



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ,

1946 ADA, 136 PARSEL
“KANYON AVM”
PAZAR DEĞERİ

22_400_313

29.12.2022



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	14
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	26
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	26
5.2. EKONOMİK VERİLER	27
5.3. AVM SEKTÖRÜ	29
5.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	32
5.5. BÖLGE VERİLERİ	34
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	38
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	38
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	39
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	39
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	41
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	41
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	42
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	42
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	49
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	49
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	49
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	50
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	50
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ	50
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI	50
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	51
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	51

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Erkan SÜMER kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı ‘Kargir Apartman’ vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Kanyon AVM”de kayıtlı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin güncel satış değerlerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce 29.12.2015 tarihli, 15_400_156_2 sayılı, 14.12.2014 tarihli, 14_400_120_2 sayılı, 26.12.2013 tarihli, 2013_400_131_2 sayılı Gayrimenkul Değerleme raporları hazırlanmıştır. Ayrıca taşınmazlar ile ilgili olarak 20.05.2013 tarihli, 2013/045 sayılı Kira Analizi Raporu hazırlanmıştır. 29.12.2015 tarihli, 15_400_156_2 sayılı, gayrimenkul değerleme raporunda İş G.Y.O. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin tamamına K.D.V. hariç toplam 440.000.000 TL (Dört yüz kırk milyon Türk Lirası) , 14.12.2014 tarihli, 14_400_120_2 sayılı gayrimenkul değerleme raporunda İş G.Y.O. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin tamamına K.D.V. hariç toplam 390.000.000 TL (Üç yüz doksan milyon Türk Lirası) , 26.12.2013 tarihli, 2013_400_131_2 sayılı Gayrimenkul değerleme raporunda İş G.Y.O. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin tamamına K.D.V. hariç toplam 365.000.000 TL (Üç yüz altmış beş milyon Türk Lirası) takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Kubilay ATALAR Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 411022 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul Müşterinin talebi; Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı ‘Kargir Apartman’ vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Kanyon AVM”de kayıtlı İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin güncel satış değerlerinin güncel pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 22_400_313
SÖZLEŞME TARİHİ	: 20.10.2022
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	: 27.10.2022
RAPOR TARİHİ	: 29.12.2022
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı ‘Kargir Apartman’ vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Kanyon AVM”
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARIÇ)	: 2.800.000.000.-TL
İŞ GYO MÜLKİYETİ PAZAR DEĞERİ (1/2 HİSSE)	: 1.400.000.000.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı 'Kargir Apartman' vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Kanyon AVM" nitelikli taşınmazdır. Gayrimenkul, Şişli idari sınırları dahilinde bulunmaktadır. Taşınmaz Merkezi İş Alanı olarak nitelendirilen bölge sınırları dahilinde yer almakta olup Büyükdere Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaza ulaşım bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Büyükdere Caddesi üzerinden özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Beşiktaş-Sarıyer istikametinde Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken sağ kolda yer alan Levent çarşı geçildikten sonra sol kolda yer alan Metrocity, Apa Giz, Özdilek AVM gibi referans yapılar geçilerek ulaşılır. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde sol kolda, Ecza Sokak ile Büyükdere Caddesi'nin kesişiminde, Park Dedeman Levent'in karşısında köşe konumunda yer almaktadır.

Konu taşınmaza yakın konumda Zincirlikuyu Mezarlığı, Zafer İlköğretim Okulu, Birlik Parkı, Beşiktaş Belediye Başkanlığı gibi referans yapılar mevcut olup, İstanbul İli'nin kent ölçeğinde Avrupa Yakası'nda konumlu Merkez alanı sınırları dahilinde yer almasından dolayı kentsel donatı alanlarına yakın konumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Özdilek Park İstanbul AVM, Metrocity AVM, Delta Hotel, İş Kuleleri ve Tekfen Tower gibi projeler vardır.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlerle Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
D100 Karayolu	1.4
TEM Otoyolu	2.3
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	3.5
F.S.M Köprüsü	4

