

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Teraslı İşyeri

Esenyurt Mahallesi

2947 Ada 69 Parsel

Yeşilkent Mahallesi

Esenyurt / İSTANBUL



Sunulan;

EC Gayrimenkul Yatırımları Sanayi ve Tic. A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;

24.09.2025

Rapor No;

2025_ÖZ_1536



GAYRİMENKULLERİ TANITICI FOTOĞRAFLAR



Ana Gayrimenkul



Ana Gayrimenkul



Ana Gayrimenkul



Ana Gayrimenkul



Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu



Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler

Raporu Talep Eden	EC Gayrimenkul Yatırımları Sanayi ve Tic. A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	22.09.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	24.09.2025 / 2025_ÖZ_1536
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, gayrimenkulün şirket aktifinde yer olan varlık olması sebebiyle SPK mevzuatı ilgili hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	Dükkan
Gayrimenkulün Açık Adresi	Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 2 Sitesi, C Çarşısı, No: 55E, Esenyurt / İSTANBUL
Tapu Kayıtları	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 2947 Ada, 69 Parselde kain 25.090,37 m ² yüz ölçüme sahip, "30 Ar Katlı Betonarme Dört Blok Bina, Dükkanlar ve Arsası" ana gayrimenkulde konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Teraslı İşyeri" vasıflı gayrimenkul
İmar Durumu	Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel, 13.09.2013 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli "TEM Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı" plan sınırları içerisinde kalmaktadır. Parsel "Ticaret + Konut Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Dükkan

Değer Tablosu (24.09.2025 tarihli)

	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
1 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri (Tam Hisse)	18.500.000	22.200.000	TL

* KDV Oranı; %20, olarak uygulanmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporunda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
 - o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
 - o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
 - o Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
 - o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
 - o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
 - o Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
 - o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
 - o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Hüsniye BOZTUNÇ
Lisans No: 400811Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlayıcı Bilgiler ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi.....	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü ve Amacı	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	7
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri.....	9
2.2.1.2 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu.....	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	11
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar ...	12
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	12
2.3.7 Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	12
2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
2.3.9 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.....	12
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
3.1.1 Ekonomik Koşullar	13
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası	14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
3.2.1 Esenyurt İlçesi	16
3.2.2 Yeşilkent Mahallesi ve Yakın Çevresi.....	16
3.2.3 Ulaşım	16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
3.4.1 Arsa Özellikleri.....	16
3.4.2 Bina Özellikleri.....	16
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	17
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	22
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	23
4.1 Değer Tanımları.....	23
4.2 Değerleme Yöntemleri.....	24
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	25
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	25



5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	25
5.3	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	26
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	26
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
6.1	Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri	29
6.2	Pazar Yaklaşımı	29
6.2.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	29
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	29
6.2.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	29
6.2.4	Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	30
6.2.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	30
6.2.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	30
6.3	Maliyet Yaklaşımı	30
6.3.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	30
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	30
6.3.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	30
6.3.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	30
6.3.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	30
6.4	Gelir Yaklaşımı	31
6.4.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	31
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	31
6.4.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	31
6.4.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	31
6.4.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	31
6.5	Diğer Tespit Ve Analizler	31
6.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	32
6.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	32
6.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	32
6.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	32
6.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	32
6.11	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	33
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	33
7.2	Asgari Hüsus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	33
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	33
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	34
7.6	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
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	34
7.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.9	KDV Konusu	35
8.	SONUÇ	36
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2	Nihai Değer Takdiri	36
9.	EKLER	37



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 24.09.2025 tarihinde, 2025_ÖZ_1536 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu Levazım Mahallesi, Vadi Caddesi, Zorlu Center No: 2 D:241 Beşiktaş / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren "EC Gayrimenkul Yatırımları Sanayi ve Tic. A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde hizmet vermektedir. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Ec Gayrimenkul Yatırımları Sanayi ve Tic. A.Ş.'nin 17.09.2025 tarihli talebine istinaden İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2947 Ada 69 Parselde kain 25.090,37 m² yüz ölçüme sahip, "30 Ar Katlı Betonarme Dört Blok Bina, Dükkanlar Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Teraslı İşyeri" vasıflı gayrimenkulün tam hisselerinin Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü ve Amacı

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2947 Ada 69 Parselde kain 25.090,37 m² yüz ölçüme sahip, "30 Ar Katlı Betonarme Dört Blok Bina, Dükkanlar Ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan" vasıflı gayrimenkulün EC Gayrimenkul Yatırımları Sanayi ve Tic. A.Ş. adına tescilli tam hissесinin 24.09.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ (Lisans no:400811) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.



1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 22.09.2025 ila 24.09.2025 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Levazım Mahallesi, Vadi Caddesi, Zorlu Center No: 2 D:241 Beşiktaş / İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren "Ec Gayrimenkul Yatırımları Sanayi ve Tic. A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.09.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi			
	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor - 3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	-	-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından SPK formatında değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "Pazar Değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

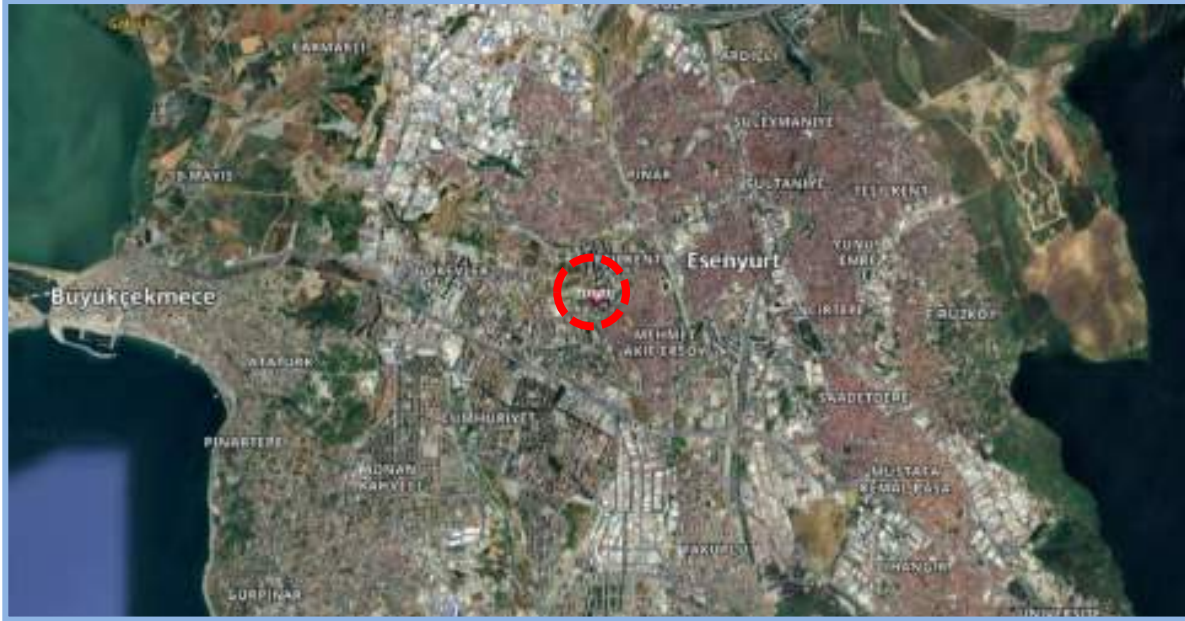
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. Gayrimenkulün adresi ve konumunu gösterir krokileri aşağıda sunulmaktadır.

Yeşilkent Mahallesi, Nazım Hikmet Bulvarı, Innovia 2 Sitesi, C Çarşısı, No: 55E, (UAVT: 1403287665), Esenyurt / İSTANBUL

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 2947 Ada 69 Parselde kaim 25.090,37 m² yüz ölçümüne sahip, "30 Ar Katlı Betonarme Dört Blok Bina, Dükkanlar ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı "Teraslı İşyeri" vasıflı gayrimenkuldür. Bölgede genellikle konut + ticaret amaçlı yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul orta gelir grubuna hitap eden bir bölgede konumlu olup, sosyal yaşamın gerektirdiği ihtiyaçlar kısa ve orta mesafelerden karşılanabilmektedir. Bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır. Bölgede yaya ve araç sirkülasyonu orta seviyededir.

Gayrimenkulün Konumu





2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüz ölçüm	Nitelik	Malik	Hisse	Cilt/Sayfa
İstanbul	Esenyurt	Esenyurt	2947	69	25.090,37m ²	30 Ar Katlı Betonarme Dört Blok Bina, Dükkanlar Ve Arsası	Ec Gayrimenkul Yatırımları Sanayi ve Tic. A.Ş.	1/1	617/61275
Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye: Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği – 29.05.2018 - 33210									

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Bağımsız Bölüm Nitelik
C Çarşı	Zemin	1	8265924/ 667403842	Teraslı İşyeri

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmaz Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 17.09.2025 tarihli belge ekte yer almakta olup, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih / Yevmiye
Beyanlar Hanesi	
- İmar düzenlemesine alınmıştır.	28.02.2022 / 18970
-KM ne Çevrilmiştir.	08.11.2012 / 41780
- Y:PLANI : 02.06.2011	02.06.2011 / 17953
Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:	
- A:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 162 M ² MAHALDE İRTİFAK HAKKI	13.05.1993 / 2579
Eklenti Bilgileri	
- 1.NOLU TERAS(Tip: Diğer)	02.06.2011 / 17953
17.09.2025 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.	



