

Gayrimenkul Değerleme Raporu

2 Adet Mesken

(Yerinde Ofis)

Levazım Mahallesi

30 Ada 165 Parsel

Levazım Mahallesi

Beşiktaş / 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_1534



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	19.09.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	24.09.2025 / 2025_ÖZ_1534
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	Levazım Mahallesi, Vadi Caddesi, Zorlu Center, No: 2, Daire: 141 Beşiktaş / İSTANBUL
Tapu Kayıtları	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada, 165 Parselde kain 84.064,20 m ² yüz ölçüme sahip, "Otel, kültür merkezi, ofis, rezidans ve alışveriş merkezi olan betonarme karkas bina" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu 390 ve 451 bağımsız bölüm numaralı "Mesken" vasıflı gayrimenkuller
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel; Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan ve Özelleştirme Yüksek Kurulunun 27.12.2006 gün ve 2006/104 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında, E:2.80 `Turizm - Kongre Merkezi - Ticaret - Kültürel Tesis Alanı` lejantında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Konut-Ofis

Değer Tablosu (24.09.2025 tarihli)

390 Nolu Bağımsız Bölümün	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Tam Hisse)	155.500.000	186.600.000	TL
451 Nolu Bağımsız Bölümün	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Tam Hisse)	162.000.000	194.400.000	TL

* KDV Oranı; %1, olarak uygulanmıştır.

Hazırlanan değerlendirme 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****Süleyman IŞIKGÖZ**
Lisans No: 411411**Fatih TOSUN**
Lisans No: 400812

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlı Bilgiler ve Adresi	6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi.....	6
1.4 İşin Kapsamı.....	6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.6 Rapor Türü ve Amacı	6
1.7 Raporu Hazırlayanlar	6
1.8 Değerleme Tarihi	7
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı.....	8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri.....	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.....	10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	12
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 Beşiktaş İlçesi	16
3.2.2 Levazım 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	23
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.....	23
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR.....	24
4.1 Değer Tanımları.....	24
4.2 Değerleme Yöntemleri.....	25
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER.....	26
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	26



5.2	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	26
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	30
6.1	Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri	30
6.2	Pazar Yaklaşımı	30
6.2.1	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	30
6.2.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	30
6.2.3	Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	30
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	31
6.2.6	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	31
6.3	Maliyet Yaklaşımı	31
6.3.1	Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	31
6.3.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	31
6.3.3	Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	31
6.3.4	Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	31
6.3.5	Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	32
6.4	Gelir Yaklaşımı	32
6.4.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	32
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	32
6.4.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	32
6.4.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	32
6.4.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	32
6.5	Diğer Tespit Ve Analizler	32
6.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	33
6.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	33
6.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
6.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	33
6.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	33
6.11	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	34
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	34
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35
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	35
7.9	KDV Konusu	35
8.	SONUÇ	37
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
8.2	Nihai Değer Takdiri	37
9.	EKLER	38



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 24.09.2025 tarihinde, 2025_ÖZ_1534 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu Levazım Mahallesi, Vadi Caddesi, No: 2/241, Zorlu Center, Beşiktaş / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren " EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİC. A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

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

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

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİC. A.Ş.'nin 17.09.2025 tarihli talebine istinaden İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada 165 Parselde kain 84.064,20 m² yüz ölçüme sahip, "Otel,kültür merkezi,ofis,rezidans ve alışveriş merkezi olan betonarme karkas bina" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 390 ve 451 bağımsız bölüm numaralı "Mesken" vasıflı gayrimenkullerin 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, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada 165 Parselde kain 84.064,20 m² yüz ölçüme sahip, "Otel,kültür merkezi,ofis,rezidans ve alışveriş merkezi olan betonarme karkas bina" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 390 ve 451 bağımsız bölüm numaralı "Mesken" vasıflı gayrimenkullerin EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİC. A.Ş. adına tescilli tam hissесinin 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 Süleyman İŞİKGÖZ (Lisans no:411411) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.



1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 18.09.2025 ila 23.09.2025 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, No: 2/241, Zorlu Center, Beşiktaş / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren "EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİC. 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 gayrimenkuller 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

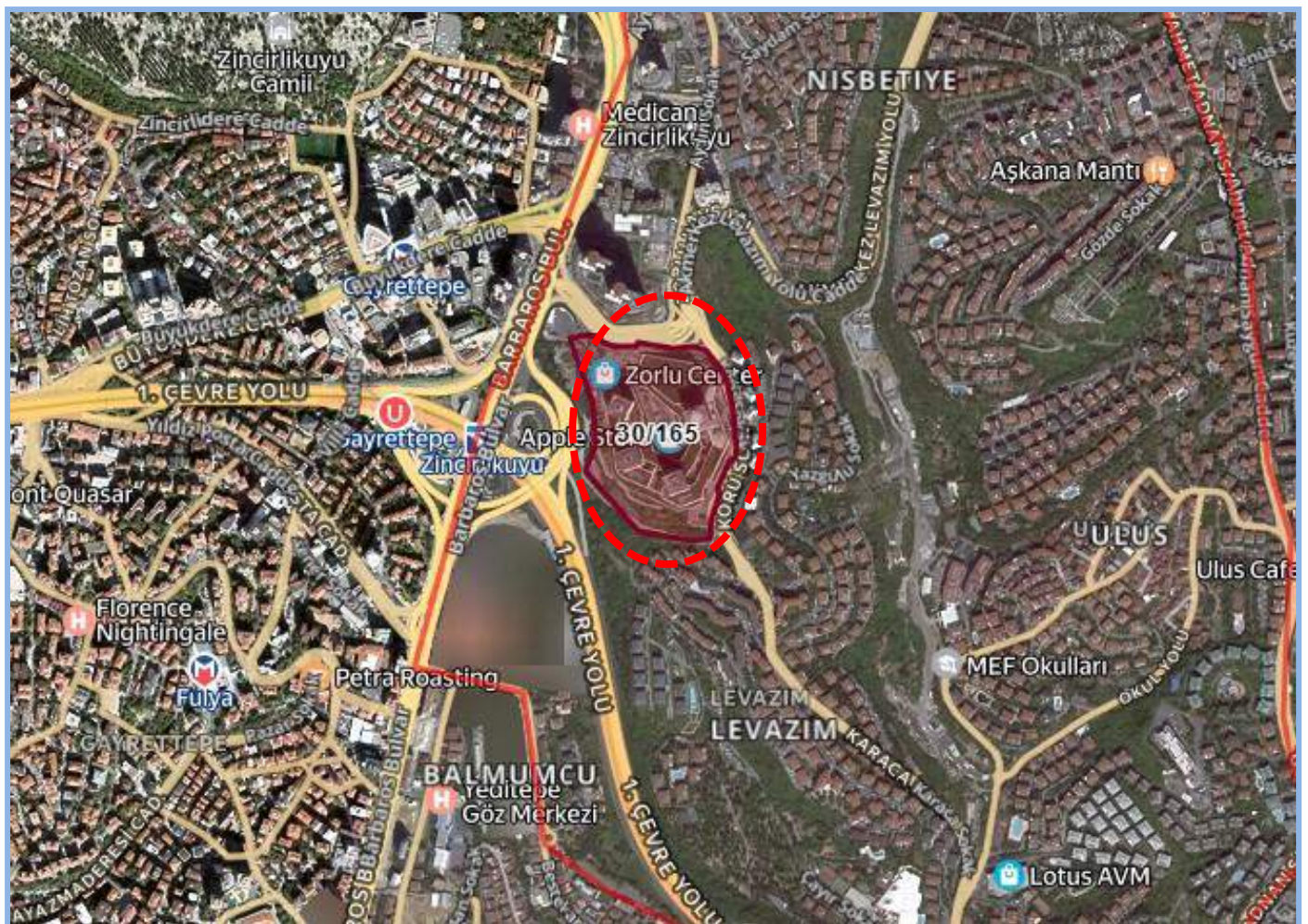
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

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

Gayrimenkulün açık adresi: Levazım Mahallesi, Vadi Caddesi, Zorlu Center, No:2, İç Kapı No: 141 (UAVT: 2839937527), iç kapı no: 241 (3029230673) Beşiktaş / İSTANBUL

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 Ada 165 Parselde kain 84.064,20 m² yüz ölçüme sahip, "Otel,kültür merkezi,ofis,rezidans ve alışveriş merkezi olan betonarme karkas bina" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu 390 ve 451 bağımsız bölüm numaralı "Mesken" vasıflı gayrimenkullerdir. Bölgede genellikle konut amaçlı yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul üst gelir grubuna hitap eden bir bölgede konumlu olup, sosyal yaşamın gerektirdiği ihtiyaçlar kısa ve orta mesafelerden karşılanabilmektedir. Bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır. Bölgede yaya ve araç sirkülasyonu orta seviyededir.

