



**Ziraat GYO A.Ş.**

**Gayrimenkul**

**18 Adet Bağımsız Bölüm**

**Değerleme**

**Sarıyer / İstanbul**

**Raporu**

**2022REV640 / 27.12.2022**



**Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası, Blok No: 4, Kadıköy/İSTANBUL

**Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi,**

Talebiniz doğrultusunda Maslak Ayazağa'da konumlu olan "**18 Adet Bağımsız Bölüm**"ün toplam pazar ve kira değerine yönelik 2022REV640 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 8.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 15.027,20 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların pazar değeri ve kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR VE KİRA DEĞERİ		
<b>Değer Tarihi</b>	27.12.2022	
<b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>	530.460.000.-TL	Beşyüzotuzmilyondörtüyüztümüşbin.-TL
<b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b>	625.942.800.-TL	Altıyüzyirmibeşmilyondokuzyüzkırkikibinsekizyüz.-TL
<b>Pazar Değeri (USD)*</b>	28.368.969.-USD	Yirmisekizmilyonüçyüztümüşsekizbindokuzyüztümüşdokuz.-USD
<b>Pazar Kirası (KDV Hariç)</b>	2.479.488-TL	İkimilyondörtüyüzetmişdokuzbindörtüyüzseksenekiz-TL
<b>Pazar Kirası (KDV Dahil)</b>	2.677.847.-TL	İkimilyonaltıyüzetmişyedibinsekizyüzkırkyedi.-TL
<b>Pazar Kirası (USD)*</b>	132.603.-USD	Yüzotuzikibinaltıyüzüç.-USD

\*26.12.2022 tarihli Merkez Bankası verilerine göre 1 USD Alış: 18,6649 TL, 1 USD Satış: 18,6986 TL olarak kabul edilmiştir.

Pazar ve kira değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar ve kira değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 07.10.2022 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden  
Burak YÜRÜR**

**Yaşar ÇARK**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 411337

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler ile Gayrimenkul Piyasasının Analizi .....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	14
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	26
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	29
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	35
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	48
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	50

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	İlgili gayrimenkulün yıl sonu değerlemesine esas olarak hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi B Blok No: 39 / C Blok No: 41 Sarıyer / İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, 10 ada 7 parsel, B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler ve C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.000 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret TAKS: 0,40 KAKS: 2,30	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 18 (B ve C Blok toplam)	Yapım yılı: 1986 (Yapı ruhsatına göre)
	Yol kotu üstü kat sayısı: 8	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Asansör Kapasitesi: 3 şahıs asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis, Büro	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	15.027,20 m <sup>2</sup>
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	13.524,48 m <sup>2</sup>
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	12.021,76 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	12.021,76 m <sup>2</sup>
	Ofis Satılabilir Alanı	12.021,76 m <sup>2</sup>

FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%6	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,6 Yıl	
OFİS BİRİM DEĞERİ	44.000-45.000 TL/m <sup>2</sup>	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar ve Gelir Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	27.12.2022	
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.479.488.-TL	132.603.-USD
KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	2.677.847.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	530.460.000.-TL	28.368.969.-USD
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	625.942.800.-TL	



# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Ziraat GYO A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.12.2022 tarihinde, 2022REV640 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa mahallesi, 10 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler ile C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin 27.12.2022 tarihli pazar ve kira değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; gayrimenkullerin yıl sonu değerlemesine esas olması amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Burak YÜRÜR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.12.2022 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2022 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Ziraat GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 07.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa mahallesi, 10 ada, 7 parsel no.lu gayrimenkul üzerinde yer alan B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler ile C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümlerin Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında kira değeri de takdir edilmiştir.



Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
<b>Rapor 1</b>	30.12.2016	2016A981	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	127.380.000
<b>Rapor 2</b>	18.12.2020	2020REV613	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	152.225.000
<b>Rapor 3</b>	12.11.2021	2021REV448	Ozan KOLCUOĞLU Doğuşcan İĞDIR	173.415.000

### 1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### 1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası, Blok No: 4, Kadıköy/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi, Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4, Kadıköy İstanbul

Şirket Amacı: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER İLE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ**

## Bölüm 2

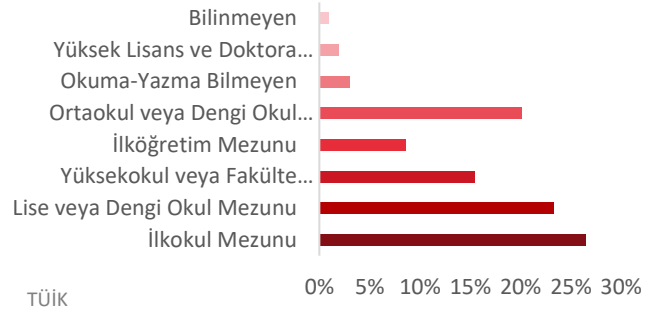
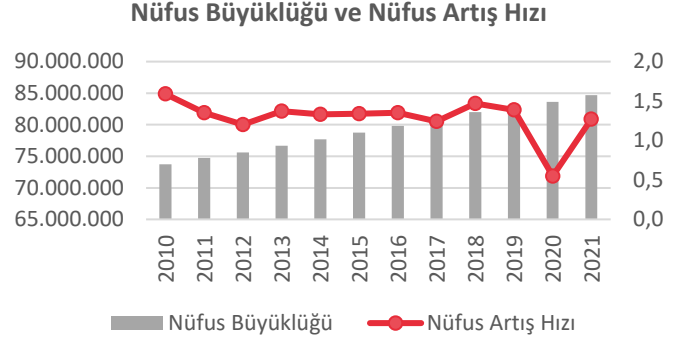
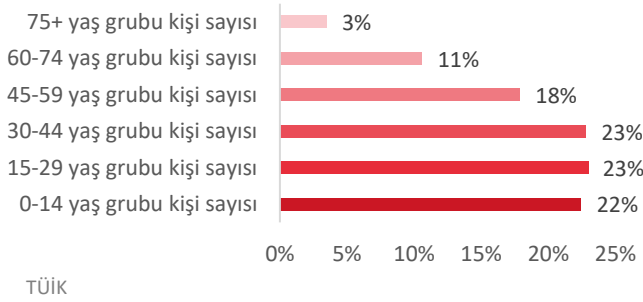
### Demografik ve Ekonomik Veriler ile Gayrimenkul Piyasasının Analizi

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

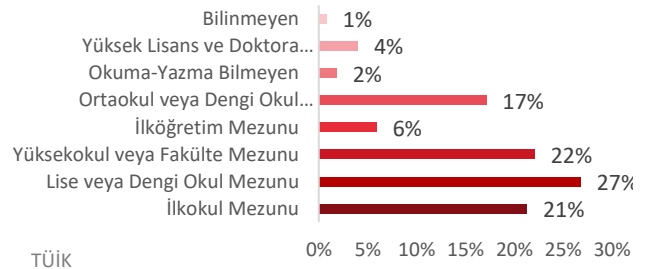
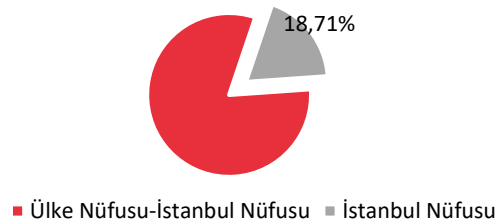
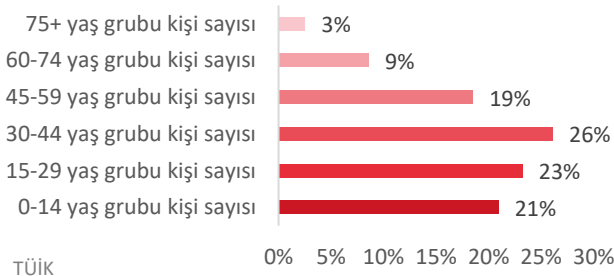
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



##### İstanbul

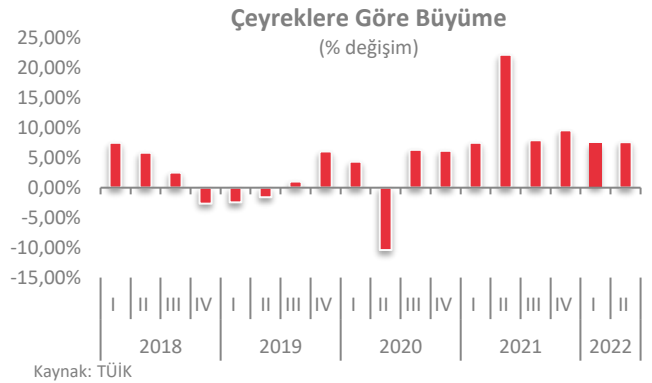
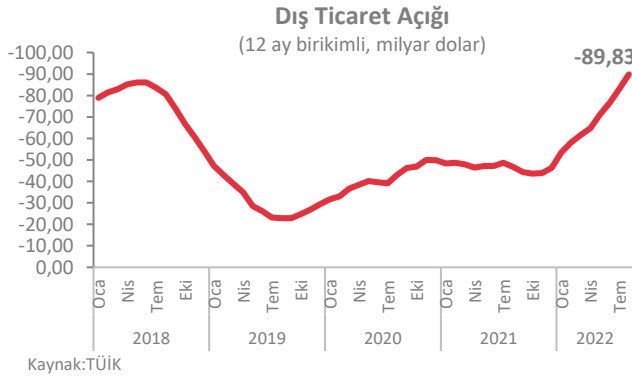
2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.