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



Avrupa yakasında Maslak-Levent-Zincirlikuyu bölgeleri hizmet fonksiyonunun yoğunlaştığı özellikle banka, finans ve sigorta şirketleri ile uluslararası şirketler tarafından tercih edilen A sınıfı ofis kullanımının yoğun olduğu prestijli bir bölge olarak gelişim göstermiştir. Konu gayrimenkulün bulunduğu Levent bölgesinde çevre donatıları, sosyal ve teknik altyapının tamamlanmış olması, kentin ana ulaşım arterlerine olan yakınlığı, ulaşım ilişkilerinin güçlü olması ve tamamlanan metro hattı, özellikle son yıllarda yapılan yatırımların artmasını sağlamış, bölge prestijli iş merkezi olarak hızla gelişmesini devam ettirmiştir. Gökdelen ve plaza tipi yüksek katlı yapılar, nitelikli alışveriş merkezleri genel silüeti oluşturmaktadır. Bölgede yapılaşma sürecinin hızla devam etmesine paralel olarak bölgede altyapı yetersiz kalmış olup özellikle günün pik saatlerinde oluşan trafik yoğunluğu bölgeye ulaşımı olumsuz yönde etkilemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumda olup metro, metrobüs ve diğer karayolu toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaza komşu mahalleler Beşiktaş ilçe sınırları dahilinde Gayrettepe, Levent, Nispetiye, Levazım Mahalleleri, Şişli ilçe sınırları dahilinde ise Gülbahar Mahallesi'dir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret fonksiyonlu gelişim göstermiş olup, Büyükdere Caddesi cephesinde karma kullanımlı projeler yer almaktadır. Bahsi geçen projeler dahilinde AVM, ofis blokları ve rezidans yapıları mevcuttur. Büyükdere Caddesi'ne dik konumlu olan sokak ve caddeler ile ulaşılan bölgelerde ise konut, ticaret ve konut+ticaret fonksiyonlu yapılar yer almaktadır. Yakın çevrede kentsel sit alanı niteliğindeki Levent çarşı bölgesi ve civarında 1-2 katlı betonarme yapı tarzında, ayrıık yapı düzeninde inşa edilmiş villa tipi yapılar mevcut olup, bahsi geçen bölge dışında kalan alanda 5-6 katlı betonarme yapı tarzında blok yapı düzeninde inşa edilmiş konut fonksiyonlu yapılar yer almaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parselde kayıtlı 29.427,34 m² arsa üzerinde, toplam brüt 250.428 m² inşaat alanına sahip Kanyon Kompleksinde yer alan "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"nın hissedar olduğu 195 adet ticari üniteyi kapsamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS portalı ve Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemelerde Tapu müdürlüğü'nde kat irtifakına esas 16.09.2004 tarihli 2004/5603 sayılı onaylı mimari projesi, Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde ise 23.06.2011 tarihli 2011/8171 sayılı onaylı tadilat projesi incelenmiştir. Belediye İmar Arşivi'nde incelenen tadilat projesi Tapu Genel Müdürlüğü TAKBİS portalı değerlendirme tarihi itibarı ile görülememiştir. Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların tadilat projesi ile kısmen uyumlu olduğu görülmüştür. Bir kısım bağımsız bölümlerde ortak alana büyümler tespit edilmiş olup söz konusu büyümler için Yapı Kayıt Belgesi alındığı görülmüştür. Bazı bağımsız bölümler başka bağımsız bölümler ile **tamamen** birleştirilerek tek dükkan şeklinde kullanılmaktadır. Bazı bağımsız bölümlerin ise **bir kısmının** başka bağımsız bölüm ile birleştirilerek farklı firmalar tarafından kullanıldığı görülmüştür. Bu değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir. Değerlemede Şişli Belediyesinde incelenen 23.06.2011 tarihli 2011/8171 sayılı onaylı tadilat projesi esas alınmıştır. Ayrıca mahallinde yapılan incelemede ortak koridor alanları açılmak suretiyle bir kısım bağımsız bölümlerin alanı projesine göre daha küçük inşa edilmiştir. Söz konusu ortak koridor alanları onaylı mimari projesinde tahsisli olmakla birlikte yerinde mahallinde yaya geçişi –sirkülasyon alanı olarak kullanılmaktadır. Değerlemede tadilat projesine göre halihazırda inşa edilen alanlar dikkate alınmıştır.

Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul-Kanyon AVM toprak seviyesi altında 8 bodrum katlı inşa edilmiş olup 3 ila 8. bodrum katlar binaya ait otopark olarak kullanılmaktadır. Ofis bloğu 8 Bodrum Kat, Zemin Kat, 26 Normal Kat ve Tesisat Katı olmak üzere toplam 36 katlıdır. Ofisler 2. kat ile 26. kat arasında, her katta 1'er adet olacak şekilde projelendirilmiş olup toplam ofis sayısı 25'tir.

Konutlar 2 ila 18. normal katlar arasında konumlu olup toplam 179 adet konut mevcuttur. Konut bloğu otoparkı 5. bodrum katta yer almakta olup otoparklar konutlara eklenti olarak tescil edilmiştir.

AVM bloğu, 2. Bodrum, 1. Bodrum, Zemin ve 1. Katın tamamını kapsamaktadır. 4. Bodrum, 3. Bodrum ile 2 ve 3. Katta kısmi kullanım alanları yer almakta olup AVM bloğundaki toplam bağımsız bölüm sayısı 195'tir. Parsel üzerinde 195 adet ticari ünite (AVM) + 25 adet ofis + 179 adet konut olmak üzere toplam 399 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

4 ve 3. Bodrum katların her birinde 7'şer adet dükkan nitelikli taşınmaz, 2. Bodrum katta 15-63 arası bağımsız bölümler (48 adet dükkan + 1 adet süpermarket), 1. Bodrum katta 64-109 arası bağımsız bölümler (46 adet dükkan), Zemin katta 110-162 arası bağımsız bölümler (53 adet dükkan), 1. Katta 163-187 arası bağımsız bölümler (22 dükkan+2 restoran+1 spor merkezi), 2. Katta 1 adet spor merkezi ve 5 adet sinema, 3. Katta 1 adet spor merkezi ve 1 adet teras cafe tescil edilmiştir. Kanyon AVM bloğunda tescil edilmiş toplam 195 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



AVM bloğunda katlardaki bağımsız bölüm dağılımları ve projede tescil edilmiş kullanım alanları aşağıdaki tablolarda verilmiştir

TABLO. 2 Katlardaki bağımsız bölüm dağılımı ve proje alanları

BB	KAT	NİTELİK	TAPU PROJESİ ALAN (m ²)
1	4.BODRUM	DÜKKAN	76,00
2	4.BODRUM	DÜKKAN	20,50
3	4.BODRUM	DÜKKAN	20,50
4	4.BODRUM	DÜKKAN	70,00
5	4.BODRUM	DÜKKAN	60,00
6	4.BODRUM	DÜKKAN	29,30
7	4.BODRUM	DÜKKAN	28,00
8	3.BODRUM	DÜKKAN	149,00
9	3.BODRUM	DÜKKAN	20,50
10	3.BODRUM	DÜKKAN	70,00
11	3.BODRUM	DÜKKAN	60,00
12	3.BODRUM	DÜKKAN	29,50
13	3.BODRUM	DÜKKAN	29,50
14	3.BODRUM	DÜKKAN	48,00
15	2.BODRUM	DÜKKAN	164,00
16	2.BODRUM	DÜKKAN	63,00
17	2.BODRUM	DÜKKAN	86,00
18	2.BODRUM	SÜPERMARKET	3.789,00
19	2.BODRUM	DÜKKAN	181,50
20	2.BODRUM	DÜKKAN	67,00
21	2.BODRUM	DÜKKAN	113,50
22	2.BODRUM	DÜKKAN	103,00
23	2.BODRUM	DÜKKAN	92,00
24	2.BODRUM	DÜKKAN	60,00
25	2.BODRUM	DÜKKAN	87,50
26	2.BODRUM	DÜKKAN	93,00
27	2.BODRUM	DÜKKAN	103,50
28	2.BODRUM	DÜKKAN	115,00
29	2.BODRUM	DÜKKAN	133,00
30	2.BODRUM	DÜKKAN	118,50
31	2.BODRUM	DÜKKAN	87,00
32	2.BODRUM	DÜKKAN	66,00

