Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LÂLDEĞERLEME

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

(14 Adet Taşınmaz)

TÜRKİYE /İSTANBUL/ÜMRANİYE/YUKARI DUDULLU

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 360

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 360
İL / İLÇE / MAHALLE	İSTANBUL/ÜMRANİYE/YUKARI DUDULLU
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	- / 0 ADA / 14206 PARSEL
ADRES	Madenler Mahallesi, Şehit Ünal Kalafat Caddesi, Ağaoğlu Eltes Gold Sitesi A Blok No: 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-30 Ümraniye/İSTANBUL
CİNSİ (TAPU KAYDI)	31 KATLI DÜKKANI OLAN BİNA VE ARSASI
KULLANIMI	Dükkan ve İşyeri
ARSA ALANI	19.494,77 m^2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	A blokta, zemin katta konumlu, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 ve 16 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" nitelikli, 11, 13, 15, 17 ve 30 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" nitelikli 14 taşınmaz
İMAR DURUMU	Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 16.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazların konumlu olduğu parselin 20.11.2009-25.03.2011-21.04.2017- 29.11.2021-30.11.2022-21.02.2024 t.t'li1/1000 ölçekli Ümraniye, Ihlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallerinin Havza içinde Kalan Kısmına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında **E:1.40, H:Avan Proje, Yençok:10 Kat yapılaşma** koşullarında "Konut Alanı" lejantında kısmen "21.02.2017 t.t Istanbul ili, Ümraniye ilçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 137, 139, 140 parsellere İlişkin uygulama imar planı kapsamında "Dere İşletme Bandı" lejantında çok küçük bir kısmı da "22.12.2020 t.t 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Ümraniye ve Sancaktepe İlçeleri, Ördekçidere Deresinin Revizyonuna ait (Ümraniye, Ihlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mah. Havza Kısmı Uip Kısmı) Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Su Kanalları Koruma Kuşağı(Dere Islah ve İşletme Bandı)" lejantında kalmaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmaz İçin **31.12.2025 Tarihine Esas** Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**589.830.929,56.-TL**
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDVDÂHİL)	**707.797.115,47.-TL**

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilirdir.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİNBİLGİLER 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 Eklenti: Garaj: Eklenti: Otopark 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Projeyle 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 Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .. 20

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ 20

6.1 Pazar Yaklaşımı 20

6.2 Gelir Yaklaşımı 20

6.3 Maliyet Yaklaşımı 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: 22

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltme Açıklamaları 23

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı 23

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi 24

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

7.3 Yasal Gereklerin 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 26

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 26

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 27

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti 28

8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler 28

8.5 Uygunluk Beyanı 29

8.6 İzin Beyanı 30

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.12.2025-31.12.2025
Rapor Numarası	2025 SPM-AAGYO 360
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
01	01.12.2025	2025 SPM-AAGYO 256	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)	561.807.282,10.-TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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. Ihlamur 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, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 0 Ada 14206 Parselde konumlu, A Blok No:5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-30 no.lu bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" ve "Depolu 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 değerleme raporu; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 0 Ada 14206 Parselde konumlu 2 A Blok No:5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-30 no.lu bağımsız bölüm numaralı

"Dükkan" ve "Depolu 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, müşteriden-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 değerleme 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 kılabilecek, 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değerin 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 değerleme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değerin 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, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme 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 değerleme 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 değerleme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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 İLİŞKİNBİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Ekspertize konu taşınmazlar; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Madenler Mahallesi, Şehit Ünal Kalafat Caddesi, Ağaoğlu Eltes Gold Sitesi A Blok No:5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-30 adresinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; İstanbul Çevreyolu üzerinden Dudullu-Çekmeköy kavşağından çıkıp kuzey yönde Necip fazıl Bulvarı üzerinde ilerlenir. Yaklaşık 2 km. ilerlendikten sonra sağ kolda yer alan Sarıgazi Yolu Cad. istikametine dönülür. Bu yol üzerinde yaklaşık 1,2 km. ilerlendiğinde yol ayrımından sola Şehit Ünal Kalafat Caddesine geçilir, taşınmazların bulunduğu Ağaoğlu Eltes Gold Sitesi 130m sonra sol kolda yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlar Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde Sanayi Siteleri, büyük kapalı siteler ve müstakil yapılaşmalar yer almaktadır. İstanbul Çevreyolu'na yaklaşık 2,00 km., Sabiha Gökçen Havalimanına yaklaşık 20 km., Ümraniye Belediyesi'ne yaklaşık 11 km., Çekmeköy Metro İstasyonuna yaklaşık 1,5 km. uzaklıkta yer almaktadır.

Anadolu yakasında bulunan Ümraniye İlçesi İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık dördüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. İlçe 35 mahalleden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Batıdan Üsküdar, güneyden Ataşehir, doğudan Sancaktepe, kuzeydoğudan Çekmeköy ve kuzeybatıdan Beykoz ilçeleriyle çevrilidir.