2.2.1.2 Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "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" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Konu gayrimenkulün konumlu olduğu Innovia 2 Sitesi'ne ait 29.12.2010 tarih ve 2010/19830 sayılı yeni yapı ruhsatına istinaden 14.10.2014 tarih ve 2010/19830 mimari projesi Web Tapu sisteminde incelenmiştir. Esenyurt Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın işlem dosyası incelenmiş olup, olumsuz bir kararın olmadığı görülmüştür.

Mimari projesine göre bağımsız bölümün alanları aşağıdaki tablodaki gibidir.

Bağımsız Bölümün Özellikleri

Blok Adı	Kat No	Bağ. Böl. No	Tapu Nitelik	Mevcut Durum Nitelik	Mevcut Durum Oda Hacimleri	Mimari Proje Alanı		Mevcut Durum Alanı	
						Brüt (m²)	Net (m²)	Brüt (m²)	Net (m²)
C Çarşı	Zemin Kat	1	Teraslı İşyeri	Dükkan	2+1	466m²+80m² teras	455+80m² teras	546	500

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konusu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel, 13.09.2013 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli "TEM Güneyi 6. Etap Uygulama İmar Planı" plan sınırları içerisinde kalmaktadır. "Ticaret + Konut" fonksiyonunda kalmakta olup, TAKS: 0.40, KAKS: 2.50 Serbest İnşaat yapılaşma şartlarına sahiptir. Plan notlarında "Çekme mesafeleri için konut, konut+ticaret ve ticaret adalarında 20 m. ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerde ön bahçe mesafesi 5 m. den az olamaz." şeklinde yapılaşma şartı bulunmaktadır. Parselin, yola veya parka herhangi bir terki bulunmamaktadır.

*14. İdare Mahkemesi. 2024/482 - 06.03.2025 İstanbul Bölge İdare. 4. İdare 2025/317 -25.03.2025 30.03.2022/50 sayılı encümen kararı iptali bulunmakta olup parsel üzerinde herhangi bir uygulama yapılamamaktadır.



06.03.2025 İstanbul Bölge İdaresi. 4. İdare 2025/317 -25.03.2025 30.03.2022/50 sayılı encümen kararı iptali bulunmakta olup parsel üzerinde herhangi bir uygulama yapılamamaktadır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu Ticaret + Konut Alanı'dır. Bölge genel olarak benzer yapılaşma koşullarına sahip ve Ticaret + Konut imarlı arsalardan oluşmaktadır.

2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Konu parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili, Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde, yapılar ile ilgili alınmış herhangi bir "Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb..karar" görülmemiştir.

2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir. Tapu kaydında konu ile ilgili herhangi bir kısıtlama yoktur.

2.3.7 Gayrimenkul Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Esenyurt Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, 19.02.2010 tarih 2009/28641 numaralı, 91.172 m² toplam inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı; 29.12.2010 tarih ve 2010/19830 numaralı, 97.485,50 m² toplam inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı, 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 numaralı, 97.485,50 m² toplam inşaat alanı için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ayrıca 14.10.2014 tarih ve 2010/19830 mimari projesi Web Tapu Portal sistemi üzerinden incelenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkul yapı kullanma izin belgesi alıp, kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın bulunduğu yapının yasal gerekliliği olan belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Raporumuzun "2.3.2. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

2.3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapılan incelemeler doğrultusunda yapı denetim kuruluşu hakkında bir bilgiye rastlanılmamıştır.

2.3.9 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

Değerleme konusu gayrimenkul proje değerlendirilmesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.



3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2025 yılının ilk yarısında iki tip sistemik risk dikkat çekmiş ve küresel ekonomik yapıyı etkilemiştir. Birincisi 2024 yılı sonu itibarıyla ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemeler; ikincisi Ortaoğuda giderek artan İran-İsrail gerginliğinin sıcak bir savaşa dönüşmesi. Bu iki olayın gölgesinde kalsa da Hindistan-Pakistan çatışması, Ukrayna-Rusya savaşı gibi risk unsurları da karar alıcılar için dikkatli izlenmesi gereken belirsizlikler olmuştur.

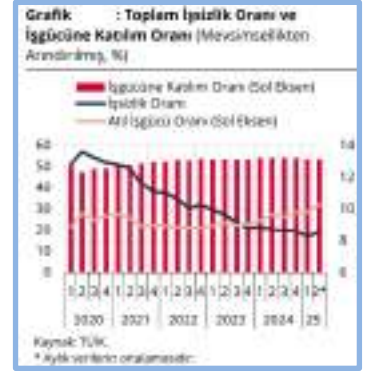
ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracaklarını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Ardından 1 Ağustos tarihi itibarıyla ilan ettikleri veya ilgili ülkelerle müzakere edip mutabık kaldıkları yeni gümrük vergisi oranlarını uygulamaya geçeceklerini açıklamıştır.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakar davranmaya başlamıştır. Her ne kadar bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmişse de Fed uzun bir süredir düşürmek için uğraştığı enflasyonun tekrar yükselmemesi için faiz indirimlerini erteleme eğilimini korumuştur.

ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde baskı oluşturmıştır. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan artan belirsizlik iklimi finansal piyasalarda inişli çıkışlı hareketlere neden olmuştur.

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştür.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.



Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklenmiştir; petrol, doğalgaz ve benzeri girdi maliyetlerindeki artış yanı sıra yeni vergilendirmelerle birlikte para politikasından harcamalara yansıyan baskı yaşansa da daha fazla sıkılaştırmanın bu yurt içi riskini koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hala katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının bazı bulgulara göre yüksek seyrin yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyon sürecinin hızlanacağı eğilimi TCMB'nin faiz indirimlerine tedrici olarak kapı açacağı beklentisini artırmıştır. Bazı ve eşanlı gelişen gerilemelerin olumlu etkilemesi sektörlerin başında gayrimenkul sektörü ve bileşenleri gelmektedir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi



belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır.

Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin süreçlerdeki ilerleme ve azalan jeopolitik risklerle toparlanma kaydederken TL cinsi varlıklara ilgi artmıştır. Bu görünüm altında, Türkiye CDS primi, GOÜ risk primlerindeki gerilemeye paralel bir şekilde Haziran sonu itibarıyla 280 baz puan düzeyine gerilemiştir. Türk lirasının ima edilen oynaklığı, küresel ve yurt içi risk algısındaki iyileşmenin etkisiyle düşüş eğilimini sürdürmüştür. TCMB brüt uluslararası rezervleri toparlanma eğilimi sergileyerek 23,3 milyar ABD doları artışla 1 Ağustos itibarıyla 168,9 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Tahvil getirileri de risk algısındaki iyileşmenin ve politika faiz indirim beklentilerindeki güçlenmenin etkisiyle kısa vadelerde daha belirgin olmak üzere tüm vadelerde düşüş kaydetmiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişimi)															
2021				2022				2023				2024			
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0
															2,0

2025 yılının ilk çeyreğinde yurt içi talep zayıflamış, dış denge ise iyileşmiştir. Birinci çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH) yıllık ve çeyreklik büyüme oranları gerilemiş, artış yıllık bazda yüzde 2.0, çeyreklik bazda ise yüzde 1.0 oranında gerçekleşmiştir. Bu dönemde, yıllık büyümenin üretim yönünden temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü, 2024 yılının dördüncü çeyreğindeki pozitif katkısının ardından ilk çeyrekte negatif katkı vererek yıllık büyümeyi sınırlamıştır. Üretim yönünden sanayi ve tarım dışındaki tüm sektörler yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik büyümeye en yüksek katkı hizmet sektöründen gelmiş, inşaat ve sanayi sektörleri de pozitif katkı sunmuştur. Harcama yönünden ise, nihai yurt içi talep yıllık büyümenin sürükleyicisi olmaya devam ederken bu kalemden büyümeye gelen katkı azalmıştır. Bu dönemde kamu tüketiminin ılımlı katkısı sürmüş, özel tüketimin yıllık büyümeye katkısı ise gerilemiştir. Toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermeye devam etmiş, net ihracat ise yıllık büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Çeyreklik bazda ise net ihracat büyümeye pozitif katkı yaparken özel tüketimin katkısı bir önceki çeyrekteki belirgin artışın ardından bu çeyrekte negatif olmuştur. Özetle, yılın ilk çeyreğinde finansal koşullardaki sıkılığın devamının da etkisiyle yurt içi talep zayıflamış, dış denge ise iyileşmiştir. Bu çerçevede, toplam talep koşulları dezenflasyonist etkide bulunmuştur.