BB	KAT	NİTELİK	TAPU PROJESİ ALAN (m ²)
33	2.BODRUM	DÜKKAN	75,50
34	2.BODRUM	DÜKKAN	43,00
35	2.BODRUM	DÜKKAN	70,00
36	2.BODRUM	DÜKKAN	65,00
37	2.BODRUM	DÜKKAN	81,50
38	2.BODRUM	DÜKKAN	71,00
39	2.BODRUM	DÜKKAN	70,00
40	2.BODRUM	DÜKKAN	64,00
41	2.BODRUM	DÜKKAN	55,50
42	2.BODRUM	DÜKKAN	58,00
43	2.BODRUM	DÜKKAN	93,00
44	2.BODRUM	DÜKKAN	1.224,00
45	2.BODRUM	DÜKKAN	289,00
46	2.BODRUM	DÜKKAN	19,50
47	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
48	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
49	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
50	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
51	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
52	2.BODRUM	DÜKKAN	38,00
53	2.BODRUM	DÜKKAN	263,00
54	2.BODRUM	DÜKKAN	82,00
55	2.BODRUM	DÜKKAN	93,00
56	2.BODRUM	DÜKKAN	120,00
57	2.BODRUM	DÜKKAN	16,00
58	2.BODRUM	DÜKKAN	15,00
59	2.BODRUM	DÜKKAN	239,00
60	2.BODRUM	DÜKKAN	120,00
61	2.BODRUM	DÜKKAN	120,00
62	2.BODRUM	DÜKKAN	239,00
63	2.BODRUM	DÜKKAN	74,50
64	1.BODRUM	DÜKKAN	286,00