Eylül ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,1 artarken yıllık enflasyon Ağustos'taki %80,2'den %83,5'e yükselmiştir. Eylül ayında gıda enflasyonu öncü verilerden daha yavaş gelmiş ve enflasyondaki yükselişte konuttaki enerji zamları etkili olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) ise aylık bazda %4,8 artarken yıllık enflasyon %143,7'den %151,5'e yükselmiştir. Bu doğrultuda ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 63,5 yüzde puandan 68,0 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Ağustos ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %13,1 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %40,4 artarak 32,5 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %2,6 oranında artışla kısmen toparlandığını göstermiştir. İthalatta ise aylık artış %3,8 ile yine güçlü gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ilk sekiz ayda geçen yılın aynı dönemine göre ihracatta %18,2, ithalatta ise %40,7 oranında artış olmuştur.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## Ofis Sektörü

Ofis piyasasının gelişimi konum, ticari faaliyet, yabancı yatırım çekiciliği ve rekabetçi piyasa koşulları ile doğrudan ilişkilidir. Türkiye'nin ticari potansiyeli en yüksek ili olan İstanbul, ofis yatırımlarının önemli bir kısmına ev sahipliği yapıyor.

İstanbul'un ticaret ve hizmet sektörlerindeki gelişimi, yerli şirketlerin ulusal ve uluslararası arenada yaşadığı büyüme, yabancı sermayeli şirketlerin İstanbul'da idari merkezler kurma eğiliminin yanı sıra gelişen teknoloji ve ulaşım altyapısı, nitelikli ofis talebini artırdı. Bu da İstanbul genelinde farklı ofis merkezlerinin ortaya çıkmasına ve yeni ve nitelikli bir ofis stokunun oluşmasına neden olmaktadır. Ancak şu anda ofis piyasasında yabancı yatırımcı girişi ve büyümesinin sınırlı olduğu görülmektedir.

Ofis yatırımlarında bölgedeki arz-talep dengesi, yatırımların başarılı olabilmesi için kilit önemdedir. Halihazırda ofis piyasasındaki stok artışı sektörü endişelendiren faktörlerin başında gelmektedir. Firmaların faaliyetlerini yeni ofis alanlarına taşıması gibi nedenlerle stokun bölgesel bazda arttığı görülmektedir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin istatistiklerine bakıldığında 2015 yılından itibaren artmaya başlayan ofis binası sayısının 2018 yılı itibarıyla azalmaya başladığı ve 2019 yılı itibarıyla son on yılın en düşük seviyesine ulaştığı görülmektedir. 2020 yılı son çeyreği itibarıyla yapı ruhsatı istatistiklerinde bir önceki yıl ile benzer seviyede iken yapı ruhsatı istatistiklerinde yukarı yönlü bir trend gözlenmiştir. 2021 yılı yapı ruhsatları açısından daha olumlu geçse de yapı kullanma izinleri açısından bir önceki yıla göre benzer sonuçlar elde edilmiştir. 2022 yılı ilk çeyreğinde artan inşaat maliyetleriyle beraber alınan ruhsat sayısında ciddi bir azalış yaşanmış olup söz konusu durumun etkileri hala devam etmektedir.

## Ofis Sektörünün Genel Değerlendirmesi;

- 2020 yılında ortaya çıkan Covid-19 pandemisinden en çok etkilenen sektörlerden biri de ofis sektörüdür. Uzaktan çalışma modelinin yaygınlaşması, ofis alanlarına olan talebin azalmasına neden olmuş ve kira/satış fiyatları olumsuz etkilenmiştir.
- Aşı artışıyla birlikte ofislere dönüş hareketi olsa da eski çalışan sayısına ulaşamaması nedeniyle ofis talebindeki artış sınırlı kaldı.
- Ofis sektöründeki en önemli gelişme, önümüzdeki dönemde özellikle İstanbul ofis piyasası için İstanbul Finans Merkezi'nin devreye girecek olması.
- İstanbul Finans Merkezi'ne katılacak firmalara sunulacak bazı avantajlar hem doluluk hem de kiralama ücretleri açısından belirleyici olacaktır.
- İstanbul Finans Merkezi dışında az sayıda ofis projesi olduğu düşünüldüğünde stoka eklenecek yeni ofis sayısı azdır. Bu nedenle kiralama ücretlerinde büyük bir dalgalanma beklenmemektedir.
- Ankara ve İzmir'deki ofis sektörleri düşünüldüğünde çok köklü bir ofis piyasası ve ofis talebinden söz edemeyiz.
- Ofis binalarının bu binalara ilişkin komple kiralama veya satış işlemlerinden ziyade bağımsız birimler bazında kiralama veya satış işlemlerine daha yatkın olması nedeniyle arz-talebin tam olarak ölçülmesi zordur.
- Geleneksel ofis kiralama işlemleri yerine paylaşımlı ofis markalarından ofis kiralama işlemleri bu dönemde daha yaygın hale gelmektedir.
- Paylaşımlı ofis markalarının farklı bölgelerde farklı konseptlerde ofis alanları olması nedeniyle firmalar bu paylaşımlı ofis firmaları ile anlaşma imzalayarak çalışanlarına en yakın ofis konumunda çalışmalarını sağlamaktadır.
- Bu yöntem hem seyahat giderlerinden hem de ofis yönetimi ve kiralama maliyetlerinden tasarruf sağlayabilir.
- Uzaktan çalışma modelinin ortaya çıkmasıyla birlikte hibrit modelde (uzaktan çalışma+ofis) paylaşımlı ofislerin pazar payı artmaya devam etmektedir.



## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul
İlçesi	Sarıyer
Mahallesi	M.Ayazağa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	Şişli Büyükdere Maslak Deresi
Ada No	10
Parsel No	7
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kagir 3 Blok İşhanı
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	8.000,00 m <sup>2</sup>

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Arsa Payı	Malik / Hisse
B	Zemin	1	Büro	429 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	Zemin	2	Büro	443 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	1	3	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	2	4	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	3	5	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	4	6	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	5	7	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	6	8	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
B	7	9	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	Zemin	1	Büro	429 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	Zemin	2	Büro	443 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	1	3	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	2	4	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	3	5	Büro	956 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	4	6	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	5	7	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	6	8	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)
C	7	9	Büro	960 / 22740	Ziraat GYO A.Ş. (Tam)

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 26.12.2022 tarih, saat 10:17-10:19 itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

### **Tüm bağımsız bölümler için müştereken:**

#### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı: 08.04.1977
- Diğer (Konusu: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü Şirketi lehine aynı sermaye taahhüdü kabul edilmiştir.) (04.11.2016 tarih ve 11016 yevmiye no ile)

#### **Şerhler Hanesinde;**

- İ.E.T.T. lehine, 99 yıl müddetle 4255 no'lu M. merkezi için kira şerhi bulunmaktadır. (21.07.1978 tarih ve 7331 yevmiye no ile)\*

Konu taşınmazların her biri için, 1. ve 2. bodrum katlarda eklenti mahalleri bulunmaktadır.

*\* İETT lehine kira şerhi, parsel üzerinde otobüs durakları, otobüs cepleri, metro istasyonları gibi toplu taşıma kullanımları olması halinde, kullanımı kayıt altına almak adına kaydedilmekteyken günümüzde tapuya şerh edilme uygulamasına gidilmemektedir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde yer alan şerh 1978 tarihli olup taşınmazların değerini etkileyecek bir özelliği bulunmamaktadır.*

#### **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

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

#### **Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

### **3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi**

İstanbul ili, Sarıyer Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım ya da herhangi bir terkin işlemi gerçekleşmemiştir.