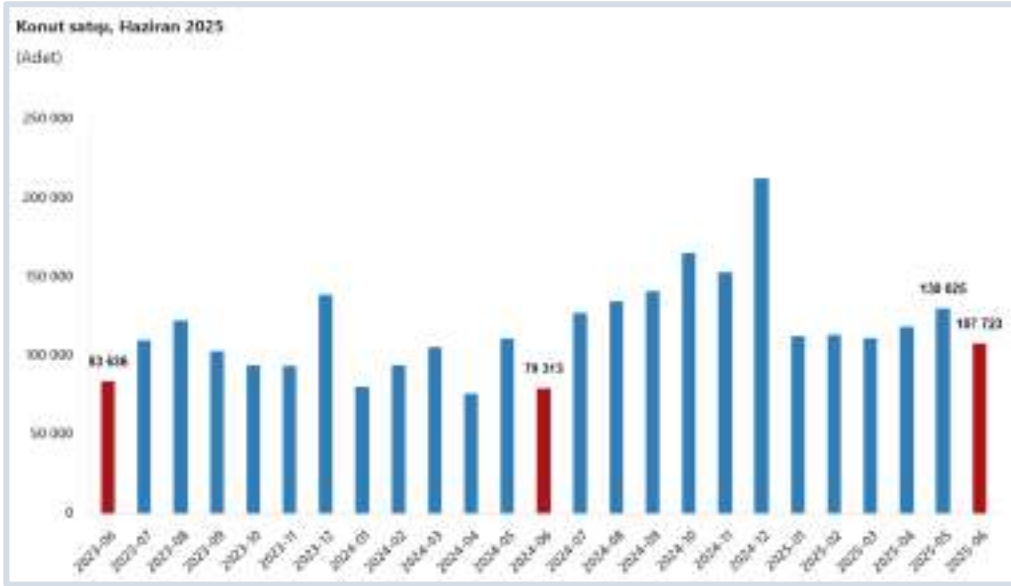
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)												
	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25
TÜFE	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5
Yİ-ÜFE	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2

Tüketici enflasyonu temmuz ayında yüzde 33.5'e gerilemiş, 2024 yılı haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Mart ayından itibaren gerileyen uluslararası emtia fiyatları haziran ayında jeopolitik gelişmelerle petrol başta olmak üzere enerji grubu öncülüğünde yükseldikten sonra temmuz ayında sınırlı bir düşüş kaydetmiştir. Temmuz ayında, Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına geri dönerken haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri de yeniden gerilemiştir. Rapor döneminde nominal döviz kuru sepetindeki artış oranı bir önceki döneme kıyasla daha sınırlı olmuştur. Toplam talep koşullarının ikinci çeyrekte zayıflamasıyla dezenflasyona olan desteğinin arttığı değerlendirilmektedir. Üretici fiyat artışları jeopolitik gelişmelerden olumsuz etkilenecek bir miktar güçlenirken yıllık üretici enflasyonu tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüş ve temmuz ayı itibarıyla yüzde 24.2 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk yarısında konut satışları toplamı 691.893 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %27 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 103.090 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %100 üzerinde bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 207.624 adet, ikinci el satışlar ise 484.269 adet olarak kayıtlara geçmiştir.





Ülkemizde demografik unsurlar (nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, göç) ile kentsel dönüşümde yaşanan değişkenler sürdürülebilir doğal bir konut konjonktürü üzerinde şekillenmekte, buna rağmen konut ihtiyacını çok fazla azaltmamaktadır.

Yılın ilk 6 ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi nedenler sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşansa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artış süremize karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlemlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlenme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,8 oranında artmış; reel olarak ise %1,7 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 32,7, 42,1 ve 31,8 oranlarında artış göstermiştir.



Yılın 2025 ilk yarısında konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin sınırlı ve zayıf şekilde devam ettiği, konut kredi talebinin ise güçlü olduğu görülmektedir. Benzer şekilde, ihtiyaç kredilerinde, yılın ilk çeyreğinde uygulanan standartlarda gevşemenin devam ettiği, kredi talebinin ise canlı olduğu görülmektedir. Yılın ikinci yarısı için bankaların beklentisi, konut kredilerine uygulanan standartlardaki gevşemenin zayıf şekilde devam edeceği, diğer bireysel kredi türlerine uygulanan standartlarda ise sıkılaşmanın bir miktar zayıflasa da devam edeceği yönündedir.



3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Esenyurt İlçesi

Esenyurt İlçesi, İstanbul ilinin ve Türkiye'nin en fazla nüfusa sahip ilçesi konumundadır. Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Marmara Bölgesi'nin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Bahçeşehir mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. İlçe batıda Büyükçekmece, kuzeyde Başakşehir, kuzeybatıda Arnavutköy, doğuda Avcılar, güneyde Beylikdüzü ilçeleriyle komşudur. İlçe, orta ve üst gelir grubuna hitap eden site tarzı konut projeleri, alışveriş merkezleri ve sosyal donatı alanları ile öne çıkmaktadır.

3.2.2 Yeşilkent Mahallesi ve Yakın Çevresi

Yeşilkent Mahallesi, İstanbul İli, Esenyurt İlçesinde bulunan bir mahalledir. Genel olarak ilçenin tercih edilen bir mahalledir. Konut projeleri, site tarzı yaşam alanları ve şehir planlamasıyla dikkat çekmektedir. Eğitim kurumları, sağlık merkezleri ve alışveriş olanaklarına yakınlığıyla yaşayan sakinlerine yüksek yaşam standartları sunmaktadır. Metrobüs ve ana ulaşım arterlerine kolay erişim sağlaması, bölgeyi oturma açısından cazip kılmaktadır. Bölgede genellikle zemin katta ticaret alanları ve üst katlarda konut yapıları yer almaktadır.

3.2.3 Ulaşım

Değerleme konusu gayrimenkule ulaşmak için; Büyükçekmece istikametinde gidilirken Beykent Metrobüs Durağına varmadan Atatürk Bulvarı Kavşağı geçilir ve E-5 Yanyolu üzerinden sağa 1993. Sokak'a dönülür. Bu sokak üzerinde yaklaşık 680 m ilerlenir ve sağa Nazım Hikmet Bulvarı'na dönülür. Yaklaşık 1 km sonra değerleme konusu gayrimenkul sol kolda konumlanmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde Innovia 1 ve 3 siteleri, Esenyurt Kız Öğrenci Yurdu, İETT Cumhuriyet Parkı bulunmaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilyurt Mahallesi, 25.090,37 m² yüz ölçümlü 2947 ada 69 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel dikdörtgen benzeri bir forma sahip olup, site duvarları ile sınırlandırılmıştır. Parsel üzerinde B3, B6, B7, C4 blokları ve B Çarşısı ile C Çarşısı blokları bulunmakta olup toplamda 711 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yeşilkent Mahallesi sınırlarında konumlu olan, 25.090,37 m² yüz ölçümüne sahip 2947 ada 69 parselde kaim "30 Ar Katlı Betonarme Dört Blok Bina, Dükkanlar ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 1 bağımsız bölüm numaralı ve "Teraslı İşyeri" vasıflı gayrimenkuldür.

Mimari projesine göre 2947 ada 69 parselde konumlu ana gayrimenkul B3, B6, B7, C4 blokları ve B Çarşısı ile C Çarşısı bloklarının yer aldığı Innovia 2 Sitesinde bulunmaktadır. B3 Blok 2+28=30 katlı olup 170 bağımsız bölüme sahiptir. B6 Blok 2+28=30 katlı olup 170 bağımsız bölüme sahiptir. B7 Blok 2+28=30 katlı olup 172 bağımsız bölüme sahiptir. C4 Blok 2+28=30 katlı olup 191 bağımsız bölüme sahiptir. B Çarşısı ve C Çarşısı Blokları işyeri vasıflı olup 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B6 ve C4 blokları mimari projede birlikte projelendirilmiş olup bodrum katları ortak inşa edilmiştir. Bloklar Normal Katlar itibarıyla ayrı olarak yükselmektedir. Blokların 2. bodrum katında su depoları, elektrik odaları, pompa odaları, mekanik odalar, sığınak ve otopark hacimleri bulunmaktadır. 1. bodrum katında elektrik odaları, sığınak ve otopark hacimleri bulunmakta olup C Çarşısı bloğu bu katta bulunmaktadır. Taşınmaz mimari projede "1. Bodrum Kat"ta gösterilmiş olmakla birlikte, parselin topoğrafyası ve kot farkı nedeniyle taşınmaza giriş doğrudan zemin seviyesinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu Innovia 2 Sitesine Güneydoğu cephesinden giriş sağlanmaktadır. Taşınmazın kat ismi kat irtifak listesinde zemin kat olarak isimlendirilmiştir.



Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	13
İnşaat Nizamı	:	Serbest
Toplam İnşaat Alanı	:	97.485,50 m ² (Mimari projedeki alanı)
Toplam Kat Adedi	:	30 Kat (1.bodrum kat + 2.bodrum kat + zemin kat + 27 normal kat)
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	:	Mevcut değil
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	Var
Otopark	:	Var



Ana Gayrimenkulün Konumu

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarına ve mahallinde yapılan incelemelere göre zemin katta konumlu, 1 numaralı bağımsız bölümdür. Taşınmaz mimari projede "1. Bodrum Kat"ta gösterilmiş olmakla birlikte, parselin topoğrafyası ve kot farkı nedeniyle taşınmaza giriş doğrudan zemin seviyesinden sağlanmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul projesine göre teraslı iş yeri olup, dükkan ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Konu gayrimenkul projesine göre 466 m² brüt kapalı alan + 80 m² brüt teras alanıdır. Mahallinde yapılan ölçüm ve incelemelerde teras alanının kapatılarak dükkan hacmine katıldığı ve bir bütün olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde konu gayrimenkul 546 m² brüt kapalı alana sahiptir.

Bağımsız bölümde kullanım ihtiyacına yönelik 1 adet WC, 1 adet mutfak ve depo hacimleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler kapsamlı ancak basit tadilatla giderilebilir niteliktedir. Dükkan girişi kuzey doğu cephede bulunmakta olup projesine göre 4 adet girişi bulunmaktadır. B6 ve C4 bloklarının otoparkına erişim sağlayan 2 adet arka çıkışı bulunmaktadır. Zeminler seramik kaplama olup duvarlar sıva üzeri boyadır. Dükkan giriş kapısı ve camlar alüminyum doğrama cam paneldir. Bağımsız bölümde merkezi ısıtmalı kalorifer ile sağlanacak şekilde tesisat bulunmaktadır. Mahallinde bağımsız bölüm ortak açık alana masa ve sandalye



koymuş olup, kendi işletmesi için kullanmaktadır. Konu kullanım ortak olana konu olduğu için değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bağımsız Bölümün Özellikleri

Blok Adı	Kat No	Bağ. Böl. No	Tapu Nitelik	Mevcut Durum Nitelik	Mevcut Durum Oda Hacimleri	Mimari Proje Alanı		Mevcut Durum Alanı	
						Brüt (m²)	Net (m²)	Brüt (m²)	Net (m²)
C Çarşı	Zemin Kat	1	Teraslı İşyeri	Dükkan	2+1	466m²+80m² teras	455+80m² teras	546	500

Bağımsız Bölüm Fotoğrafları









3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

2947 ada 69 parselde konumlu 1 bağımsız bölüm numarada teraslı iş yeri vasıflı gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemelere göre kat ve konum açısından uyumlu, alan açısından kısmen uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Konu gayrimenkul projesine göre 466 m² brüt kapalı alan + 80 m² brüt teras alanıdır. Mahallinde yapılan ölçüm ve incelemelerde teras alanının kapatılarak dükkan hacmine katıldığı ve bir bütün olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde konu gayrimenkul 546 m² brüt kapalı alana sahiptir.

Bağımsız bölümde kullanım ihtiyacına yönelik 1 adet WC, 1 adet mutfak ve depo hacimleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler kapsamlı ancak basit tadilatla giderilebilir niteliktedir.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul, değerleme tarihi itibarıyla dükkan olarak kullanılmaktadır.



4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası gayrimenkulün mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13'de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.



4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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

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

- (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 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, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Bina yaşının çok eski olmaması,
- + Ulaşımının kolay olması,
- + Kat Mülkiyeti tapusunun olması,

Zayıf Yönleri

- ✗ Konu gayrimenkulün site içerisinde konumlu olması.
- ✗ Proje hilafı bulunması
- ✗ Site içine cepheli olması

Fırsat

- + Konu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgenin gelişen bir bölge olması.

Tehditler

- ✗ Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Satılık Büro Emsalleri

No	Konum	Durum	Bulunduğu Kat	Düzeltilmiş Alanı (m²)	Fiyatı (TL)	*Fiyatı (TL/m²)	Özellikleri	İletişim
1	Nazım Hikmet Bulvarı	Satılık	Zemin Kat	200	16.750.000	83.750	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, 5-10 yıllık yapıda, zemin katta bulunan, 360 m² olduğu beyan edilen ancak 200 m² olduğu düşünülen caddeye cepheli dükkan 16.750.000 TL bedel ile satılıktır. (120 m² zemin + 120 m² asma kat (1/2) + 120 m² depo (1/6) =200 m²)	0 (533) 650 34 60
2	Gazi Caddesi	Satılık	Zemin Kat	170	14.750.000	86.765	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, 5-10 yıllık binada, zemin katta bulunan, 186 m² olduğu beyan edilen ancak 170 m² olduğu düşünülen caddeye cepheli dükkan 14.750.000 TL bedel ile satılıktır.	0 (532) 393 58 49
3	Nazım Hikmet Bulvarı	Satılık	Zemin Kat	200	20.600.000	103.000	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, 5-10 yıllık yapıda, zemin katta bulunan, 440 m² olduğu beyan edilen ve 200 m² olduğu düşünülen caddeye cepheli dükkan 20.600.000 TL bedel ile satılıktır.	0 (541) 514 59 49
4	2068. Cadde	Satılık	Zemin Kat	220	16.800.000	76.364	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, 5-10 yıllık binada, zemin katta bulunan, 400 m² olduğu beyan edilen ve 200 m² olduğu düşünülen caddeye cepheli depolu dükkan 16.800.000 TL bedel ile satılıktır.	0 (532) 139 69 17
5	2068. Cadde	Satılık	Zemin Kat	325	25.000.000	76.923	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, 5-10 yıllık yapıda, zemin katta bulunan, 440 m² olduğu beyan edilen ancak 325 m² olduğu düşünülen caddeye cepheli dükkan 25.000.000 TL bedel ile satılıktır. (270 m² zemin + 80 m² teras (1/2) + 90 m² depo (1/6) =200m²) = 325 m²)	0 (531) 915 40 80
6	Nazım Hikmet Bulvarı	Satılık	Zemin Kat	165	14.500.000	87.879	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, 5-10 yıllık binada, zemin katta bulunan, 165 m² olduğu beyan edilen ve 165 m² olduğu düşünülen caddeye cepheli dükkan 14.500.000 TL bedel ile satılıktır.	0 (549) 110 85 55
7	2068. Cadde	Kiralık	Zemin Kat	748	250.000	334	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, 5-10 yıllık binada, zemin katta bulunan, 1000 m² olduğu beyan edilen ve 748 m² olduğu düşünülen caddeye cepheli dükkan 250.000 TL bedel ile kiralıktır. (617 m² zemin + 187 m² asma kat (1/2) + 226 m² depo (1/6) =748 m²)	0 (850) 756 4624
8	2068. Cadde	Kiralık	Zemin Kat	100	40.000	400	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, 11-15 yıllık binada, zemin katta bulunan, 120 m² olduğu beyan edilen ve 100 m² olduğu düşünülen caddeye cepheli dükkan 40.000 TL bedel ile kiralıktır.	0 (532) 575 30 40

