

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Ofis

Bulgurlu Mahallesi

1083 Ada 68 Parsel

Acıbadem Mahallesi

Üsküdar / 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_1535



GAYRİMENKULLERİ TANITICI FOTOĞRAFLAR



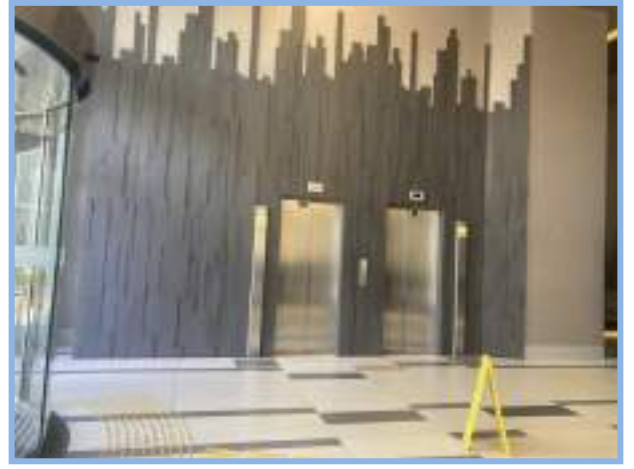
Ana Gayrimenkul



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_1535
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	Ofis
Gayrimenkulün Açık Adresi	Acıbadem Mahallesi, Derin Sokak, A Blok, No: 8A, Kat: 7 Daire: 9, Üsküdar / İSTANBUL
Tapu Kayıtları	İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada, 68 Parselde kain 41.356,83 m ² yüz ölçümüne sahip, "3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası" ana gayrimenkulde konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" vasıflı gayrimenkul
İmar Durumu	Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel, 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli "Altınzade Bölgesi Uygulama İmar Planı" plan sınırları içerisinde "Ticaret+Turizm" fonksiyonunda kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Ofis

Değer Tablosu (24.09.2025 tarihli)

1 Adet Bağımsız Bölümün	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Tam Hisse)	110.000.000	132.000.000	TL

* KDV Oranı: %20, olarak uygulanmıştır.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları:

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadıyla doğru olduğunu;
 - o Raporda 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 Raporda 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

Mehmet ONUR ÇAKMAKLI
Lisans No: 401232Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlar 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.....	10
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.....	11
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
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası	14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
3.2.1 Üsküdar İlçesi.....	16
3.2.2 Acıbadem 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.....	17
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	27
5.4	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	27
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 için 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 için 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 için 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	33
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_1535 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 faaliyet göstermektedir. 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, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parselde kain 41.356,83 m² yüz ölçüme sahip, "3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" 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, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parselde kain 41.356,83 m² yüz ölçüme sahip, "3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" vasıflı gayrimenkulün Ec Gayrimenkul Yatırımları Sanayi ve Tic. A.Ş. adına tescilli tam hissesinin 24.09.2025 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanı Mehmet ONUR ÇAKMAKLI (Lisans no:401232) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.



1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 17.09.2025 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, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde konumlandır. Gayrimenkulün adresi ve konumunu gösterir krokileri aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkulün açık adresi: Acıbadem Mahallesi, Derin Sokak, A Blok, No: 8A, Kat: 7 Daire: 9, (UAVT: 1868262955), Üsküdar / İSTANBUL

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 1083 Ada 68 Parselde kain 41.356,83 m² yüz ölçümüne sahip, "3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 9 bağımsız bölüm numaralı "Ofis" vasıflı gayrimenkuldür. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle konut ve ticari amaçlı kullanılan yapılaşmalar söz konusudur. Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği market benzeri ticari birimler ve sağlık ocağı, okul, çocuk parkı gibi ihtiyaçlar kısa mesafeden karşılanabilmektedir. Bölge orta ve üst düzey gelir grubuna sahip toplum kesimlerince ikamet ve ticari amaçlı tercih edilmektedir. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Bölgenin genel yapılaşma tarzı, plancılık ilkeleri ile uyumludur. Konu taşınmaza yakın konumda bulunan bilinen yerler Akasya Sitesinin farklı parsellerde oluşan siteleri, Almondhill Sitesi, Özel Acıbadem Merkez kampüsü, Acıbadem Metro durağı, Okan Üniversitesi Hastanesi olarak ifade edilebilir. Bölgesel altyapı ihtiyacı yeterli derecede karşılanabilmektedir.

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	Üsküdar	Bulgurlu	1083	68	41.356,83 m ²	3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası	EC Gayrimenkul Yatırımları Sanayi ve Tic. A.Ş.	1/1	417/41318
Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye: Satış- 21.12.2018 - 24713									

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Arsa Pay/Payda	Bağımsız Bölüm Nitelik
A	7	9	4029/1921318	Ofis



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, "Taşınmaza 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	
- Yönetim Planı : 27/01/2015	02.02.2015 / 1965
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir.	24.02.2015 / 3547
Şerhler Hanesi	
- AKTAŞ ELEKTRİK A.Ş. LEHİNE 99 YILLIĞINA 1.TL DEN KİRA ŞERHİ	21.01.1997 / 844
- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10610 NUMARALI T.M VE KABLO GEÇİŞ YERİ OLARAK)	05.07.2013 / 13490
17.09.2025 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.	

2.2.1.2 Gayrimenkuller ile 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 Akasya Acıbadem Projesi'ne ait 14.02.2014 tarih ve 2-19/1 sayılılı tadilat ruhsatına istinaden 12.02.2014 tarih ve 2015/5128 sayılı tadilat projesi Web Tapu sisteminde incelenmiştir. Üsküdar 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)
A	7.Normal Kat	9	Ofis	Ofis	3+1	420	369	420	369

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konusu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Üsküdar 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, 18.03.1991 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli "Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı" plan sınırları içerisinde kalmaktadır. "Ticaret+Turizm" fonksiyonunda kalmakta olup, Ayrık Nizam, KAKS: 2.00, Hmax: Serbest İrtifa yapılaşma şartlarına sahiptir. Çekme mesafeleri avan projeye göre uygulanacaktır. Edinilen şifahi bilgilere göre parselin rekreasyon alanına yaklaşık 1.200 m² terki bulunmaktadır.



2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Üsküdar Belediyesi İmar Arşivi

- 03.05.2010 tarih ve 5-2 numaralı, 429.016 m² toplam inşaat alanı ve 967 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 14.02.2014 tarih ve 2-19/1 numaralı, 43.606 m² toplam inşaat alanı ve 259 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 26.03.2014 tarih ve 1464 numaralı, 43.606 m² toplam inşaat alanı ve 259 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- Arşiv dosyasında yapılan araştırmada, 26.03.2014 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.

Web Tapu

- Web Tapu Portal sisteminde bulunan 12.02.2014 tarih ve 2015/5128 sayılı tadilat projesi incelenip, değerlendirme çalışmasında esas alınmıştır.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile 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

Değerleme konusu gayrimenkulün; son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyeti, 21.12.2018 tarih 24713 yevmiye numaralı Satış işlemi ile EC Gayrimenkul Yatırımları Sanayi ve Tic. Anonim Şirketi Adına tescil edilmiştir.

Gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yıl içinde değişiklik olmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu arsanın imar planı tasdik tarihi 18.03.1991'dir.



2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu Ticaret + Turizm Alanı'dır. Bölge genel olarak benzer yapılaşma koşullarına sahip ve konut + ticaret 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, Üsküdar 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

Üsküdar Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, 03.05.2010 tarih ve 5-2 numaralı, 429.016 m² toplam inşaat alanı ve 967 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı; 14.02.2014 tarih ve 2-19/1 numaralı, 43.606 m² toplam inşaat alanı ve 259 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı; imar arşiv dosyaları içerisinde ve Web Tapu Portal sisteminde bulunan 12.02.2014 tarih ve 2015/5128 sayılı tadilat projesi incelenmiştir. 26.03.2014 tarih ve 1464 numaralı, 43.606 m² toplam inşaat alanı ve 259 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ayrıca 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. Bu doğrultuda yapı ruhsatında yer alan bilgiler ışığında Haliç Yapı Denetim Limited Şirketi yapı denetim firması olarak görev almıştır. Yapı denetim firması "Orhantepe Mahallesi, Bankalar Caddesi, No: 4/2 Kartal / İSTANBUL" adresinde kayıtlıdır.

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 % değişim)															
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.

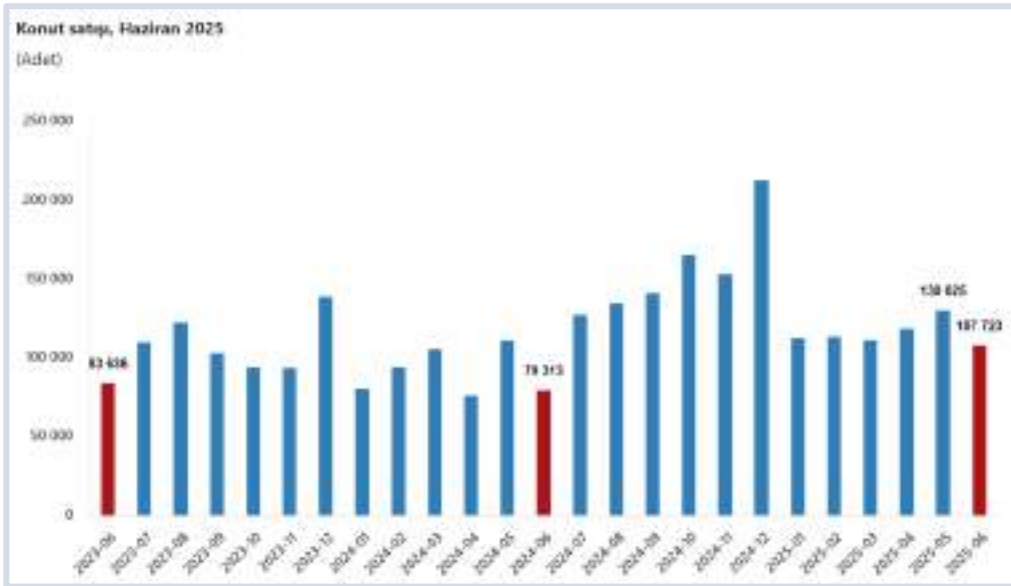
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)												
	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25
TÜFE	52,0	49,4	48,8	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,0	35,4	35,0	33,5
Yİ-ÜFE	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2

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 etkilenerek bir miktar güçlenirken yıllık üretici enflasyonu tüketici yıllık enflasyonunun altındaki seyrini sürdürmüş ve temmuz ayı itibarıyla yüzde 24.2 olarak gerçekleşmiştir.