### **3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu**

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge olan Eski Büyükdere Caddesi ve çevresinde genellikle yüksek katlı ve ofis, büro kullanımının ağırlıklı olduğu ticaret alanları bulunmaktadır.

Sarıyer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 17.01.2015

**Lejandı:** Ticaret Alanı

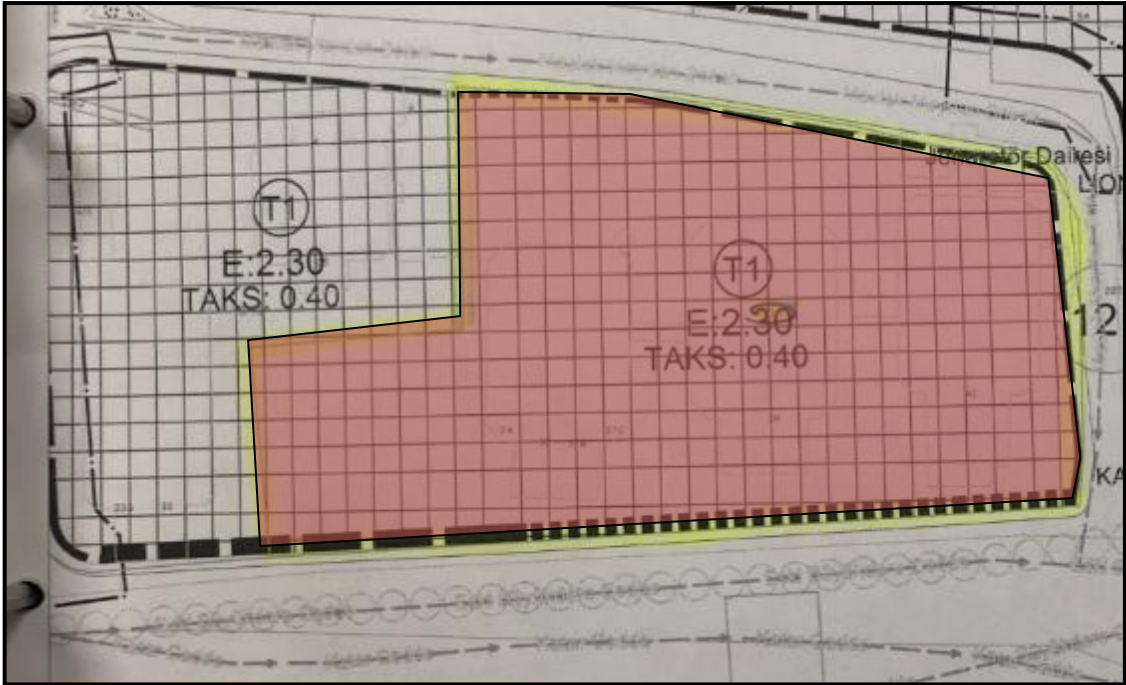
#### **Yapılaşma şartları;**

- KAKS: 2,30
- TAKS: 0,40

#### **Plan Notları**



- Ticaret alanlarında ilgili kurumlardan uygun görüş alınması ve planda verilen yapılaşma şartlarına uyulması kaydı ile özel eğitim ve katlı otoparklar yapılabilir.
- Planlama alanında eğimden dolayı çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir, emsale dahildir. 1. bodrum kat dışında kalan bodrum katlar da iskan edilebilir alan yer almaz. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.
- Emsal verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.
- Konut ve ticaret alanlarında açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- Belirtilmeyen hususlarda 13.04.2013 tt'li 1/5000 ölçekli Şişli-Maslak nazım imar planı, plan notları ile 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planda yer alan konut ve ticaret alanlarında çekme mesafeleri ve taks değerine uyulması koşulu ile yapı yüksekliği silüetle ilgili getirilen yükseklik kararlarına ve hava mania hattı kriterlerine göre belirlenecektir.



### **3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 13.04.2013 onay tarihli, 1/5.000 ölçekli "Sarıyer – Maslak Nazım İmar Planı" kapsamında kalmakta iken taşınmazların da kapsamında olduğu bölgeye ilişkin uygulama imar planları onaylanmıştır. Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında "T1 Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 2,30 yapılaşma koşullarına sahiptir.

### 3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Sarıyer Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Röleve Projesi	09.09.1986	86/9161	25.170	Yeni Yapı	Tüm Bloklar (A-B-C)
Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi	09.09.1986	86/7-59	25.170	Yeni Yapı	Tüm Bloklar (A-B-C) (Ruhsat ve izin belgesi birlikte düzenlenmiştir.)

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanuna tabi değildir. Söz konusu parsel üzerinde yeni yapı yapılacak olması durumunda, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olacaktır.

### 3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 09.09.1986 tarihli "Röleve Projesi" ve 09.09.1986 tarih, 86/7-59 no.lu "Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı B Blok için 15.11.2019 tarih ve M2934EF616801 numarası ile, C Blok için 15.11.2019 tarih ve M29342775A41D numarası ile alınmış C enerji performans sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Katlı İnşaat Başlatma Tarihi: 9.9.1995 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 7.541,69 Asalet/Panajel/Parka: 10 / 7 / 2 UAVT Bina No: 304504764 Adı: MASLAK BİNASI B BLOK Adres: MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKÖRE CAD. NO: 39 SARIYER/İSTANBUL	Veriliş Tarihi: 15.11.2019 Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: D	

Sahibinin Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



SİSTEMLER	YILIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Bataklı (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m²/yıl)	Bataklı (kWh/yıl)	Bina Alan Başına (kWh/m²/yıl)	
Toplam	509.783,62	85,69	0,00	0,00	C
Isınma	256.762,55	43,16	0,00	0,00	C
S-MS Sıcak Su	127.229,77	21,39	0,00	0,00	D
Soğutma	26.202,67	4,40	0,00	0,00	B
Havalandırma	12.793,79	2,15			D
Aydınlatma	86.794,84	14,59			E
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2934EP616801	Adı Soyadı: İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi: 15.11.2019	Firması: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029		
İptal Edilen EKB No:		
Sertifika No: Snu-14-0065 <b>BEST ENERJİ YÖNETİMİ</b> İmza ve Danışmanlık Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. Orta Mah. Eski Büyükdere Cad. No: 2 Tunalı Plaza K: 1 D: 12 Kat: Beşiktaş/İstanbul, Tel: 0212 226 44 11 Pbx: 0212 226 037 2299 Faks: 0212 226 0370		




# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

## BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	10	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,46	LEJANT:	<span style="color: blue;">■</span> Bina dış bölge	<span style="color: red;">■</span> Bina içi bölge	<span style="color: brown;">■</span> Tavanlı
Boşluk Kat Adedi:	2	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02	<span style="color: blue;">■</span> Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları			
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,48	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,03	<span style="color: brown;">■</span> Beton Yapı Elemanı			
Toplam Bina Alanı(m <sup>2</sup> ):	7.541,69	Tavan Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,54	<span style="color: blue;">■</span> Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, üzeri örtülü)			
İkincilendirilen Alan(m <sup>2</sup> ):	5.949,21	Konkol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,53	<span style="color: green;">■</span> Doğal Taşlar			
Net Alan(m <sup>2</sup> ):	5.571,78	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,35	<span style="color: red;">■</span> Kâğıt Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)			
Toplam Zon Adedi:	53	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,70	<span style="color: orange;">■</span> Kaplamalar			
İkincilendirilen Zon Adedi:	41	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	4,00	<span style="color: blue;">■</span> Isı Yalıtım Malzemeleri			

## BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m <sup>2</sup> ): 1.528,09			
Tipi:	Dolgu Duvar		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	1528,09		
U Değeri:	1,46		
Kalınlığı(m):	0,02 / 0,20 / 0,02		
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m <sup>2</sup> ): 863,66			
Tipi:	Kolon/Barma		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	818,91		
U Değeri:	3,02		
Kalınlığı(m):	0,02 / 0,30 / 0,02		
Tipi:	Kiriş		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	43,50		
U Değeri:	3,02		
Kalınlığı(m):	0,02 / 0,30 / 0,02		
Tipi:	Kiriş		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	1,25		
U Değeri:	3,44		
Kalınlığı(m):	0,02 / 0,20 / 0,02		
Toplam Döşeme Alanı(m <sup>2</sup> ): 753,46			
Tipi:	Tersel		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	753,46		
U Değeri:	0,54		
Kalınlığı(m):	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0		
Tipi:	Konkol		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	7,09		
U Değeri:	0,53		
Kalınlığı(m):	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0		
Toplam Çatı Alanı(m <sup>2</sup> ): 760,55			
Tipi:	Teras		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	753,46		
U Değeri:	0,31		
Kalınlığı(m):	0,02 / 0,10 / 0,05 / 0,15 / 0,02		
Toplam Pencere Alanı(m <sup>2</sup> ): 1.278,55			
Tipi:	Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamalı) (6+16mmHava+6)		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	1278,55		
Tipi:	Alüminyum Çerçeve		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	1278,55		

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2934EF616901	Adı Soyadı:	İSMAİL CALAYIR	
Veriliş Tarihi:	15.11.2019	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	15.11.2029	Sertifika No:	Snu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:		İmza:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mahalle 1/10 Cad. No: 2 Sarıyer Plaza K: 1/D: 17 Kat: 17/3499A, Tlf: 3016 290 44 15 Penc. MRP/05/037 3281 Tlx. E-İ. No: 827968	





# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

## MEKANİK SİSTEMLER

 İmrendirilen Zon Adedi: **48**

### Sınanıt Isıtma Sistemi

Bağı Zon Adedi:	19	22
Sistem Konumu:	Mahal	Mahal
Sistem Tipi:	Klima	Klima
Sistem Gücü (kW):	235	235
Yakıt Tipi:	Elektrik	Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:		

### Sıcak Su Sistemi

Bağı Zon Adedi:	1
Sistem Konumu:	Merkez
Sistem Tipi:	Standart Kazanlar
Sistem Gücü (kW):	22
Yakıt Tipi:	Doğal Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:	Yok

### Binanın Soğutma Sistemi

Bağı Zon Adedi:	41
Sistem Konumu:	Merkez
Sistem Tipi:	Hava Soğutma
Sistem Gücü (kW):	470

### Havalandırma Sistemi

Bağı Zon Adedi:	41
Sistem Tipi:	Besleme ve Egzoz Havalandırma
Isı Etenjörü:	Yok

### Aydınlatma Sistemi

En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çiplak) - 60	Fluoresan (36 W) (200 Lümen)	1190
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 62.990,00	Kompakt Fluoresan (25 W) (1.750 Lümen)	280
Toplam Aydınlatma Lâminleri: 4.039.800,00	LED20T-1900 (20 W) (1900 Lümen)	280

### Kaçın Sistem Üretilen Enerji

Isı Geri Kazanımı (kWh):	0,00
Elektrik Güç Çıkışı (kW):	0
Isıl Güç Çıkışı (kW):	0
Yakıt Tüketimi (kW):	0
Yakıt Tipi:	

### Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji

Ps Güç (kW):	0
Alan (m <sup>2</sup> ):	0



## TAVSİYELER / AÇIKLAMALAR

Kırmızı renkle gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2934EF610801	Adı Soyadı:	İSMAIL ÇALAYIR	
Veriliş Tarihi:	15.11.2019	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	15.11.2029	Sertifika No:	Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:		İmza:	<b>BEST ENERJİ YÖNETİMİ</b> VE DANIŞMANLIK, SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Orta Mahalle Ankara Cad. No: 2 Tarlalar Plaza K: 1 D: 17 Beşiktaş/İSTANBUL, Tel: 0212 280 44 11 Faks: 0212 280 0377 0308, E-posta: info@bestenerji.com.tr	



## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İdari Bina / Kamu İnşaat Ruhsat Tarihi: 09.1980 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 7.541,69 Ada/Parsel/Paha: 10 / 7 / 2 UMYT Bina No: 309745586 Adı: MASLAK BİNASI C BLOK Adresi: MASLAK MAH. ESKİ BÜYÜKDERE CAD. NO: 41 SARIYERİSTANBUL	Veriliş Tarihi: 15.11.2019 Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: D	

Sahibi/İnşaatçısı Adı Soyadı: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENERLEBİLİR ENERJİ/TOPLAM ENERJİ		SINIFI
	Birimli (kWh/m².yıl)	Dışın Alan Başına (kWh/m².yıl)	Birimli (kWh/yıl)	Dışın Alan Başına (kWh/m².yıl)	
Toplam	387.897,26	67,85	0,00	0,00	C
Isıtma	269.530,08	47,15	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	1.325,20	0,23	0,00	0,00	C
Soğutma	18.301,90	3,20	0,00	0,00	B
Havalandırma	12.271,90	2,15	—	—	D
Aydınlatma	86.468,17	15,13	—	—	E
Kooperasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M29342775AA10	Adı Soyadı: İSMAIL ÇALAYIR	
Veriliş Tarihi: 15.11.2019	Firma: BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 15.11.2029	Sertifika No: S91-34-9065	
İptal Edilen EKB No:	İmza: YIKI İZMİR İÇM. M. VE YİC. LTD. ŞTİ. Gıda Mahallesi Akademi Cad. No: 2 Tuzaklı Plaza K:1 D: 11 P:111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000	










# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

## BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	30	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,45	LEJANT:	■ Bina dış bölge	■ Bina iç bölge	■ Toprak
Bodrum Kat Adedi:	2	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02	■ İsvaçlar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları			
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,48	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,19	■ Beton Yapı Elemanları			
Toplam Bina Alanı(m <sup>2</sup> ):	7.541,60	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,54	■ Dökme Malzemeler (Hava kurusunda, üzeri bitümlü)			
İklimlendirilen Alan(m <sup>2</sup> ):	5.716,76	Konak Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00	■ Doğal Taşlar			
Net Alan(m <sup>2</sup> ):	5.327,74	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	0,35	■ Kâğıt Duvarlar (Harç fugalan-derzleri dahil)			
Toplam Zon Adedi:	60	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,70	■ Kaplamalar			
İklimlendirilen Zon Adedi:	48	İkapi Ağırlıklı U Değeri:	4,00	■ Isı Yalıtım Malzemeleri			

## BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m <sup>2</sup> ): 1.592,15			
Tipi:	Doğu Duvar		
Alanı(m <sup>2</sup> ):	1.592,15		
U Değeri:	1,45		
Kalınlık(m):	0,02 / 0,20 / 0,02		
Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m <sup>2</sup> ): 880,87			
Tipi:	Kolon/Barma	Kiriş	
Alanı(m <sup>2</sup> ):	826,59	32,72	
U Değeri:	3,02	3,02	3,44
Kalınlık(m):	0,02 / 0,30 / 0,02	0,02 / 0,30 / 0,02	0,02 / 0,20 / 0,02
Toplam Döşeme Alanı(m <sup>2</sup> ): 767,64			
Tipi:	Temel	Toprak	
Alanı(m <sup>2</sup> ):	753,46	Teras	
U Değeri:	0,54	7,09	0,54
Kalınlık(m):	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0	0,02 / 0,03 / 0,10 / 0,20 / 0,30 / 0
Toplam Çatı Alanı(m <sup>2</sup> ): 760,55			
Tipi:		Teras	
Alanı(m <sup>2</sup> ):		753,46	
U Değeri:		0,31	
Kalınlık(m):		0,02 / 0,10 / 0,05 / 0,15 / 0,02	
Toplam Pencere Alanı(m <sup>2</sup> ): 1.187,40			
Tipi:	Yalıtım Camları (Renksiz reflektif kaplamalı 6+16mmHava+6)	Alüminyum Çerçeve	
Alanı(m <sup>2</sup> ):		1187,40	

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	MD9342775A41D	Adı Soyadı:	İSMAIL CALAYIR	
Veriliş Tarihi:	15.11.2019	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİM VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	15.11.2029	Sertifika No:	Szu-34-0065	
İptal Edilen EKB No:		İmza:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ	

VR DAK YJZM SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.  
 Orta Mahallesi Katırcı Cad. No: 2 Tanırlar Plaza  
 K: 10 / 17 / Beşiktaş/İSTANBUL Tel: 0212 288 44 11  
 Pendik / Kat: 537 / 280 Tel. Sic. No: 021565