Ümraniye İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

TAŞINMAZLAR
14206
NECİP FAZIL
ÇAMLIK
ESENŞEHİR
Mabeyn Caddesi
Köknar Caddesi
Davet Sokak
Serencebey Caddesi
Refah Sokak
Bahar Sokak
Şile Caddesi
Şehit Ünal Kalafat Caddesi
Sarıgazi Yolu Caddesi
Kına Sokak
İhsangazi Sokak
Terazileri Caddesi
Kongre Caddesi
Boğazlıçı Caddesi
Barajyolu Caddesi
Atatürk Caddesi
Ordu Caddesi
Akkor Sokak
Çetin Emeç Caddesi
Ağahefendi Sokak
Arzum Sokak
Enbiya Sokak
Erzincan Caddesi
Şakir Sokak
Kemer Sokak
Kavaklı Çakmak Caddesi
Türkçüler Caddesi
Uğurlu Sokak
Uğurlu Sokak
14206
Şehit Ünal Kalafat Caddesi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ÜMRANİYE
Mahallesi	: YUKARI DUDULLU
Mevkii	: KEMERDERE
Pafta No	:-
Ada No	: 0
Parsel No	: 14206
Alanı	: 19.494,77 m²
Ana Gayr. Niteliği	: 31 KATLI DÜKKANI OLAN BİNA VE ARSASI
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	: 56238
Cilt No	: Tablo-1
Sayfa No	: Tablo-1
Tapu Tarihi	: 26.12.2024 (Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği)

Tablo-1

TABLO - 1							
BLOK	**KAT**	**Taşınmaz No**	**Taşınmaz Niteliği**	**Cilt No**	**Sayfa No**	**Arsa Pay**	**Arsa Payda**
A	ZEMİN	**5**	Depolu Dükkan	302	29851	250	19494
A	ZEMİN	**6**	Depolu Dükkan	302	29852	136	19494
A	ZEMİN	**7**	Depolu Dükkan	302	29853	200	19494
A	ZEMİN	**8**	Depolu Dükkan	302	29854	92	19494
A	ZEMİN	**9**	Depolu Dükkan	302	29855	200	19494
A	ZEMİN	**10**	Depolu Dükkan	302	29856	112	19494
A	ZEMİN	**11**	Dükkan	302	29857	80	19494
A	ZEMİN	**12**	Depolu Dükkan	302	29858	324	19494
A	ZEMİN	**13**	Dükkan	302	29859	84	19494
A	ZEMİN	**14**	Depolu Dükkan	302	29860	244	19494
A	ZEMİN	**15**	Dükkan	302	29861	84	19494
A	ZEMİN	**16**	Depolu Dükkan	302	29862	264	19494
A	ZEMİN	**17**	Dükkan	302	29863	160	19494
A	ZEMİN	**30**	Dükkan	302	29876	76	19494

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

12.12.2025 tarih, 14:22-14:23 saatleri arasında, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyan: YÖNETİM PLANI:24/05/2007(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Beyan: Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) (Tarih: 20-11-2009, Yevmiye: 41051)