Gayrimenkulün Konumu



2.2.1.1 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 : 13/02/2014 -1888	13.02.2014 / 1888
- KM ne Çevrilmiştir. 25/02/2014 - 2350	
17.09.2025 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.	

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

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

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

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Konu gayrimenkulün konumlu olduğu Zorlu Center'a ait 30.10.2013 tarih ve 6449 sayılı tadilat yapı ruhsatına istinaden 28.10.2013 tarih ve 2013/6449 numaralı mimari projesi Web Tapu sisteminde incelenmiştir. Beşiktaş 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)
-	3.Normal Kat	390	Konut	Ofis	4+1	235+60m² teras	200	235+60m² teras	200
-	4.Normal Kat	451	Konut	Ofis	2+1	235+60m² teras	200	235+60m² teras	200

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konusu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Beşiktaş 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

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel; Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan ve Özelleştirme Yüksek Kurulunun 27.12.2006 gün ve 2006/104 sayılı kararı ile onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında, E:2.80 Turizm - Kongre Merkezi - Ticaret - Kültürel Tesis Alanı lejantında kalmaktadır. Belediyeden



alınan şifahi bilgiye göre, bu lejant altında Konut da yapılabilir niteliktedir. Parselde otel ve AVM de bulunmaktadır.



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

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

Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi

- 27.04.2010 tarih 2498 nolu 615.885 m² toplam inşaat alanı ve 690 bağımsız bölüm için düzenlenmiş ilk yapı ruhsatı,
- 30.10.2013 tarih ve 6449 numaralı, 693.784,41 m² toplam inşaat alanı ve 936 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Tadilli Yapı Ruhsatı,
- 06.02.2014 tarih ve 7820 numaralı, 693.784,41 m² toplam inşaat alanı ve 936 bağımsız bölüm için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- Arşiv dosyasında yapılan araştırmada, 06.02.2014 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.
- Taşınmazın dosyasında 23.06.2009 tarihli, inşai faaliyete ilişkin Yapı Tatil Tutanağı bulunmakta olup, daha sonrasında Ruhsat ve İskan alınmıştır. Dosyasında dava yazışmaları bulunmakta olup, söz konusu dosyalar yapı için ruhsat ve iskan belgelerinin iptali istemiyle açılmış davalarda, taşınmaz aleyhine olumsuz bir sonuç oluşmadığı, davaların reddedildiği tespit edilmiştir. Halihazırda devam eden dava bulunmadığı dosyasından tespit edilmiştir.

Web Tapu

- İmar arşiv dosyaları içerisinde onaylı mimari projesi bulunmamakta olup, Web Tapu Portal sisteminde bulunan 28.10.2013 tarih ve 2013/6449 numaralı onaylı mimari projesi incelenip, değerlendirme çalışmasında esas alınmıştır.



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

Değerleme konusu gayrimenkulün; son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerin mülkiyeti, 04.12.2020 tarih 14807 yevmiye numaralı, 10.12.2021 tarih 19890 yevmiye numaralı Satış işlemi ile EC Gayrimenkul Yatırımları Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Gayrimenkulün hukuki durumunda son üç yıl içinde değişiklik olmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu arsanın imar planı tasdik tarihi 27.12.2006'dır.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün bulunduğu parselin imar durumu Turizm - Kongre Merkezi - Ticaret - Kültürel Tesis Alanı'dır. Bölge genel olarak konut ve ticaret imarlı parsellerden oluşmaktadır.

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

Taşınmazın dosyasında 23.06.2009 tarihli, inşai faaliyete ilişkin Yapı Tatil Tutanağı bulunmakta olup, daha sonrasında Ruhsat ve İskan alınmıştır. Dosyasında dava yazışmaları bulunmakta olup, söz konusu dosyalar yapı için ruhsat ve iskan belgelerinin iptali istemiyle açılmış davalar da, taşınmaz aleyhine olumsuz bir sonuç oluşmadığı, davaların reddedildiği tespit edilmiştir. Halihazırda devam eden dava bulunmadığı dosyasından tespit edilmiştir.

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

Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerleme konusu gayrimenkullerin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi aldıkları ve akabinde kat mülkiyetine geçirildiği görülmüştür.

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 Zirve Yapı Denetim LTD. ŞTİ. yapı denetim firması olarak görev almıştır.

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 değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesine dosyasında rastlanılmamıştır. BEP-tr adresinden UAVT kodu ile sorgulanmış ancak ulaşılamamıştır.



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 seyir 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.

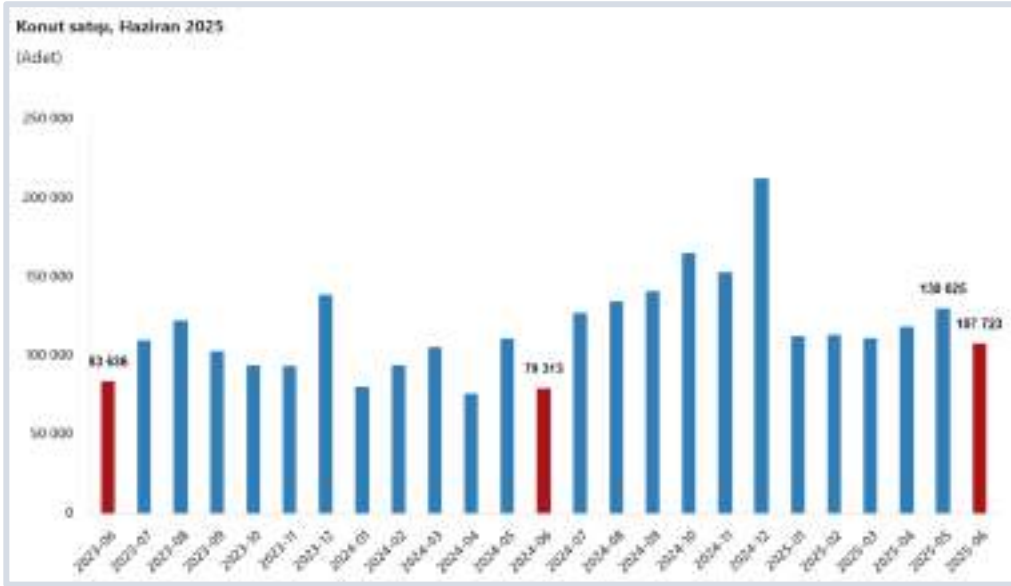
Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)												
	Ağu.24	Eyl.24	Eki.24	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25
TÜFE	52,0	49,4	48,6	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5
Yİ-ÜFE	35,8	33,1	32,2	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2

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

3.1.2 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 artış işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 207.624 adet, ikinci el satışlar ise 484.269 adet olarak kayıtlara geçmiştir.



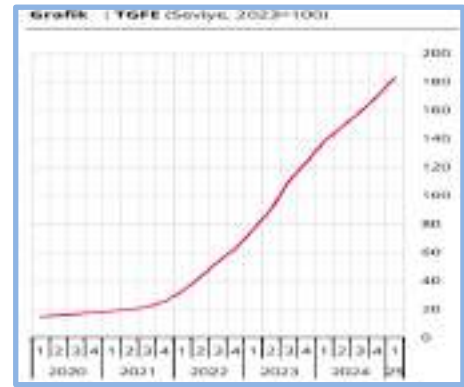


Ülkemizde demografik unsurlar (nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, göç) ile kentsel dönüşümde yaşanan değişkenler sürdürülebilir doğal bir konut konjonktürü üzerinde şekillenmekte, buna rağmen konut ihtiyacını çok fazla azaltmamaktadır.