3.1.2 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.

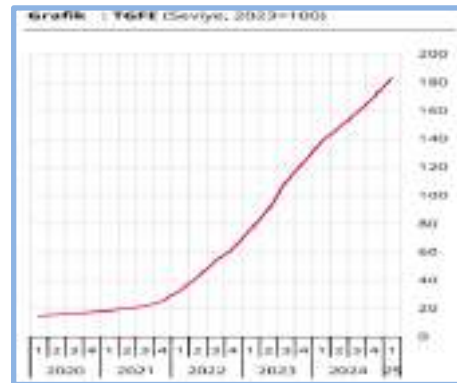
Yılın ilk 6 ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, 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.



Kaynak: TCMB



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 sıkılaştırmanın bir miktar zayıflasa da devam edeceği yönündedir. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla



birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı ikinci yarısından bu yana bir dengeleme yaşanmıştır. TÜİK verilerine göre; inşaat maliyet endeksi 2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,88 artmış; bir önceki yılın aynı ayına göre %22,4 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09 artarken; işçilik endeksi %0,52 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %17,81; işçilik endeksi %31,39 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Mayıs ayında açıklanan (1. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı 1. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçümü %24,7 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanma izinlerinde ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı 1. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %8,7, daire sayısı %25,2 ve yüzölçümü %23,6 azalmıştır. Yapı ruhsatlarındaki gerileme olarak zayıf olmasına rağmen ortalama 800-850.000 adet civarında olan doğal nüfus artımına katılacak konutun bile oluşturulamadığı, inşaat edilmediği gerçeği her diğer nokta da inşası maksimum olma ihtimali olan kentsel inşaat başarısız alanını göstermektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 2.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Üsküdar İlçesi

Üsküdar İlçesi, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer almaktadır. Kocaeli Yarımadası'nın batı kesiminde yer alan Üsküdar, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir. 33 mahalleden oluşan Üsküdar'ın nüfusu, 2024 TÜİK verilerine göre 512.981 kişi olarak tespit edilmiştir. İlçe konut, ticaret, turizm ve hizmet fonksiyonları bir arada bulunmakta olup sahil ve koruları dikkat çeken bir bölge haline gelmiştir. Üsküdar, ulaşım açısından merkezi bir konuma sahip olup Marmaray, metro, deniz ulaşımı, kara yolu ve toplu taşıma olanaklarıyla avantaj sunmaktadır. İlçe, orta ve üst gelir grubuna hitap eden site tarzı konut projeleri, alışveriş merkezleri ve sosyal donatı alanları ile öne çıkmaktadır. Ayrıca, eğitim kurumları, sağlık tesisleri, sahil şeridi ve koruları ile cazip bir bölge olarak görülmektedir.

3.2.2 Acıbadem Mahallesi ve Yakın Çevresi

Acıbadem Mahallesi, İstanbul İli, Üsküdar İlçesinde bulunan bir mahalledir. Genel olarak ilçenin tercih edilen bir mahallesidir. 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 taşınmaz D-100 Karayolu yanyolu üzerinde Ünalın kavşağında konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu yapı, D100 Karayolundan Acıbadem istikametine ilerlerken sağ kolda yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde Acıbadem Metrobüs, Kadıköy Anadolu İmam Hatip Lisesi ve Medipol Acıbadem Hastanesi bulunmaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme 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, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 41.356,83 m² yüz ölçümlü 1083 ada 68 parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel oval benzeri bir forma sahip olup, parseli sınırlandıracak bir duvar veya çit gibi sınırlandırıcı unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde "Akasya Acıbadem" olarak bilinen karma proje yer almakta olup, bünyesinde alışveriş merkezi, rezidans blokları ve ofis alanları bulunmaktadır.



3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırlarında konumlu olan, 41.356,83 m² yüz ölçüme sahip 1083 ada 68 parselde kain "3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde 9 bağımsız bölüm numaralı ve "Ofis" vasıflı gayrimenkuldür.

Akasya Acıbadem Projesi Koru, Kent ve Göl Etapları olmak üzere 3 etaptan oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu proje, Kent Etabı olarak isimlendirilmektedir. 41.356,83 m² alanlı parsel üzerinde inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselde AVM, Kule tipi ve daha az katlı yatay tipte inşa edilmiş rezidans tipi bloklar bulunmaktadır. Bloklarda yer alan taşınmazların bir kısmı ticari, bir kısmı konut amaçlı kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu A blok, parselin doğu cephesinden bakıldığında solda yer alan, kule bloğudur. Taşınmazın bulunduğu bina projesine göre, giriş kat + 39 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 41 katlıdır. Projesindeki vaziyet planında giriş doğu cepheden verilmiştir. Yerinde binaya doğu cephesinden girilmiştir. Giriş katta 3 adet (A1, A2, A3) giriş bulunmaktadır. Binada projesine göre, 37 adet ofis, 222 adet konut olmak üzere 259 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Sitede özel güvenlik, kapalı otopark, havuzlar, sosyal tesis alanları vb. yer almaktadır.

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	11
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	43.606 m ² (Mimari projedeki alanı)
Toplam Kat Adedi	:	41 Kat (giriş kat + 39 normal kat + çatı katı)
Dış Cephe	:	Dış cephe kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Isıtmalı Kalorifer
Havalandırma Sistemi	:	Var
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 7. normal katta konumlu, 9 numaralı bağımsız bölümdür. Değerleme konusu gayrimenkul projesine göre tam katın yarısı olacak şekilde ofis hacminden oluşmakta olup brüt 420 m² alana sahiptir. Yerinde taşınmazın içi ofis kullanımına uygun

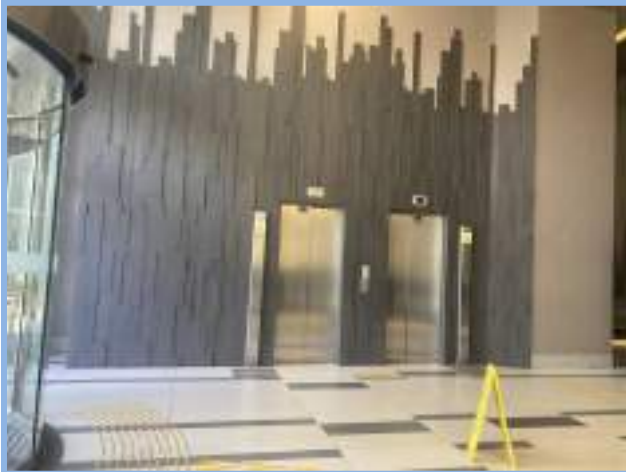


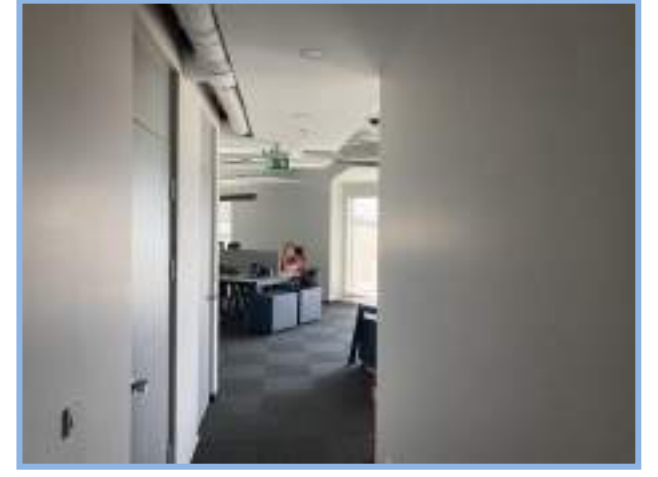
olarak bölmelere ayrılmıştır. Ofis ıslak zeminleri seramik, oda hacimlerinin zeminleri ise halifleks kaplama olup duvarlar sıva üzeri boya; ıslak hacimlerde ise seramik kaplamadır. Giriş kapısı otomatik cam kapı olup iç hacimlere açılan kapılar panel kapıdır.