5-6-7-8-9-10-12-14-16 Bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

3.3.3 Eklenti: Garaj: Eklenti: Otopark 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.

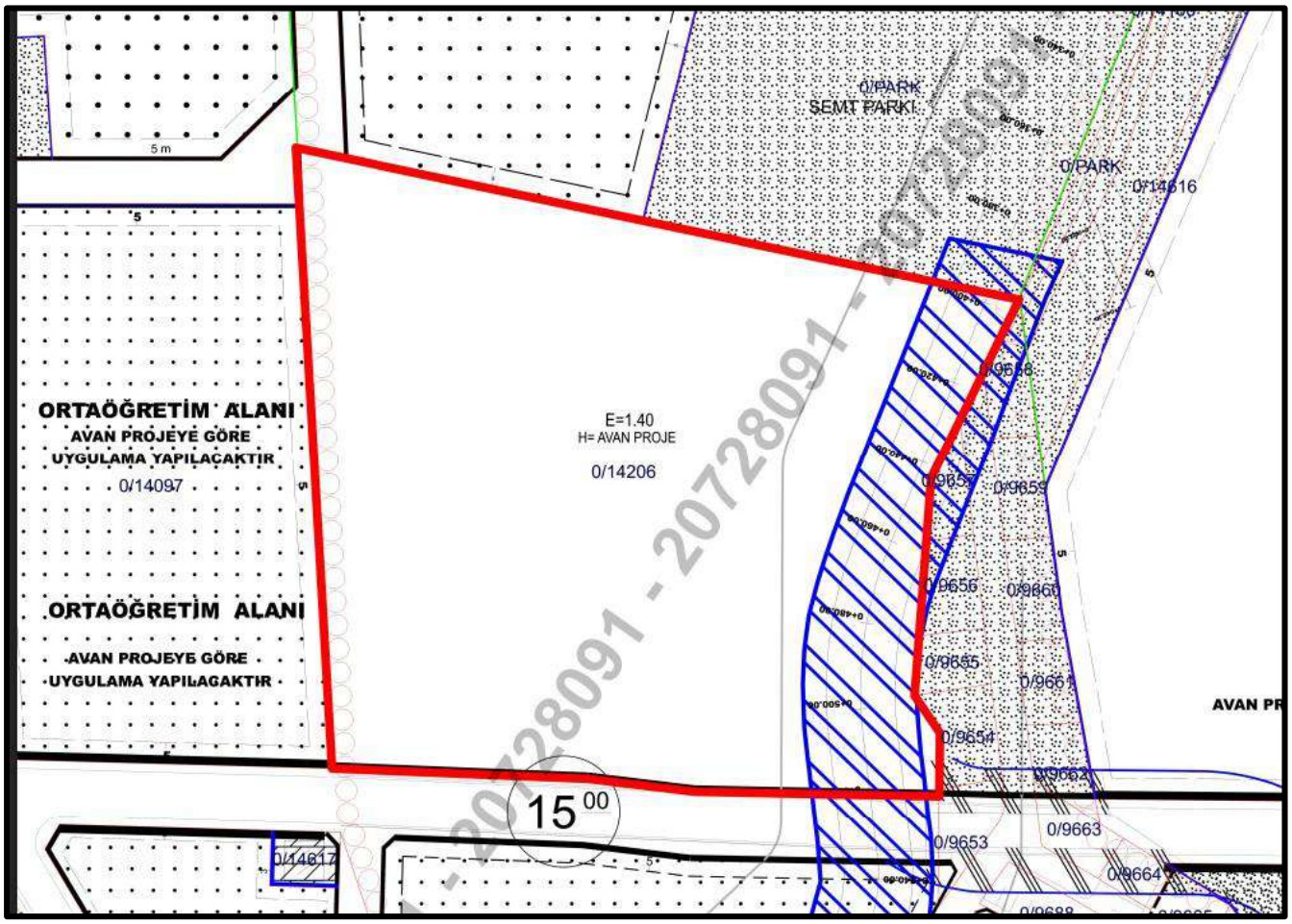
3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen kayıtlara göre; 26.12.2024 tarih ve 56238 yevmiye no ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile edinildiği tespit edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Ümraniye Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 16.09.2025 tarihli imar durum belgesine göre; taşınmazlar, 20.11.2009-25.03.2011-30.11.2022-21.02.2024 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye, Ihlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısmına Ait Uygulama İmar Planı", kapsamında **E=1.40** H-Avan Proje **Yençok-10 Kat** yapılanma koşullarında **"Konut Alanı"** lejantımda, kısmen "21.02.2017 t.t. İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 137, 139, 140 Parsellere İlişkin uygulama İmar Planı" kapsamında "Dere İşletme Bandı" lejantımda, çok küçük bir kısmı da "22/12/2020 t.t. 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Ümraniye ve Sancaktepe İlçeleri, Ördekçidere Deresinin Revizyonuna Ait (Ümraniye A. Dudullu Y. Dudullu Esenşehir Mah. Havza Kısmı Uip Kısmı) Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında "Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı)" lejantında kalmaktadır..



3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemeye göre;

Konu taşınmazlar ile ilgili Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemede; A Blok için düzenlemiş

- Taşınmazların tapu ve imar müdürlüğünde **30.04.2007 onay tarihli tadilat mimari projesi** incelenmiştir.
- **22.03.2006 tarih 2006-6517 sayılı Yapı Ruhsatı,**
- **15.05.2007 tarih 2007/12140 sayılı Tadilat Ruhsatı,**
- **09.11.2009 tarih 2008/21621 sayılı Yapı kullanma İzin belgesi mevcut**tur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Ümraniye 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 Ümraniye 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 Prizma Yapı Denetim Ltd.Şti. 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 Ümraniye 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 değerleme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerleme 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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, değerleme 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.

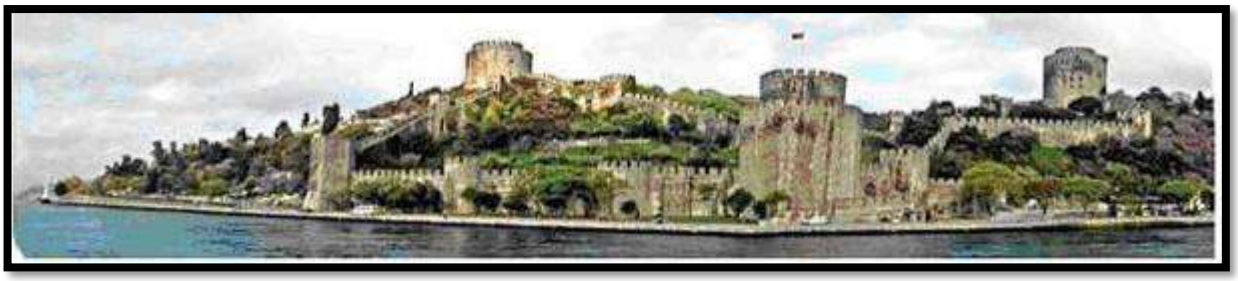
İstanbul, tarihi ve kültürel mirası, ekonomik gücü, stratejik konumu ve dinamik nüfusu ile Türkiye'nin hem en önemli hem de en karmaşık şehirlerinden biridir. Küresel ölçekte bir metropol olarak sürekli gelişmekte, aynı zamanda çeşitli planlama ve yönetim zorluklarıyla da karşı karşıya kalmaktadır.