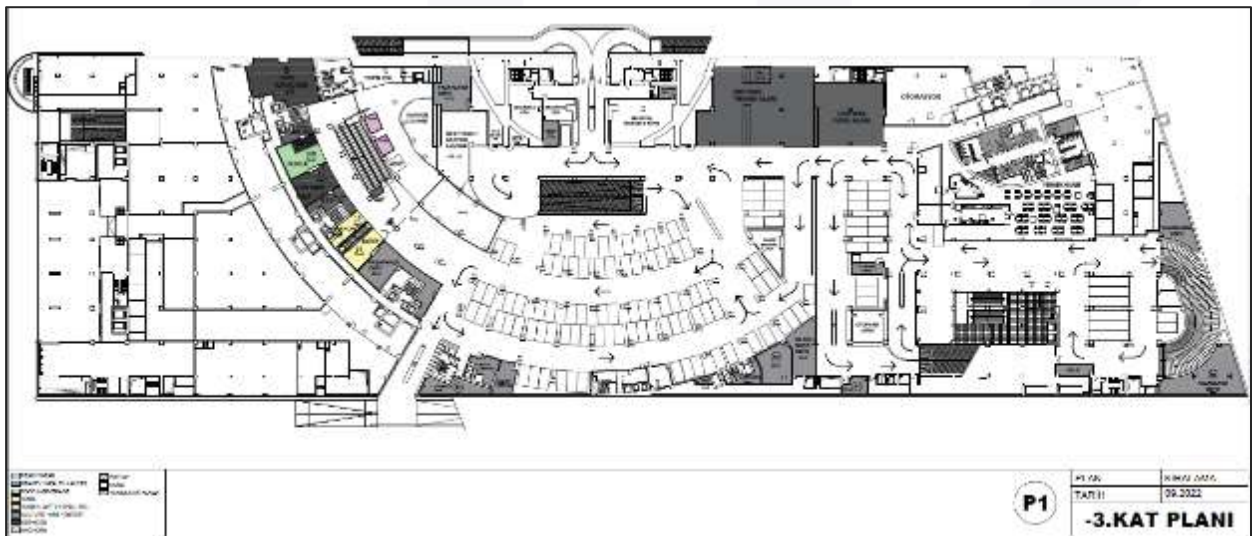
BB	KAT	NİTELİK	TAPU PROJESİ ALAN (m ²)
65	1.BODRUM	DÜKKAN	2.438,00
66	1.BODRUM	DÜKKAN	445,00
67	1.BODRUM	DÜKKAN	105,50
68	1.BODRUM	DÜKKAN	98,00
69	1.BODRUM	DÜKKAN	63,50
70	1.BODRUM	DÜKKAN	320,00
71	1.BODRUM	DÜKKAN	220,00
72	1.BODRUM	DÜKKAN	56,00
73	1.BODRUM	DÜKKAN	56,00
74	1.BODRUM	DÜKKAN	203,00
75	1.BODRUM	DÜKKAN	260,00
76	1.BODRUM	DÜKKAN	65,00
77	1.BODRUM	DÜKKAN	67,00
78	1.BODRUM	DÜKKAN	128,00
79	1.BODRUM	DÜKKAN	104,00
80	1.BODRUM	DÜKKAN	63,50
81	1.BODRUM	DÜKKAN	57,50
82	1.BODRUM	DÜKKAN	55,00
83	1.BODRUM	DÜKKAN	67,50
84	1.BODRUM	DÜKKAN	58,00
85	1.BODRUM	DÜKKAN	50,00
86	1.BODRUM	DÜKKAN	60,00
87	1.BODRUM	DÜKKAN	106,50
88	1.BODRUM	DÜKKAN	105,50
89	1.BODRUM	DÜKKAN	66,00
90	1.BODRUM	DÜKKAN	77,00
91	1.BODRUM	B.MAĞAZA	1.790,00
92	1.BODRUM	DÜKKAN	13,00
93	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
94	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
95	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
96	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
97	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
98	1.BODRUM	DÜKKAN	30,00
99	1.BODRUM	DÜKKAN	219,00
100	1.BODRUM	DÜKKAN	76,00
101	1.BODRUM	DÜKKAN	125,00
102	1.BODRUM	DÜKKAN	21,00
103	1.BODRUM	DÜKKAN	186,00
104	1.BODRUM	DÜKKAN	46,00
105	1.BODRUM	DÜKKAN	49,00
106	1.BODRUM	DÜKKAN	49,00
107	1.BODRUM	DÜKKAN	46,00
108	1.BODRUM	DÜKKAN	186,00
109	1.BODRUM	DÜKKAN	61,00
110	ZEMİN	DÜKKAN	250,00
111	ZEMİN	DÜKKAN	2.410,50
112	ZEMİN	DÜKKAN	112,00
113	ZEMİN	DÜKKAN	75,00
163	1.NORMAL	SPOR MERKEZİ	297,00
164	1.NORMAL	DÜKKAN	2.866,00
165	1.NORMAL	DÜKKAN	146,00
166	1.NORMAL	DÜKKAN	108,00
167	1.NORMAL	DÜKKAN	133,00
168	1.NORMAL	DÜKKAN	106,00
169	1.NORMAL	DÜKKAN	107,00