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.



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 Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş İlçesi, İstanbul ilinin batısında yer alan ilçelerinden biridir. İlçenin güneyinde ve doğusunda İstanbul Boğazı, batısında Şişli İlçesi ve kuzeyinde Sarıyer İlçesi yer almaktadır. Son yıllarda hızlı bir şekilde gelişerek, planlı şehir planlaması ve geniş yeşil alanlarıyla dikkat çeken bir bölge haline gelmiştir. Metrobüs hattına yakınlığı ve Boğaz Köprüsü'ne kolay erişimi sayesinde ulaşım avantajı 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 ve sahil şeridi boyunca uzanan parklarıyla cazip bir bölge olarak görülmektedir.

3.2.2 Levazım Mahallesi ve Yakın Çevresi

Levazım Mahallesi, İstanbul İli, Beşiktaş 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 gayrimenkule ulaşmak için; Barbaros Bulvarı üzerinden kuzey yönünde devam edilir ve sağ kolda konumlu Vadi Caddesi'ne dönülür. Yaklaşık 100 m. sonra değerleme konusu gayrimenkul sağ kolda konumludur.

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde Zincirlikuyu Metrobüs İstasyonu, Zincirlikuyu Mezarlığı ve Beşiktaş Belediyesi 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, Beşiktaş İlçesi, Levazım Mahallesi, 84.064,20 m² yüz ölçümlü 30 Ada 165 Parsel üzerinde yer almaktadır. Parsel amorf forma sahip olup, hafif eğimli arazidedir. Parsel üzerinde 2 dış kapı numaralı Zorlu Center yer almakta olup, toplamda 936 bağımsız bölümden oluşmaktadır.



3.4.2 Bina Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levazım Mahallesi sınırlarında konumlu olan, 84.064,20 m² yüz ölçüme sahip 30 Ada 165 Parselde kain "Otel,kültür merkezi,ofis,rezidans ve alışveriş merkezi olan betonarme karkas bina" vasıflı ana gayrimenkuldür.

Mimari projesine göre 30 Ada 165 Parselde konumlu ana gayrimenkul Otel, Kültür Merkezi, Ofis, Rezidans ve Alışveriş Merkezi Olan Betonarme Karkas Bina nitelikli, R1, R2, R3 ve otel bloğu olmak üzere 4 bloktan oluşmakta olup, her blok ayrı kat olmak üzere tüm bloklar çeşitli katlardan birbirine bağlantılıdır. Ana taşınmaz 7 bodrum, zemin ve 27 normal kat olmak üzere toplam 35 kattan meydana gelmekte olup, 1, 2, 3, 4 ve 5. bodrum katlarda kapalı otopark alanları, diğer katlarda ise 19 adet trafo merkezi, 2 adet konferans salonu, 1 adet otel, 344 adet iş yeri ve 570 adet ise çeşitli tiplerde rezidans daire olmak üzere toplam 936 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konu gayrimenkuller, R3 (yerindeki blok isimlendirmesi) blokun altında terasavler olarak isimlendirilen kısmında 3. ve 4. normal katlarda konumlandıkları. Projede, girişler 1.bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Zorlu Center içerisinde alışveriş merkezi, sinema salonları, spor salonu, yüzme havuzu, açık ve kapalı otopark, güvenlik bulunmaktadır.

Genel Özellikler	
İnşaat Tarzı	: Betonarme
Yaşı	: 15
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Toplam İnşaat Alanı	: 693.784,41m ² (Ruhsattaki alanı)
Toplam Kat Adedi	: 35 Kat (7 bodrum kat + zemin kat + 27 normal kat)
Dış Cephe	: Dış cephe plaza
Elektrik / Su / Kanalizasyon	: Şebeke / Şebeke / Şebeke
Isıtma Sistemi	: Klima
Havalandırma Sistemi	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Otopark	: Mevcut



Ana Gayrimenkulün Konumu

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Değerleme konusu gayrimenkuller; tapu kayıtlarına ve mahallinde yapılan incelemelere göre 3.normal katta konumlu, 390 numaralı bağımsız bölüm ve 4.normal katta konumlu, 451 numaralı bağımsız bölümdür. Taşınmazlar tapu belgesinde konut niteliklidir ve projesinde de konut olarak projelendirilmiştir. Ancak mahallinde taşınmazlar



ofis olarak kullanılmaktadır. 3. katta konumlu 390 no'lu bağımsız bölüm mahalinde ofis olarak kullanılmaktadır, 235 m² kapalı alan, 60 m² açık teras alanına sahiptir. 4.Katta yer alan 451 no'lu konu taşınmaz ile içeriden merdiven bağlantısı kurularak beraber kullanıldığı görülmüştür. 451 nolu taşınmaz 235 m² kapalı alan, 60 m² açık teras alanına sahiptir. Mahalinde daire kapı numaraları farklı isimlendirilmiştir. 390 no'lu bağımsız bölüm yerinde 141 no'ludur. 451 no'lu taşınmaz ise yerinde 241 no'ludur.

Değerleme konusu 390 no'lu gayrimenkul projesine göre salon, mutfak, hol, antre, 3 oda, 3 banyo+WC ve teras hacimlerine sahip olup, toplam brüt 235 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın yaklaşık 60 m² açık teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu 451 no'lu gayrimenkul projesine göre salon, mutfak, hol, antre, 3 oda, 3 banyo+WC ve teras hacimlerine sahip olup, toplam brüt 235 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın yaklaşık 60 m² açık teras alanı bulunmaktadır. Taşınmazların projesiyle alan ve konum bakımından uyumlu oldukları görülmüştür.

Zeminler, salon ve oda hacimlerinde laminat parke; antre, hol, mutfak ve ıslak hacimlerde seramik kaplamadır. Duvarlar, mutfak, salon, oda, antre ve hol hacimlerinde sıva üzeri boya; ıslak hacimlerde ise seramik kaplamadır. Aydınlatma spot ışık ile sağlanmaktadır. Giriş kapısı ahşap görünümlü çelik kapıdır. İç 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)
-	3.Normal Kat	390	Konut	Ofis	4+1	235+60m ² teras	200	235+60m ² teras	200
-	4.Normal Kat	451	Konut	Ofis	2+1	235+60m ² teras	200	235+60m ² teras	200



Bağımsız Bölüm Fotoğrafları











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

30 Ada 165 Parselde konumlu 390 ve 451 bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemelere göre konum ve alan açısından uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla merdiven bağlantısı kurularak beraber ofis olarak kullanılmaktadırlar.

390 nolu bağımsız bölümde iç hacimde değişiklikler yapılmıştır. Salon hacminin teras alanına bakan kısmı cam bölme ile kapatılarak ilave oda hacmi oluşturulmuş, ayrıca ebeveyn banyosu olan kısmın ardiyeye dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Mevcut durumda 4+1 olarak kullanılmaktadır. 451 nolu bağımsız bölümde iç hacimde değişiklikler yapılmıştır. Taşınmazın yatak odaları salon hacmine ilave edilmiştir. Ebeveyn banyosu, hol ve 2 banyo+wc kısımları oda hacmine dönüştürülmüştür ve oda içerisinde banyo+wc hacmi oluşturulmuştur. Taşınmazın mutfak hacmi ofis amaçlı kullanılmak üzere oda hacmine dönüştürülmüştür. Mevcut durumda 2+1 olarak kullanılmaktadır.

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 gayrimenkuller, değerlendirme tarihi itibarıyla merdiven bağlantısı kurularak beraber ofis olarak kullanılmaktadırlar.



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 genç olması,
- + Ulaşımının kolay olması,
- + Kat Mülkiyeti tapusunun olması,
- + Konu gayrimenkulün cadde üzerinde konumlu olması.

Zayıf Yönleri

- * Yüksek fiyat sebebiyle alıcı kitlesinin az olması.

