



## Tekfen Holding A.Ş.

**Gayrimenkul**

**31 Adet Bağımsız Bölüm**

**Değerleme**

**Şişli / İstanbul**

**Raporu**

**2023REV547 / 12.09.2023**



**Tekfen Holding A.Ş.**

Kültür Mah. Tekfen Sit. Aydınlık Sok. A Blok Beşiktaş / İstanbul

**Sayın İlgili,**

Talebiniz doğrultusunda 4. Levent'te konumlu olan **"31 adet bağımsız bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2022REV547** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 10.024,75 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 80.019,90 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	12.09.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.800.750.000 TL	İkimilyarsekizyüzmilyonyediyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.360.900.000 TL	Üçmilyarüçyüzaltmışmilyondokuzyüzbin-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar 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 17.08.2023 tarih, 1960 no.lu 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.**

**Ezine Feyza DURU**

**Değerleme Uzman Yardımcısı**

**Lisans no: 919105**

**Doğuşcan İĞDIR, MRICS**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Lisans no: 404244**

**Ozan KOLUOĞLU, MRICS**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**Lisans no: 402293**

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	44
Ekler .....	47

**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 şartlarını 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	Gayrimenkullerin satılmasının düşünülmemesinden dolayı hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:209, Tekfen Tower, Şişli-İstanbul	
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada 88 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	10.024,75 m <sup>2</sup>	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret TAKS: 0,25-0,35 KAKS: 2,50 H <sub>maks</sub> : Serbest	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 31	Yapım yılı: 2003
	Yol kotu üstü kat sayısı: 27	Yol kotu altı kat sayısı: 7
	Otopark Kapasitesi: 1.150 araç	Asansör Kapasitesi: 17
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis, Dükân	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	80.019,90 m <sup>2</sup>
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	50.000 m <sup>2</sup>
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	50.000 m <sup>2</sup>
SATILABİLİR ALAN	Toplam Satılabilir Alan	35.368 m <sup>2</sup>
	Ofis Satılabilir Alanı	35.368 m <sup>2</sup>

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	12.09.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.800.750.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	3.360.900.000 TL



# **BÖLÜM 1**

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

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Tekfen Holding A.Ş. için şirketimiz tarafından 12.09.2023 tarihinde, 2023REV547 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 88 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ve 31 no.lu bağımsız bölümlerin 12.09.2023 tarihli toplam pazar 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 Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; gayrimenkullerin satılmasının düşünülmesi nedeniyle 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, Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan İĞDIR (Lisans No: 404244) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Ezine Feyza DURU (Lisans No: 919105) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 23.08.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 12.09.2023 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Tekfen Holding A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1960 no.lu ve 17.08.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1960 no.lu ve 17.08.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1947 ada, 88 parsel, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 ve 31 no.lu bağımsız bölümlerin 12.09.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme 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 Gayrimenkul İçin 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>	31.12.2020	2020REV737	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	639.880.000
<b>Rapor 2</b>	31.12.2021	2021REV655	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	881.235.000
<b>Rapor 3</b>	02.08.2022	2022REV453	Doğuşcan İĞDIR Ozan KOLCUOĞLU	1.436.280.000

### 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, Kültür Mah., Tekfen Sit., Aydınlık Sok., A Blok, Beşiktaş-İstanbul adresinde faaliyet gösteren Tekfen Holding A.Ş. için hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

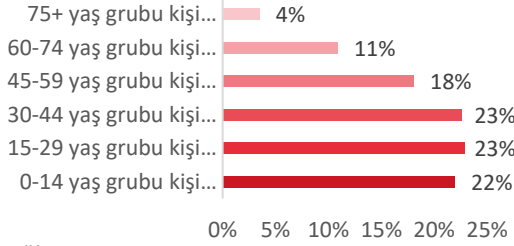
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

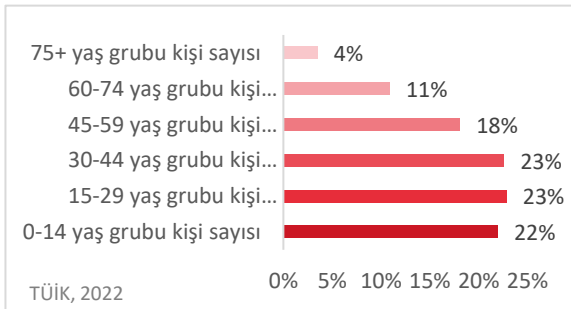
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



TÜİK,

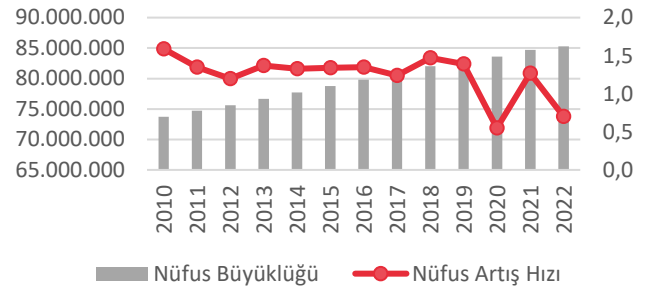
##### İstanbul

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %18,65’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.907.951 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2022 yılında yaklaşık yüzde 0,42 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

