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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 1342 ada 1 parselde konumlu D1 blokta, Zemin katta konumlu, 6 ve 15 bağımsız bölüm numaralı, D2 blok Zemin katta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, D3 blok Zemin katta konumlu 1 ve 5 bağımsız bölüm numaralı, D4 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı, D5 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı " Dükkan " nitelikli 7 adet taşınmazdır. 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 “Dükkan” niteliğinde kullanılmaktadır. Taşınmazlar için alınması gerekli yasal izin belgelerinin tamamı alınmış olup halihazırda taşınmazların tasarruf kabiliyetini kısıtlayıcı herhangi bir durum/husus bulunmamaktadır.

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

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Ekspertize konu gayrimenkuller Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok orta 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.

Tam hissesi Ağaoğlu Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.. adına kayıtlı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi, D1 blokta, Zemin katta konumlu, 6 ve 15 bağımsız bölüm numaralı, D2 blok Zemin katta konumlu 12 bağımsız bölüm numaralı, D3 blok Zemin katta konumlu 1 ve 5 bağımsız bölüm numaralı, D4 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı, D5 blok Zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasfıyla kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Pazar Değeri: **166.284.428,52.-TL (YüzAltmışAltıMilyonİkiYüzSeksenDörtBinDörtYüzYirmiSekizTürkLirası Elliiki 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 Taşınmazların Satış Kabiliyeti

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

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARIÇ)				166.284.428,52.-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)				199.541.314,22.-TL
Satılabilirlik:	☒ Satılabilir	☐ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

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 32 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

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 371

Rapor Tarihi: 31.12.2025

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

Bu değerleme 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 371

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 yada 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)