Fırsat

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

Tehditler

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

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Büro ve Konut Emsalleri

No	Konum	Durum	Kat	Düzeltilmiş İş Alanı (m²)	Fiyatı (TL)	*Fiyatı (TL/m²)	Özellikleri	İletişim
1	Zorlu Center	Kiralık	10. Kat	120	300.000	2.500	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı sitede konumlu, 10. Katta bulunan 180 m² olduğu beyan edilen ancak 120 m² olduğu düşünülen teraslı 2+1 daire 340.000 TL bedelle kiralıktır. Gerçekçi kiralabilir fiyatının 300.000 TL olduğu düşünülmektedir. Konu taşınmazın deniz manzarası daha geniştir, Konu taşınmaz için %15 yüksek şerefiye, boyut bakımından %10 düşük şerefiye uygulanmıştır.	0531 385 02 01
2	Zorlu Center	Kiralık	5.Kat	270	720.000	2.667	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı sitede konumlu, 5. Katta bulunan 350 m² olduğu beyan edilen ancak 270 m² olduğu düşünülen teraslı 5+1 daire 800.000 TL bedelle kiralıktır. Gerçekçi kiralabilir fiyatının 720.000 TL olduğu düşünülmektedir. Konu taşınmazın deniz manzarası daha geniştir. Konu taşınmaz için %10 yüksek şerefiye uygulanmıştır.	0532 213 50 49
3	Zorlu Center	Kiralık	12.kat	270	700.000	2.593	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı sitede konumlu, 12. Katta bulunan 350 m² olduğu beyan edilen ancak 270 m² olduğu düşünülen teraslı 3,5+1 daire 800.000 TL bedelle kiralıktır. Gerçekçi kiralabilir fiyatının 700.000 TL olduğu düşünülmektedir. Konu taşınmazın deniz manzarası daha geniştir. Konu taşınmaz için %15 yüksek şerefiye uygulanmıştır.	0532 497 95 42
4	Zorlu Center	Satılık	1. kat	240	140.000.000	583.333	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı sitede konumlu, 1.katta bulunan 250 m² olduğu beyan edilen ancak 240 m² olduğu düşünülen bahçesi ve terası olan 5+1 ofis 175.000.000 TL bedelle kiralıktır. Konu emsalin pazarlıkla 140.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmazın deniz manzarası vardır. Konu taşınmaz için %10 yüksek şerefiye uygulanmıştır.	0532 592 58 12



5	Zorlu Center	Satılık	1. Kat	140	90.000.000	642.857	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı sitede konumlu, 1.katta bulunan 196 m ² olduğu beyan edilen ancak 140 m ² olduğu düşünülen terası olan 3+1 ofis 108.500.000 TL bedelle kiralıktır. Konu emsalin pazarlıkla 90.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmazın deniz manzarası vardır. Konu taşınmaz için %10 yüksek şerefiye uygulanmıştır. Boyut bakımından %10 düşük şerefiye uygulanmıştır.	0532 781 48 43
6	Zorlu Center	Satılık	1. Kat	120	85.000.000	708.333	Değerleme konusu gayrimenkulle aynı sitede konumlu, 1.katta bulunan 170 m ² olduğu beyan edilen ancak 120 m ² olduğu düşünülen terası ve açık deniz manzarası olan 2+1 ofis 100.000.000 TL bedelle kiralıktır. Konu emsalin pazarlıkla 85.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz daha büyük boyutludur. Boyut bakımından %10 düşük şerefiye uygulanmıştır.	0531 704 20 80
7	Beyan	Bölgede gayrimenkul alım-satımıyla uğraşan kişilerden alınan bilgilere göre; değerleme konusu gayrimenkulün yapı yaşı, bulunduğu konumu, cephesi, fiziksel özellikleri ve bina donanımı sebebiyle 140.000.000-160.000.000 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 ve büro" 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 değerlendirilmesine dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devremülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlendirilmesine 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 Konumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin ticari merkeze, ana yollara yakın olması göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özellik ve İnşaat Kalitesi Durumuna İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin mimari, inşai özellikleri ve işçilik durumu göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alanına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alan büyüklüğü 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 takdir edilmiştir.

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri				
	E1	E2	E3	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	TL
Pazarlanan Değer (A)	340.000	800.000	800.000	
Pazarlık Payı	11%	10%	12%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	302.600	720.000	704.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	180	350	350	m ²
Alan Düzeltmesi	67%	77%	77%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	120	270	270	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	1.889	2.286	2.286	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	2.522	2.667	2.607	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	10%	11%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-10%	0%	0%	%
Toplam Düzeltme	5%	10%	11%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer Ortalaması	2.648	2.933	2.894	TL/m ²
		2.825,10		TL/m ²

*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.

*Şerefiye tablosu 390 no'lu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır.

Emsal araştırmaları ve bölgede gayrimenkul alım-satım işi ile uğraşan kişilerden edinilen bilgiler doğrultusunda ve yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu 390 no'lu bağımsız bölüme 2.825 TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu 451 no'lu bağımsız bölüme daha şerefiyeli konumda olması göz önünde bulundurularak 3.029 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

KİRA DEĞERİ				
B.B No:390	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
Normal Kat	235	2.825	663.875	664.000
Teras	60	600	36.000	36.000
Toplam				700.000

B.B No:451	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
Normal Kat	235	3.029	711.815	710.000
Teras	60	650	39.000	40.000
Toplam				750.000



Karşılaştırma Tablosu – Satılık Değeri				
	E4	E5	E6	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	175.000.000	108.500.000	100.000.000	TL
Pazarlık Payı	20%	17%	15%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	140.000.000	90.055.000	85.000.000	TL
Pazarlanan Alan (C)	250	196	170	m ²
Alan Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	240	140	120	m ²
Düzeltilme Öncesi Değer (A/C)	700.000	553.571	588.235	TL/m ²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	583.333	643.250	708.333	TL/m ²
Konuma İlişkin Düzeltme	5%	9%	0%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0%	0%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	0%	-10%	-10%	%
Toplam Düzeltme	5%	-2%	-10%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	612.500	633.601	637.500	TL/m ²
Ortalaması		627.867,08		TL/m ²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.				
*Şerefiye tablosu 390 no'lu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır.				

Emsal araştırmaları ve bölgede gayrimenkul alım-satım işi ile uğraşan kişilerden edinilen bilgiler doğrultusunda ve yapılan araştırmalar sonucunda değerleme konusu 390 no'lu bağımsız bölüme 627.867 TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu 451 no'lu bağımsız bölüme daha şerefiyeli konumda olması göz önünde bulundurularak 653.191 TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

B.B No:390	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
Normal Kat	235	627.867	147.548.745	147.500.000
Teras	60	133.000	7.980.000	8.000.000
Toplam				155.500.000

B.B No:451	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Yaklaşık Değer (TL)
Normal Kat	235	653.191	153.499.885	153.500.000
Teras	60	141.666	8.499.960	8.500.000
Toplam				162.000.000



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 değerlendirilmesi 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 dikkate 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 Çıkartılmış, 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 gayrimenkullere yasal durum değeri verilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Bağımsız Bölüm Numarası	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam (TL)
390 Nolu Bağımsız Bölüm	Kapalı alan 235	627.867	147.500.000
	Teras 60	133.000	8.000.000
			(Tam Hisse) (TL) ~155.500.000

Pazar Yaklaşımı ile gayrimenkule toplamda KDV hariç **155.500.000 TL Pazar Değeri** takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm Numarası	Alan (m ²)	Değer (TL/m ²)	Toplam (TL)
451 Nolu Bağımsız Bölüm	Kapalı alan 235	653.191	153.500.000
	Teras 60	141.666	8.500.000
			(Tam Hisse) (TL) ~162.000.000

Pazar Yaklaşımı ile gayrimenkullere toplamda KDV hariç **162.000.000 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 yöntemle 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 Ağustos 2025 tarihinde bulunan taşınmazın Pazar değeri 30.06.2025-31.12.2024, 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihlerine indirgenmiştir. Endeks parametreleri taşınmazların niteliğine göre uygun değişim gösterecek biçimde ağırlıklandırılmıştır.