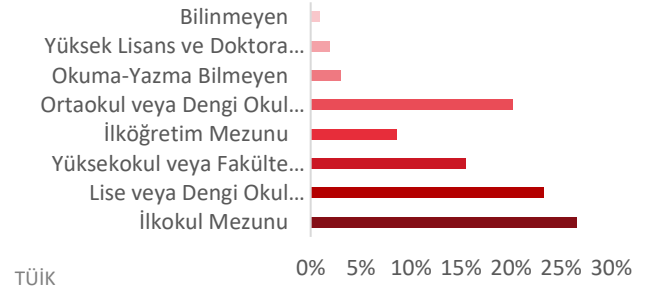


TÜİK, 2022

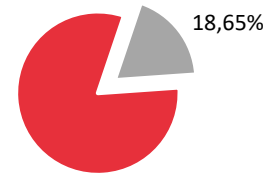
**Nüfus Büyüklüğü ve Nüfus Artış Hızı**



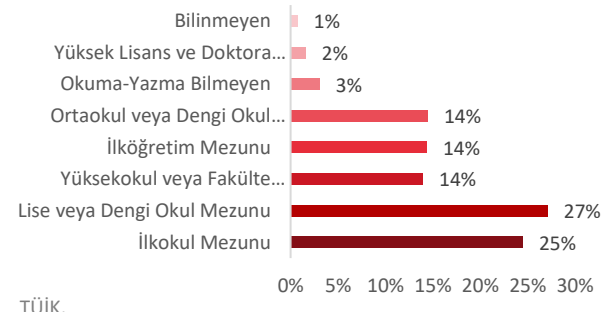
■ Nüfus Büyüklüğü ● Nüfus Artış Hızı



TÜİK



■ Ülke Nüfusu-İstanbul Nüfusu ■ İstanbul Nüfusu

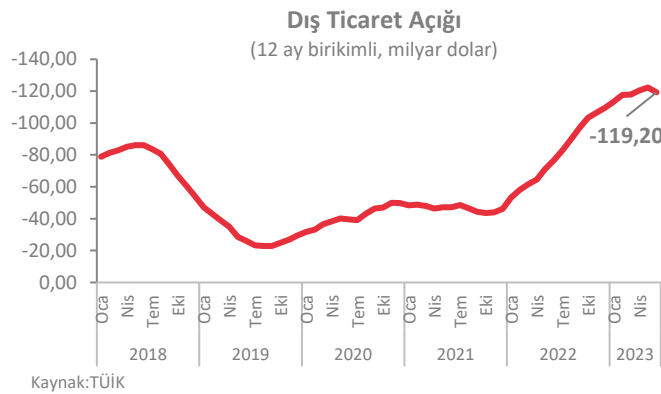
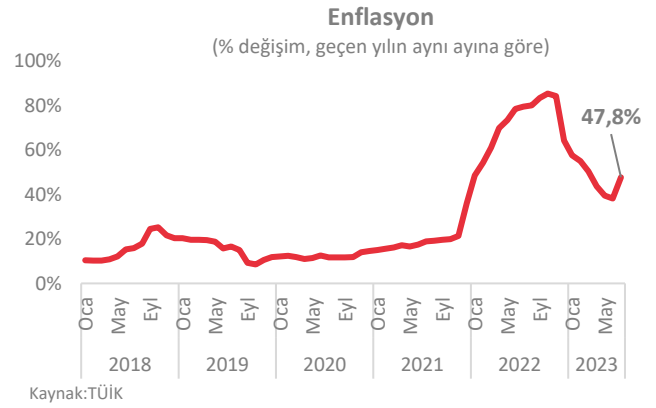
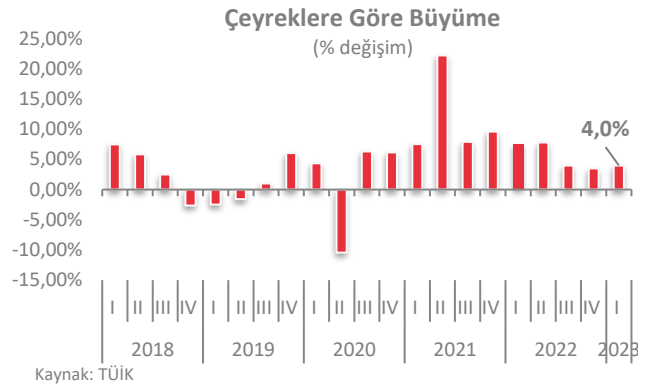


TÜİK

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

2023 ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH), takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %3,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,5'ten %3,8'e, arındırılmamış seride %3,5'ten %4,0'a toparlanmıştır. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Bununla birlikte şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi çok belirgin olmamıştır.

Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin hafif üzerinde gelirken yıllık enflasyonda düşüş son bulmuştur. TÜFE aylık bazda %9,5 artarken yıllık enflasyon haziran ayındaki %38,2'den %47,8'e yükselmiştir. Momentum göstergelerindeki yükseliş yukarı yönlü risklerin sürdüğünü teyit etmiş olup vergi artışlarının ve birikmiş maliyetlerin etkileri öne çıkmıştır. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) de güçlü artışlar devam etmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %8,2 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %40,4'ten %44,5'e çıkmıştır.



Haziran ayında ihracat ve ithalat öncü verilerle uyumlu biçimde düşüş göstermiştir. İhracat yıllık bazda %10,5 gerilemeyle 20,9 milyar dolar olurken ithalat %17,5 daralarak 26,1 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ise ihracatta %0,3, ithalatta %9,7 düşüş kaydedilmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı yükselirken dış ticaret açığında daralma gözlenmiştir. Haziran sonuçlarıyla, ilk yarıda ihracat %1,9 gerilerken ithalatta %4,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %18,7 artışla 61,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

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

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

<b>İli</b>	İstanbul			
<b>İlçesi</b>	Şişli			
<b>Mahallesi</b>	Mecidiyeköy			
<b>Mevki</b>	-			
<b>Ada No</b>	1947			
<b>Parsel No</b>	88			
<b>Ana Gayrimenkulün Niteliği</b>	Kargir İşyeri			
<b>Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü</b>	10.024,75 m <sup>2</sup>			
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	<b>Bağımsız Bölüm Kat</b>	<b>Bağımsız Bölüm Nitelik</b>	<b>Malik/Hisse</b>	<b>Arsa Pay Payda</b>
1	3. Bodrum	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	52481/1000000
2	2. Bodrum	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	57610/1000000
3	1. Bodrum	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	58747/1000000
4	1. Bodrum	Konferans Merkezi	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	21798/1000000
5	1. Bodrum	Kafeterya	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	66989/1000000
6	Zemin	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	54181/1000000
7	Zemin	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	28757/1000000
8	Zemin	Bina Lobi/Sergi Alanı	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	24846/1000000
9	Podyum 1	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	18111/1000000
10	Kule 2	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
11	Kule 3	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
12	Kule 4	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
13	Kule 5	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
14	Kule 6	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
15	Kule 7	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
16	Kule 8	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
17	Kule 9	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
18	Kule 10	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
19	Kule 11	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
20	Kule 12	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27562/1000000
21	Kule 13	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27523/1000000
22	Kule 14	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	27523/1000000
23	Kule 16	Ofis	Toros Tarım San. ve Tic. A.Ş.	28122/1000000
24	Kule 17	Ofis	Toros Tarım San. ve Tic. A.Ş.	28805/1000000
25	Kule 18	Ofis	Toros Tarım San. ve Tic. A.Ş.	28805/1000000
26	Kule 19	Ofis	Toros Tarım San. ve Tic. A.Ş.	28805/1000000
27	Kule 20	Ofis	Toros Tarım San. ve Tic. A.Ş.	28805/1000000
28	Kule 21	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	28805/1000000
29	Kule 22	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	28731/1000000
30	Kule 23	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	28731/1000000
31	Kule 24	Ofis	Tekfen Holding A.Ş. / Tam	28643/1000000

### 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 06.09.2023 tarih, saat 14:51-14:59 ve 12.09.2023 tarih ve 10:42-10:44 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