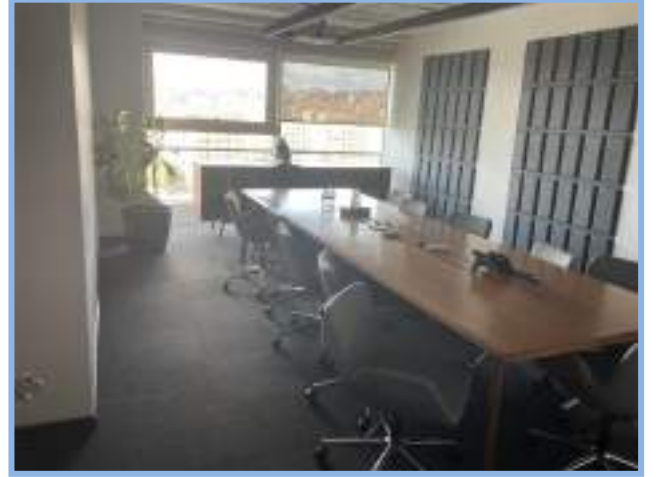
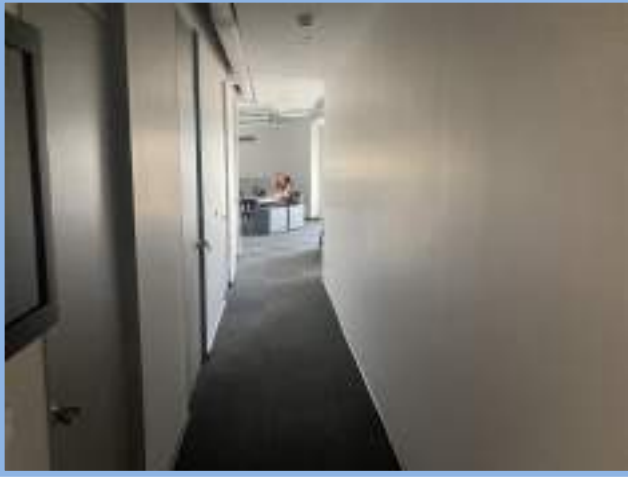
Bağımsız Bölümün Özellikleri

Blok Adı	Kat No	Bağ. Böl. No	Tapu Nitelik	Mevcut Durum Nitelik	Mevcut Durum Oda Hacimleri	Mimari Proje Alanı		Mevcut Durum Alanı	
						Brüt (m ²)	Net (m ²)	Brüt (m ²)	Net (m ²)
A	7.Normal Kat	9	Ofis	Ofis	3+1	420	369	420	369

Bağımsız Bölüm Fotoğrafları











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

1083 ada 68 parselde konumlu 9 bağımsız bölüm numarada ofis vasıflı gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemelere göre kat, konum ve alan açısından uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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, Akasya Acıbadem Projesi Koru, Kent ve Göl Etapları olmak üzere 3 etaptan oluşmaktadır. Taşınmazın bulunduğu proje, Kent olarak isimlendirilmektedir. 41.356,83 m² alanlı parsel üzerinde inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parselde AVM, Kule tipi ve daha az katlı yatay tipte inşa edilmiş rezidans tipi bloklar bulunmaktadır. Bloklarda yer alan taşınmazların bir kısmı ticari, bir kısmı konut amaçlı kullanılmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmaz ofis 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,
- + Konu gayrimenkulün cadde üzerinde konumlu olması.

Zayıf Yönleri

- * Yüksek işletme maliyetleri ve aidat giderleri nedeniyle finansal baskı oluşturmaması.

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/Kiralık Ofis Emsalleri

No	Konum	Durum	Bulunduğu Kat	Düzeltilmiş Alanı (m²)	Fiyatı (TL)	*Fiyatı (TL/m²)	Özellikleri	İletişim
1	Akasya AVM	Kiralık	11. Kat	230	430.000	1.869	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı blokta konumlu, 11. Katta bulunan 234 m² olduğu beyan edilen ancak 230 m² olduğu düşünülen Çeyrek Kat Ofisi olarak pazarlanan ofis 430.000 TL bedelle kiralıktır. Gerçekçi kiralananabilir fiyatının 400.000 TL olduğu beyan edilmiştir.	0 (530) 937 38 69
2	Akasya AVM	Kiralık	13. Kat	230	400.000	1.739	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı blokta konumlu, 13. Katta bulunan 234 m² olduğu beyan edilen ancak 230 m² olduğu düşünülen Çeyrek Kat Ofisi olarak pazarlanan ofis 400.000 TL bedelle kiralıktır.	0 (532) 666 80 39
3	Akasya AVM	Kiralık	10+ üzeri kat	230	425.000	1.847	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı blokta konumlu, 10+ üzeri katta bulunan 234 m² olduğu beyan edilen ancak 230 m² olduğu düşünülen Çeyrek Kat Ofisi olarak pazarlanan ofis 425.000 TL bedelle kiralıktır.	0 (532) 666 80 39
4	Akasya AVM	Kiralık	10+ üzeri katta	400	850.000	2.125	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı blokta konumlu, 10+ üzeri katta bulunan 500 m² olduğu beyan edilen ancak 400 m² olduğu düşünülen Yarım Kat Ofisi olarak pazarlanan ofis 850.000 TL bedelle kiralıktır. Konu emsalin minimum 700.000 TL maksimum 800.000 TL bedellerle kiralanaileceği bilgisi alınmıştır.	0 (532) 666 80 39



5	Akasya AVM	Satılık	9. Kat	400	130.000.000	325.000	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı blokta konumlu, 9. Katta bulunan 480 m ² olduğu beyan edilen ancak 400 m ² olduğu düşünülen Yarım Kat Ofisi olarak pazarlanan ofis 130.000.000 TL bedelle satılıktır. Piyasanın durgun olması nedeniyle uzun zamandır ofis satışlarının olmadığı beyan edilmiş olup 110.000.000 TL-120.000.000 TL gerçekçi satış fiyatının olduğu beyan edilmiştir. Emsalin yakın zamanda 2.900.000 Dolar net teklif aldığı beyanı bulunmaktadır.	0 (532) 272 51 35
6	Akasya AVM	Satılık	11. Kat	230	95.000.000	413.043	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı blokta konumlu, 11. Katta bulunan 234 m ² olduğu beyan edilen ancak 230 m ² olduğu düşünülen Çeyrek Kat Ofisi olarak pazarlanan ofis 95.000.000 TL bedelle satılıktır.	0 (533) 712 22 22
7	Akasya AVM	Satılık	20+ Üzeri kat	80	14.250.000	178.125	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı blokta konumlu, 20+ üzeri katta bulunan 88 m ² olduğu beyan edilen ancak 80 m ² olduğu düşünülen 1+1 ofis 14.250.000 TL bedelle satılıktır. Yapılan görüşmede yarım kat ofislerin 100.000.000-110.000.000 TL bedellerle satılabileceği bilgisi alınmıştır.	0 (542) 443 66 35
7	Akasya AVM	Satılık	10. Kat	550	155.000.000	281.818	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı blokta konumlu, 10. katta bulunan 600 m ² olduğu beyan edilen ancak 550 m ² olduğu düşünülen ofis 155.000.000 TL bedelle satılıktır.	0 (532) 683 48 61

8 Beyan Bölgede gayrimenkul alım-satımıyla uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; değerleme konusu gayrimenkulün yapı yaşı, bulunduğu konumu, cephesi, fiziksel özellikleri ve bina donanımı sebebiyle **100.000.000-110.000 TL** bedel aralığında satılabileceği beyan edilmiştir.

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 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 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.

Ofis Kira Değeri Şerefiyelendirme Çalışması				
Karşılaştırılan Unsurlar	1	2	3	4
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	1.869	1.739	1.847	2.125
Pazarlık Payı	7%	0%	7%	5%
Pazarlıklı Birim Satış (TL/m ²)	1.738	1.739	1.718	2.019
Konum / Manzara Durumu	0%	-3%	-3%	-3%
Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikler	0%	0%	0%	0%
Sosyal Donatılara Yakınlık	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Donanımı	5%	7%	5%	5%
Alan ve Mimari Formu	-15%	-15%	-15%	0%
Çevresel Etkenler	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	-10%	-11%	-13%	2%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	1.564	1.548	1.494	2.059
Ortalama (TL/m²)	1.666			

Emsal araştırmaları ve bölgede gayrimenkul alım-satım işi ile uğraşan kişilerden edinilen bilgiler doğrultusunda ve yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu gayrimenkule 1.666 TL/m² kira birim değer takdir edilmiştir.

B.B No	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
9	420	1.666	699.888	700.000

Ofis Satış Değeri Şerefiyelendirme Çalışması				
Karşılaştırılan Unsurlar	1	2	3	4
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	325.000	413.043	178.125	281.818
Pazarlık Payı	5%	5%	5%	3%
Pazarlıklı Birim Satış (TL/m ²)	308.750	392.391	169.219	273.363
Konum / Manzara Durumu	-3%	-5%	-5%	-3%
Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Özellikler	0%	0%	0%	0%
Sosyal Donatılara Yakınlık	0%	0%	0%	0%
Fiziksel Donanımı	0%	0%	20%	0%
Alan ve Mimari Formu	0%	-20%	-20%	10%
Çevresel Etkenler	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	-3%	-25%	-5%	7%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	299.488	294.293	160.758	292.499
Ortalama (TL/m²)	261.759			

Emsal araştırmaları ve bölgede gayrimenkul alım-satım işi ile uğraşan kişilerden edinilen bilgiler doğrultusunda ve yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu gayrimenkule 262.000 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

B.B No	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
9	420	261.759	109.938.922	110.000.000



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.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Bağımsız Bölüm Numarası	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam (TL)
9 Nolu Bağımsız Bölüm	420	261.759	109.938.922
			(Tam Hisse) (TL) ~110.000.000

Pazar Yaklaşımı ile gayrimenkule toplamda KDV hariç **110.000.000 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.