** AĞIRLIKLİ BİLEŞİK ENDEKSLE YILLARA GÖRE TAŞINMAZ DEĞER DEĞİŞİMİ **								
TARİH / AĞIRLIK		31 Ağustos 2025	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	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		
AĞIRLIKLİ ENDEKS		0,00	0,9735	0,8419	0,6428	0,3842		
Taşınmazın Değeri TL (390 No'lu B.B)		₺ 155.500.000	₺ 151.382.000	₺ 130.920.000	₺ 99.949.000	₺ 59.737.000		
Taşınmazın Değeri TL (451 No'lu B.B)		₺ 162.000.000	₺ 157.710.000	₺ 136.393.000	₺ 104.127.000	₺ 60.586.000		



6.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Taşınmazlardan 390 no'lu bağımsız bölümün kira değeri raporun 5.4. maddesindeki analiz ile **700.000 TL/ay** olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazlardan 451 no'lu bağımsız bölümün kira değeri raporun 5.4. maddesindeki analiz ile **750.000 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 getiriyi 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 getiriyi 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 "**Mesken veya 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	390 No'lu B.B Değer (TL) – KDV hariç	451 No'lu B.B Değer (TL) – KDV hariç
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	155.500.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

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 gayrimenkullerin toplam satış pazar değeri için **317.500.000.-TL (ÜçYüzOnYediMilyonBeşYüzBin.-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 Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu gayrimenkuller ilgili mevzuat gereğince tüm izinlerini almış olup, ilgili belgeler tam ve doğru bir şekilde mevcuttur.

7.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yalnızca yönetim planı beyanı ve kat mülkiyeti 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 gayrimenkuller tapuda "Mesken" 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 Tarih	1.000-2.000 TL ise	10%
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 gayrimenkullerin 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 değer tahmininde 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

390 No'lu Bağımsız Bölümün	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Tam Hisse)	155.500.000	186.600.000	TL
451 No'lu Bağımsız Bölümün	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Tam Hisse)	162.000.000	194.400.000	TL

* KDV Oranı; 390 ve 451 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuller 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

Süleyman IŞIKGÖZ
Lisans No: 411411

Fatih TOSUN
Lisans No: 400812

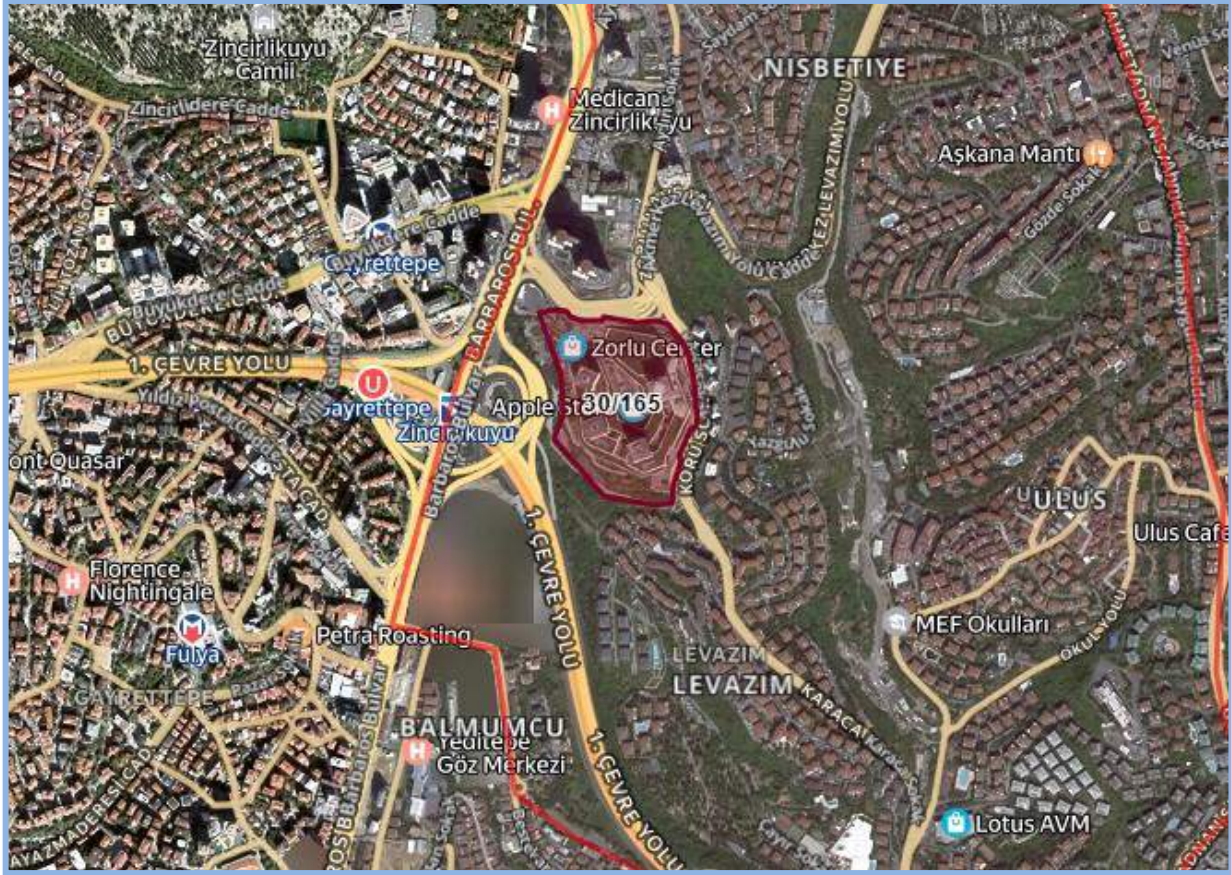


9. EKLER

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



1.TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Özellik Bilgisi	Bina/ES Listesi	
İl	İstanbul	
İlçe	Beşiktaş	
Mahalle/Köy	Ortaköy	
Mahalle No	149459	
Ada	30	
Parsel	165	
Tapu Alanı	84 064,20	
Nitelik	Ofis,Kültür Merkezi,Ofis,Rezidans Ve Alışveriş Merkezi Olan Betonarme Karkas Bina	
Merkezi	-	
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet	
Pfafa	38	



2839937527

Kodu Kopyala

Adres

LEVAZIM, VADİ CADDE, 2 ZORLU CENTER, 141, BEŞİKTAŞ/
İSTANBUL

Bina Kodu

2 ZORLU CENTER

3029230673

Kodu Kopyala

Adres

LEVAZIM, VADİ CADDE, 2 ZORLU CENTER, 241, BEŞİKTAŞ/
İSTANBUL

Bina Kodu

2 ZORLU CENTER



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
181625361003	20250917-824-F08602	36100

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	30/165
Taşınmaz Kimlik No:	83895244	AT Yüzölçümü(m2):	84064.20
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	KONUT
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//390
Cilt/Sayfa No:	202/19904	Ansa Pay/Payda:	648/693784
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	otel,kültür merkezi,ofis,rezidana ve alışveriş merkezi olan betonarme karkas bina

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 3

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir)		Beşiktaş - 25-02-2014 13:12 - 2350	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir)		Beşiktaş - 25-02-2014 13:12 - 2350	
Beyan	Yönetim Planı : 13/02/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş - 13-02-2014 14:21 - 1888	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
626234050	(SN:8085988) EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 10-12-2021 19890	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) A9zc5Gf0z9I kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-9-2025-17:36



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181625360992	20250917-824-F08620	36099

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	30/165
Taşınmaz Kimlik No:	83895318	AT Yüzölçümü(m2):	84064.20
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Niteliği:	KONUT
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORTAKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//451
Cilt/Sayfa No:	202/19965	Arsa Payı/Payda:	651/693784
Kayıt Durumu:	Akış	Ana Taşınmaz Niteliği:	otel/kültür merkez/ofis/Rezidans ve alışveriş merkezi olan betonarme karkas bina