#### **Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

##### **Beyanlar Hanesinde;**

- Yönetim Planı (bila tarih ve bila yevmiye no ile)

##### **Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;**

- A.M: Geçit hakkı bulunmaktadır. (04.05.1976 tarih ve 4665 yevmiye no ile)

#### **Şerhler Hanesinde; \***

##### **1,2,3,4 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş lehine 99 yıl süre ile 1 TL bedelle, trafo merkezi ve geçiş yerinin kira şerhi bulunmaktadır. (11.06.2003 tarih ve 5390 yevmiye no ile)

##### **5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 ve 28 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş lehine trafo merkezi ve geçiş yerinin kira şerhi bulunmaktadır. (11.06.2003 tarih ve 5390 yevmiye no ile)

##### **1, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 ve 28 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

- Türk Telekomünikasyon A.Ş. lehine 25.06.2003 tarihinden itibaren sözleşmesinde gösterilen kısmın 49 yıllığı 49.000 TL bedelle kira şerhi bulunmaktadır. (09.09.2003 tarih ve 8274 yevmiye no ile)

##### **4, 5, 6, 7 ve 8 no.lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken;**

- Türk Telekomünikasyon A.Ş. lehine 09.09.2003 tarihinden itibaren 49 yıllığı kira şerhi bulunmaktadır. (09.09.2003 tarih ve 8274 yevmiye no ile)

##### **2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

- Türk Telekomünikasyon A.Ş. lehine 02.06.2003 tarihinden itibaren sözleşmesinde gösterilen kısmın 49 yıllığı 49.000 TL bedelle kira şerhi bulunmaktadır. (09.09.2003 tarih ve 8274 yevmiye no ile)

##### **23 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;**

- 01.02.2010 tarihinden başlamak üzere toplam 10 yıl müddetle Kanada Devleti ve Majesteleri Kraliçe lehine 8.907.187 TL bedel karşılığında kira şerhi bulunmaktadır. (29.12.2010 tarih, 16565 yevmiye no ile)
- Kira şerhi yenilenmiştir. (Süre: 0 Yıl, Bedel: 27065834,4 TL) (05.03.2019 tarih, 3540 yevmiye no ile)

**\* Söz konusu şerhler, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan takyidat belgelerine göre 29, 30 ve 31 no'lu bağımsız bölümler üzerinde bulunmamaktadır.**

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

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

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

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

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

İlgili takyidat belgelerine göre, konu taşınmazlar, son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamıştır.

### **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 resmî kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Büyükdere Caddesi üzerinde genellikle h<sub>max</sub> serbest, ticaret alanları bulunmaktadır.

Şişli Belediyesi'nde 23.08.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

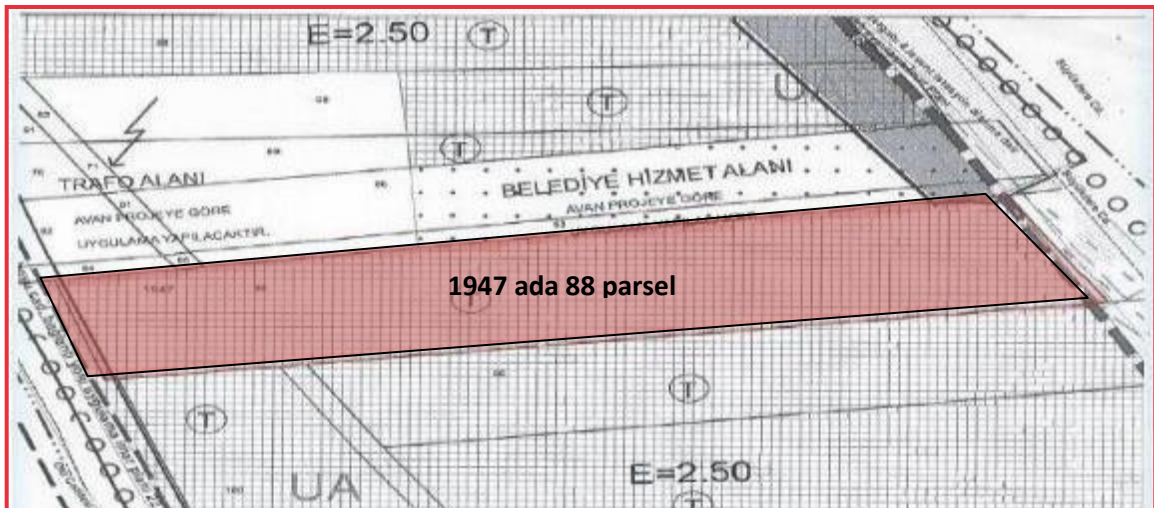
**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 24.06.2006

**Lejandı:** Ticaret Alanı

**Yapılaşma Koşulları:**

- Emsal: 2,50
- Ayrık nizam
- TAKS= 0,25-0,35
- H<sub>max</sub>= Serbest
- Çekme mesafeleri, Büyükdere Caddesi cephesinden 10 m., diğer cephelerden 5 m.





### 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 üzerinde konumlu olduğu parselin imar durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Şişli Belediyesi'nde 23.08.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre ana taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	01.09.2000	3800-R-64038	80.019,90	Yeni Yapı	Bina: 80.019,90
Yapı Ruhsatı	15.09.2000	2-18	60.231,00	Yeni Yapı	Bina: 60.231,00
Yapı Kullanma İzni	17.10.2003	03/4983	60.231,00	Yeni Yapı	Büro: 60.231,00

\*60.231 m<sup>2</sup>'lik alan zemin üstü ve bağımsız bölümlerin yer aldığı katların toplamı olup ruhsat ve iskân belgelerinde belirtilen alanlara otopark alanlarının katılmadığı tespit edilmiştir. Onaylı mimari projesine göre ana gayrimenkulün toplam inşaat alanı 80.019,90 m<sup>2</sup>'dir.

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

### 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 taşınmazların konumlu olduğu Tekfen Tower binasına ilişkin 01.09.2000 tarihli "Mimari Proje" ve 17.10.2003 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Müşteriden edinilen bilgilere göre aşağıdaki katlar harcindeki katların tamamında kiracı kullanımı söz konusudur.