** AĞIRLIKLI BİLEŞİK ENDEKSLE YILLARA GÖRE TAŞINMAZ DEĞER DEĞİŞİMİ **											
TARİH / AĞIRLIK		31 Ağustos 2025		30 Haziran 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
KUR (USD)	10%	₺	41,0473	₺	39,8140	₺	35,3438	₺	29,4944	₺	18,7303
KUR (EURO)	10%	₺	47,8304	₺	46,6364	₺	36,8024	₺	32,8017	₺	19,9175
Yİ-ÜFE ENDEKS	10%		4518,89		4334,94		3746,52		2915,02		2021,19
TÜFE ENDEKS	10%		3261,72		3132,17		2684,55		1859,38		1128,45
İNŞ.MALİYET ENDEKSİ	30%		1936,00		1883,65		1615,82		1203,41		719,25
KONUT ENDEKS	30%		189,00		185,96		165,87		122,43		66,85
KUR (USD) DEĞİŞİM			0,00		97%		86%		72%		46%
KUR (EURO) DEĞİŞİM			0,00		98%		77%		69%		42%
Yİ-ÜFE DEĞİŞİM			0,00		96%		83%		65%		45%
TEFE DEĞİŞİM			0,00		96%		82%		57%		35%
İNŞ. MAL. END. DEĞİŞİM			0,00		97%		83%		62%		37%
KONUT EN. DEĞİŞİM			0,00		98%		88%		65%		35%
BÖLGESEL KATSAYI			1,00		1,00		1,00		1,00		1,00
AĞIRLIKLI ENDEKS			0,00		0,9735		0,8419		0,6428		0,3842
Taşınmazın Değeri TL		₺	110.000.000	₺	107.087.000	₺	92.613.000	₺	70.704.000	₺	41.139.000



6.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Konu bağımsız bölümün kira değeri raporun 5.4. maddesindeki analiz ile **700.000 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 üretilmeyeceğini 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 "Ofis" 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 ile 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	Değer (TL) – KDV hariç	
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	110.000.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	700.000

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 pazar değeri için **110.000.000.-TL (Yüz On Milyon.-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

Üsküdar Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, 03.05.2010 tarih ve 5-2 numaralı, 429.016 m² toplam inşaat alanı ve 967 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı; 14.02.2014 tarih ve 2-19/1 numaralı, 43.606 m² toplam inşaat alanı ve 259 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı; imar arşiv dosyaları içerisinde ve Web Tapu Portal sisteminde bulunan 12.02.2014 tarih ve 2015/5128 sayılı tadilat projesi incelenmiştir. 26.03.2014 tarih ve 1464 numaralı, 43.606 m² toplam inşaat alanı ve 259 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu gayrimenkul yapı kullanma izin belgesi alıp, kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın bulunduğu yapının yasal gerekliliği olan belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yalnızca yönetim planı beyanı yer almakta olup, herhangi bir takyidat veya ipotek kaydı bulunmamaktadır.

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

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.



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 9 numaralı bağımsız bölüm ofis (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.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. 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

9 Numaralı Bağımsız Bölümün Toplam	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri (24.09.2025 tarihli)	110.000.000	132.000.000 TL

* KDV Oranı; 9 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkul için, %20 olarak uygulanmıştır.

- 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 Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- o 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.
- o Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ONUR ÇAKMAKLI
Lisans No: 401232

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

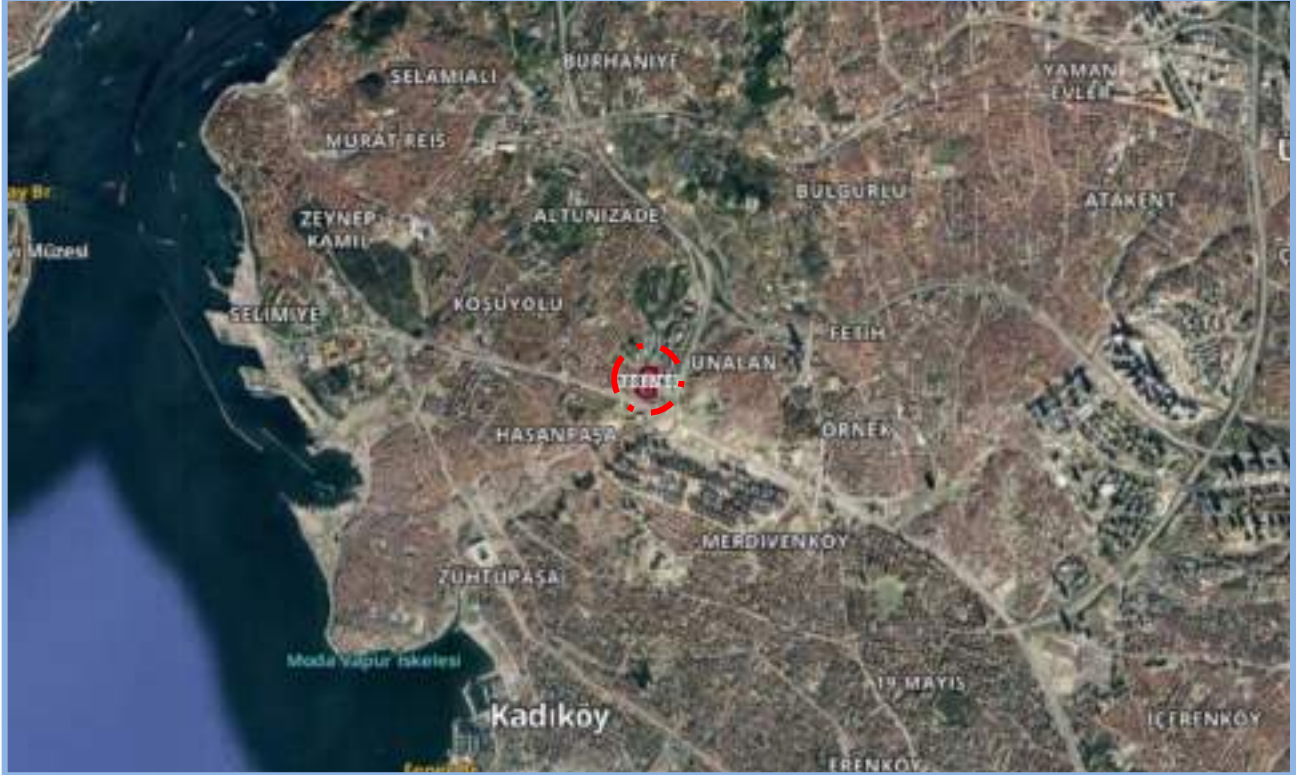


9. EKLER

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



1.TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

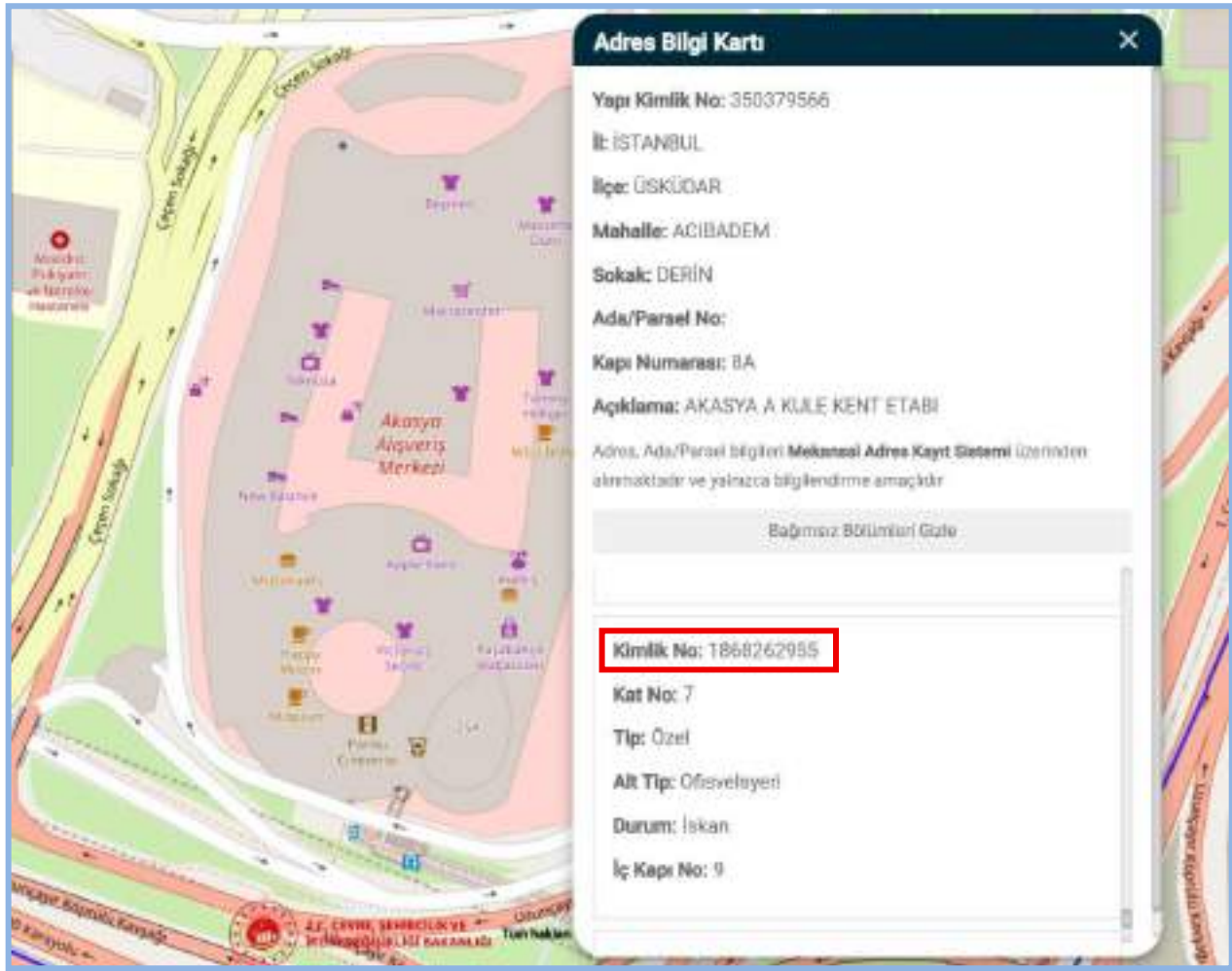




Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/ÖB Lisesi
İl	İstanbul
İlçe	Üsküdar
Mahalle/Köy	Balgur
Mahalle No	140505
Ada	1053
Parsel	68
Tapu Alanı	41 356,83
Nitelik	3 Bloklu Çıkarın Betonarme Karkas Bina Ve Arsa
Mevki	-
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Pfafa	73