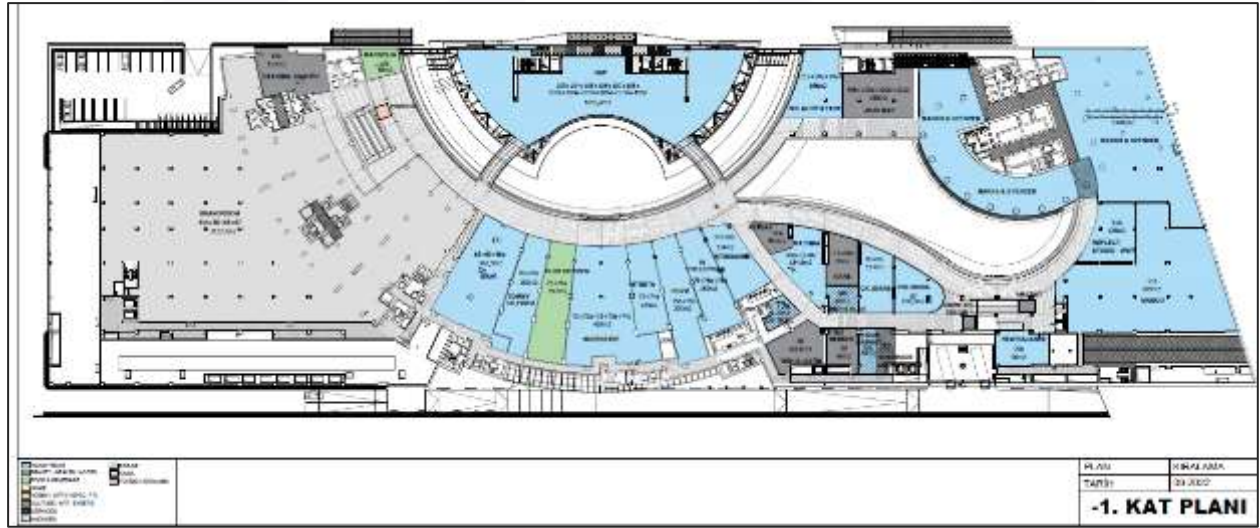
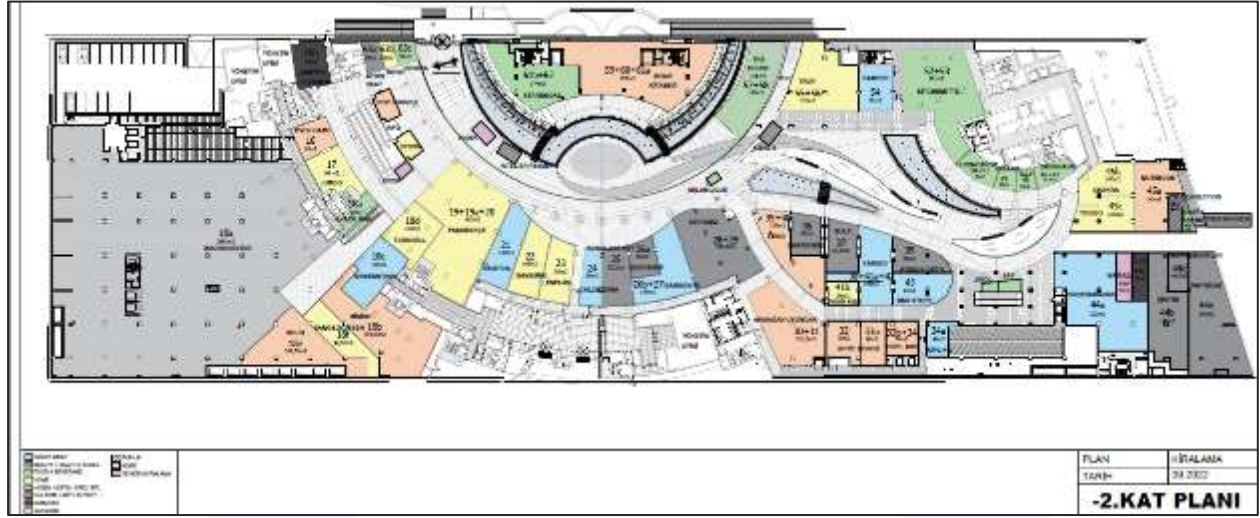
BB	KAT	NİTELİK	TAPU PROJESİ ALAN (m ²)
114	ZEMİN	DÜKKAN	78,00
115	ZEMİN	DÜKKAN	48,00
116	ZEMİN	DÜKKAN	85,50
117	ZEMİN	DÜKKAN	86,00
118	ZEMİN	DÜKKAN	81,00
119	ZEMİN	DÜKKAN	66,00
120	ZEMİN	DÜKKAN	85,00
121	ZEMİN	DÜKKAN	101,00
122	ZEMİN	DÜKKAN	101,00
123	ZEMİN	DÜKKAN	55,00
124	ZEMİN	DÜKKAN	88,50
125	ZEMİN	DÜKKAN	50,00
126	ZEMİN	DÜKKAN	50,00
127	ZEMİN	DÜKKAN	78,00
128	ZEMİN	DÜKKAN	58,00
129	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
130	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
131	ZEMİN	DÜKKAN	25,00
132	ZEMİN	DÜKKAN	25,00
133	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
134	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
135	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
136	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
137	ZEMİN	DÜKKAN	54,00
138	ZEMİN	DÜKKAN	326,00
139	ZEMİN	DÜKKAN	241,00
140	ZEMİN	DÜKKAN	408,00
141	ZEMİN	DÜKKAN	668,00
142	ZEMİN	DÜKKAN	16,00
143	ZEMİN	DÜKKAN	31,00
144	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
145	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
146	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
147	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
148	ZEMİN	DÜKKAN	30,00
149	ZEMİN	DÜKKAN	6,00
150	ZEMİN	DÜKKAN	72,00
151	ZEMİN	DÜKKAN	88,00
152	ZEMİN	DÜKKAN	100,00
153	ZEMİN	DÜKKAN	293,00
154	ZEMİN	DÜKKAN	63,00
155	ZEMİN	DÜKKAN	84,00
156	ZEMİN	DÜKKAN	82,50
157	ZEMİN	DÜKKAN	84,00
158	ZEMİN	DÜKKAN	63,00
159	ZEMİN	DÜKKAN	293,00
160	ZEMİN	DÜKKAN	20,00
161	ZEMİN	DÜKKAN	20,00
162	ZEMİN	DÜKKAN	37,50
180	1.NORMAL	SİNEMA	238,00
181	1.NORMAL	SİNEMA	110,00
182	1.NORMAL	SİNEMA	110,00
183	1.NORMAL	SİNEMA	238,00
184	1.NORMAL	DÜKKAN	8,00
185	1.NORMAL	DÜKKAN	49,00
186	1.NORMAL	DÜKKAN	49,00