- Podyum A-B Blok B3: 1.770 m<sup>2</sup>
- Podyum D Blok Zemin Kat: 48 m<sup>2</sup>
- Kat 17: 289 m<sup>2</sup> (Kısmen kiracı, kısmen de malik kullanımında)
- Kat 18: 665 m<sup>2</sup> (Kısmen kiracı, kısmen de malik kullanımında)
- Kat 19: 1045 m<sup>2</sup> (Malik kullanımında)
- Kat 20: 1045 m<sup>2</sup> (Malik kullanımında)
- Kat 22: 1045 m<sup>2</sup>

### **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**

Değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No:209, Tekfen Tower'da konumlu olan, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 no.lu bağımsız bölümler, Şişli-İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un en önemli merkezlerinden biri olan Şişli ilçesinde yer almaktadır. Merkezi iş alanı niteliğindeki ilçelerden biri olan Şişli ilçesinin en önemli özelliği ulaşım ağları ve iş merkezleridir. İlçe, İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerinden biri olarak nitelendirilmektedir. Birçok alışveriş merkezini de içinde bulunduran ilçede ticari potansiyel oldukça yüksektir.

Taşınmazlar Esentepe Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Esentepe Mahallesi'nin sınırlarını batı cephesinde, Barbaros Bulvarı ve Büyükdere Caddesi gibi ilçenin ana ulaşım akslarından olan önemli iki caddesi oluşturmaktadır. Özellikle taşınmazların yer aldığı Tekfen Tower'ın de cephesinin olduğu ve Levent-Maslak aksının ana arteri olan Büyükdere Caddesi'nde, Avrupa Yakası'nda bilinirliği yüksek plazalar, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri yer almaktadır.

Bahsi geçen ana gayrimenkulün; cepheli olduğu Büyükdere Caddesi'ne göre karşı cephesinde, İş Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Sabancı Center, The Edition Hotel İstanbul yer almaktadır. Konu binanın Büyükdere Caddesi'ne göre bulunduğu yönde ise Sapphire İstanbul, Metro City AVM, Özdilek AVM, Kanyon, Levent Loft binaları yer almaktadır.



Taşınmazlar, TEM- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın konumlu olup E-5 Karayolu – 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Barbaros Bulvarı'nın kesişim noktasına kolay ulaşım mesafesindedir. Konu gayrimenkullere ulaşım, toplu taşıma araçları ile de sağlanmaktadır. İETT toplu taşıma araçları ve 16 Eylül 2000 tarihinde hizmete giren metro seferleriyle bölgenin ulaşılabilirliği üst düzeydedir.





## **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

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi'nde konumlu olan Tekfen Tower projesinde yer alan "Kargir İş Yeri" vasıflı 31 adet bağımsız bölümdür.

Konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul onaylı mimari projesine göre, 7 bodrum + zemin + 25 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Söz konusu yapı 80.019,90 m<sup>2</sup> brüt inşaat alanına sahiptir. Bu alana, binadaki tüm bağımsız bölümler, otoparklar ve bina ortak mahalleri dahildir.

Tekfen Tower'ın 7., 6., 5., 4. bodrum katlarında yasal ve mevcut durumda otopark ve mekanik bölümler yer almaktadır. Bu katların her biri 6.817 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup toplam kapalı alan büyüklüğü 27.268 m<sup>2</sup>'dir. 3. bodrum katında 1 no.lu bağımsız bölüm, otopark, fitness salonu, market, bay-bayan kuaför, lostra salonu, elektrik panoları ve jenaratör bulunmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüm yasal ve mevcut durumda ofis niteliğinde olup 3. bodrum katın toplam inşaat alanı 6.586 m<sup>2</sup>'dir.

Binanın 2. bodrum katında 2 no'lu bağımsız bölüm, otopark, personel yemekhanesi ve posta merkezi bulunmakta olup 2 no.lu bağımsız bölüm yasal ve mevcut durumda ofis fonksiyonundadır. 2. bodrum katın toplam kat brüt alanı 6.435 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu taşınmazın 1. bodrum katında ise 3, 4, 5 no'lu bağımsız bölümler yer almaktadır. Yasal ve mevcut durumda 1. bodrum katın kapalı alan büyüklüğü 6.088 m<sup>2</sup> olup 3 no.lu bağımsız bölüm ofis, 4 no.lu bağımsız bölüm konferans salonu ve 5 no.lu bağımsız bölüm kafeterya fonksiyonundadır.

Tekfen Tower'ın zemin katında 6, 7 ve 8 no'lu bağımsız bölümler, bina ana giriş kapısı ve lobisi yer almaktadır. Podyum 1 katında ise 9 no.lu bağımsız bölüm yer almaktadır. Yasal ve mevcut durumda 6, 7 ve 8 no.lu bağımsız bölümler ofis niteliğinde olup 9 no.lu bağımsız bölüm sergi alanı ve konferans salonu olarak kullanılmaktadır. Zemin kat ve Podyum 1 katlarının toplam kapalı alan büyüklüğü yasal ve mevcut durumda 4.795,5 m<sup>2</sup>'dir.

Kule katlarının 1., 15. ve 25. normal katlarında yasal ve mevcut durumda mekanik hacimler; 2.-14. normal katları ile 16.-24. normal katlarında ise her katta 1 adet olmak üzere ofis fonksiyonu bulunmaktadır. 2.-14. ve 16.-24. normal katlarda yasal ve mevcut durumda her katın kapalı alan büyüklüğü 1.045'er m<sup>2</sup>'dir. 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26., 27., 28., 29., 30. ve 31. bağımsız bölümlerin yer aldığı her biri 1.045'er m<sup>2</sup> olan bu 22 adet katın toplam kapalı alan büyüklüğü yasal ve mevcut durumda 22.990 m<sup>2</sup>'dir.

Konu taşınmazların iç mimarisinde mevcut durumda değişiklik yapılmış olup kapalı alan büyüklüğünde büyüme gerçekleşmemiştir. Tüm katlarda bulunan bu bağımsız bölümler onaylı mimari projesinde açık ofis olarak tasarlanmıştır. Ancak mevcut durumda ihtiyaçlar dahilinde alçıpan ve camekanlarla bölmelendirilmiş olarak kullanılmaktadır.

Tekfen Tower'ın zemin kattan ve 3. bodrum sağlanan 2 adet girişi bulunmaktadır. Zemin katta yer alan giriş Büyükdere Caddesi üzerinden, 3. bodrum katta yer alan giriş ise Oto Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmazın Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 47 metre cephesi bulunmaktadır.

Ana taşınmazın içerisinde toplam 17 adet asansör bulunmakta olup ofis katlarının zemin kat ile 13. kat arasında giden 4 adet, 13 ile 26. kat arasında giden 4 adet olmak üzere toplamda 8 adet yolcu asansörü bulunmaktadır.