Favorilere ekle





2.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-9-2025-17:34



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
180125614507	20250917-824-F08556	61450

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1083/68
Taşınmaz Kimlik No:	88009712	AT Yüzölçümü(m2):	41356.83
İl/İlçe:	İSTANBUL/ÜSKÜDAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	GFİS
Kurum Adı:	Üsküdar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BULGURLU	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/7/9
Cilt/Sayfa No:	417/41318	Arsa Pay/Payda:	4029/1921318
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

				Yevmiye
Beyan	kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Üsküdar - 24-02-2015 16:25 - 3547	
Beyan	kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Üsküdar - 24-02-2015 16:25 - 3547	
Beyan	Yönetim Planı : 27/01/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Üsküdar - 02-02-2015 15:58 - 1965	
Beyan	Yönetim Planı : 27/01/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Üsküdar - 02-02-2015 15:58 - 1965	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
463995986	(SN:8085988) EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 21-12-2018 24713	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	AKTAŞ ELEKTRİK A.Ş. LEHİNE 99 YILLIĞINA 1 TL DEN KİRA ŞERHİ 21/02/1997 YEV:844	EC GAYRİMENKUL	(SN:5631634) SAF GAYRİMENKUL GELİŞTİRME İNŞAAT VE TİCARET A.Ş. VKN:	Üsküdar 3.Bölge (Birleştirildi) - 21-02-1997 00:00-	

2 / 3



		YATIRIMLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	844	
Serhi	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10610 NUMARALI T.M VE KABLO GEÇİŞ YERİ OLARAK)	EC GAYRİMENKUL L YATIRIMLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	İşküder - 05-07-2013 16:00 - 13490

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

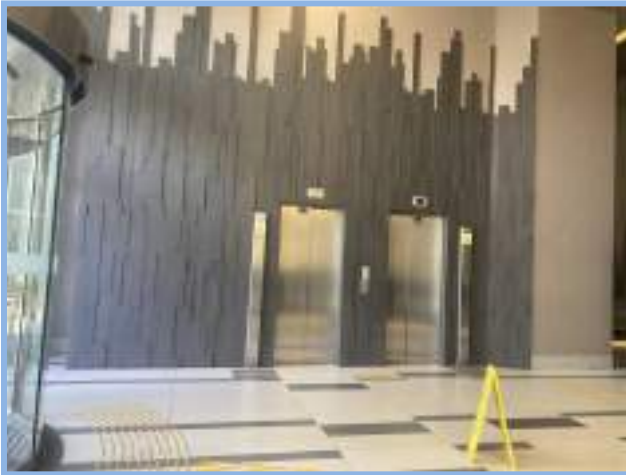
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YN_SF0GKZx4 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

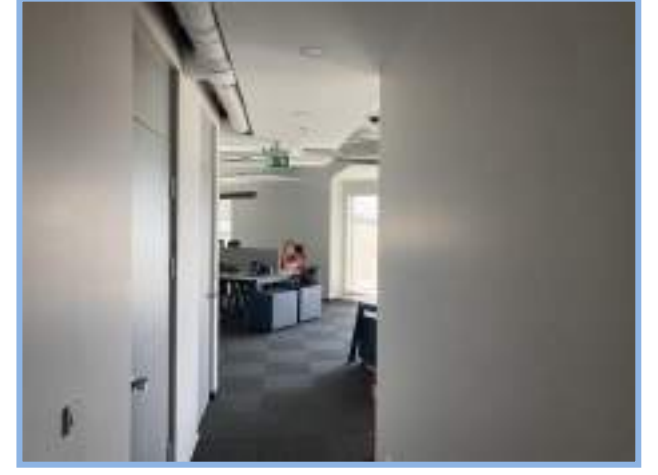


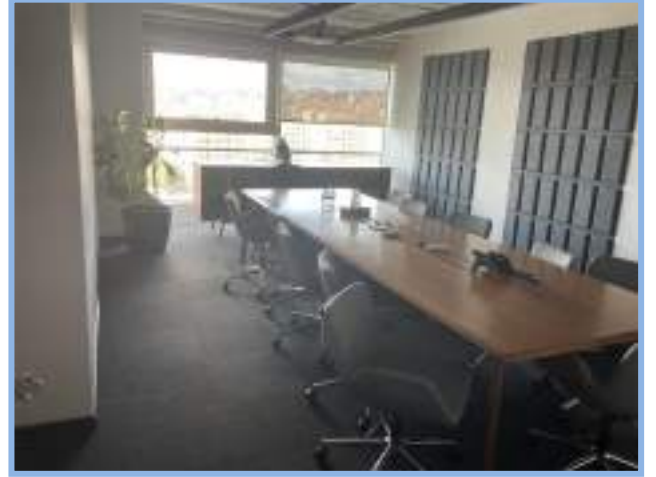
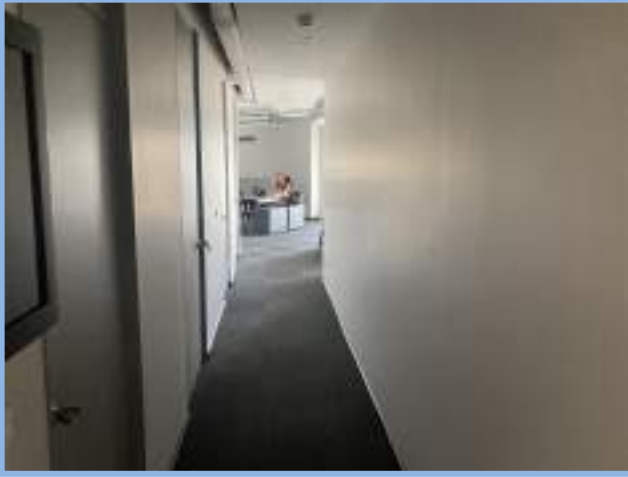
3.TAPU SENEDİ

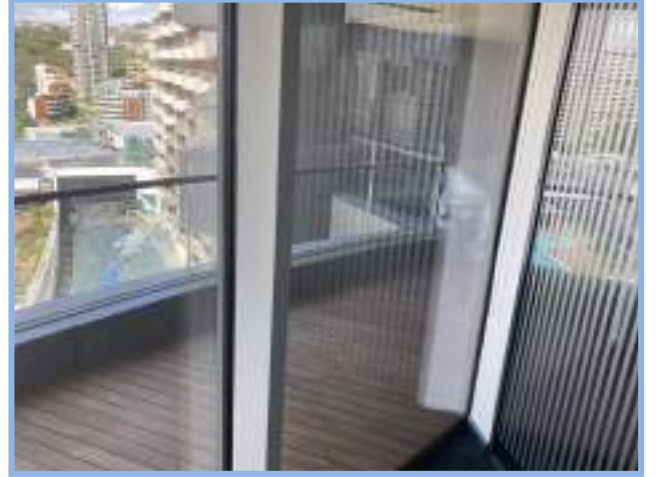
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÜSKÜDAR					
	Mahallesi	BULGURLU					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
73	1083	68	3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsa		ha	m ²	dm ²
					41	356,83	m2
Sınırı	Planındadır						
Zemin Sistem No : 88009712 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
4.266.000,00		OFİS		4029/1921318	A/-	7	9
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamı MEHMET ŞADOĞLU : NURETTİN Oğlu adına kayıtlı iken EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 27/01/2015						
	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.	24713	417	41318		21/12/2018		Cilt No.
Sahife No.	 Siciline Uygundur. Tarih: 21/12/2018 Yetkili Müdür: Y. KUTLU						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyet devri için bu belge Sicil Müdürlüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliği Karne Harcı ve Devir Harcı ödenen ve Sicil Müdürlüğüne bildirilenlerdir.							
D.M.O Basım İş. Md.						Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.	
						Stok No 199	