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Kemeri en önemlilerindendir. Golf Kulübü'nün üzerinden geçen Sinan'ın eseri 800 m. uzunluğundaki Sultan Süleyman Su Kemeri 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

Değerleme konusu taşınmazlar; 0 Ada 14206 Parsel, 19.494,77 m2 imar parseli üzerine, tek yapıdan oluşacak şekilde, ayrık-bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında yapı sınıfı 4-A inşa edilmiş yapıda yer almaktadır. Binanın peyzajı düzenlenmiş bahçesi, açık-kapalı otoparkı, çarşı merkezi, mevcuttur. Bina girişi parselin güney cephesinden sağlanmaktadır. Giriş kapıları alüminyum doğramadır ve girişte resepsiyon mevcuttur. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer, duvarlar boyalıdır. Binada 4 adet asansör mevcuttur. Giriş kapıları alüminyum doğramadır. Ortak mekanların zemin döşemesi mermer, duvarlar boyalıdır.

Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu binanın, 3 bodrum+ zemin kat + 27 normal kat ve 275 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Katlara göre dağılım; 3.-2. bodrum katta: kapalı otopark, teknik alamlar, depo, 1.bodrum kat, kapalı otopark ve dükkanlara ait depo, zemin katta: 44 adet dükkan ve bina girişi ,1-27 kartlarda tesisat katları ve 231 adet mesken, binada toplamda 275 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Ekspertize konu taşınmaz;

5 nbb: mimari projesine göre; **brüt 92,80 m2 + 188,88 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

6 nbb: mimari projesine göre; **brüt 104,00 m2 + 48,50 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

7 nbb: mimari projesine göre; **brüt 81,44 m2 + 146,96 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

8 nbb: mimari projesine göre; **brüt 78,44 m2 + 26 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

9 nbb: mimari projesine göre; **brüt 90,03 m2 + 136,78 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz zemin katta iç avlu kısımda yer almaktadır.

10 nbb: mimari projesine göre; **brüt 101,60 m2 + 29,25 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz zemin katta iç avlu kısımda yer almaktadır.

11 nbb: mimari projesine göre; **brüt 92,80 m2** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz zemin katta iç avlu kısımda yer almaktadır.

12 nbb: mimari projesine göre; **brüt 104,00 m2 + 263,40 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

13 nbb: mimari projesine göre; **brüt 94,63 m2** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz zemin katta iç avlu kısımda yer almaktadır.

14 nbb: mimari projesine göre; **brüt 104,00 m2 + 173,66 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

15 nbb: mimari projesine göre; **brüt 96,79 m2** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır. Taşınmaz zemin katta iç avlu kısımda yer almaktadır. Bodrum katta **brüt 3.745 m2** olup tahsisli alanı bulunmaktadır.

16 nbb: mimari projesine göre; **brüt 93,00 m2 + 123,34 m2 depo** olup dükkan-WC mahallerinden oluşmaktadır.

17 nbb: mimari projesine göre; **brüt 183.70 m2** olup dükkân-WC mahallerinden oluşmaktadır.

30 nbb: mimari projesine göre; **brüt 85,40 m2** olup dükkân-WC mahallerinden oluşmaktadır. Bodrum katta **brüt 3.745 m2** olup tahsisli alanı bulunmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün 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 Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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 "çeşitlendirmeyle 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 değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerleme 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" değerleme 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
- Kapalı ve 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 0 ada 14206 parselde yer alan 14 adet taşınmazın değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde bölgeden tespit edilen satılık dükkan 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 brüt 60 m2 beyan edilen, 50 m2 olduğu düşünülen dükkân, emlakçıdan 7.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. **(150.000 TL/m²) MSK Gayrimenkul:0537 343 00 27**
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 105 m2 beyan edilen, 85 m2 olduğu düşünülen dükkân, emlakçıdan 8.100.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. **(95.294 TL/m²) Grow Gayrimenkul: 0 (537) 450 18 96**
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 100 m2 beyan edilen cadde üstünde yer alan dükkan emlakçıdan 25.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. **(250.000 TL/m²) Remax Pramit: 0 (507) 956 42 68**
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Yeşil Vadi Konaklarında brüt 220 m2 beyan edilen dükkan emlakçıdan 17.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. **(81.364 TL/m²) A Plus Real Estate: 0 (532) 520 33 22**
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın zemin kat 140 m2 olduğu beyan edilen dükkân, emlakçıdan 16.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. **(114.286 TL/m²) Wen Gayrimenkul: 0 (531) 962 21 31**
EMSAL-6	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 70 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 9.250.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. **(132.143 TL/m²) İskan Grup Gayrimenkul: 0 (537) 587 13 61**
EMSAL-7	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Alemdağ Caddesinde brüt 60 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 5.200.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. **(86.667 TL/m²) Turyap Çekmeköy: 0 (543) 216 14 59**