## ENERJİ KİMLİK BELGESİ

### MEKANİK SİSTEMLER

 Mekanizasyon Zon Adedi: **48**

Bina Enerji Isıtma Sistemi		Sıcak Su Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	21	27	2
Sistemin Konumu:	Mahal	Mahal	Merkezi
Sistemin Tipi:	Klima	Klima	Standart Kazanlar
Sistemin Gücü(kW):	235	235	605
Yakıt tipi:	Elektrik	Elektrik	Doğal Gaz
Güneş Enerjisi Katkısı:			Yok

Bina Enerji Soğutma Sistemi		Havalandırma Sistemi	
Bağlı Zon Adedi:	48	Bağlı Zon Adedi:	48
Sistemin Konumu:	Merkezi	Sistemin Tipi:	Denizme ve Eğri Havalandırma
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı	Isı Eşanjörü:	Yok
Sistemin Gücü(kW):	470		

Aydınlatma Sistemi		
En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A Çiçekli - 06	Fluoresan (36 W) (2800 lümen)	1140
Toplam Aydınlatma Gücü (kW): 59.750,00	Kompakt Fluoresan (25 W) (1750 lümen)	200
Toplam Aydınlatma Lüksü: 3.851.400,00	LED20T-1900 (20 W) (1900 lümen)	200

Köjen Sistemi Üretilen Enerji		Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji	
Isı Gücü Kazanımı (kWh):	0,00	Isı Gücü (kW):	0
Elektrik Güç Çıktısı (kW):	0	Akümülatör:	0
Isıl Güç Çıktısı (kW):	0		
Yakıt Tüketimi (kW):	0		
Yakıt Tipi:			



### TAVSİYELER / AÇIKLAMALAR

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M29342775A41D	Adı Soyadı:	EMİL CALAYIR	
Veriliş Tarihi:	15.11.2019	Firması:	BEST ENERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	15.11.2029			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	Soy: 38 0065	
		İmza:	<b>BEST ENERJİ YÖNETİMİ</b> ME DANI. HİZM. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Cira Mahallesi, Ayazlar Cad. No: 2 Tunali Plaza Kat: 11 D: 17 Beşiktaş/İSTANBUL. Tel: 0212.290 44 11 Faks: 0212.290 517 3228 Tlx: SSK No: 027580	

Sayfa 3/3



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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

**3.11 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**

Söz konusu çalışma proje değerlendirme çalışması olmayıp kat mülkiyetli binada yer alan bağımsız bölümler için hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 4

### GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

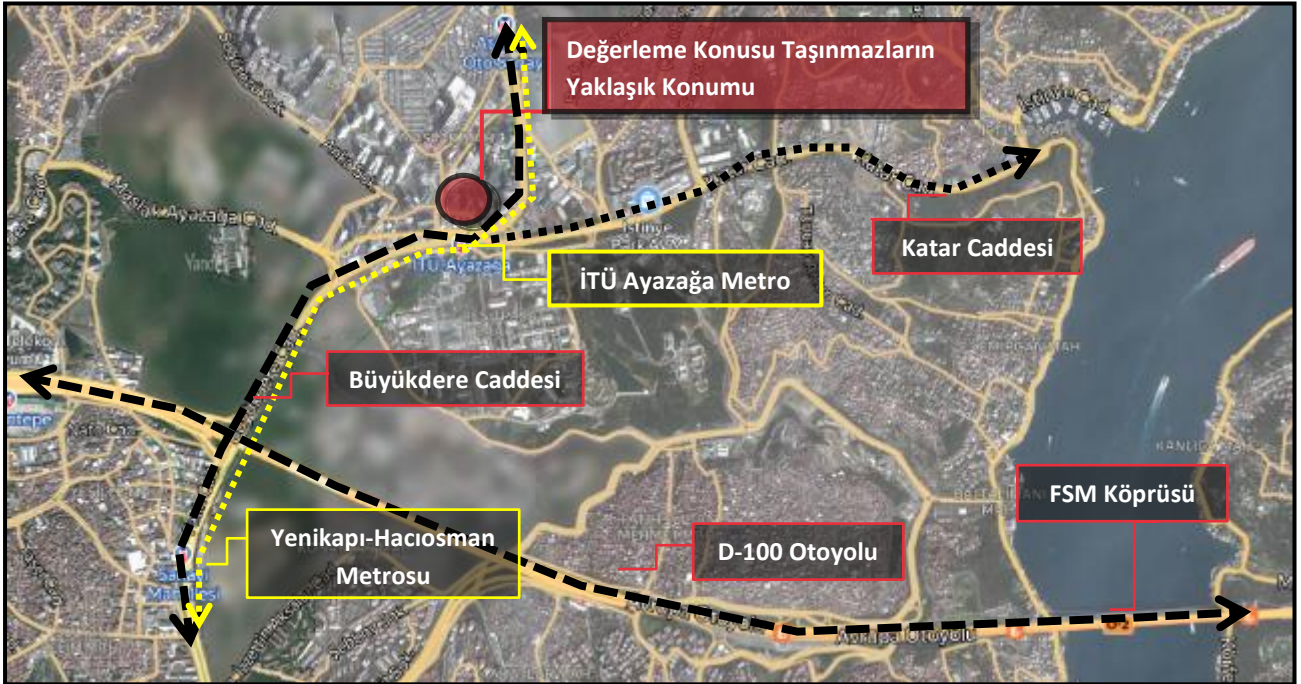
**Gayrimenkulün açık adresi:** Maslak Mahallesi Eski Büyükdere Caddesi B Blok No: 39 / C Blok No: 41 Sarıyer/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar Sarıyer ilçesinde yer almaktadır. Sarıyer ilçesi, güneyden Beşiktaş ve Kağıthane, batıdan Eyüpsultan, doğudan İstanbul Boğazı ve kuzeyden Karadeniz ile çevrilidir. İlçenin 2021 yılı sonunda açıklanan ADNKS sonuçlarına göre nüfusu 349.968 kişidir.

Taşınmazlar Sarıyer ilçesinin Maslak mahallesinde konumlandır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin yakın ve komşu parsellerinde A+ plaza ve iş merkezleri bulunmaktadır.

Ana taşınmazlar, Maslak – Beşiktaş ulaşım hattını taşıyan Büyükdere Caddesi üzerinde, Beşiktaş’a gidiş yönünde yolun sağında ve yola cepheli konumlu olup görünebilirliği oldukça yüksektir. Taşınmazlar TEM Otoyolu – Fatih Sultan Mehmet Köprüsü’ne yakın konumlu olup, D-100 Karayolu – Boğaziçi Köprüsü’ne kolay ulaşım mesafesindedir.

Konu gayrimenkullere özel araç ile ulaşım oldukça kolay sağlanabilmekte olup taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkullerin reklam kabiliyeti de oldukça yüksektir.



Taşınmazların bulunduğu mevkiide çok sayıda benzer yapıda iş ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bunlardan bazıları Uniq Hall, ING Bank Genel Müdürlüğü, Burgan Bank Genel Müdürlüğü ve Otel Steigenberger İstanbul Maslak binalarıdır. Ayrıca İstinye Park, İstanbul Teknik Üniversitesi kampüsü ve Atatürk Oto Sanayi Sitesi değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlandır.

Taşınmazlar, Yenikapı-Hacıosman metro hattı üzerinde yer alan İTÜ Ayazağa istasyonunun plazalar çıkışında yer almaktadır. Ayrıca Büyükdere caddesi üzerinde yer alan otobüs duraklarına yürüme mesafesinde olup cepheli olduğu cadde minibüs güzergahında yer almaktadır.