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 3

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Teşis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Beşiktaş - 25.02.2014 13:12 - 2350	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Beşiktaş - 25.02.2014 13:12 - 2350	
Beyan	Yönetim Planı : 13/02/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Beşiktaş - 13.02.2014 14:21 - 1888	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
552746442	(SN.8085988) EC GAYRİMENKUL YATIRIMLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	-	-	Satış 04-12-2020 14807	-

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

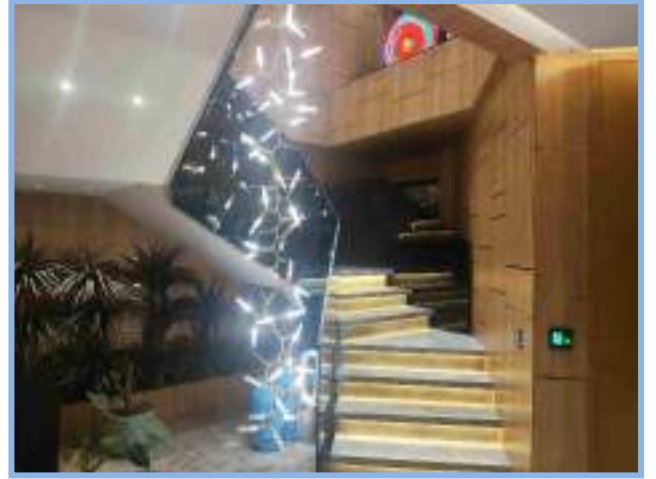
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3tT1tHG4pGt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3.FOTOĞAFLAR











4. İMAR DURUMU



1025

6-MİMARİ PROJE GÖRSELLERİ

BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ			
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü			
Mevcut yapı (Arazi)		İmar durumu (Arazi)	
İlçe	BEŞİKTAŞ	İmar durumu	İmar durumu
Mahalle	LENAZIM	Yatırım	Yatırım
Sokak	BAĞBAĞ	Yatırım	Yatırım
Pafta	38	Yatırım	Yatırım
Ada	30	Normal lot	(27)
Faah	165	Yatırım	Yatırım
Proje No	2013/6449	Yatırım	Yatırım
Yukarıda adrese yazılı y. 3		Yatırım	
Konusu: İmar planı, 3. s. 3		Yatırım	
günlük		Yatırım	
PRJ. TASDİK		İMZASI	
Statik raporlar			
Statik Sorumlu		OĞKUN TARLABASI	
Yardımcısı		İmarat Mühendisi (İ.T.Ü.)	
İmarat		MERİH AKRIN	
Raporlar		Mimar - R.	
Mimarın Sorumlu		Nihat ÇAĞAL	
Proje Tasdik İst.		Proje Tasdik Sorumlusu	
Sorumlusu		Murdan ÇAKMAKÇI	
İmar ve Şehircilik		Proje Tasdik Sorumlusu	
Müdürü			