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu 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/Düzeltme 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, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu 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**
0 Ada 14206 Parsel (A BLOK 6 Nolu Bağımsız Bölüm)					**İyi**	**104,00**	**İyi**	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	7.500.000,00 TL	150.000,00 TL	Var	135.000,00 TL	Kötü	50,00 m²	Benzer	155.250,00 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		25%	-10%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	8.100.000,00 TL	95.294,12 TL	Var	90.529,41 TL	Kötü	85,00 m²	Düşük	141.225,88 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		30%	-4%	30%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	25.000.000,00 TL	250.000,00 TL	Var	200.000,00 TL	Kötü	100,00 m²	Benzer	210.000,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			20%		5%	0%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	17.900.000,00 TL	81.363,64 TL	Var	77.295,45 TL	Kötü	220,00 m²	Düşük	142.996,59 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		35%	10%	40%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	16.000.000,00 TL	114.285,71 TL	Var	108.571,43 TL	Kötü	140,00 m²	Benzer	145.485,71 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		30%	4%	0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	9.250.000,00 TL	132.142,86 TL	Var	125.535,71 TL	Kötü	70,00 m²	Düşük	175.750,00 TL
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			5%		15%	-5%	30%	
EMSAL 7 ÖZELLİKLERİ	5.200.000,00 TL	86.666,67 TL	Var	82.333,33 TL	Kötü	60,00 m²	Düşük	143.260,00 TL
EMSAL 7 DÜZELTMESİ			5%		30%	-6%	50%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								**159.138,31 TL**
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								**159.100,00 TL**

Emsal analiz tablosu 6 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

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	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alan (Otopark ve Depo) (m2)	Bodrum Kat Tahsis Alanı (m2)	Teras Tahsis Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Eklenti Alanı Birim Değer (TL/m2)	Bodrum Kat Tahsis Alanı Birim Değer (TL/m2)	Teras Tahsis Alanı Birim Değer (TL/m2)	Taşınmaz Değeri (TL)	Eklenti Alanı Değeri (TL)	Bodrum Kat Tahsis Alanı Değeri (TL)	Teras Tahsis Alanı Değeri	TaşınmazToplam Değer (TL)
1	A	5	Depolu Dükkan	92,80 m²	188,88 m²	0,00 m²	0,00 m²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.811.584,00 TL	8.013.548,80 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.825.132,80 TL
2	A	6	Depolu Dükkan	104,00 m²	48,50 m²	0,00 m²	0,00 m²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.546.400,00 TL	2.572.116,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	19.118.516,67 TL
3	A	7	Depolu Dükkan	81,44 m²	146,96 m²	0,00 m²	0,00 m²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	10.365.683,20 TL	6.235.022,93 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.600.706,13 TL
4	A	8	Depolu Dükkan	78,44 m²	26,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	12.479.804,00 TL	1.378.866,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	13.858.670,67 TL
5	A	9	Depolu Dükkan	90,03 m²	136,78 m²	0,00 m²	0,00 m²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.459.018,40 TL	5.803.119,47 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.262.137,87 TL
6	A	10	Depolu Dükkan	101,60 m²	29,25 m²	0,00 m²	0,00 m²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.164.560,00 TL	1.551.225,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	17.715.785,00 TL
7	A	11	Dükkan	92,80 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.811.584,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	11.811.584,00 TL
8	A	12	Depolu Dükkan	104,00 m²	263,40 m²	0,00 m²	0,00 m²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.546.400,00 TL	13.968.980,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	30.515.380,00 TL
9	A	13	Dükkan	94,63 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	12.044.506,40 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	12.044.506,40 TL
10	A	14	Depolu Dükkan	104,00 m²	173,66 m²	0,00 m²	0,00 m²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	16.546.400,00 TL	9.209.768,67 TL	0,00 TL	0,00 TL	25.756.168,67 TL
11	A	15	Dükkan	96,79 m²	0,00 m²	3.745,00 m²	2.500,00 m²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	25.456,00 TL	31.820,00 TL	12.319.431,20 TL	0,00 TL	95.332.720,00 TL	79.550.000,00 TL	187.202.151,20 TL
12	A	16	Depolu Dükkan	177,99 m²	123,34 m²	0,00 m²	0,00 m²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	28.318.209,00 TL	6.541.131,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	34.859.340,33 TL
13	A	17	Dükkan	183,70 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	159.100,00 TL	53.033,33 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.226.670,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	29.226.670,00 TL
14	A	30	Dükkan	85,40 m²	0,00 m²	3.745,00 m²	2.500,00 m²	127.280,00 TL	42.426,67 TL	25.456,00 TL	31.820,00 TL	10.869.712,00 TL	0,00 TL	95.332.720,00 TL	79.550.000,00 TL	185.752.432,00 TL
															TOPLAM DEĞER	621.549.181,73 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucuna göre gayrimenkullerin toplam değeri 621.549.181,73.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar yaklaşımı yöntemi 0 Ada 14206 Parselde yer alan 9 Adet "Depolu **Dükkan**", 5 Adet "**Dükkan**", nitelikli 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	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 100 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 35.000 TL bedelle kiralıktır. **(350 TL/m²) Varyans Gayrimenkul: 0 (532) 450 34 47**
EMSAL-2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 50 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 25.000 TL bedelle kiralıktır. **(500 TL/m²) The Walkers Property: 0 (543) 334 24 97**
EMSAL-3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 50 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 25.000 TL bedelle kiralıktır. **(500 TL/m²) Merkez Gayrimenkul: 0 (542) 437 31 86**
EMSAL-4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 250 m2 beyan edilen ancak 200 m2 olduğu düşünülen dükkân, emlakçıdan 65.000 TL bedelle kiralıktır. **(325 TL/m²) AGT Emlak: 0 (532) 238 35 18**
EMSAL-5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın brüt 55 m2 beyan edilen dükkân, emlakçıdan 35.000 TL bedelle kiralıktır. **(636 TL/m²) Hiss City Gayrimenkul: 0 (552) 391 24 49**