#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	6,4 km
Zincirlikuyu	5,6 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	9,1 km
İstanbul Havalimanı	34 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	44 km





# **BÖLÜM 5**

## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

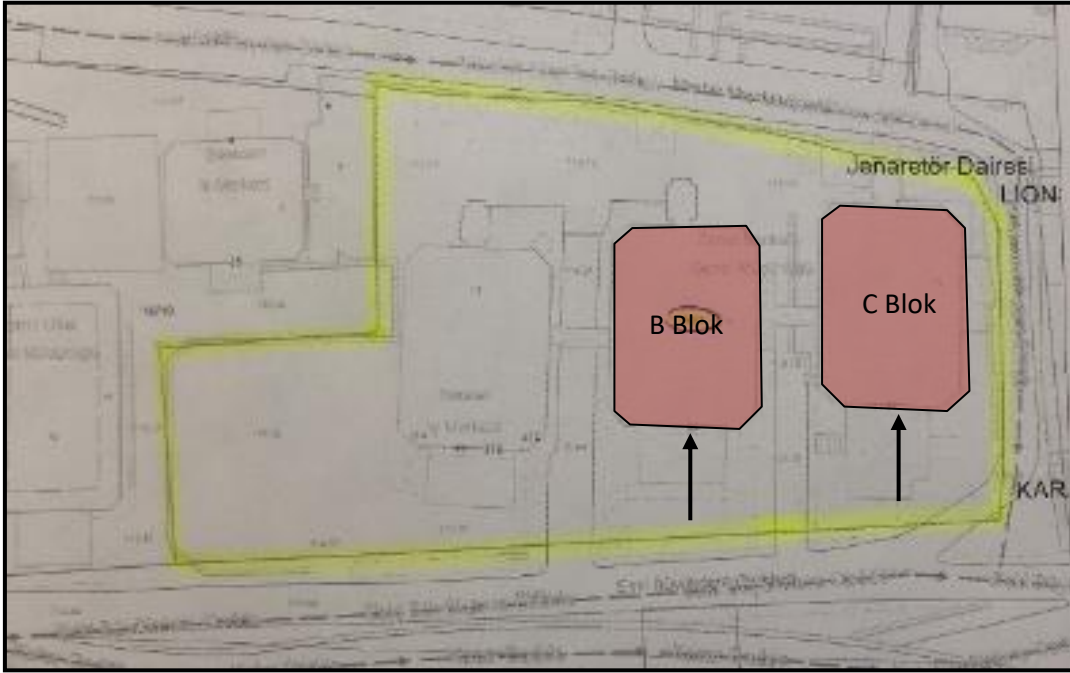
## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, M. Ayazağa Mahallesi, Şişli Büyükdere Maslak Deresi mevkii, 2 pafta, 10 ada, 7 no.lu parsel üzerinde yer alan B Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ve C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar onaylı mimari projesinde ve tapu kaydında büro olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 10 ada 7 parsel no.lu ana taşınmaz 8.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde konumlanmıştır ve parsel üzerinde A, B ve C olmak üzere birbiriyle özdeş olarak inşa edilmiş 3 adet blok bulunmaktadır. A blokta yer alan bağımsız bölümler değerlendirme çalışması kapsamı dışındadır. Değerleme konusu taşınmazlar B ve C bloklarda yer almaktadır. Blokların zemin katlarında 2 adet, normal katlarında ise 1'er adet olmak üzere 9'ar adet, toplamda 18 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait onaylı mimari projeye göre ve yerinde yapılan incelemelerde B ve C bloklarda toplamda 2 bodrum kat, zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere toplamda 10 kat bulunmaktadır.

Binalarda yer alan katların her biri özdeş büyüklükte olup kat brütleri 751,36 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. B ve C bloklardan her bir bloğun toplam inşaat alanı 7.513,60 m<sup>2</sup> olup yol kotu üstünde yer alan ve bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bölümlerin inşaat alanı ise 6.010,88 m<sup>2</sup> büyüklüktedir. Bloklarda yer alan katların ve bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıdaki gibidir:

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )
B Blok	Zemin	1	Büro	375,68
	Zemin	2	Büro	375,68
	1	3	Büro	751,36
	2	4	Büro	751,36
	3	5	Büro	751,36
	4	6	Büro	751,36
	5	7	Büro	751,36
	6	8	Büro	751,36
	7	9	Büro	751,36
TOPLAM				6.010,88

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Alan (m <sup>2</sup> )
C Blok	Zemin	1	Büro	375,68
	Zemin	2	Büro	375,68
	1	3	Büro	751,36
	2	4	Büro	751,36
	3	5	Büro	751,36
	4	6	Büro	751,36
	5	7	Büro	751,36
	6	8	Büro	751,36
	7	9	Büro	751,36
TOPLAM				6.010,88

Binaların çekirdek bölgesinde 1 adet merdiven, 3 adet asansör, 2 adet WC bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin bulunduğu katlarda ihtiyaç dahilinde camekanlarla ve alçıpanla bölmelendirilerek kullanılan ofis birimleri ve odalar yer almaktadır. Bağımsız bölümler içerisinde basit tadilatlar ile farklı türden bölmelendirmeler yapılabilmekte, tamamen açık ofis haline de dönüştürülebilmektedir.

Konu bağımsız bölümlerin bulunduğu ana taşınmazlar betonarme olarak inşa edilmiştir. Blokların 2.bodrum katlarında depo, arşiv, kazan dairesi, kuyu, su deposu, mescitler ve tuvaletler bulunmaktadır. B blok 1.bodrum katında yemekhane, mutfak, mescit, santral, operasyon odası ve doktor odası bulunmaktadır. C blok bodrum katında isa binanın yan tarafında personel girişi bulunmaktadır. Arsanın sahip olduğu eğimli topografya sayesinde 1.bodrum katta bulunan giriş kısmı zemin seviyesindedir. Bu kısımda kartlı geçiş sistemi, danışma, güvenlik, konferans salonu ve operasyon odası bulunmaktadır.

B blok zemin katta, Ziraat Bankası Maslak Girişimci Şubesi ve bina giriş kısmı yer almaktadır. Zemin katın bir bölümü ile 1.katın bir bölümü banka şubesi olarak kullanılmaktadır. B bloğun geri kalan kısmı ile C bloğun tamamı ofis ve bürolardan oluşmaktadır. C blok 1.katı ile B blok zemin katı arasında bağlantıyı sağlayan bir tünel bulunmaktadır. C blok ana girişi makam girişi olarak kullanılmaktadır.

Onaylı mimari projesinden farklı fonksiyonel kullanıma sahip olan katlarda alansal büyüme söz konusu değildir. Katlar onaylı mimari projesinde açık ofis olarak planlanmış olup mevcut durumda ihtiyaç durumuna göre alçıpan veya camekanlar ile bölmelendirilmiş olarak kullanılabilir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi tarihine göre 1986 yılında kullanıma açılan blokların değerlendirme tarihi itibarıyla yenilendiği ve blokların iç mekanlarında nitelikli malzeme ve işçilik kullanılmış olduğu gözlemlenmiştir. Binaların iç mekanı oldukça temiz ve bakımlıdır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge ofis kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binalara Eski Büyükdere Caddesi'nden giriş sağlanmaktadır.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	Kompozit (Karma)
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık nizam
<b>Ana Gayrimenkulün Kat Adedi</b>	10 kat (2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat)
<b>Bina Toplam İnşaat Alanı</b>	12.021,76 m <sup>2</sup>
<b>Yaşı</b>	36 (Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre)
<b>Dış Cephe</b>	Dış cephe boyası
<b>Elektrik / Su / Kanalizasyon</b>	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Merkezi sistem
<b>Havalandırma Sistemi</b>	Mevcut
<b>Asansör</b>	3 Adet Mevcut
<b>Yangın Merdiveni</b>	Mevcut
<b>Diğer</b>	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Acil Durum Asansörü, Kartlı Geçiş

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

<b>Kullanım Amacı</b>	Ofis, büro, B blok -1. bodrum kat ve zemin kat ticari banka şubesi (Yasal ve mevcut duruma göre)
<b>Alanı</b>	15.027,20 m <sup>2</sup> (Toplam kat brütü)
<b>Zemin</b>	Kısmen halıflex, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
<b>Duvar</b>	Boya
<b>Tavan</b>	Asma tavan
<b>Aydınlatma</b>	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma, asma tavan içinde floresan aydınlatma

## 5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan incelemeye göre taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza ilişkin; 26.12.1974 tarihli “Mimari Proje” ve 09.09.1986 tarih, 86/7-59 no.lu “Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, kat mülkiyetine geçmiş olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Yerinde yapılan incelemelerde B ve C bloklardan onaylı mimari projesine aykırı bir alansal büyüme tespit edilmemiştir. Açık ve kapalı ofislerin bulunduğu alanlar kullanım ihtiyaçlarına göre demonte edilebilir alüminyum ve alçı paneller ile bölünerek kullanılmaktadır. Yapılan uygulamalar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

## 5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerde yer alan bağımsız bölümlerin mevcut durumdaki basit değişiklikleri geri dönüştürülebilir nitelikte olup alansal bazlı bir aykırılık söz konusu olmadığından, 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.





## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule metro, otobüs, minibus gibi toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Taşınmazlar konum itibari ile Maslak-Zincirlikuyu-Beşiktaş-Mecidiyeköy gibi önemli merkezi bölgelerin ortasında konumlu olup D-100 Karayolu, TEM Otoyolu, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bloklar merkezi iş alanının en önemli akslarından olan Büyükdere Caddesi'ne cephelidir.
- Taşınmazlar halihazırda T.C. Ziraat Bankası A.Ş. kullanımındadır.
- Taşınmazlar onaylı mimari projesi ile uyumludur ve yasal süreçlerini tamamlamışlardır.
- Değerleme konusu taşınmazlar deniz manzarasına sahip olup 6. normal kattan sonra daha geniş deniz manzarası bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların yer aldığı B ve C bloklar temiz ve bakımlıdır.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar yapı ruhsatına göre 35 yıllıktır.
- Taşınmazların bulunduğu bölgede gün içerisinde özel araçlar için otopark yoğunluğu yaşanabilmektedir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı Ayazağa bölgesi, gelişme trendini sürdürmektedir.
- İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da taşınmazların yer aldığı bölge, İstanbul A sınıfı ofis alanının kalbinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar ticari yönden aktif ve bilinirliği yüksek yapıların bulunduğu bir bölgede yer almaktadır.

#### \* TEHDİTLER

- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede gerçekleşen kiralama işlemleri ve satış işlemleri genellikle dolar ve euro bazlı gerçekleşmektedir. Günümüzde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemekte ve satış/kira değerlerinde döviz bazında düşüşler yaşanmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.
- Pandemi sonrasında, çalışma ortamı alışkanlıklarındaki muhtemel değişikliklerin ofis piyasasına yansıtılabilecek etkileri, ofis alanları için belirsizlik yaratmaktadır.



## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

## 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### Pazar Değeri

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.

### 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkullerin **“Büro”** niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle **“Gelir Yaklaşımı”** uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle **“Maliyet Yaklaşımı”** ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

### Pazar Yaklaşımı

#### Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Ofis Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Aremas Hilmi Akkoyun 0 (532) 430 94 72	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	969	53.100.000	54.799	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan Maslak 42 projesinde konumludur.</li> <li>* İnşai kalitesi yüksektir.</li> <li>* 8 yıllık binadır.</li> <li>* 1. katta konumludur.</li> <li>* Açık ofis tiplidir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen daha büyük bir alana sahiptir.</li> <li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
2	Remax Elegance Meltem Telli 0 (532) 218 27 76	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	450	21.000.000	46.667	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan Giz 2000 projesinde konumludur.</li> <li>* İnşai kalitesi yüksektir.</li> <li>* 23 yıllık binadır.</li> <li>* Açık ofis tiplidir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre daha küçük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Geniş şehir manzarası mevcuttur.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
3	Vogue Gayrimenkul 0 (546) 100 03 77	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Satılık	225	13.750.000	61.111	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan Veko Giz Plaza projesinde konumludur.</li> <li>* İnşai kalitesi yüksektir.</li> <li>* 15 yıllık binadır.</li> <li>* 20. katta konumludur.</li> <li>* Açık ofis tiplidir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Geniş şehir manzarası mevcuttur.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>

\* Bilinirliği yüksek bir proje olan Beybi Giz Plaza projesinde konumludur.  
\* İnşai kalitesi yüksektir.  
\* 26 yıllık binadır.  
\* 16. katta konumludur.  
\* Açık ofis tiplidir.  
\* Değerleme konusu taşınmaza göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir.  
\* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.  
\* Geniş şehir manzarası mevcuttur.  
\* Pazarlık payı vardır.

\* Bilinirliği yüksek bir proje olan Beybi Giz Plaza projesinde konumludur.  
\* İnşai kalitesi yüksektir.  
\* 26 yıllık binadır.  
\* 6. katta konumludur.  
\* Açık ofis tiplidir.  
\* Değerleme konusu taşınmaza göre kısmen küçük kapalı alana sahiptir.  
\* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

#### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki ofislerin birim satış değerlerinin 44.000-45.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Ofis Emsalleri / Kira**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	TeamWork Pro Real Estate Consulting Nurgül Yirik 0 (554) 802 87 11	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralık	360	80.000	222,22	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan Maslak 42 projesinde konumludur.</li> <li>* İnşai kalitesi yüksektir.</li> <li>* 8 yıllık binadır.</li> <li>* 4+1 tiplidir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre daha küçük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Geniş şehir manzarası mevcuttur.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
2	Gold Mark Investment 0 (555) 887 77 88	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralık	250	60.000	240,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan Veko Giz Plaza projesinde konumludur.</li> <li>* İnşai kalitesi yüksektir.</li> <li>* 20 yıllık binadır.</li> <li>* 30 ve üzeri bir katta konumludur.</li> <li>* Açık ofis tiplidir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Geniş şehir manzarası mevcuttur.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
3	Kolektif House Beyza Abedan 0 (535) 626 11 77	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralık	650	155.000	238,46	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan Maslak 42 projesinde konumludur.</li> <li>* İnşai kalitesi yüksektir.</li> <li>* 1. katta konumludur.</li> <li>* 8 yıllık binadır.</li> <li>* Açık ofis tiplidir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara benzer bir kapalı alana sahiptir.</li> <li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>