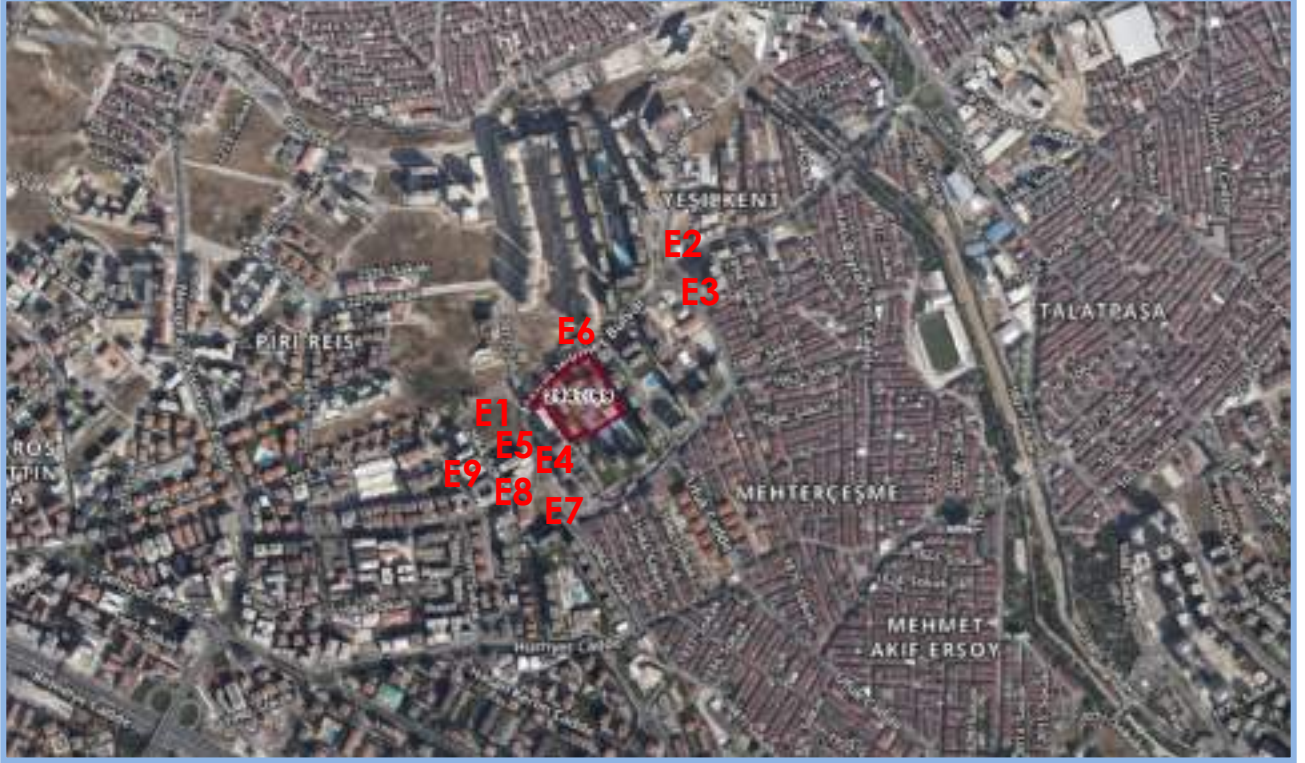


9	2068. Cadde	Kiralık	Zemin Kat	461	112.500	244	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumlu, 5-10 yıllık binada, zemin katta bulunan, 753 m ² olduğu beyan edilen ve 461 m ² olduğu düşünülen caddeye cepheli dükkan 112.500 TL bedel ile satılıktır.	0 (532) 208 62 22
7	Beyan	Bölgede gayrimenkul alım-satımıyla uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; değerleme konusu taşınmazın 20.000.000 TL bedelle satış fiyatının olabileceğini yaklaşık 125.000-130.000 TL kira getirisinin olacağını beyan etmiştir.						
8	Beyan	Bölgede gayrimenkul alım-satımıyla uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; değerleme konusu taşınmazın 20.000.000 TL - 25.000.000 TL bedelle satış fiyatının olabileceğini yaklaşık 125.000-130.000 TL kira getirisinin olacağını beyan etmiştir.						

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

* Belirtilen rakamlarda KDV dahil değildir.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler



Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin (satış) takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "mesken" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin(konumda/lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı)tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb.unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devremülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına]tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.



Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık gayrimenkul emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Konu gayrimenkulün, emsal gayrimenkullerle karşılaştırması yapılırken; konuma, bina yaşına ve alan büyüklüğüne ilişkin özellikleri karşılaştırılmıştır.

Emsallerin Konum ve Manzara Durumuna İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin bulunduğu kat, sokak veya cadde içindeki konumu (bulvar, anayol, sokak, çıkmaz sokak vb.) / cephe genişliği, vitrin ve ışık unsurları dikkate alınmıştır.

Emsallerin Bina Yaşı/Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin inşaat ruhsatına göre yaşı, tadilat durumu, inşai özelliklerine göre kalitesi göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Fiziksel Donanımına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin otopark imkanı, jeneratör, değer artırıcı etkenler vb., iç dekorasyon göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alan ve Mimari Formuna İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alansal büyüklüğü ile binanın mimari yapısı göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Çevresel Etkenlere İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin yüksek gerilim hattına, baz istasyonuna yakınlık, kötü koku saçan veya hava kirliliği fazla mekanlara yakınlık, görsel ve gürültü kirliliğine yakınlık vb. özellikleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

İnternet üzerinden ve mahallinde yapılan emsal araştırmalarında, değerlendirme konusu gayrimenkulün yaşına, işçiliğine, konumuna uygun emsaller araştırılmış ve bölgedeki gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan görüş doğrultusunda, gayrimenkulün değer takdiri yapılmıştır.

Dükkan Satış Değeri Şerefiyelendirme Çalışması						
Karşılaştırılan Unsurlar	1	2	3	4	5	6
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	83.750	86.765	103.000	76.364	76.923	87.879
Pazarlık Payı	10%	7%	31%	7%	13%	12%
Pazarlıklı Birim Satış (TL/m ²)	75.375	80.691	71.173	71.019	66.923	77.334
Konum / Manzara Durumu	-20%	-15%	-19%	-15%	-15%	-15%
Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikler	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sosyal Donatılara Yakınlık	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina Donanımı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan ve Mimari Formu	-40%	-50%	-10%	-10%	-40%	-50%
Çevresel Etkenler	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	-60%	-65%	-29%	-25%	-55%	-65%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	30.150	28.242	50.534	53.264	30.115	27.067
Ortalama (TL/m²)	36.562					

Emsal araştırmaları ve bölgede gayrimenkul alım-satım işi ile uğraşan kişilerden edinilen bilgiler doğrultusunda ve yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu gayrimenkulün yasal durum kapalı alanına 36.562 TL/m², teras alanına 18.281 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

YASAL DURUM				
B.B:1	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
Zemin Kat	466	36.562	17.037.855	17.040.000
Teras	80	18.281	1.462.477	1.460.000
Toplam				18.500.000

MEVCUT DURUM				
B.B:1	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
Zemin Kat	546	36.562	19.962.809	20.000.000
Teras	0	0	0	0
Toplam				20.000.000



Dükkan Kira Değeri Şerefiyelendirme Çalışması			
Karşılaştırılan Unsurlar	1	2	3
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	334	400	244
Pazarlık Payı	15%	10%	10%
Pazarlıklı Birim Satış (TL/m ²)	284	360	220
Konum / Manzara Durumu	-20%	-10%	-10%
Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikler	0%	0%	0%
Sosyal Donatılara Yakınlık	0%	0%	0%
Bina Donanımı	0%	0%	0%
Alan ve Mimari Formu	15%	-35%	0%
Çevresel Etkenler	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	-5%	-45%	-10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	270	198	198
Ortalama (TL/m²)	222		

Emsal araştırmaları ve bölgede gayrimenkul alım-satım işi ile uğraşan kişilerden edinilen bilgiler doğrultusunda ve yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu gayrimenkulün yasal durum kapalı alanına 222 TL/m², teras alanına 111 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

YASAL DURUM				
B.B:1	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
Zemin Kat	466	222	103.350	105.000
Teras	80	111	8.871	10.000
Toplam				115.000

MEVCUT DURUM				
B.B:1	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
Zemin Kat	546	219	119.574	120.000
Teras	0	0	0	0
Toplam				120.000



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." Belirtmesi yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olmaması ve gelir getirme potansiyelinin de olmaması dikakte alınarak Gelir Yaklaşımı Yönteminin uygulanmamasına karar verilmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **Pazar Yaklaşımı Yöntemi** kullanılacaktır.

6.2 Pazar Yaklaşımı

6.2.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın arsa değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, Satılmış-Satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak, değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, konum, parsel, alan ve şerefiye gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan konut emsalleri; "bina yaşı, alanı ve işçilik durumu" gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek satılık emsallerin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.2.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.



6.2.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.2.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.2.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkule yasal durum değeri verilmiştir.

1 Numaralı Bağımsız Bölüm	Toplam (TL)
Yasal Değer	18.500.000
Mevcut Değer	20.000.000

Pazar Yaklaşımı ile gayrimenkule toplamda yasal durum için KDV hariç **18.500.000 TL**, mevcut durum için **20.000.000 TL Pazar Değeri** takdir edilmiştir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

6.3.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 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, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.3.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.3.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.3.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.



6.4 Gelir Yaklaşımı

6.4.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.5 Diğer Tespit Ve Analizler

Müşteri, taşınmazlara güncel değer takdir edilmesi ile birlikte raporda 30.06.2025, 31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihli değerlere de yer verilmesini istemiştir. Geçmiş tarihli bu değerleri öngörülerinde Bileşik Endeks yöntemi kullanılmıştır.

Birbiriyle ilgili bir grup değer veya miktarlarda zaman veya mekân içinde oluşan oransal değişmeyi tek bir değer, bir ortalama değer olarak ifade etmek için veya kısaca iki ya da daha çok maddeyi kapsayan Endekslere "Bileşik Endeks" adı verilir. Burada bileşik endeksle, endeksin kapsadığı taşınmazların değerinde zaman içindeki oransal değişimler araştırılır. Bileşik endeksler belirli sayıdaki basit endekslerin veya onlara temel olan gerçek sayısal değerlerin birleştirilmesi ve ortalaması alınmak suretiyle hazırlanırlar ve bu arada kullanılan yöntemde göre de endeksler ortalaması veya ortalamalar endeksi olarak adlandırılırlar. Ortalama endeks alınmadan önce Geçmiş yıllara konu değerlerin hesaplanması için Konut İndeksi, İnşaat Maliyet Endeksi, Yi-ÜFE, TÜFE ve Kur endeksleri ağırlıklandırılarak günümüz taşınmaz değeri geçmişe taşınmaktadır. Merkez Bankası Döviz kurları, Merkez bankası Konut endeksi ve TÜİK verileri kullanılarak, raporda 31 Temmuz.2025 tarihinde bulunan taşınmazın Pazar değeri 30.06.2025-31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihlerine indirgenmiştir. Endeks parametreleri taşınmazların niteliğine göre uygun değişim gösterecek biçimde ağırlıklandırılmıştır.