6.7.1 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltme 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, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi içerisinde "Depolu Dükkan" ve "Dükkan" niteliğindedir. Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Aynı bölge içerisinde kiralık 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. 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**	**Yapılı / Yapısız**	**Emsal Düzetmesi Uygulanmış Birim Değer**
0 Ada 14206 Parsel (A BLOK 6 Nolu Bağımsız Bölüm)					**İyi**	**104,00**	**Yapılı**	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	35.000,00 TL	350,00 TL	Var	332,50 TL	Kötü	100,00 m²	Düşük	598,50 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		45%	0%	35%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	25.000,00 TL	500,00 TL	Var	475,00 TL	Kötü	50,00 m²	Düşük	688,75 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		40%	-5%	10%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	25.000,00 TL	500,00 TL	Var	475,00 TL	Kötü	50,00 m²	Düşük	665,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		30%	-5%	15%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	65.000,00 TL	325,00 TL	Var	308,75 TL	Kötü	200,00 m²	Düşük	617,50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		45%	20%	35%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	35.000,00 TL	636,36 TL	Var	604,55 TL	Kötü	55,00 m²	Yapılı	725,45 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		25%	-5%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								**659,04 TL**
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVATLATILMIŞ DÜKKAN BİRİM DEĞERİ(KDV HARİÇ)								**660,00 TL**

Emsal analiz tablosu 6 numaralı bağımsız bölüm için düzenlenmiş olup diğer taşınmazlar diğer taşınmazlara göre şerefiyelendirilmiştir. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama dükkan birim değeri üzerinden taşınmazın değerlemesine esas birim değeri belirlenmiştir.

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 dükkan 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 değerleme konusu taşınmazın aylık birim m2 değeri belirlenmiştir.