Ana gayrimenkulün katlar bazında kullanım fonksiyonlarının ve alansal dağılımının gösterildiği tablo aşağıdaki şekildedir;

Kat	Yasal ve Mevcut Durum Kullanımı	Kat Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )
7. Bodrum	Otopark ve mekanik bölümler	6.817,00
6. Bodrum		6.817,00
5. Bodrum		6.817,00
4. Bodrum		6.817,00
3. Bodrum	1 no'lu ofis, otopark, fitness salonu, market, bay-bayan kuaför, lostra salonu, elektrik panoları ve jenaratör	6.586,00
2. Bodrum	2 no'lu ofis, otopark, personel yemekhanesi ve posta merkezi	6.435,00
1. Bodrum	3 no'lu ofis, 4 no'lu konferans merkezi ve 5 no'lu kafeterya	6.088,00
Zemin, Podyum 1	6 ve 7 no'lu ofisler, 8 no'lu sergi alanı, bina ana giriş kapısı ve lobisi, podyum	4.795,50
1. kat, Podyum 2	9 no'lu ofis	2.934,20
2.-14. kat	10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22 no'lu ofis	13.585 (her bir kat 1.045 m <sup>2</sup> )
15. kat	Mekanik kat	1.045,00
16.-24. kat	23,24,25,26,27,28,29,30,31 no'lu ofis	9.405 (her bir kat 1.045 m <sup>2</sup> )
25. kat	Mekanik kat	1.045,00
26. kat	Teras	833,20
<b>TOPLAM</b>		<b>80.019,90</b>

Bağımsız Bölüm No	Kat	Kullanım	Malik	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )
-	Kule 25.Kat	Tesisat Katı	-	1.045
31	Kule 24.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
30	Kule 23.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
29	Kule 22.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
28	Kule 21.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
27	Kule 20.Kat	Ofis	Toros Tarım San. Ve Tic. A.Ş.	1.045
26	Kule 19.Kat	Ofis	Toros Tarım San. Ve Tic. A.Ş.	1.045
25	Kule 18.Kat	Ofis	Toros Tarım San. Ve Tic. A.Ş.	1.045
24	Kule 17.Kat	Ofis	Toros Tarım San. Ve Tic. A.Ş.	618
24	Kule 17.Kat	Ofis	Toros Tarım San. Ve Tic. A.Ş.	202
24	Kule 17.Kat	Ofis	Toros Tarım San. Ve Tic. A.Ş.	225
23	Kule 16.Kat	Ofis	Toros Tarım San. Ve Tic. A.Ş.	1.045
-	Kule 15.Kat	Tesisat Katı	-	1.045
22	Kule 14.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
21	Kule 13.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
20	Kule 12.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
19	Kule 11.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
18	Kule 10.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
17	Kule 9.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
16	Kule 8.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
15	Kule 7.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
14	Kule 6.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
13	Kule 5.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
12	Kule 4.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
11	Kule 3.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
10	Kule 2.Kat	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.045
-	Kule 1.Kat	Tesisat Katı	-	1.045
9	Podyum Kat 1	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	712



Bağımsız Bölüm No	Kat	Kullanım	Malik	Kiralanan Alan (m <sup>2</sup> )
8	Podyum Zemin	Bina Lobi	Tekfen Holding A.Ş.	732
7	Podyum Zemin	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	912
6	Podyum Zemin	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.795
5	Podyum B1	Kafeterya	Tekfen Holding A.Ş.	1.975
4	Podyum B1	Konferans Merkezi	Tekfen Holding A.Ş.	642
3	Podyum B1	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.895
2	Podyum B2	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	200
2	Podyum B2	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.645
1	Podyum B3	Ofis	Tekfen Holding A.Ş.	1.870
<b>TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN</b>				<b>38.503</b>

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	7 adet bodrum kat + zemin kat + 25 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	80.019,9 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut durumda)
Yaşı	18
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz yakıtlı merkezi kalorifer sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	17 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş

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

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

Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut durumda)
Alanı	35.368 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut durumda)
Zemin	Ofis alanları parke hol ve antre mermer, ıslak hacimler seramik, teras alanı seramik
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Değerleme konusu ana gayrimenkul için ruhsata aykırı bir durum bulunmamaktadır.

### 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 ana gayrimenkul için yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir değişiklik bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Söz konusu gayrimenkul, İstanbul'un en prestijli bölgelerinden biri olan Zincirlikuyu-Maslak hattında, Eski Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Gayrimenkulün üst katlarında şehir ve boğaz manzarası bulunmaktadır.
- Tekfen Tower, çevresindeki A plus iş merkezlerinden, sahip olduğu nitelikler bakımından daha üst düzeyde bir kullanım sunmaktadır.
- Gayrimenkul kat mülkiyetine geçmiştir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Maslak-Levent aksında yaşanan yoğun trafik nedeniyle, bölgede, günün belli saatlerinde ulaşım zorluğu yaşanmaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgenin önümüzdeki dönemde de sahip olduğu finans merkezi niteliğini koruması beklenmektedir.
- İstanbul'da ofis gelişimi olarak yeni bölgeler gelişmekte olsa da, taşınmazların yer aldığı bölge, İstanbul A sınıfı ofis alanının merkezinde yer almaktadır.
- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

#### \* TEHDİTLER

- Ekonomideki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olum etkilemektedir.
- Bölgede konu taşınmaz ile benzer niteliklere sahip proje çeşitliliğinin bulunması rekabet ortamı yaratmaktadır. İlerleyen dönemde proje sayısının artması ile uzun vadede birbirine alternatif çok sayıda projenin olması arz fazlası yaratabilecektir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.

## **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 karşılaştırmalı 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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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” uygulanmıştır. Gayrimenkullerin “Ofis” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisine sahip olma potansiyelleri ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması sebebiyle “Gelir Yaklaşımı” yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünülmüş ve 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 taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın 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 Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	Melek Saraçer 0(532) 212 48 76	Astoria'da konumlu	Ofis	Satılmış/4 ay önce	110	10.000.000	90.909	*Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Konumlu olduğu proje taşınmazın konumlu olduğu projeye göre eski bir projedir. *16. katta yer almaktadır. *Deniz manzarası özelliğine sahiptir. *İç mekânında tadilat gereksinimi yoktur.
2	Emart Gayrimenkul 0(532) 795 53 08	Astoria'da konumlu	Ofis	Satılık	111	12.900.000	116.216	* Taşınmazlara yakın konumdadır. * 14. katta yer almakta olup 1+1 tiplidir. * Konumlu olduğu proje taşınmazın konumlu olduğu projeye göre eski bir projedir. * Manzara faktörü açısından dezavantajlıdır. * İç mekânı yapıldır ve tadilat ihtiyacı yoktur. * Pazarlık payı vardır.
3	Vaa Gayrimenkul 0(533) 687 08 67	Levent Loft 'da konumlu	Ofis	Satılık	105	13.125.000	125.000	*Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır. *7. katta yer almaktadır. *Manzara özelliği göstermemektedir. *İç mekânında tadilat gereksinimi yoktur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Opus Project 0(532) 491 83 93	Astoria'da konumlu	Ofis	Satılık	160	17.500.000	109.375	*Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır. *14. katta yer almaktadır. *Deniz manzarasına sahiptir. *İç mekânında tadilat gereksinimi yoktur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satılık Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
5	Creative Gayrimenkul 0(532) 627 26 54	Nida Kule'de konumlu	Ofis	Satılık	495	60.000.000	121.212	* Konu taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır. * Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır. * 2. katta yer almaktadır. * Manzara faktörü açısından dezavantajlıdır. * Shell&core durumdadır. * Pazarlık payı vardır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlar ile benzer nitelikli ofislerin birim satış fiyatlarının; konumlu oldukları proje, buldukları kat, kapalı alan büyüklüğü, manzara hakimiyetleri, tadilat gereksinimlerinin olup olmadığı etkenlerine bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu durumlar dikkate alınarak taşınmazın içerisinde yer alan ofis nitelikli bağımsız bölümlerin birim satış değerinin 90.000-100.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.