** AĞIRLIKLİ BİLEŞİK ENDEKSLE YILLARA GÖRE TAŞINMAZ DEĞER DEĞİŞİMİ **									
TARİH / AĞIRLIK		31 Ağustos 2025		30 Haziran 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
KUR (USD)	10%	₺	41,0473	₺	39,8140	₺	35,3438	₺	29,4944
KUR (EURO)	10%	₺	47,8304	₺	46,6364	₺	36,8024	₺	32,8017
Yİ-ÜFE ENDEKS	10%		4518,89		4334,94		3746,52		2915,02
TÜFE ENDEKS	10%		3261,72		3132,17		2684,55		1859,38
İNŞ.MALİYET ENDEKSİ	30%		1936,00		1883,65		1615,82		1203,41
KONUT ENDEKS	30%		189,00		185,96		165,87		122,43
KUR (USD) DEĞİŞİM			0,00		97%		86%		72%
KUR (EURO) DEĞİŞİM			0,00		98%		77%		69%
Yİ-ÜFE DEĞİŞİM			0,00		96%		83%		65%
TEFE DEĞİŞİM			0,00		96%		82%		57%
İNŞ. MAL. END. DEĞİŞİM			0,00		97%		83%		62%
KONUT EN. DEĞİŞİM			0,00		98%		88%		65%
BÖLGESEL KATSAYI			1,00		1,00		1,00		1,00
AĞIRLIKLİ ENDEKS			0,00		0,9735		0,8419		0,6428
Taşınmazın Değeri TL		₺	18.500.000	₺	18.010.000	₺	15.576.000	₺	11.891.000
								₺	6.919.000



6.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Konu bağımsız bölümün kira değeri raporun 5.4. maddesindeki analiz ile **115.000 TL/ay** olarak tespit edilmiştir.

6.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün Pazar Satış Değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün Pazar Satış Değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi; piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım göz önüne alınmalıdır,
- yasal olarak izin verilebilirlik şartını yansıtmaması; varlığın kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, örn. imar tahsisleri, dikkate alınmalıdır,
- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilebilir bir alternatifin, bu kullanıma dönüştürülme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın getirisinin ötesinde, yeterli getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının “**Dükkan**” olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkul mesken niteliğinde olup, müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın bugünkü pazar değeri tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Pazar Değeri)

Özet Tablo		Yasal Durum Değeri (TL) – KDV hariç	Mevcut Durum Değeri(TL) – KDV hariç
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	18.500.000	20.000.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri		Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri		Bu yöntem uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri		115.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam satış yasal pazar değeri için **18.500.000.-TL (On Sekiz Milyon Beş Yüz Bin.-Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Esenyurt Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde; 19.02.2010 tarih 2009/28641 numaralı, 91.172 m² toplam inşaat alanı ve 703 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı, 29.12.10 tarih ve 2010/19830 numaralı, 97.485,50 m² toplam inşaat alanı ve 711 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı, 06.08.2012 tarih ve 2012/12504 numaralı, 97.485,50 m² toplam inşaat alanı ve 711 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yeni Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Arşiv dosyasında yapılan araştırmada, 06.08.2012 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden sonra düzenlenmiş, olumsuz bir karar içeren yapı tatil tutanağına veya 3194 sayılı İmar Kanunu 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan encümen kararına rastlanılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkul ilgili mevzuat gereğince tüm izinlerini almış olup, ilgili belgeler tam ve doğru bir şekilde mevcuttur.

Değerleme konusu gayrimenkul projesine göre teraslı iş yeri olup dükkân ve teras hacimlerinden oluşmaktadır. Konu gayrimenkul projesine göre 466 m² brüt kapalı alan + 80 m² brüt teras alanıdır. Mahallinde yapılan ölçüm ve incelemelerde teras alanının kapatılarak dükkân hacmine katıldığı ve bir bütün olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Mahallinde konu gayrimenkul 546 m² brüt kapalı alana sahiptir.

Bağımsız bölümde kullanım ihtiyacına yönelik 1 adet WC, 1 adet mutfak ve depo hacimleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler kapsamlı ancak basit tadilatla giderilebilir niteliktedir.

7.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı, kat mülkiyetine çevrilmiştir beyanı, yönetim planı beyanı yer almakta herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.



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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Devredilmesi 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bağımsız bölüm niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Rapor konusu gayrimenkulde tam mülkiyet söz konusudur. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

7.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-52.3) yatırımlara ilişkin esaslar 18. Maddesi 1. Fıkra (a), (b) ve (c) bentleri:

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda "Ofis" niteliğinde olup, mevcut durumda "Ofis" olarak kullanılmaktadır. Konu değerlendirme raporu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında hazırlanmamıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda "Teraslı İşyeri" niteliğinde olup, mevcut durumda "İşyeri" olarak kullanılmaktadır.

Konu değerlendirme raporu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında hazırlanmamıştır.



7.9 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

***Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda, konu gayrimenkul 1 numaralı bağımsız bölüm dükkan (İş Yeri) nitelikli olduğundan KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.



8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerın takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

- Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
- Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (24.09.2025 tarihli)

	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
1 ADET Bağımsız Bölümün			
Pazar Değeri (Tam Hisse)	18.500.000	22.200.000	TL

* KDV Oranı; %20, olarak uygulanmıştır.

- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Hüsniye BOZTUNÇ
Lisans No: 400811

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

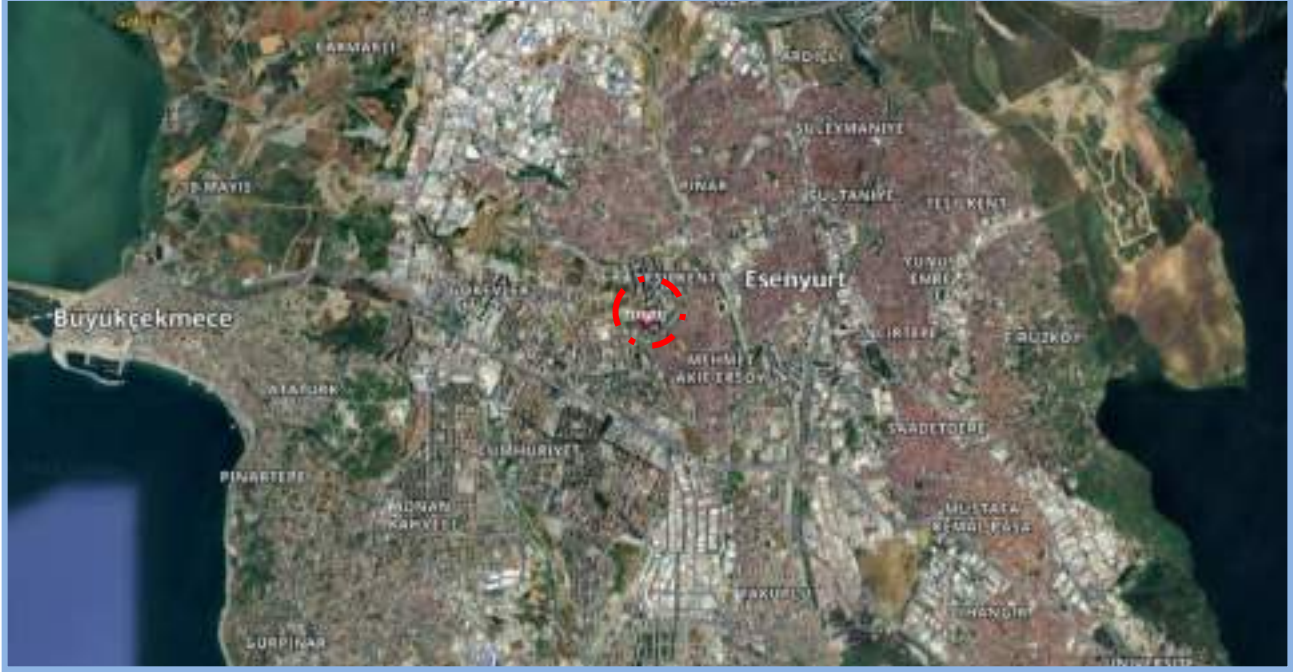


9. EKLER

1. TKGM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Gayrimenkule Ait Tapu Kaydı
3. Fotoğraflar
4. İmar Durumu
5. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Mimari Proje Görselleri
7. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları, Tecrübe Belgeleri



1.TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ





Öznitelik Başlığı	Bilgi/SS Listesi
İl	İstanbul
İlçe	Esenyurt
Mahalle/Köy	Esenyurt
Mahalle No	132372
Ada	2947
Parcel	69
Tapu Alanı	25.060,37
Nitelik	30 Ar Kattı Betonarme Dört Blok Bina, Dükkanlar Ve Arsa
Mevki	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	-

Favorilere ekle



ADRES KODUNUZ

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

YEŞİL KENT Mah. NAZIM HİKMET BUL. 8 ÇARŞI Ç. ÇARŞI BLOK 55 E /
ESENİYURT / İSTANBUL

Bina Kodu:

55 E

Adres Kodu:

1403287665

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın.