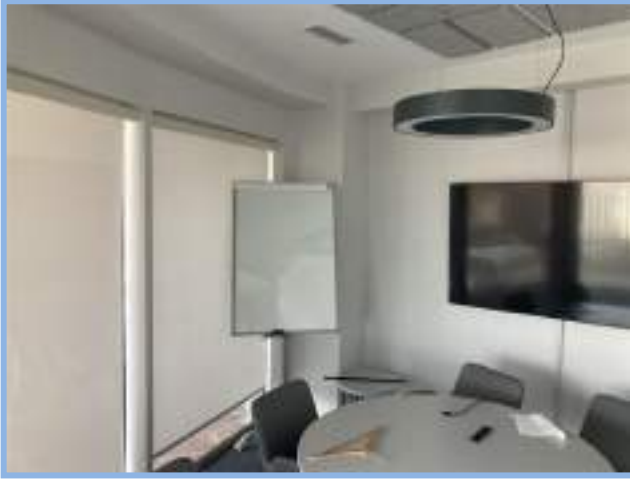
4.FOTOĞAFLAR











5. İMAR DURUMU

22.09.2025 19:38

Üsküdar Belediyesi Kent Rehberi | Nöbetçi Eczaneler, Ada Parsel Sorgu



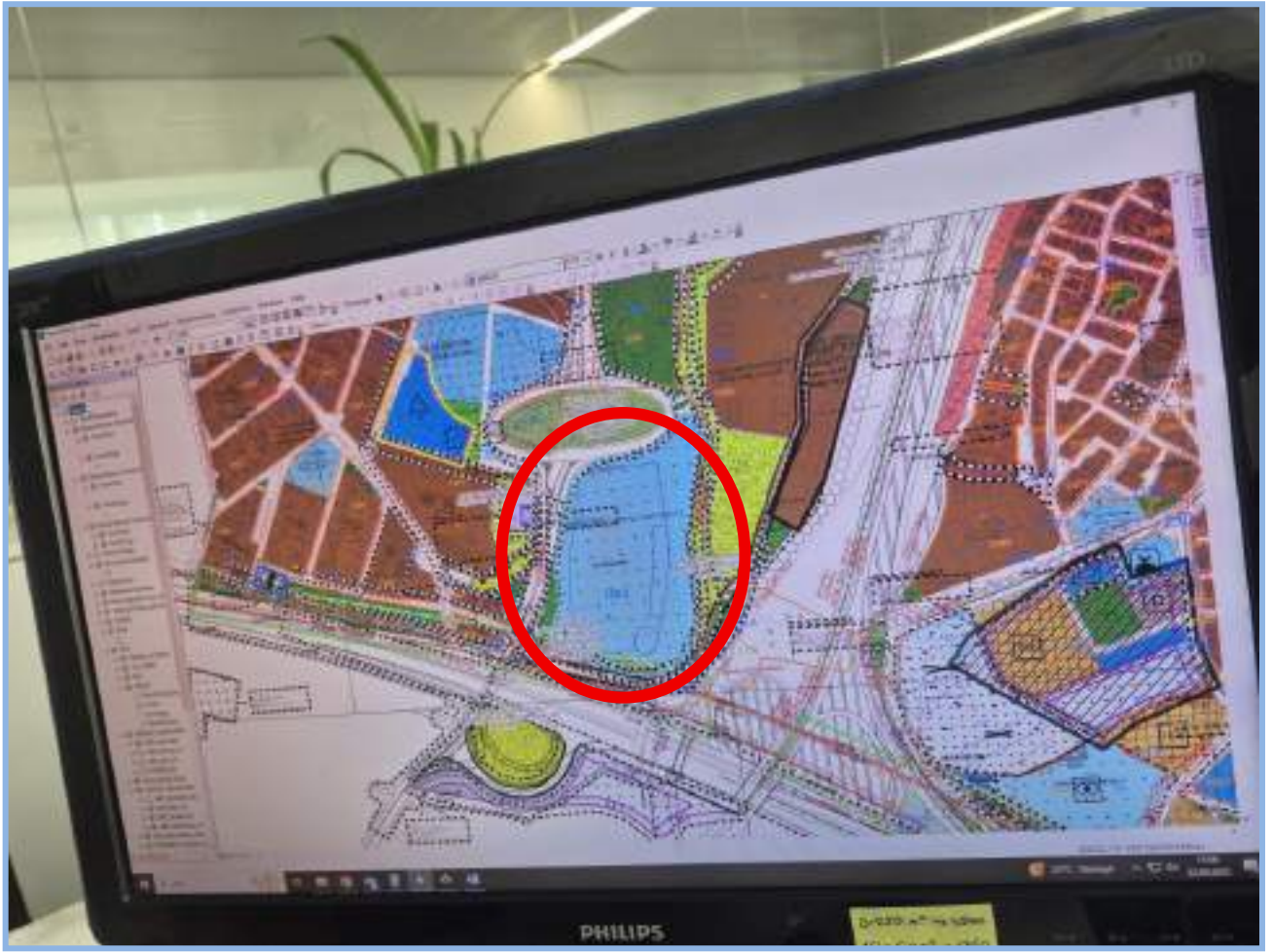
Mahalle	ACIBADEM	Ada	1083
Plan Bölgesi	18 03 1991 TT Lİ ALTUNİZADE UİP	Parsel	68
Plan Kullanım Amacı	Yönetim Merkezleri + AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	Alan	49149.29 m ²

Plan Kararı	Yönetim Merkezleri				
Ön Bahçe	-	Yapı Nizamı	-	Kat Sayısı	-
Yan Bahçe	-	TAKS	-	HMAX	-
Arka Bahçe	-	KAKS (Emsal)	-	Bina Derinliği	-



Bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır. Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz.





6.YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI RUHSATI									
1. Başvuru sahibi kurum:					2. Başvuru tarihi:				
3. Başvuru sahibi kurumun adı:					4. Başvuru tarihi:				
5. Başvuru sahibi kurumun adresi:					6. Başvuru tarihi:				
7. Başvuru sahibi kurumun adresi:					8. Başvuru tarihi:				
9. Başvuru sahibi kurumun adresi:					10. Başvuru tarihi:				
11. Başvuru sahibi kurumun adresi:					12. Başvuru tarihi:				
13. Başvuru sahibi kurumun adresi:					14. Başvuru tarihi:				
15. Başvuru sahibi kurumun adresi:					16. Başvuru tarihi:				
17. Başvuru sahibi kurumun adresi:					18. Başvuru tarihi:				
19. Başvuru sahibi kurumun adresi:					20. Başvuru tarihi:				
21. Başvuru sahibi kurumun adresi:					22. Başvuru tarihi:				
23. Başvuru sahibi kurumun adresi:					24. Başvuru tarihi:				
25. Başvuru sahibi kurumun adresi:					26. Başvuru tarihi:				
27. Başvuru sahibi kurumun adresi:					28. Başvuru tarihi:				
29. Başvuru sahibi kurumun adresi:					30. Başvuru tarihi:				
31. Başvuru sahibi kurumun adresi:					32. Başvuru tarihi:				
33. Başvuru sahibi kurumun adresi:					34. Başvuru tarihi:				
35. Başvuru sahibi kurumun adresi:					36. Başvuru tarihi:				
37. Başvuru sahibi kurumun adresi:					38. Başvuru tarihi:				
39. Başvuru sahibi kurumun adresi:					40. Başvuru tarihi:				
41. Başvuru sahibi kurumun adresi:					42. Başvuru tarihi:				
43. Başvuru sahibi kurumun adresi:					44. Başvuru tarihi:				
45. Başvuru sahibi kurumun adresi:					46. Başvuru tarihi:				
47. Başvuru sahibi kurumun adresi:					48. Başvuru tarihi:				
49. Başvuru sahibi kurumun adresi:					50. Başvuru tarihi:				
51. Başvuru sahibi kurumun adresi:					52. Başvuru tarihi:				
53. Başvuru sahibi kurumun adresi:					54. Başvuru tarihi:				
55. Başvuru sahibi kurumun adresi:					56. Başvuru tarihi:				
57. Başvuru sahibi kurumun adresi:					58. Başvuru tarihi:				
59. Başvuru sahibi kurumun adresi:					60. Başvuru tarihi:				
61. Başvuru sahibi kurumun adresi:					62. Başvuru tarihi:				
63. Başvuru sahibi kurumun adresi:					64. Başvuru tarihi:				
65. Başvuru sahibi kurumun adresi:					66. Başvuru tarihi:				
67. Başvuru sahibi kurumun adresi:					68. Başvuru tarihi:				
69. Başvuru sahibi kurumun adresi:					70. Başvuru tarihi:				
71. Başvuru sahibi kurumun adresi:					72. Başvuru tarihi:				
73. Başvuru sahibi kurumun adresi:					74. Başvuru tarihi:				
75. Başvuru sahibi kurumun adresi:					76. Başvuru tarihi:				
77. Başvuru sahibi kurumun adresi:					78. Başvuru tarihi:				
79. Başvuru sahibi kurumun adresi:					80. Başvuru tarihi:				
81. Başvuru sahibi kurumun adresi:					82. Başvuru tarihi:				
83. Başvuru sahibi kurumun adresi:					84. Başvuru tarihi:				
85. Başvuru sahibi kurumun adresi:					86. Başvuru tarihi:				
87. Başvuru sahibi kurumun adresi:					88. Başvuru tarihi:				
89. Başvuru sahibi kurumun adresi:					90. Başvuru tarihi:				
91. Başvuru sahibi kurumun adresi:					92. Başvuru tarihi:				
93. Başvuru sahibi kurumun adresi:					94. Başvuru tarihi:				
95. Başvuru sahibi kurumun adresi:					96. Başvuru tarihi:				
97. Başvuru sahibi kurumun adresi:					98. Başvuru tarihi:				
99. Başvuru sahibi kurumun adresi:					100. Başvuru tarihi:				