**Ofis Emsalleri / Kiralık**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	Aytekin Uzun 0(533)687 08 67	Apa Giz Plaza'da konumlu	Ofis	Kiralanmış/ 1 ay önce	105	50.000	476	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Taşınmazlara yakın konumdadır.</li> <li>* 1. katta yer alan ofistir.</li> <li>* Manzara faktörü açısından dezavantajlıdır.</li> <li>* İç mekânı yapılı olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.</li> </ul>
2	Gold Mark Yatırım 0 (555) 887 77 88	Apa Giz Plaza'da konumlu	Ofis	Kiralık	650	450.000	692	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Apa Giz Plaza'da konumlu olup taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule benzer konumdadır.</li> <li>* Yaklaşık 10 yıllık bir binanın zemin katında yer almaktadır.</li> <li>* Taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkule benzer niteliktedir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
3	Selma Uzun 0 (532) 795 53 08	Levent Loft 2'de konumlu	Ofis	Kiralık	140	100.000	714	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Levent Loft 2'de konumlu olup taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule benzer konumdadır.</li> <li>* Yaklaşık 10 yıllık bir binanın 2. normal katında yer almaktadır.</li> <li>* Taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkule benzer niteliktedir.</li> <li>* Pazarlık payı bulunmaktadır.</li> </ul>
4	Lacivert Proje 0 (531) 219 77 40	Apa Giz Plaza'da konumlu	Ofis	Kiralık	650	390.000	600	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Apa Giz Plaza'da konumludur.</li> <li>* Zemin katta yer almakta olup manzara özelliği göstermemektedir.</li> <li>* Reklam kabiliyeti yüksek lüks ofis konseptinde bir projede yer almaktadır.</li> <li>* İç mekân yapılı olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
5	Platin Team 0(533) 578 35 98	Apa Giz Plaza'da konumlu	Ofis	Kiralık	740	450.000	608	* Apa Giz Plaza'da konumlu olup taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule benzer konumdadır. * Yaklaşık 10 yıllık bir binanın zemin katında yer almaktadır. * Taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkule benzer niteliktedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlar ile benzer nitelikli ofislerin birim kira fiyatlarının; konumlu oldukları proje, buldukları kat, kapalı alan büyüklüğü, manzara hakimiyetleri, tadilat gereksinimlerinin olup olmadığı etkenlerine bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu durumlar dikkate alınarak taşınmazın içerisinde yer alan ofis nitelikli bağımsız bölümlerin birim kira değerinin 450-500-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Dükkân Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	
1	Alist Gayrimenkul 0 (533) 635 36 00	Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır.	Dükkân	Satılık	200	9.900.000	49.500	* Konu taşınmazlara yakın konumlu olup Levet Polcenter'da konumludur. * Yeni bina içerisinde konumludur. * Konumu taşınmazlarla benzer avantajlara sahiptir. * Reklam kabiliyeti yüksek lüks olan bir projede yer almaktadır. * Pazarlık payı vardır.
2	Öz Yatırım 0(539) 557 44 01	Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır.	Dükkân	Satılık	65	4.000.000	61.538	* Konu taşınmazlara yakın konumlu olup Talatpaşa Caddesi üzerinde yer almaktadır. * Dış mekândan görünürlüğü vardır. * Eski bina içerisinde konumludur. * İç inşai özellikleri konu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Konum avantajı taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
3	Remax Hane 0(532) 503 94 41	Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır.	Dükkân	Satılık	240	11.500.000	47.917	* Konu taşınmazlara yakın konumlu olup Metrocity AVM'nin arkasında yer almaktadır. * Dış mekândan görünürlüğü vardır. * Eski bina içerisinde konumludur. * Konum avantajı taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * İç inşai özellikleri taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
4	Veziroğlu Gayrimenkul 0 (537) 873 06 37	Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır.	Dükkân	Satılık	170	8.000.000	47.059	* Sokak arasında konumlu olup Büyükdere Caddesine yakın konumdadır. * Yol seviyesinden giriş sağlanmaktadır. * Konumu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payının olduğu belirtilmiştir.

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlar ile benzer nitelikli dükkanların birim satış fiyatlarının; kapalı alan büyüklüğü, oda sayısı, kat sayısı, buldukları kat, tadilat gereksinimlerinin olup olmadığı etkenlerine bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu durumlar dikkate alınarak taşınmazın içerisinde yer alan dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin birim satış değerinin 45.000-50.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