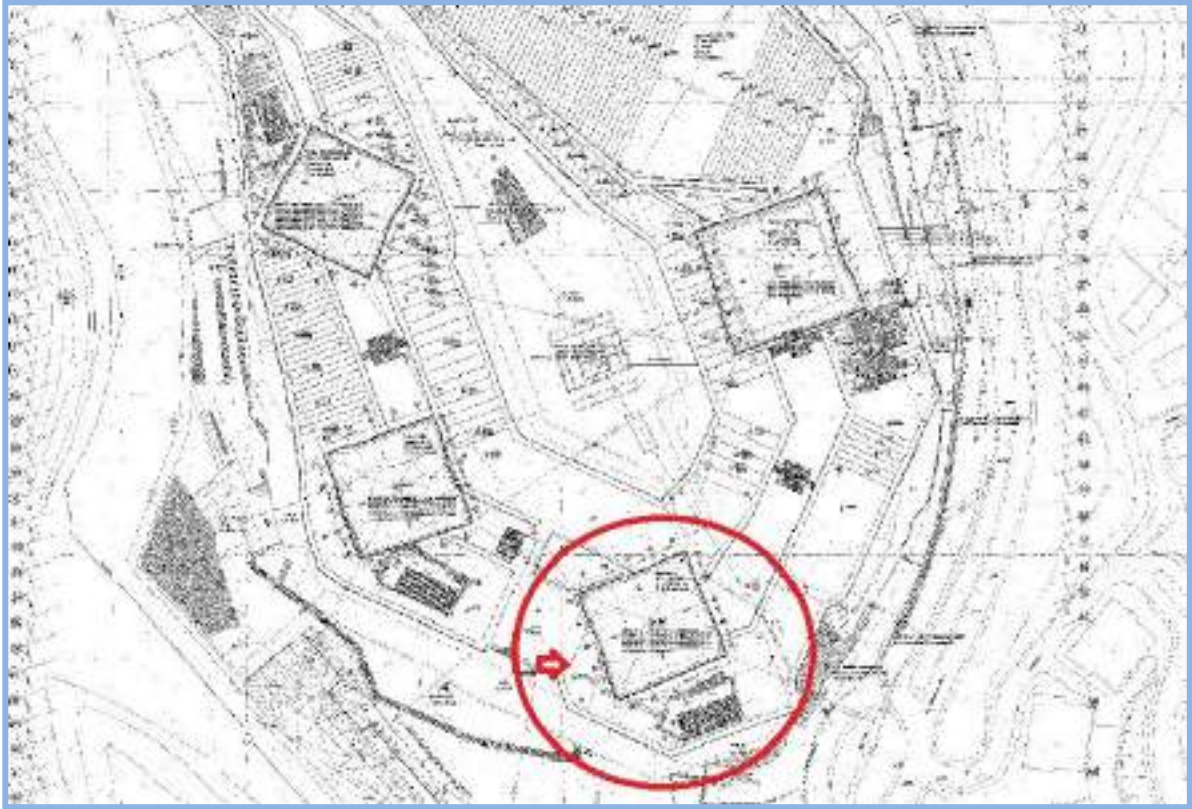
26.04.2010 TARİHİ VE
PROJENİN TADİLATI

Mimari Proje Kapağı

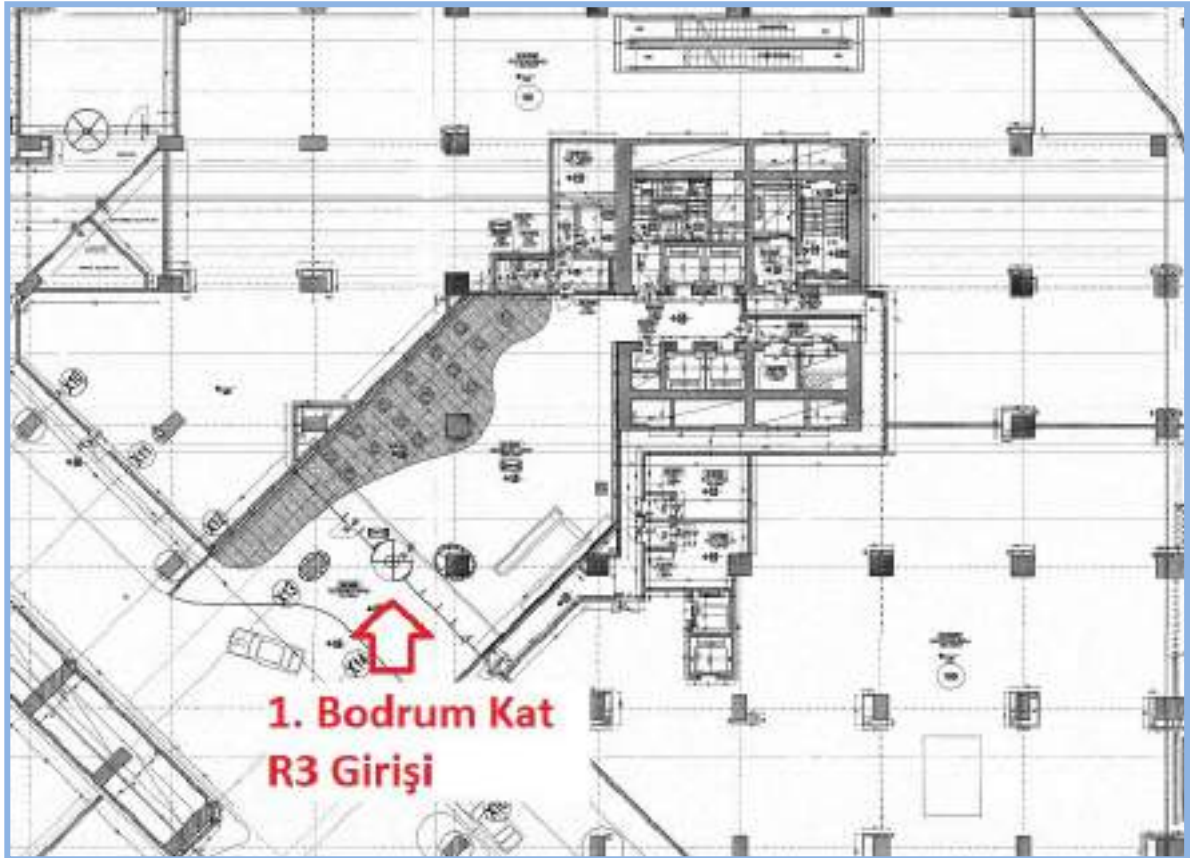
377	3. Normal Kat	Konut	414	693.784	413,57	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
378	3. Normal Kat	Konut	479	693.784	409,97	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
379	3. Normal Kat	Konut	287	693.784	286,85	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
380	3. Normal Kat	Konut	335	693.784	334,47	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
381	3. Normal Kat	Konut	617	693.784	616,48	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
382	3. Normal Kat	Ofis	782	693.784	780,97	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
383	3. Normal Kat	Ofis	614	693.784	612,40	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
384	3. Normal Kat	Ofis	609	693.784	607,69	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
385	3. Normal Kat	Ofis	608	693.784	607,34	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
386	3. Normal Kat	Ofis	614	693.784	612,92	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
387	3. Normal Kat	Ofis	915	693.784	914,29	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
388	3. Normal Kat	Ofis	948	693.784	947,71	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
389	3. Normal Kat	Ofis	922	693.784	921,81	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
390	3. Normal Kat	Ofis	924	693.784	923,73	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
391	3. Normal Kat	Konut	648	693.784	647,04	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
392	3. Normal Kat	Konut	413	693.784	412,42	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
393	3. Normal Kat	Konut	333	693.784	332,93	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
394	3. Normal Kat	Konut	333	693.784	332,06	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
395	3. Normal Kat	Konut	709	693.784	708,53	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
429	4. Normal Kat	Ofis	624	693.784	622,95	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
430	4. Normal Kat	Ofis	614	693.784	613,23	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
431	4. Normal Kat	Konut	651	693.784	650,71	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
432	4. Normal Kat	Konut	413	693.784	412,07	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
433	4. Normal Kat	Konut	401	693.784	400,68	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
434	4. Normal Kat	Konut	402	693.784	401,14	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
435	4. Normal Kat	Konut	665	693.784	663,97	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
436	4. Normal Kat	Konut	614	693.784	613,57	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
437	4. Normal Kat	Konut	403	693.784	402,63	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
438	4. Normal Kat	Konut	397	693.784	396,58	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
439	4. Normal Kat	Konut	307	693.784	306,46	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
440	4. Normal Kat	Konut	380	693.784	379,50	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
441	4. Normal Kat	Konut	604	693.784	603,51	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
442	4. Normal Kat	Konut	588	693.784	587,57	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
443	4. Normal Kat	Konut	384	693.784	383,59	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
444	4. Normal Kat	Konut	387	693.784	386,73	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
445	4. Normal Kat	Konut	389	693.784	388,38	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
446	4. Normal Kat	Konut	622	693.784	621,20	Zorlu Yapı Yatırım A.Ş.
447	4. Normal Kat	Konut				

Bağımsız Bölüm Listesi



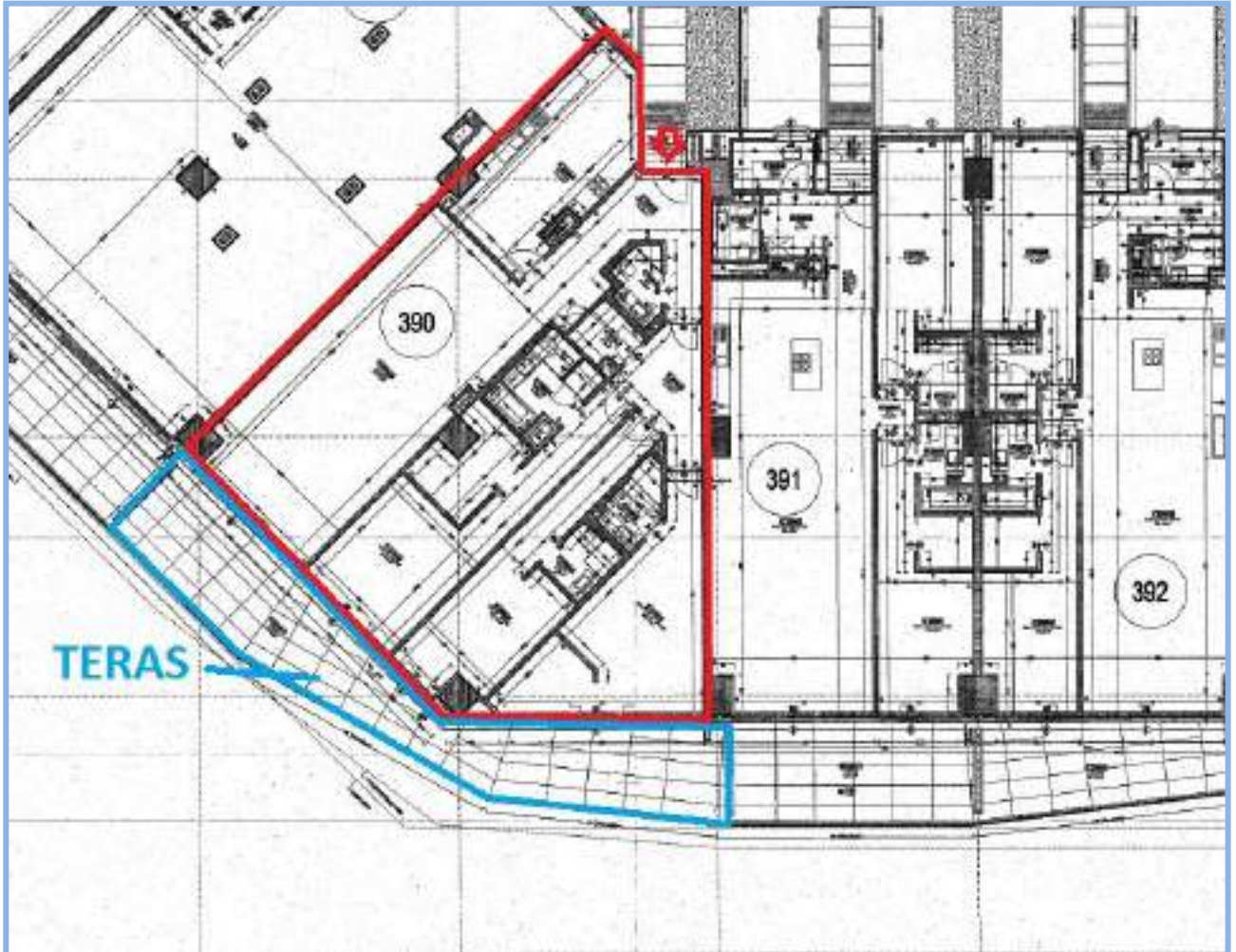
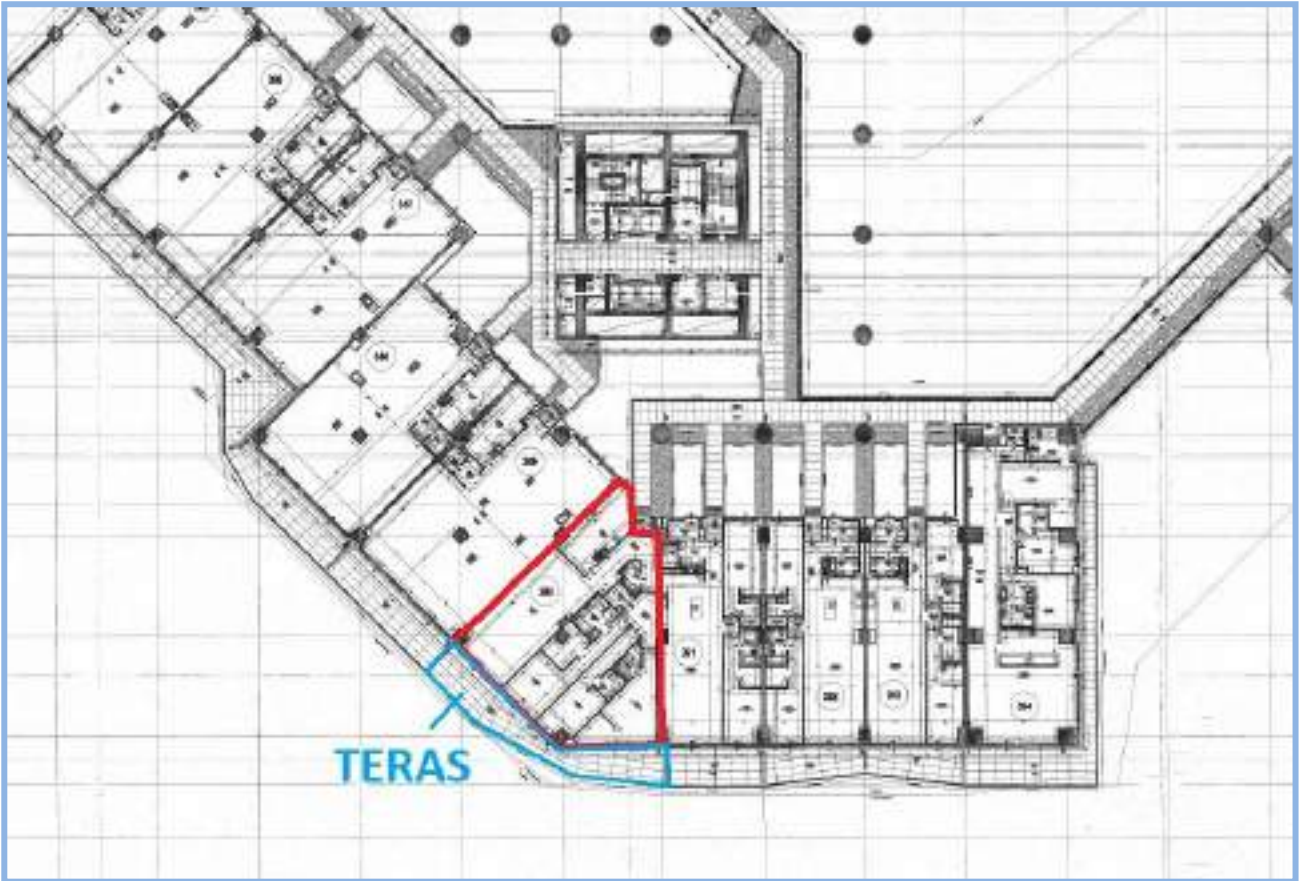