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

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME ANALİZ TABLOSU

Sıra No	Blok	BB No	Nitelik	Alan (m2)	Eklenti Alanı (Otopark ve Depo) (m2)	Bodrum Kat Tahsis Alanı (m2)	Teras Tahsis Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Eklenti Alanı Birim Değer (TL/m2)	Bodrum Kat Tahsis Alanı Birim Değer (TL/m2)	Teras Tahsis Alanı Birim Değer (TL/m2)	Taşınmaz Değeri (TL)	Eklenti Alanı Değeri (TL)	Bodrum Kat Tahsis Alanı Değeri (TL)	Teras Tahsis Alanı Değeri	Taşınmaz Aylık Kira Değeri (TL)	Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	Kira Çarpanı	Gelir Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri
1	A	5	Depolu Dükkan	92,80	188,88	0	0	₺528,00	₺176,00	0	0	₺48.998,40	₺33.242,88	0	0	₺82.241,28	-	20	-
2	A	6	Depolu Dükkan	104,00	48,5	0	0	₺660,00	₺220,00	0	0	₺68.640,00	₺10.670,00	0	0	₺79.310,00	₺951.720,00	20	₺19.034.400,00
3	A	7	Depolu Dükkan	81,44	146,96	0	0	₺528,00	₺176,00	0	0	₺43.000,32	₺25.864,96	0	0	₺68.865,28	-	20	-
4	A	8	Depolu Dükkan	78,44	26	0	0	₺660,00	₺220,00	0	0	₺51.770,40	₺5.720,00	0	0	₺57.490,40	-	20	-
5	A	9	Depolu Dükkan	90,03	136,78	0	0	₺528,00	₺176,00	0	0	₺47.535,84	₺24.073,28	0	0	₺71.609,12	₺859.309,44	20	₺17.186.188,80
6	A	10	Depolu Dükkan	101,60	29,25	0	0	₺660,00	₺220,00	0	0	₺67.056,00	₺6.435,00	0	0	₺73.491,00	-	20	-
7	A	11	Dükkan	92,80	0	0	0	₺528,00	₺176,00	0	0	₺48.998,40	₺0,00	0	0	₺48.998,40	₺587.980,80	20	₺11.759.616,00
8	A	12	Depolu Dükkan	104,00	263,4	0	0	₺660,00	₺220,00	0	0	₺68.640,00	₺57.948,00	0	0	₺126.588,00	-	20	-
9	A	13	Dükkan	94,63	0	0	0	₺528,00	₺176,00	0	0	₺49.964,64	₺0,00	0	0	₺49.964,64	-	20	-
10	A	14	Depolu Dükkan	104,00	173,66	0	0	₺660,00	₺220,00	0	0	₺68.640,00	₺38.205,20	0	0	₺106.845,20	-	20	-
11	A	15	Dükkan	96,79	0	3745	2500	₺528,00	₺176,00	₺105,60	₺132,00	₺51.105,12	₺0,00	₺395.472,00	₺330.000,00	₺776.577,12	-	20	-
12	A	16	Depolu Dükkan	177,99	123,34	0	0	₺660,00	₺220,00	0	0	₺117.473,40	₺27.134,80	0	0	₺144.608,20	-	20	-
13	A	17	Dükkan	183,70	0	0	0	₺660,00	₺220,00	0	0	₺121.242,00	₺0,00	0	0	₺121.242,00	-	20	-
14	A	30	Dükkan	85,40	0	3745	2500	₺528,00	₺176,00	₺105,60	₺132,00	₺45.091,20	₺0,00	₺395.472,00	₺330.000,00	₺770.563,20	-	20	-
																		TOPLAM DEĞER	47.980.204,80 TL

Sıra No	YAG/STOK	Blok	Kat	BB No	Nitelik	Alanı (m²)	B.B. Brüt Alan (m²)	Eklenti (m²)	Tahsisli Kapalı Alan (m²)	Tahsisli Teras Alan (m²)	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 (Yuvarlanmış)	Değerleme Raporu Kira Çarpanı (Ay)	Sözleşme Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Kira Çarpan Kalan Süre Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
1	YAG	A	ZEMİN	5	DEPOLU DÜKKAN	281,68	92,80	188,88	0,00	0,00	20	1.06.2023	14.05.2028	14.05.2028	15.05.2026	5+1	SABİT	59.358,14	82.241,28	14.05.2028	31.12.2025	865	28,83	29	211	1.721.386	17.352.910	19.074.296	19.074.296
3	YAG	A	ZEMİN	7	DEPOLU DÜKKAN	228,40	81,44	146,96	0,00	0,00	20	1.02.2023	30.11.2027	30.11.2027	1.12.2026	5+1	SABİT	66.903,14	68.865,28	30.11.2027	31.12.2025	699	23,30	23	217	1.538.772	14.943.766	16.482.538	16.482.538
4	YAG	A	ZEMİN	8	DEPOLU DÜKKAN	104,44	78,44	26,00	0,00	0,00	20	1.03.2018	14.11.2027	14.11.2027	1.03.2026	10+1	SABİT	71.950,91	57.490,40	14.11.2027	31.12.2025	683	22,77	23	217	1.654.871	12.475.417	14.130.288	14.130.288
6	YAG	A	ZEMİN	10	DEPOLU DÜKKAN	130,85	101,60	29,25	0,00	0,00	20	1.12.2021	14.10.2026	14.10.2026	1.12.2026	5+1	SABİT	85.482,15	73.491,00	14.10.2026	31.12.2025	287	9,57	10	230	854.822	16.902.930	17.757.752	17.757.752
8	YAG	A	ZEMİN	12	DEPOLU DÜKKAN	367,40	104,00	263,40	0,00	0,00	20	1.06.2019	30.11.2023	30.11.2025	1.06.2026	5+1	SABİT	72.900,00	126.588,00	1.06.2029	31.12.2025	1248	41,60	42	198	3.061.800	25.064.424	28.126.224	28.126.224
9	YAG	A	ZEMİN	13	DÜKKAN	94,63	94,63	0,00	0,00	0,00	20	1.12.2024	30.11.2029	30.11.2029	1.12.2026	5+1	SABİT	169.887,50	49.964,64	30.11.2029	31.12.2025	1.430	48	48	192	8.154.600	30.107.489	9.725.594	38.262.089
10	YAG	A	ZEMİN	14	DEPOLU DÜKKAN	277,66	104,00	173,66	0,00	0,00	20								106.845,20									28.536.495	
11	YAG	A	ZEMİN	15	DÜKKAN	6.341,79	96,79	0,00	3.745,00	2.500,00	20	1.09.2022	31.08.2027	31.08.2027	1.09.2026	5+1	SABİT	238.417	776.577,12	31.08.2027	31.12.2025	608	20,27	20	220	4.768.336	170.846.966	175.615.302	175.615.302
13	YAG	A	ZEMİN	16	DEPOLU DÜKKAN	301,33	177,99	123,34	0,00	0,00	20	14.01.2020	13.11.2024	14.11.2025	15.01.2026	5+1	SABİT	111.000,00	144.608,20	13.11.2029	31.12.2025	1413	47,10	47	193	5.217.000	27.909.383	33.126.383	33.126.383
14	YAG	A	ZEMİN	17	DÜKKAN	183,70	183,70	0,00	0,00	0,00	20	1.01.2022	30.09.2026	30.09.2026	1.01.2027	5+1	SABİT	104.860,55	121.242,00	30.09.2026	31.12.2025	273	9,10	9	231	943.745	28.006.902	28.950.647	28.950.647
12	YAG	A	ZEMİN	30	DÜKKAN	6.330,40	85,40	0,00	3.745,00	2.500,00	20	1.03.2017	30.11.2021	30.11.2025	1.03.2026	5+1	SABİT	23.983,63	375.091,20	1.03.2028	31.12.2025	791	26,37	26	214	623.574	80.269.517	80.893.091	170.325.207
												1.09.2022	31.08.2027	31.08.2027	1.09.2026	5+1	SABİT	121.414	395.472	31.08.2027	31.12.2025	608	20,27	20	220	2.428.275	87.003.840	89.432.115	
						14.642	1.201	951	7.490	5.000								1.126.156,6	2.378.476									541.850.724,8	541.850.724,8