**Dükân Emsalleri / Kiralık**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı	Birim Kira Fiyatı	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	Nest İstanbul Gayrimenkul 0(539) 690 21 05	Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır.	Dükân	Kiralık	130	35.000	269	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Konu taşınmazların cephe aldığı Oto Çıkma Caddesi'nde yer almaktadır.</li> <li>* Dış mekândan görünürlüğü vardır.</li> <li>* Yeni bina içerisinde konumludur.</li> <li>* 1 bodrum kat+ zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır.</li> <li>* Konumu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Taşınmazın zemin kat birim kira değeri 300 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
2	Vaa Gayrimenkul 532 795 53 08	Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır.	Dükân	Kiralık	1.400	250.000	179	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Elexia Residence içerisinde konumludur.</li> <li>* Bodrum katta yer alan plaza içi ve dış mekân cephesi olmayan dükündür.</li> <li>* Yeni binada konumludur.</li> <li>* Konum avantajı taşınmaza göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Tamamı zemin katta yer almaktadır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
3	Remax Hills 0(532) 370 51 00	Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır.	Dükân	Kiralık	245	65.000	265	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Konu taşınmazların cephe aldığı Oto Çıkma Caddesi'nde yer almaktadır.</li> <li>* Dış mekândan görünürlüğü vardır.</li> <li>* Yeni bina içerisinde konumludur.</li> <li>* 1 bodrum kat+ zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır.</li> <li>* Konumu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.</li> <li>* Taşınmazın zemin kat birim kira değeri 300 TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.</li> <li>* Pazarlık payı vardır.</li> </ul>
4	Koyu Yeşil İnşaat 0 (507) 666 33 13	Taşınmazlara yakın konumda yer almaktadır.	Dükân	Kiralık	240	46.000	192	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Taşınmazlara yakın konumdadır.</li> <li>* Tamamı zemin katta yer almaktadır.</li> <li>* Taşınmazlara göre görünürlüğü ve ticari potansiyeli düşüktür.</li> <li>* İnşai kalite değerlendirme konusu taşınmazlara göre düşüktür.</li> <li>* Pazarlık payının olduğu belirtilmiştir.</li> </ul>

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve diğer yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazlar ile benzer nitelikli dükkanların birim kira fiyatlarının; kapalı alan büyüklüğü, oda sayısı, kat sayısı, buldukları kat, tadilat gereksinimlerinin olup olmadığı etkenlerine bağlı olarak değiştiği görülmektedir. Tüm bu durumlar dikkate alınarak taşınmazın içerisinde yer alan dükkân nitelikli bağımsız bölümlerin birim kira değerinin 250-300-TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

## Emsal Krokisi



**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS SATIŞ)**

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	90.909	116.216	125.000	109.375	121.212
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-10%	-13%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	10%	0%	10%	-3%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	2%	8%	2%	14%
	Kullanım Alanı	-25%	-25%	-25%	-22%	-18%
	Konfor Koşulları	10%	10%	0%	10%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>95.000</b>	<b>95.820</b>	<b>93.375</b>	<b>95.156</b>	<b>95.818</b>

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS KİRA)**

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	625	692	714	600	608
	Pazarlık Payı	-10%	-20%	-20%	-10%	-12%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	-5%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-10%	0%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-8%	16%	14%	16%	16%
	Kullanım Alanı	-11%	-15%	-23%	-15%	-13%
	Konfor Koşulları	11%	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>461</b>	<b>476</b>	<b>467</b>	<b>464</b>	<b>471</b>

\*Karşılaştırma 23 no.lu bağımsız bölüm baz alınarak yapılmıştır.

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN SATIŞ)**

Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	49.500	61.538	47.917	47.059
	Pazarlık Payı	0%	-20%	-10%	-7%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	5%	10%	10%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-22%	-25%	-20%	-23%
	Konfor Koşulları	10%	12%	20%	20%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>46.035</b>	<b>47.754</b>	<b>47.438</b>	<b>46.828</b>

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN KİRA)**

Karşılaştırılan Etmeler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	269	179	265	192
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-15%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	25%	15%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	20%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-25%	-2%	-20%	-20%
	Konfor Koşulları	20%	25%	20%	22%
<b>Düzeltilmiş Değer</b>		<b>267</b>	<b>264</b>	<b>259</b>	<b>259</b>

**\*Karşılaştırma 5 no.lu bağımsız bölüm baz alınarak yapılmıştır.**

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.



PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
1	1.870,00	32.565,00	60.896.550
2	1.845,00	33.345,00	61.521.525
3	1.895,00	41.340,00	78.339.300
4	642,00	42.900,00	27.541.800
5	1.975,00	47.677,50	94.163.063
6	1.795,00	67.567,50	121.283.663
7	912,00	67.567,50	61.621.560
8	732,00	67.567,50	49.459.410
9	712,00	67.567,50	48.108.060
10	1.045,00	92.137,50	96.283.688
11	1.045,00	92.137,50	96.283.688
12	1.045,00	92.137,50	96.283.688
13	1.045,00	92.137,50	96.283.688
14	1.045,00	92.137,50	96.283.688
15	1.045,00	94.575,00	98.830.875
16	1.045,00	94.575,00	98.830.875
17	1.045,00	94.575,00	98.830.875
18	1.045,00	94.575,00	98.830.875
19	1.045,00	94.575,00	98.830.875
20	1.045,00	94.575,00	98.830.875
21	1.045,00	94.575,00	98.830.875
22	1.045,00	94.575,00	98.830.875
23	1.045,00	94.575,00	98.830.875
24	1.045,00	97.695,00	102.091.275
25	1.045,00	97.695,00	102.091.275
26	1.045,00	97.695,00	102.091.275
27	1.045,00	97.695,00	102.091.275
28	1.045,00	100.132,50	104.638.463
29	1.045,00	100.132,50	104.638.463
30	1.045,00	100.132,50	104.638.463
31	1.045,00	100.132,50	104.638.463
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>2.800.750.193</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>			<b>2.800.750.000</b>

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın 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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran 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

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 110 m<sup>2</sup> alanlı ofis, 3 ay önce 10.000.000 TL bedel ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 50.000 TL’ den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 50.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 10.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 420 m<sup>2</sup> alanlı dükkân aylık 100.000 TL bedelle kiraya çıkarılmıştır, konu taşınmazın aynı zamanda 16.000.000 TL ile satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 100.000 / \text{Ay} / 16.000.000 \text{ TL} = 0,075$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre ofis birim kira değerlerinin; 400-450 TL/m<sup>2</sup>/ay, dükkân birim kira değerlerinin 120-150 TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ofislerde %6, dükkanlarda %7,0 olarak kabul edilmiştir.