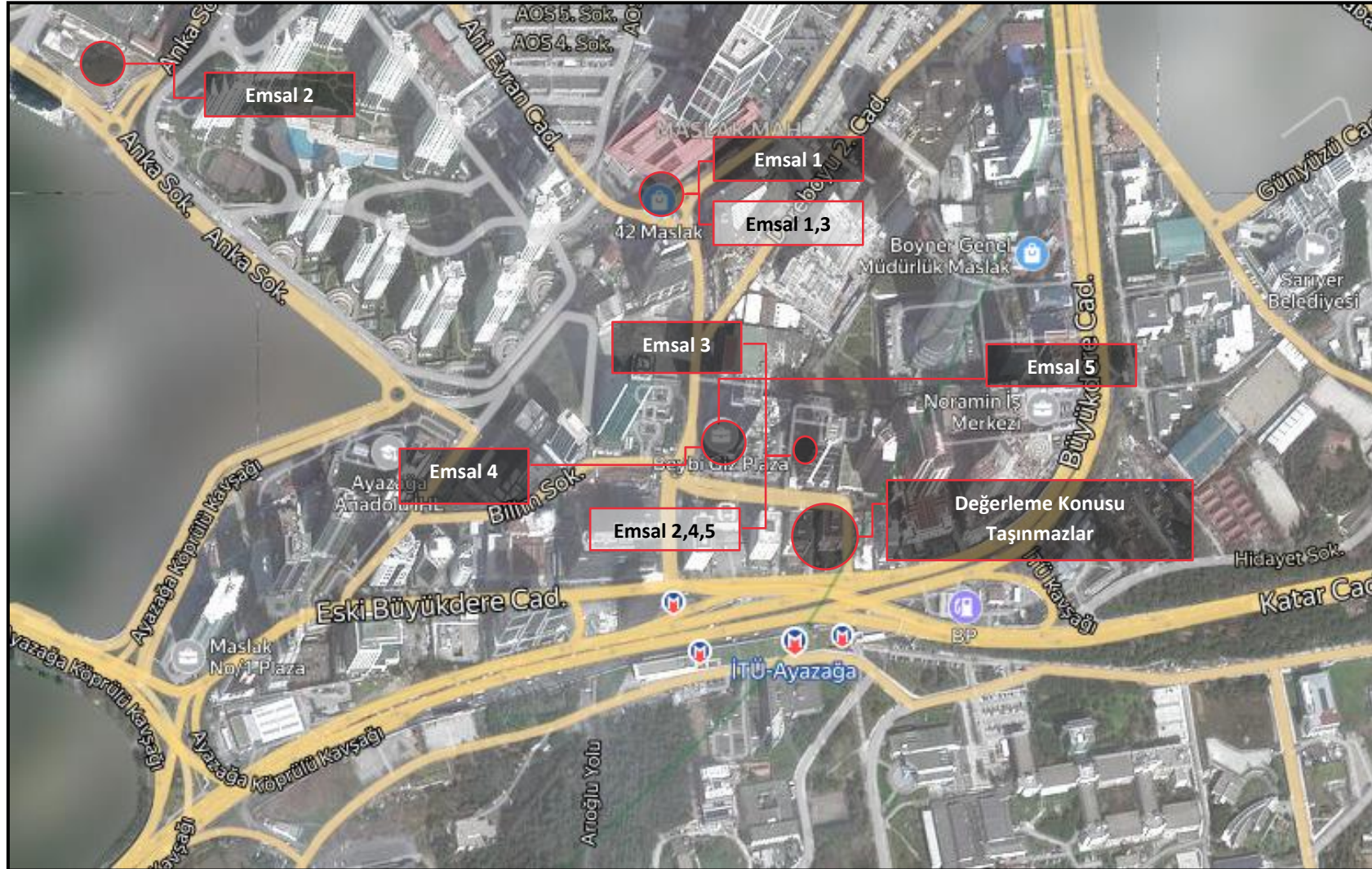


4	Spot Point Avi Alper Mazalto 0 (532) 354 04 20	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralık	500	100.000	200,00	<ul style="list-style-type: none"><li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan Veko Giz Plaza projesinde konumludur.</li><li>* İnşai kalitesi yüksektir.</li><li>* 20 yıllık binadır.</li><li>* 10 ve üzeri bir katta konumludur.</li><li>* Açık ofis tiplidir.</li><li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre kısmen daha küçük bir kapalı alana sahiptir.</li><li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li><li>* Geniş şehir manzarası mevcuttur.</li><li>* Pazarlık payı vardır.</li></ul>
5	Gold Mark Investment 0 (555) 887 77 88	Taşınmaza yakın konumlu	Ofis	Kiralanmış/ 2 Hafta Önce	250	60.000	240,00	<ul style="list-style-type: none"><li>* Bilinirliği yüksek bir proje olan Veko Giz Plaza projesinde konumludur.</li><li>* İnşai kalitesi yüksektir.</li><li>* 20 yıllık binadır.</li><li>* 5.katta konumludur.</li><li>* Açık ofis tiplidir.</li><li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük kapalı alana sahiptir.</li><li>* Konum ve görünürlük bakımından değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li></ul>

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofislerin aylık kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, buldukları kata, bina yaşına ve kalitesine bağlı olarak değişkenlik gösterdiği ve bununla birlikte bölgede benzer nitelikteki ofislerin aylık birim kira değerlerinin 205-215.-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



\* Siyah ile gösterilenler satılık emsalleri, gri ile gösterilenler kiralık emsalleri temsil etmektedir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATIŞ						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	54.799	46.667	61.111	51.200	47.190
	Pazarlık Payı	-6%	-6%	-6%	-3%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	5%	2%	2%	2%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-16%	0%	-5%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	-9%	-2%	-2%
	Kullanım Alanı	0%	-4%	-10%	-7%	-4%
	Konfor Koşulları	-3%	0%	-1%	-2%	-2%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)		44.299	44.305	44.232	45.194	44.359

\* Karşılaştırmalar B blok 4. Katta yer alan 6 no.lu bağımsız bölüme göre yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRA						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	222,2	240,0	238,5	200,0	240,0
	Pazarlık Payı	-12%	-8%	-13%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	2%	-6%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	2%	5%	2%	2%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	-8%	-6%	0%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)		205	208	205	208	208

\* Karşılaştırmalar B blok 4. Katta yer alan 6 no.lu bağımsız bölüme göre yapılmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ						
Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No.	Nitelik	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
B Blok	Zemin	1	Büro	375,68	45.000	16.905.600
B Blok	Zemin	2	Büro	375,68	45.000	16.905.600
B Blok	1	3	Büro	751,36	44.000	33.059.840
B Blok	2	4	Büro	751,36	44.000	33.059.840
B Blok	3	5	Büro	751,36	44.000	33.059.840
B Blok	4	6	Büro	751,36	44.000	33.059.840
B Blok	5	7	Büro	751,36	44.000	33.059.840
B Blok	6	8	Büro	751,36	44.000	33.059.840
B Blok	7	9	Büro	751,36	44.000	33.059.840
C Blok	Zemin	1	Büro	375,68	45.000	16.905.600
C Blok	Zemin	2	Büro	375,68	45.000	16.905.600
C Blok	1	3	Büro	751,36	44.000	33.059.840
C Blok	2	4	Büro	751,36	44.000	33.059.840
C Blok	3	5	Büro	751,36	44.000	33.059.840
C Blok	4	6	Büro	751,36	44.000	33.059.840
C Blok	5	7	Büro	751,36	44.000	33.059.840
C Blok	6	8	Büro	751,36	44.000	33.059.840
C Blok	7	9	Büro	751,36	44.000	33.059.840
					<b>TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>530.460.160</b>
					<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>	<b>530.460.000</b>

## Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

## Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

## Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- 42 Maslak Projesi’nde yer alan, 121 m<sup>2</sup> alanlı ofis, 9.300.000 TL fiyat ile satılık olup 40.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 40.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 9.300.000 = 0,0516$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 205-215 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, muhtemel pazarlık payları da dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.



DİREK KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞERİ								
Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No.	Nitelik	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
B Blok	Zemin	1	Büro	375,68	215	80.771	6%	16.154.240
B Blok	Zemin	2	Büro	375,68	215	80.771	6%	16.154.240
B Blok	1	3	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
B Blok	2	4	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
B Blok	3	5	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
B Blok	4	6	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
B Blok	5	7	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
B Blok	6	8	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
B Blok	7	9	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
C Blok	Zemin	1	Büro	375,68	215	80.771	6%	16.154.240
C Blok	Zemin	2	Büro	375,68	215	80.771	6%	16.154.240
C Blok	1	3	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
C Blok	2	4	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
C Blok	3	5	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
C Blok	4	6	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
C Blok	5	7	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
C Blok	6	8	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
C Blok	7	9	Büro	751,36	205	154.029	6%	30.805.760
TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL/AY)								2.479.488
TOPLAM DEĞERİ								495.897.600
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ								495.900.000



#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Ticari**” amaçlı kullanımudur.

#### 7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazların satışı için % 18 KDV, kiralaması için %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *		
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

\*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 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.

\*\* 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.

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



## **BÖLÜM 8**

### **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**

## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

#### 8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 17.01.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı” kapsamında “T1 Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiri ile uyumludur. Değerleme konusu taşınmazların 09.09.1986 tarihli röleve projesi ve 09.09.1986 tarih 86/7-59 no.lu yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri bulunmakta olup kat mülkiyetine geçerek yasal gerekliliklerini yerine getirmişlerdir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazların “*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b) bendinde (Değişik: RG-2/1/2019-30643) “Portföyelerine 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 ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri 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”* hükmü doğrultusunda taşınmazın fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Bina**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.



## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 9.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

#### 9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde yer alan 21.07.1978 tarih 7331 yevmiye no.lu İETT lehine kira şerhi, parsel üzerinde otobüs durakları, otobüs cepleri, metro istasyonları gibi toplu taşıma kullanımları olması halinde, kullanımı kayıt altına almak adına kaydedilmekteyken günümüzde tapuya şerh edilme uygulamasına gidilmemektedir. Söz konusu gayrimenkul üzerinde yer alan şerh 1978 tarihli olup taşınmazların değerini etkileyecek bir özelliği bulunmamaktadır.

#### 9.5 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 taşınmazlar üzerinde takyidat kaydı bulunmamakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### 9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar, kat mülkiyeti tesis edilmiş “büro” nitelikli bağımsız bölümlerdir.

#### 9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	USD
Pazar Yaklaşımı	530.460.000	28.368.969
Gelir Yaklaşımı	495.900.000	26.520.702

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor

olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Büro” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirilmesinin doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlar olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar ve kira değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR VE KİRA DEĞERİ		
Değer Tarihi	27.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	530.460.000.-TL	Beşyüzotuzmilyondörtüyüztümüşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	625.942.800.-TL	Altıyüzyirmibeşmilyondokuzyüzkırkikibinsekizyüz.-TL
Pazar Değeri (USD)*	28.368.969.-USD	Yirmisekizmilyonüçyüztümüşsekizbindokuzyüztümüşdokuz.-USD
Pazar Kirası (KDV Hariç)	2.479.488.-TL	İkimilyondörtüyüzyetmişdokuzbindörtüyüzsensekiz.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	2.677.847.-TL	İkimilyonaltıyüzyetmişyedibinsekizyüzkırkyedi.-TL
Pazar Kirası (USD)*	132.603.-USD	Yüzotuzikibinaltıyüzyüç.-USD

\*26.12.2022 tarihli Merkez Bankası verilerine göre 1 USD Alış: 18,6649 TL, 1 USD Satış: 18,6986 TL olarak kabul edilmiştir.

\*KDV hariç değer üzerinden hesaplanmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden  
Burak YÜRÜR

Yaşar ÇARK  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 411337

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402293