Emsal Kira Değerine Göre Gelir Analizi Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri	47.980.204,80 TL
Kira Sözleşmesi Olan Gayrimenkullerin Gelir Analizine Göre Toplam Değeri	541.850.724,76 TL
GENEL TOPLAM	589.830.929,56 TL
KDV Lİ GENEL TOPLAM	707.797.115,47 TL

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

* Gelir Yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri 589.830.929,56.-TL takdir edilmiştir.

* Müşteriden temin edilen bilgiye göre 5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,30 no'lu bağımsız bölümler kiralanmış olup, Aralık 2025 tarihinde söz konusu gayrimenkullerin aylık 1.234.730 TL + KDV sözleşme kira bedeli bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 9 Adet "Depolu **Dükkan**", 5 Adet "**Dükkan**", vasıflı bağımsız bölümlerdir. Değerleme çalışması kapsamında öncelikle Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde; bölgede yer alan satılık taşınmaz emsalleri, emlak ofislerinden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda analiz edilmiş, elde edilen veriler doğrultusunda taşınmazların pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca, söz konusu taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı kapsamında da değerleme çalışması yapılmış; taşınmazların mevcut ve potansiyel kira gelirleri dikkate alınarak pazar değeri hesaplanmıştır.

Yapılan analizler sonucunda, Gelir Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma 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 bulunan takyidatlar bu raporun 3.3.2 kısmında detaylı olarak yer verilmiştir. Alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 0 ada 14206 parselde konumlu 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 ve 30 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerindeki taşınmazların herhangi bir sınırlamaya tabi değildir.

7.8 Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar tapudaki niteliklerine uygun olarak "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.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 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 Ümraniye İlçesi Yukarı Dudullu Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup bölgeyi daha çok üst gelirli nüfus tercih etmektedir. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, kullanım durumu, yapı kalitesi, gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; dünyada ve Türkiye'de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibariyle 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, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 ve 30 no.lu bağımsız bölümlerde konumlu "Depolu Dükkan" ve "Dükkan" vasfıyla kayıtlı taşınmazların Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV Hariç Pazar Değeri: **589.830.929,56.-TL (BeşYüzSeksenDokuzMilyonSekizYüzOtuzBinDokuzYüzYirmiDokuz TürkLirası ElliAltı 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 değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

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

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV HARİÇ)				**589.830.929,56.-TL**
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri: (KDV DAHİL)				**707.797.115,47.-TL**
Satılabilirlik:	■ **Satılabilir**	☐ **Alıcısı Az**	☐ **Satışı 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)

LAL DEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok
Kat: 5 No: 58 06530 Çankaya Ankara
Maltepe V.D. 609 045 9739

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 değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 70 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**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.5 **Uygunluk Beyanı**

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 360

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 değerleme konusunu oluşturan mülkle değerleme 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)

LAL DEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. km. No: 266 B Blok
Kat: 5 No: 58 06530 Çankaya Ankara
Maltepe V.D. 608 044 9739

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.6 **İzin Beyanı**

İZİN BEYANI

Rapor No: 2025 SPM-AAGYO 360

Rapor Tarihi: 31.12.2025

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

Bu değerleme 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 değerleme 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)

LAL DEĞERLEME
Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok
Kat: 5 No: 58 06530 Çankaya Ankara
Maltepe V.D.: 608 042 9739