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

#### DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No.	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1	1.870,00	189,00	353.430	7,00%	60.588.000
2	1.845,00	189,00	348.705	7,00%	59.778.000
3	1.895,00	234,00	443.430	7,00%	76.016.571
4	642,00	243,00	156.006	7,00%	26.743.886
5	1.975,00	261,00	515.475	7,00%	88.367.143
6	1.795,00	333,00	597.735	6,00%	119.547.000
7	912,00	333,00	303.696	6,00%	60.739.200
8	732,00	333,00	243.756	6,00%	48.751.200
9	712,00	333,00	237.096	6,00%	47.419.200
10	1.045,00	459,00	479.655	6,00%	95.931.000
11	1.045,00	459,00	479.655	6,00%	95.931.000
12	1.045,00	459,00	479.655	6,00%	95.931.000
13	1.045,00	459,00	479.655	6,00%	95.931.000
14	1.045,00	459,00	479.655	6,00%	95.931.000
15	1.045,00	468,00	489.060	6,00%	97.812.000
16	1.045,00	468,00	489.060	6,00%	97.812.000
17	1.045,00	468,00	489.060	6,00%	97.812.000
18	1.045,00	468,00	489.060	6,00%	97.812.000
19	1.045,00	468,00	489.060	6,00%	97.812.000
20	1.045,00	468,00	489.060	6,00%	97.812.000
21	1.045,00	468,00	489.060	6,00%	97.812.000
22	1.045,00	468,00	489.060	6,00%	97.812.000
23	1.045,00	468,00	489.060	6,00%	97.812.000
24	1.045,00	486,00	507.870	6,00%	101.574.000
25	1.045,00	486,00	507.870	6,00%	101.574.000
26	1.045,00	486,00	507.870	6,00%	101.574.000
27	1.045,00	486,00	507.870	6,00%	101.574.000
28	1.045,00	495,00	517.275	6,00%	103.455.000
29	1.045,00	495,00	517.275	6,00%	103.455.000
30	1.045,00	495,00	517.275	6,00%	103.455.000
31	1.045,00	495,00	517.275	6,00%	103.455.000
<b>TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>2.768.029.200</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ</b>					<b>2.768.030.000</b>

#### 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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımını uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Ticari”** amaçlı kullanımudur.

#### 7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için % 20 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

\*\* lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'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.

## **BÖLÜM 8**

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

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 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.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar taşınmazların alım satımına engel teşkil etmemektedir.

#### 8.5 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 bulunan takyidatlara göre taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 8.7 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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 8.8 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
Pazar Yaklaşımı	2.800.750.000
Gelir Yaklaşımı	2.768.030.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	12.09.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.800.750.000 TL	İkimilyarsekizyüzmilyonyediyüzellibin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	3.360.900.000 TL	Üçmilyarüçyüzaltmışmilyondokuzyüzbin-TL

Ezine Feyza DURU  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans no: 919105

Doğuşcan İĞDIR, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404244

Ozan KOLUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

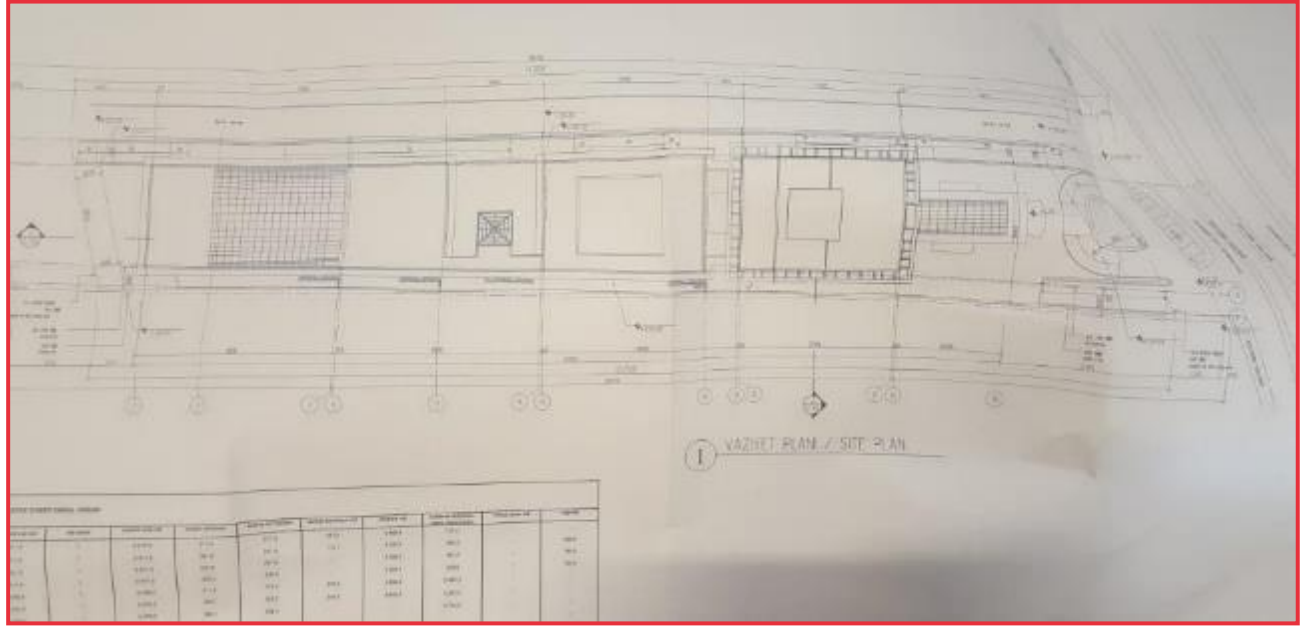
1	Takyidat Belgeleri
2	Vaziyet Planı
3	Yapı Ruhsatı
4	Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



## Ek 1: Takyidat Belgeleri

**\*Değerleme konusu taşınmazların takyidat belgeleri raporun sonunda ekte sunulmuştur.**

## Ek 2: Vaziyet Planı







## Ek 5: Fotoğraflar



## Ek 6: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ezine Feyza DURU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 04.04.1997		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Özel Projeler Departmanı/ Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama Bölümü / 2015-2020		
<b>İş Tecrübesi</b>	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2021-2022	1A Grup Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Üyelikler</b>	TMMOB Şehir Plancıları Odası		
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisansı, No:919105		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

<b>Adı ve Soyadı</b>	Doğuşcan İĞDIR		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 27.11.1987		
<b>Mesleği</b>	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<p><b>Lise</b> Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005)</p> <p><b>Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği (2005-2011) Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing. Geodesica / Cartografica y Topografica / Erasmus Öğrenci Değişim Programı (2009-2010) Yıldız Teknik Üniversitesi / Yabancı Diller Yüksek Okulu / İngilizce Hazırlık Okulu (2005-2006),</p> <p><b>Yüksek Lisans</b> Yıldız Teknik Üniversitesi / Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-) Maltepe Üniversitesi/ MBA (2016-2017)</p>		
<b>İş Tecrübesi</b>	2023-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Stajyer
<b>Sertifikalar</b>	İspanyolca Kursu / Universidad Politecnica De Valencia / İspanya (2010) İspanyolca Kursu / İstanbul Cervantes Enstitüsü (2010) Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi (2013) Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar (2014) Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Member		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce İspanyolca		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004) <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007) <b>Sertifika Programı</b> University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.



## Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.09.2021

Belge No: 919105

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

#### EZİNE FEYZA DURU

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 24.03.2015

No : 404244

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Doğuşcan İĞDIR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuza ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## 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 Tebliği" uyarınca

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

**Sayın Doğuşcan İĞDIR**

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244 )

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



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293 )

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