Adres Kodunu Kopyala

DASK TEKLİF AL

RÖNÜT SİGORTASI TEKLİF AL



2.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-9-2025-17:34

**Kayıd Oluşturan: MEHMET ONUR ÇAKMAKLI (VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1724251512242	20250917-824-F08577	151224

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parcel:	2947/69
Taşınmaz Kimlik No:	50187739	AT Yüzölçümü(m2):	25090.37
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Niteliği:	TERASLI İŞYERİ
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	ÇARŞI/ZEMİN/71
Cilt/Sayfa No:	517/61275	Arsa Pay/Payda:	8265924/667403842
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	30 AR KATLI BETONARME DÖRT BLOK BİNA, DUKKANLAR VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Esenyurt - 28-02-2022 09:25 - 18970	

1 / 3

Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Esenyurt - 08-11-2012 16:26 - 41780	
Beyan	Y:PLANİ :02.06.2011(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Esenyurt - 02-06-2011 00:00 - 17953	
İrtifak	A:TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 162 M2 MAHALDE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Esenyurt - 13-05-1993 00:00 - 2579	
İrtifak	A.M. TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 162 M2 MAHALDE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Esenyurt - 13-05-1993 00:00 - 2579	

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
2818165	Diğer	1.NOLU TERAS	Esenyurt - 02-06-2011 16:46 - 17953

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi Tarih-Yevmiye
430833095	(SN:8085988) EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 29-05-2018 33210	-

2 / 3



Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yW08Y3wCmrQ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

3/3



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ESENİYURT					
	Mahallesi						
	Köyü						
	Sokağı	ESENİYURT					
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	2947	51	30 AR KATLI BETONARME DÖRT BLOK BİNA, DÜKKANLAR VE ARSA	ha	m ²	dm ²	
					25.090,37 m ²		
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 50187739							
KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
0,00		TERASLI İŞYERİ		8265924/66740344	CCARŞU	ZEMİN	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamı ENDEKS FİLO ARAÇ KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden. EKLENTİ : 1.NOLU TERAS						
	Edinme Sebebi						
	Sahibi	EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		33210	617			29/05/2018	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

NOT : * Bu belgeyi gırtlı kılınarak ile gırtlı için tapu kütüğüne mürşaat edilmelidir.
 ** Tapu Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

3.FOTOĞAFLAR









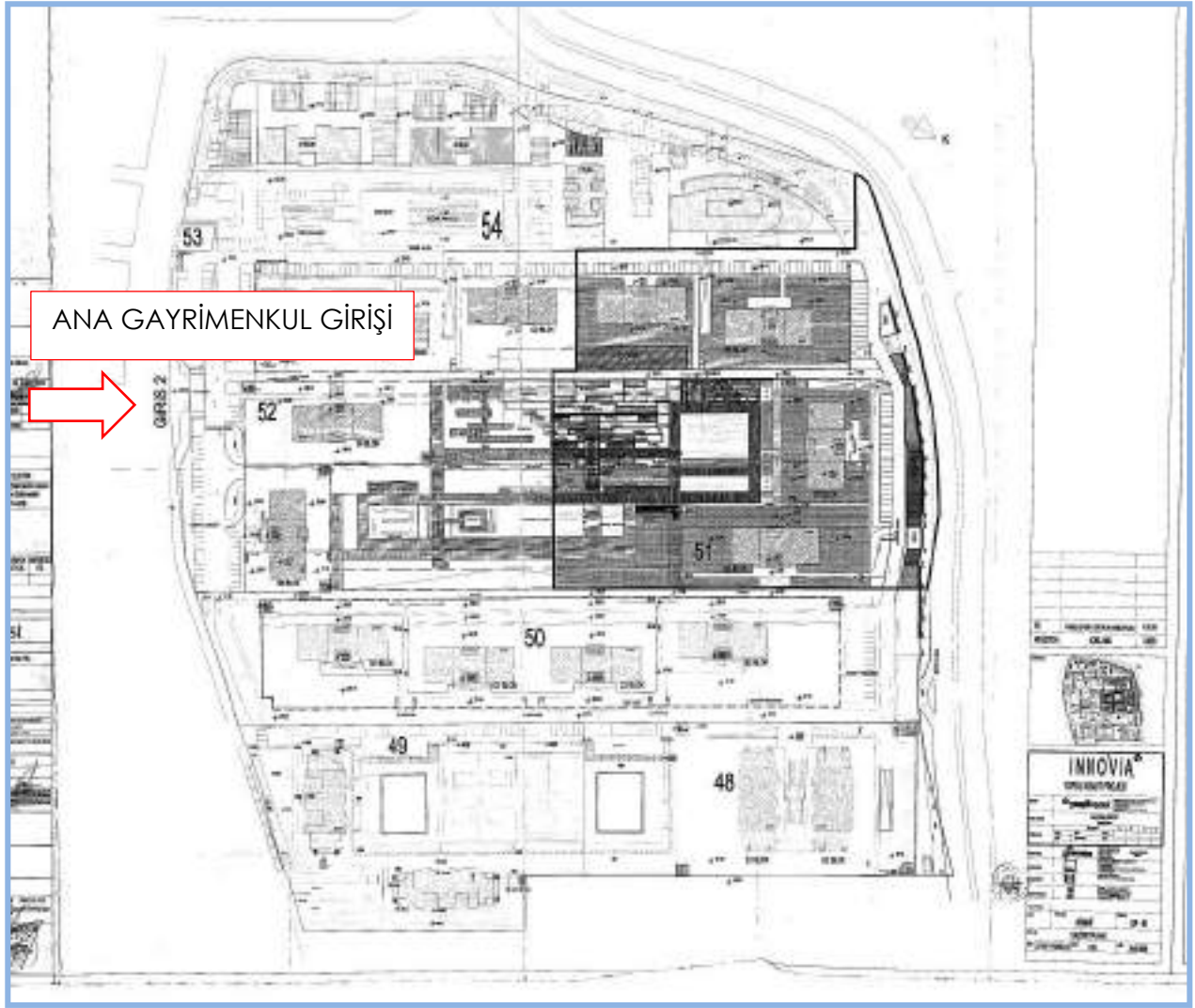
[illegible]

Handwritten signature: *Seifert*

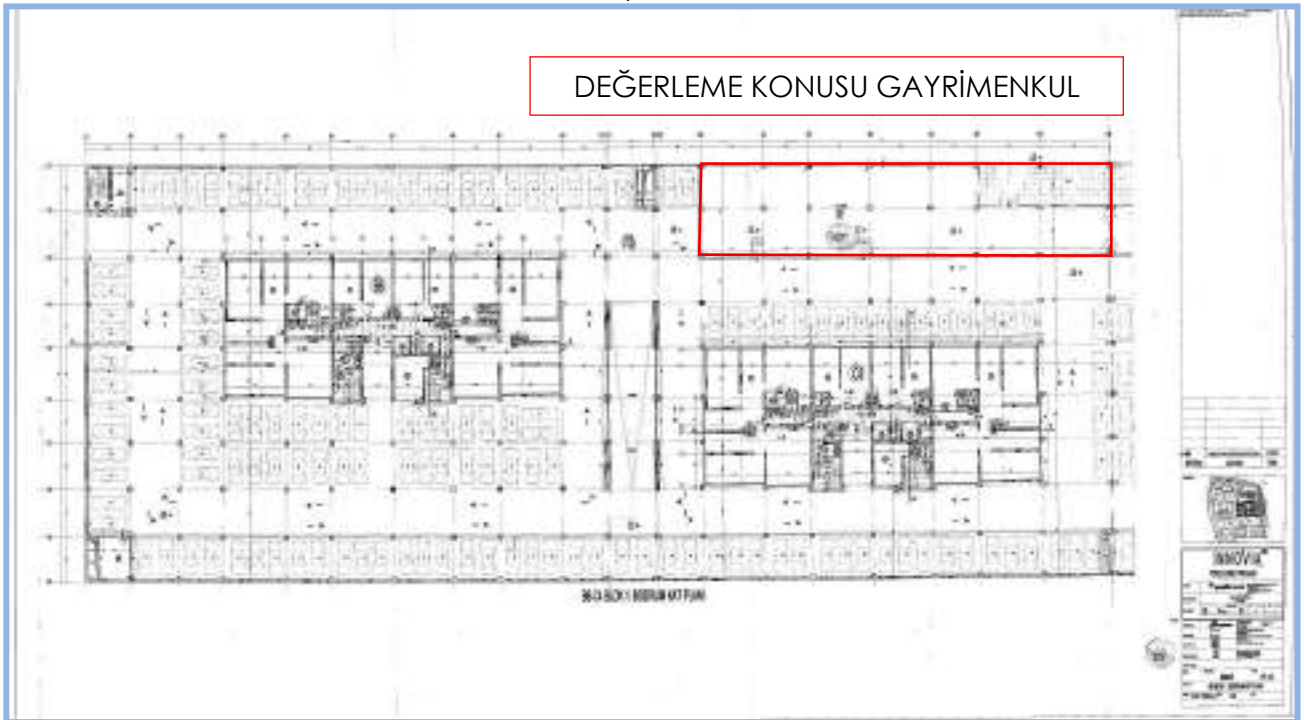
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 53 |