YAPILAN İŞLER					
İş No	İş Adı	İş No	İş Adı	İş No	İş Adı
101	YAPILAN İŞLER	102	YAPILAN İŞLER	103	YAPILAN İŞLER
104	YAPILAN İŞLER	105	YAPILAN İŞLER	106	YAPILAN İŞLER
107	YAPILAN İŞLER	108	YAPILAN İŞLER	109	YAPILAN İŞLER
110	YAPILAN İŞLER	111	YAPILAN İŞLER	112	YAPILAN İŞLER
113	YAPILAN İŞLER	114	YAPILAN İŞLER	115	YAPILAN İŞLER
116	YAPILAN İŞLER	117	YAPILAN İŞLER	118	YAPILAN İŞLER
119	YAPILAN İŞLER	120	YAPILAN İŞLER	121	YAPILAN İŞLER
122	YAPILAN İŞLER	123	YAPILAN İŞLER	124	YAPILAN İŞLER
125	YAPILAN İŞLER	126	YAPILAN İŞLER	127	YAPILAN İŞLER
128	YAPILAN İŞLER	129	YAPILAN İŞLER	130	YAPILAN İŞLER
131	YAPILAN İŞLER	132	YAPILAN İŞLER	133	YAPILAN İŞLER
134	YAPILAN İŞLER	135	YAPILAN İŞLER	136	YAPILAN İŞLER
137	YAPILAN İŞLER	138	YAPILAN İŞLER	139	YAPILAN İŞLER
140	YAPILAN İŞLER	141	YAPILAN İŞLER	142	YAPILAN İŞLER
143	YAPILAN İŞLER	144	YAPILAN İŞLER	145	YAPILAN İŞLER
146	YAPILAN İŞLER	147	YAPILAN İŞLER	148	YAPILAN İŞLER
149	YAPILAN İŞLER	150	YAPILAN İŞLER	151	YAPILAN İŞLER
152	YAPILAN İŞLER	153	YAPILAN İŞLER	154	YAPILAN İŞLER
155	YAPILAN İŞLER	156	YAPILAN İŞLER	157	YAPILAN İŞLER
158	YAPILAN İŞLER	159	YAPILAN İŞLER	160	YAPILAN İŞLER
161	YAPILAN İŞLER	162	YAPILAN İŞLER	163	YAPILAN İŞLER
164	YAPILAN İŞLER	165	YAPILAN İŞLER	166	YAPILAN İŞLER
167	YAPILAN İŞLER	168	YAPILAN İŞLER	169	YAPILAN İŞLER
170	YAPILAN İŞLER	171	YAPILAN İŞLER	172	YAPILAN İŞLER
173	YAPILAN İŞLER	174	YAPILAN İŞLER	175	YAPILAN İŞLER
176	YAPILAN İŞLER	177	YAPILAN İŞLER	178	YAPILAN İŞLER
179	YAPILAN İŞLER	180	YAPILAN İŞLER	181	YAPILAN İŞLER
182	YAPILAN İŞLER	183	YAPILAN İŞLER	184	YAPILAN İŞLER
185	YAPILAN İŞLER	186	YAPILAN İŞLER	187	YAPILAN İŞLER
188	YAPILAN İŞLER	189	YAPILAN İŞLER	190	YAPILAN İŞLER
191	YAPILAN İŞLER	192	YAPILAN İŞLER	193	YAPILAN İŞLER
194	YAPILAN İŞLER	195	YAPILAN İŞLER	196	YAPILAN İŞLER
197	YAPILAN İŞLER	198	YAPILAN İŞLER	199	YAPILAN İŞLER
200	YAPILAN İŞLER	201	YAPILAN İŞLER	202	YAPILAN İŞLER
203	YAPILAN İŞLER	204	YAPILAN İŞLER	205	YAPILAN İŞLER
206	YAPILAN İŞLER	207	YAPILAN İŞLER	208	YAPILAN İŞLER
209	YAPILAN İŞLER	210	YAPILAN İŞLER	211	YAPILAN İŞLER
212	YAPILAN İŞLER	213	YAPILAN İŞLER	214	YAPILAN İŞLER
215	YAPILAN İŞLER	216	YAPILAN İŞLER	217	YAPILAN İŞLER
218	YAPILAN İŞLER	219	YAPILAN İŞLER	220	YAPILAN İŞLER
221	YAPILAN İŞLER	222	YAPILAN İŞLER	223	YAPILAN İŞLER
224	YAPILAN İŞLER	225	YAPILAN İŞLER	226	YAPILAN İŞLER
227	YAPILAN İŞLER	228	YAPILAN İŞLER	229	YAPILAN İŞLER
230	YAPILAN İŞLER	231	YAPILAN İŞLER	232	YAPILAN İŞLER
233	YAPILAN İŞLER	234	YAPILAN İŞLER	235	YAPILAN İŞLER
236	YAPILAN İŞLER	237	YAPILAN İŞLER	238	YAPILAN İŞLER
239	YAPILAN İŞLER	240	YAPILAN İŞLER	241	YAPILAN İŞLER
242	YAPILAN İŞLER	243	YAPILAN İŞLER	244	YAPILAN İŞLER
245	YAPILAN İŞLER	246	YAPILAN İŞLER	247	YAPILAN İŞLER
248	YAPILAN İŞLER	249	YAPILAN İŞLER	250	YAPILAN İŞLER
251	YAPILAN İŞLER	252	YAPILAN İŞLER	253	YAPILAN İŞLER
254	YAPILAN İŞLER	255	YAPILAN İŞLER	256	YAPILAN İŞLER
257	YAPILAN İŞLER	258	YAPILAN İŞLER	259	YAPILAN İŞLER
260	YAPILAN İŞLER	261	YAPILAN İŞLER	262	YAPILAN İŞLER
263	YAPILAN İŞLER	264	YAPILAN İŞLER	265	YAPILAN İŞLER
266	YAPILAN İŞLER	267	YAPILAN İŞLER	268	YAPILAN İŞLER
269	YAPILAN İŞLER	270	YAPILAN İŞLER	271	YAPILAN İŞLER
272	YAPILAN İŞLER	273	YAPILAN İŞLER	274	YAPILAN İŞLER
275	YAPILAN İŞLER	276	YAPILAN İŞLER	277	YAPILAN İŞLER
278	YAPILAN İŞLER	279	YAPILAN İŞLER	280	YAPILAN İŞLER
281	YAPILAN İŞLER	282	YAPILAN İŞLER	283	YAPILAN İŞLER
284	YAPILAN İŞLER	285	YAPILAN İŞLER	286	YAPILAN İŞLER
287	YAPILAN İŞLER	288	YAPILAN İŞLER	289	YAPILAN İŞLER
290	YAPILAN İŞLER	291	YAPILAN İŞLER	292	YAPILAN İŞLER
293	YAPILAN İŞLER	294	YAPILAN İŞLER	295	YAPILAN İŞLER
296	YAPILAN İŞLER	297	YAPILAN İŞLER	298	YAPILAN İŞLER
299	YAPILAN İŞLER	300	YAPILAN İŞLER	301	YAPILAN İŞLER
302	YAPILAN İŞLER	303	YAPILAN İŞLER	304	YAPILAN İŞLER
305	YAPILAN İŞLER	306	YAPILAN İŞLER	307	YAPILAN İŞLER
308	YAPILAN İŞLER	309	YAPILAN İŞLER	310	YAPILAN İŞLER
311	YAPILAN İŞLER	312	YAPILAN İŞLER	313	YAPILAN İŞLER
314	YAPILAN İŞLER	315	YAPILAN İŞLER	316	YAPILAN İŞLER
317	YAPILAN İŞLER	318	YAPILAN İŞLER	319	YAPILAN İŞLER
320	YAPILAN İŞLER	321	YAPILAN İŞLER	322	YAPILAN İŞLER
323	YAPILAN İŞLER	324	YAPILAN İŞLER	325	YAPILAN İŞLER
326	YAPILAN İŞLER	327	YAPILAN İŞLER	328	YAPILAN İŞLER
329	YAPILAN İŞLER	330	YAPILAN İŞLER	331	YAPILAN İŞLER
332	YAPILAN İŞLER	333	YAPILAN İŞLER	334	YAPILAN İŞLER
335	YAPILAN İŞLER	336	YAPILAN İŞLER	337	YAPILAN İŞLER
338	YAPILAN İŞLER	339	YAPILAN İŞLER	340	YAPILAN İŞLER
341	YAPILAN İŞLER	342	YAPILAN İŞLER	343	YAPILAN İŞLER
344	YAPILAN İŞLER	345	YAPILAN İŞLER	346	YAPILAN İŞLER
347	YAPILAN İŞLER	348	YAPILAN İŞLER	349	YAPILAN İŞLER
350	YAPILAN İŞLER	351	YAPILAN İŞLER	352	YAPILAN İŞLER
353	YAPILAN İŞLER	354	YAPILAN İŞLER	355	YAPILAN İŞLER
356	YAPILAN İŞLER	357	YAPILAN İŞLER	358	YAPILAN İŞLER
359	YAPILAN İŞLER	360	YAPILAN İŞLER	361	YAPILAN İŞLER
362	YAPILAN İŞLER	363	YAPILAN İŞLER	364	YAPILAN İŞLER
365	YAPILAN İŞLER	366	YAPILAN İŞLER	367	YAPILAN İŞLER
368	YAPILAN İŞLER	369	YAPILAN İŞLER	370	YAPILAN İŞLER
371	YAPILAN İŞLER	372	YAPILAN İŞLER	373	YAPILAN İŞLER
374	YAPILAN İŞLER	375	YAPILAN İŞLER	376	YAPILAN İŞLER
377	YAPILAN İŞLER	378	YAPILAN İŞLER	379	YAPILAN İŞLER
380	YAPILAN İŞLER	381	YAPILAN İŞLER	382	YAPILAN İŞLER
383	YAPILAN İŞLER	384	YAPILAN İŞLER	385	YAPILAN İŞLER
386	YAPILAN İŞLER	387	YAPILAN İŞLER	388	YAPILAN İŞLER
389	YAPILAN İŞLER	390	YAPILAN İŞLER	391	YAPILAN İŞLER
392	YAPILAN İŞLER	393	YAPILAN İŞLER	394	YAPILAN İŞLER
395	YAPILAN İŞLER	396	YAPILAN İŞLER	397	YAPILAN İŞLER
398	YAPILAN İŞLER	399	YAPILAN İŞLER	400	YAPILAN İŞLER

İKİNCİ KAT (İTİFALİ YERDE OLAN AYIN 1. KAT) NORMAL KAT-ZEMİN-5 NORMAL KATLI-DOĞRU VE DOĞRU-BLOK-10 NORMAL KAT-11 VE 12 KATLARI DİREKLEK-BATI A BLOK-14 NORMAL KAT-15 VE 16 KATLARI DİREKLEK-BATI B BLOK-18 NORMAL KAT-19 NORMAL KAT VE 20 NORMAL KATLARI DİREKLEK VE ÇOK KATLI APARTMAN 21 NORMAL KATLI B.A.K AYIN VE KÖKÜT İNHAKTÖR 4798 SAYILI YASA KAPSAMINDA 23.03.2010 TARİHİ VE 60219 SAYILI BİLGİ VERİMİ DİREKLEK-10-150 PRELİND 2010071

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 53 |

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 54 |

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 55 |

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 56 |

7.MİMARİ PROJE GÖRSELLERİ

T.C.
ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ : **VERA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

H = ... İnşaatı yeri yapılmak istenen ...