Vaziyet Planı



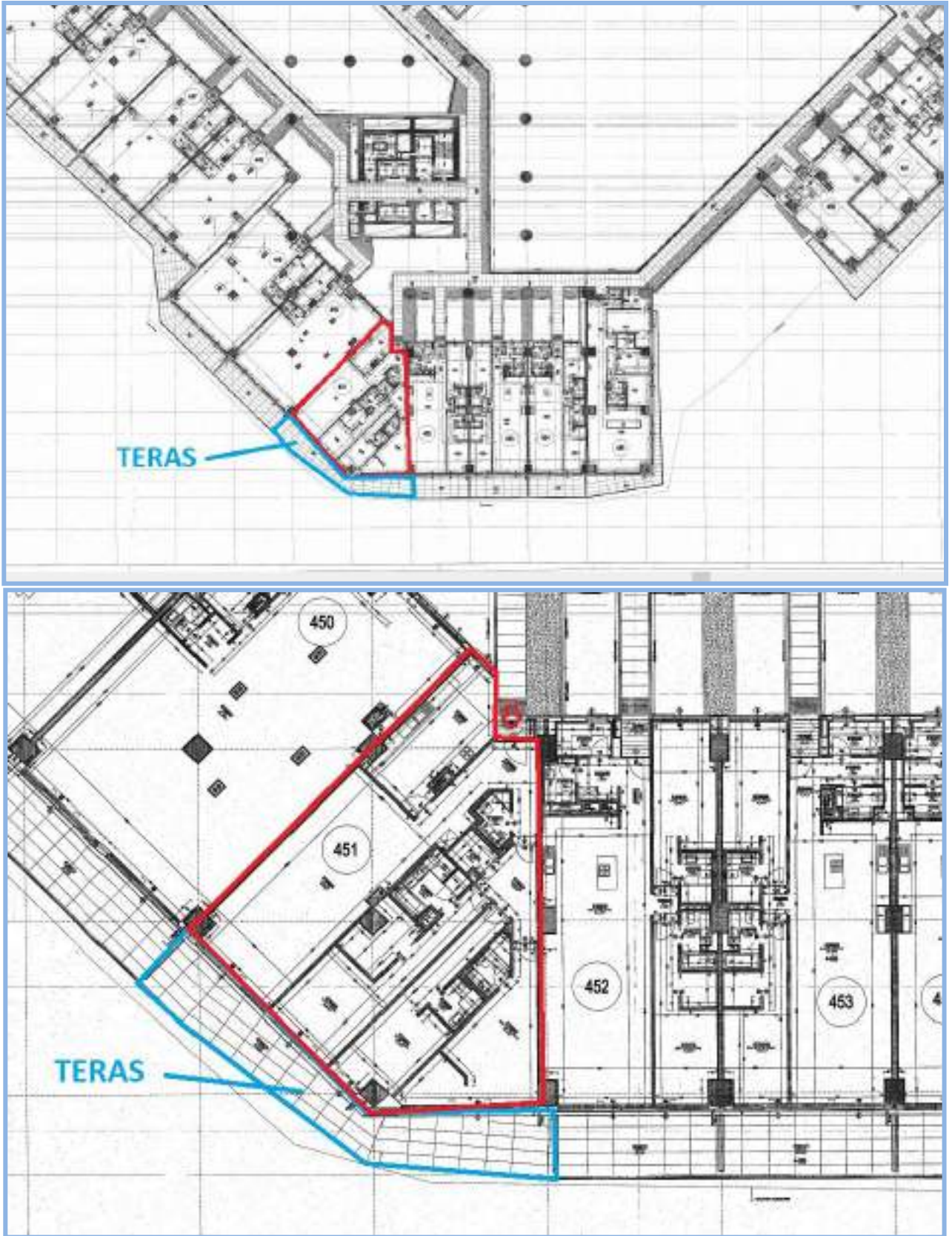
1. Bodrum Kat Planı





3.Normal Kat Planı





4.Normal Kat Planı



7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ



	
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
16.05.2025	
KİMLİK BİLGİLERİ	
T.C. Kimlik No:	42511130210
Adı Soyadı:	SÜLEYMAN IŞIKGÖZ
LİSANS BİLGİLERİ	
Lisans Adı:	Gayrimenkul Değerleme Lisansı
Lisans Numarası:	411411
Lisans Durumu:	Aktif
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ BİLGİLERİ	
Belge Numarası:	2023-01.11766
Belge Tipi:	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tecrübe Süresi:	5 Yıl
Belge Tarihi:	2023-05-17
Üyelik Durumu:	Onaylandı



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

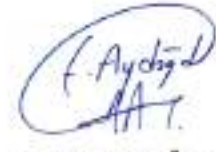
Belge No: 2019-01.3136

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