YATIRIM BİLGİLERİ (İN BELGESİ)									
1. Yatırımcı Adı: ESEN YURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI			2. Yatırım Tarihi: 06.08.2012			3. Yatırım No: 2012/12884			4. Yatırım Yılı: 2012
5. Yatırım Adı: ESEN YURT			6. Yatırım Adı: ESEN YURT			7. Yatırım Adı: ESEN YURT			8. Yatırım Adı: ESEN YURT
9. Yatırım Adı: ESEN YURT			10. Yatırım Adı: ESEN YURT			11. Yatırım Adı: ESEN YURT			12. Yatırım Adı: ESEN YURT
13. Yatırım Adı: ESEN YURT			14. Yatırım Adı: ESEN YURT			15. Yatırım Adı: ESEN YURT			16. Yatırım Adı: ESEN YURT
17. Yatırım Adı: ESEN YURT			18. Yatırım Adı: ESEN YURT			19. Yatırım Adı: ESEN YURT			20. Yatırım Adı: ESEN YURT
21. Yatırım Adı: ESEN YURT			22. Yatırım Adı: ESEN YURT			23. Yatırım Adı: ESEN YURT			24. Yatırım Adı: ESEN YURT
25. Yatırım Adı: ESEN YURT			26. Yatırım Adı: ESEN YURT			27. Yatırım Adı: ESEN YURT			28. Yatırım Adı: ESEN YURT
29. Yatırım Adı: ESEN YURT			30. Yatırım Adı: ESEN YURT			31. Yatırım Adı: ESEN YURT			32. Yatırım Adı: ESEN YURT
33. Yatırım Adı: ESEN YURT			34. Yatırım Adı: ESEN YURT			35. Yatırım Adı: ESEN YURT			36. Yatırım Adı: ESEN YURT
37. Yatırım Adı: ESEN YURT			38. Yatırım Adı: ESEN YURT			39. Yatırım Adı: ESEN YURT			40. Yatırım Adı: ESEN YURT
41. Yatırım Adı: ESEN YURT			42. Yatırım Adı: ESEN YURT			43. Yatırım Adı: ESEN YURT			44. Yatırım Adı: ESEN YURT
45. Yatırım Adı: ESEN YURT			46. Yatırım Adı: ESEN YURT			47. Yatırım Adı: ESEN YURT			48. Yatırım Adı: ESEN YURT
49. Yatırım Adı: ESEN YURT			50. Yatırım Adı: ESEN YURT			51. Yatırım Adı: ESEN YURT			52. Yatırım Adı: ESEN YURT
53. Yatırım Adı: ESEN YURT			54. Yatırım Adı: ESEN YURT			55. Yatırım Adı: ESEN YURT			56. Yatırım Adı: ESEN YURT
57. Yatırım Adı: ESEN YURT			58. Yatırım Adı: ESEN YURT			59. Yatırım Adı: ESEN YURT			60. Yatırım Adı: ESEN YURT
61. Yatırım Adı: ESEN YURT			62. Yatırım Adı: ESEN YURT			63. Yatırım Adı: ESEN YURT			64. Yatırım Adı: ESEN YURT
65. Yatırım Adı: ESEN YURT			66. Yatırım Adı: ESEN YURT			67. Yatırım Adı: ESEN YURT			68. Yatırım Adı: ESEN YURT
69. Yatırım Adı: ESEN YURT			70. Yatırım Adı: ESEN YURT			71. Yatırım Adı: ESEN YURT			72. Yatırım Adı: ESEN YURT
73. Yatırım Adı: ESEN YURT			74. Yatırım Adı: ESEN YURT			75. Yatırım Adı: ESEN YURT			76. Yatırım Adı: ESEN YURT
77. Yatırım Adı: ESEN YURT			78. Yatırım Adı: ESEN YURT			79. Yatırım Adı: ESEN YURT			80. Yatırım Adı: ESEN YURT
81. Yatırım Adı: ESEN YURT			82. Yatırım Adı: ESEN YURT			83. Yatırım Adı: ESEN YURT			84. Yatırım Adı: ESEN YURT
85. Yatırım Adı: ESEN YURT			86. Yatırım Adı: ESEN YURT			87. Yatırım Adı: ESEN YURT			88. Yatırım Adı: ESEN YURT
89. Yatırım Adı: ESEN YURT			90. Yatırım Adı: ESEN YURT			91. Yatırım Adı: ESEN YURT			92. Yatırım Adı: ESEN YURT
93. Yatırım Adı: ESEN YURT			94. Yatırım Adı: ESEN YURT			95. Yatırım Adı: ESEN YURT			96. Yatırım Adı: ESEN YURT
97. Yatırım Adı: ESEN YURT			98. Yatırım Adı: ESEN YURT			99. Yatırım Adı: ESEN YURT			100. Yatırım Adı: ESEN YURT

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 55 |

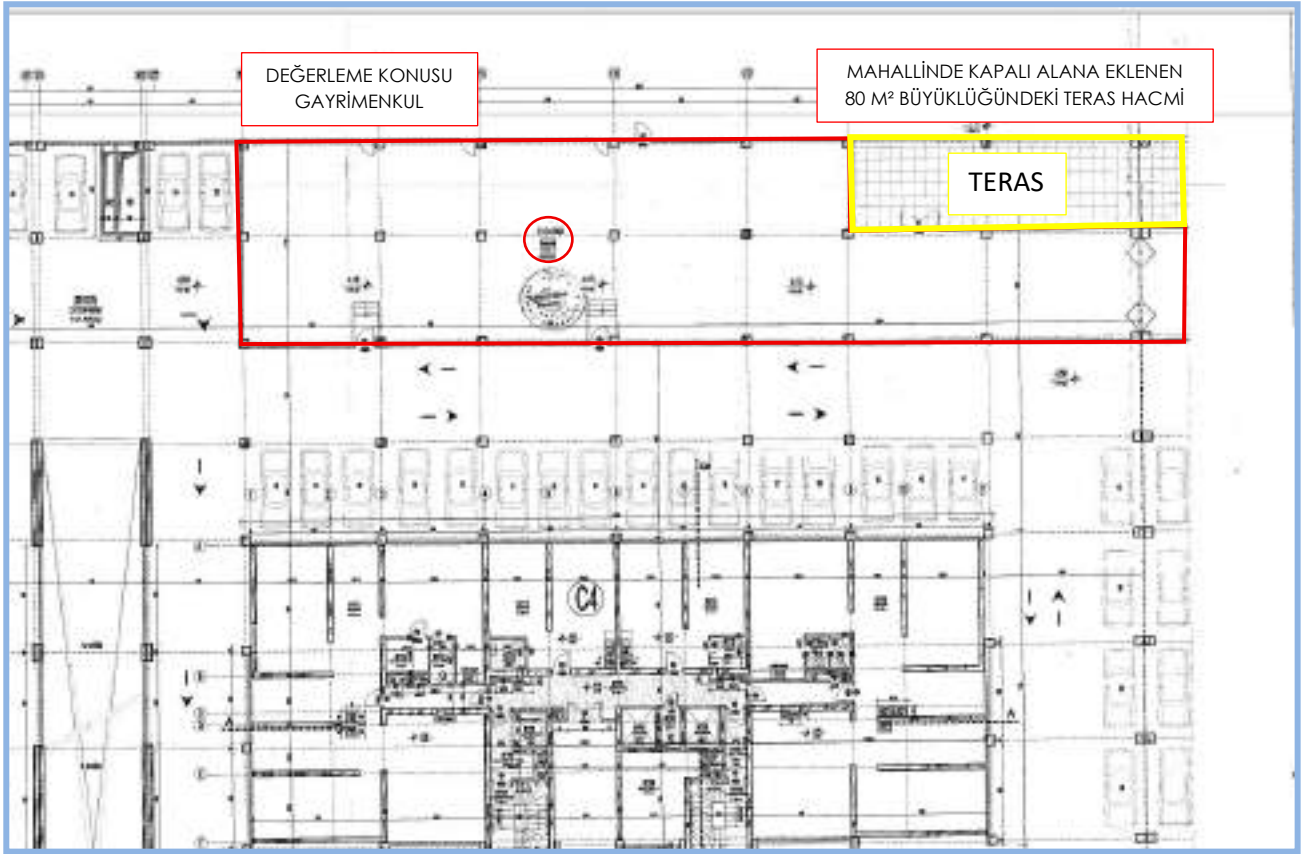


Vaziyet Planı



1. Bodrum Kat Planı





Kat Planı - Değerleme Konusu Gayrimenkul



7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008

No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.03.2020

Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