İnşaatın:

YAPININ YERİ

İLİ: İSTANBUL
İLÇESİ: ÜSKÜDAR
BAĞIYIRLIĞI: ...
PAFTA: ...
ADA: ...
PARSEL: ...
YERLİK: ...

YAPININ GİNSİ ve NEVİ

KULLANIM AMACI: ...
BİNA YÜKSEKLİĞİ: ...
TOP. RİS. ALANI: ...
TAŞIYICI SİSTEM: ...
KAT ADI: ...
BAĞIYIRLIĞI: ...
MAX. KAT YER: ...
MAX. KAT YER: ...

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyetli yazılı inşaatın altı proje ...
sayılı inşaat inşaatı, inşaat kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.

PROJELERİ KONTROL ve TASDİK EDEN

PROJE NO: ...

STATİK BÜRO RAPORTÖRÜ: ...
STATİK BÜRO SÖZ: ...
STATİK BÜRO SÖZ: ...

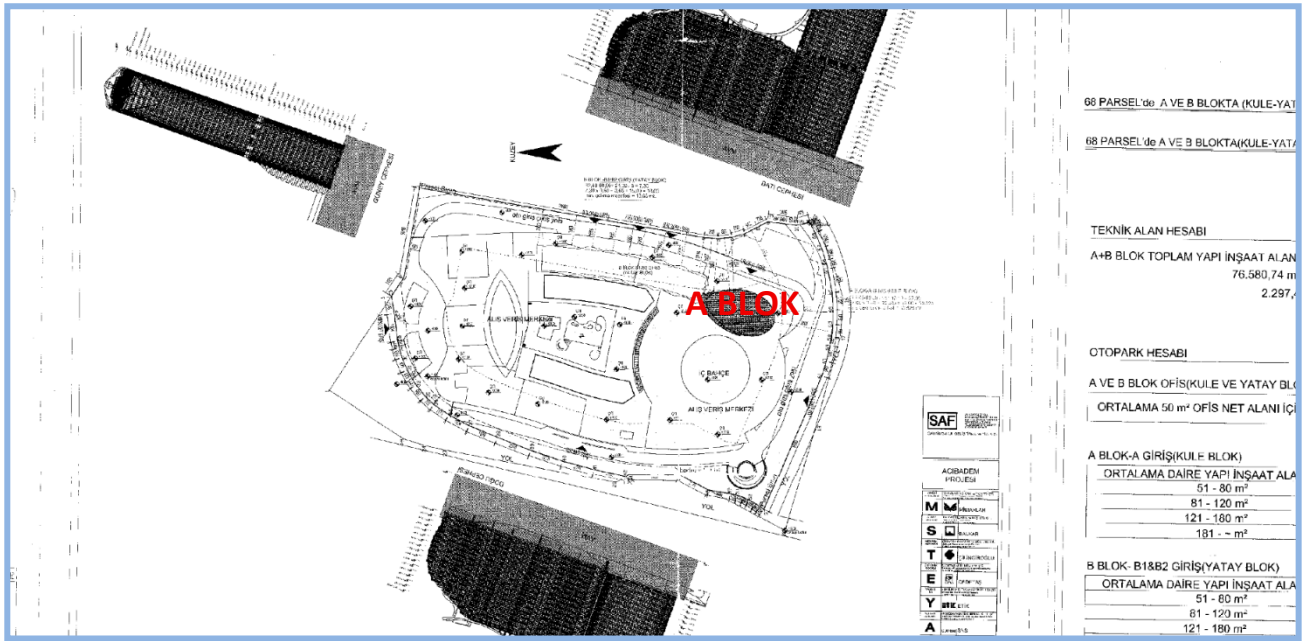
12.02.2014

Mimari Proje Kapağı

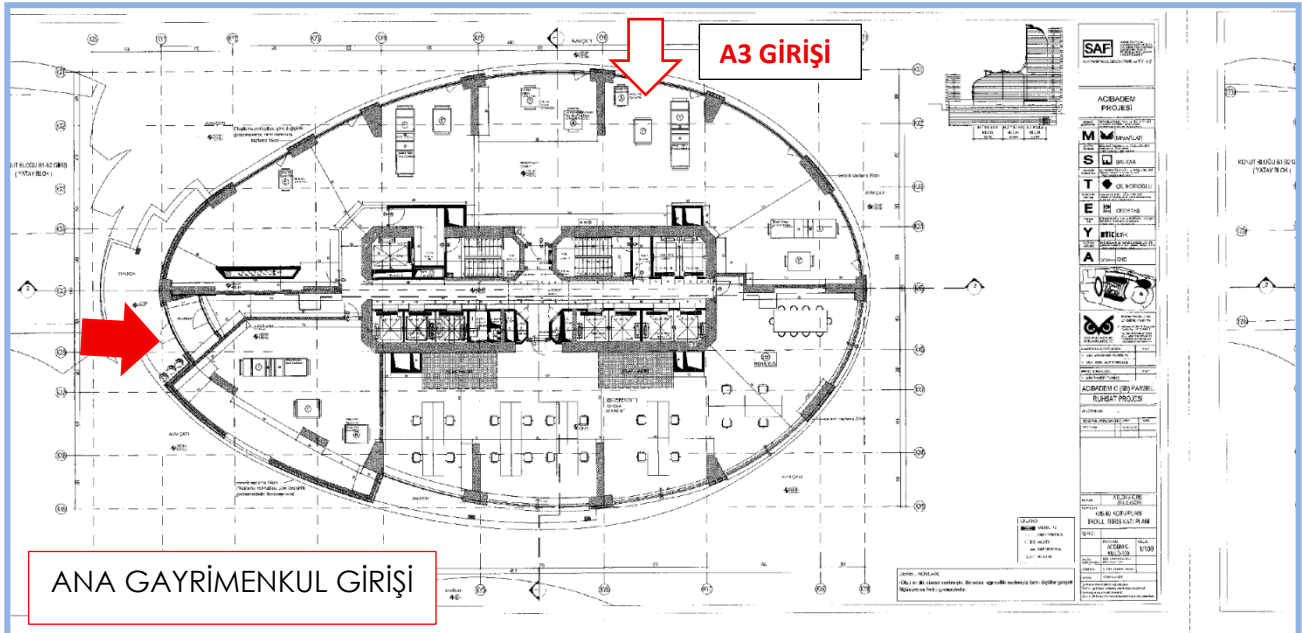
A GİRİŞ	4	4.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A GİRİŞ	53	17.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	5	5.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	54	17.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	6	6.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	55	17.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	7	6.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	56	17.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	8	7.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	57	17.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	9	7.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	58	18.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	10	8.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	59	18.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	11	8.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	60	18.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	12	9.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	61	18.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	13	9.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	62	18.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	14	10.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	63	18.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	15	10.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	64	18.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	16	11.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	65	18.KAT	KONUT			
A BLOK A GİRİŞ	17	11.KAT	OFİS				SAF G.Y.O.	A BLOK A GİRİŞ	66	18.KAT	KONUT			

Bağımsız Bölüm Listesi



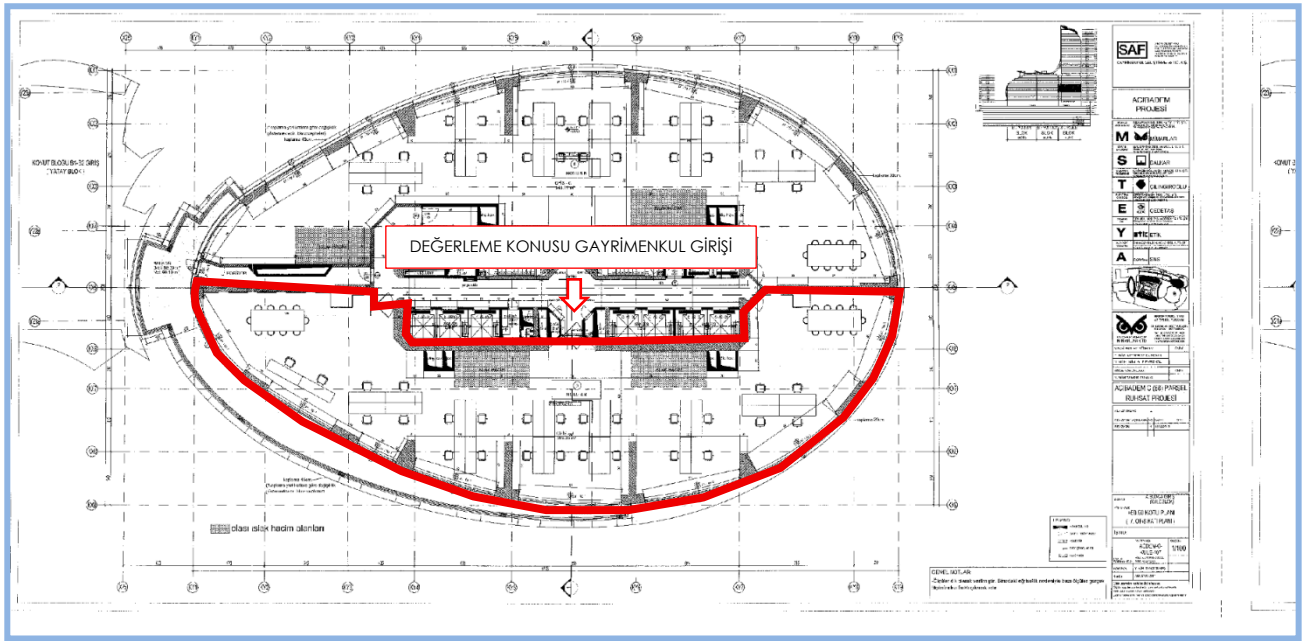


Vaziyet Planı



Zemin Kat Planı





8. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 11.01.2010	No : 401232
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	
Mehmet Onur ÇAKMAKLI	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi:05.03.2020	Belge No: 2019-01.3138
Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI (T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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



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