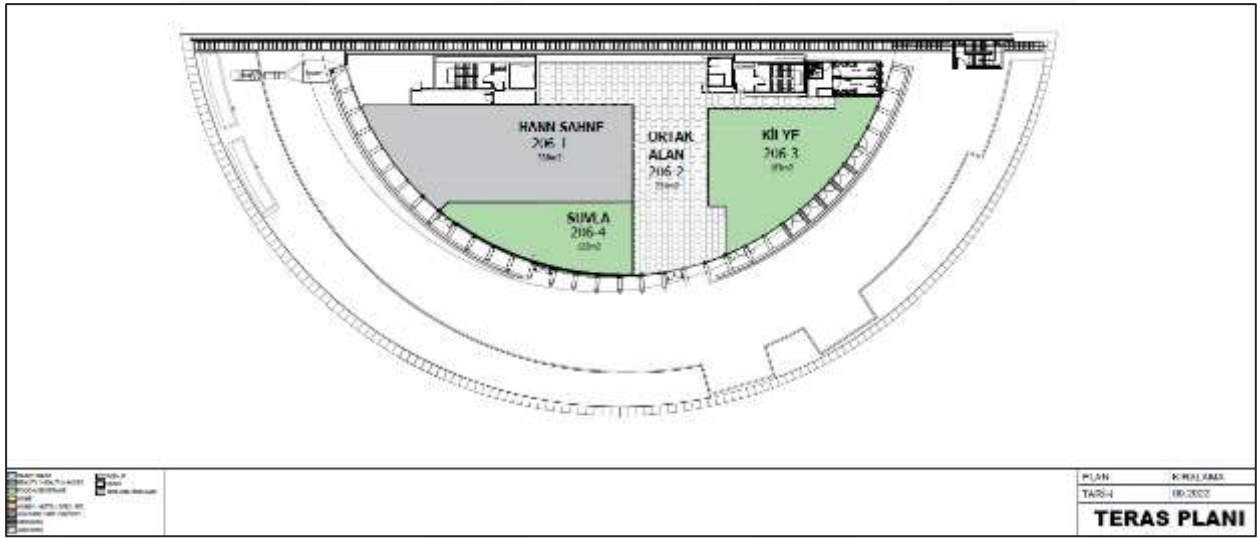
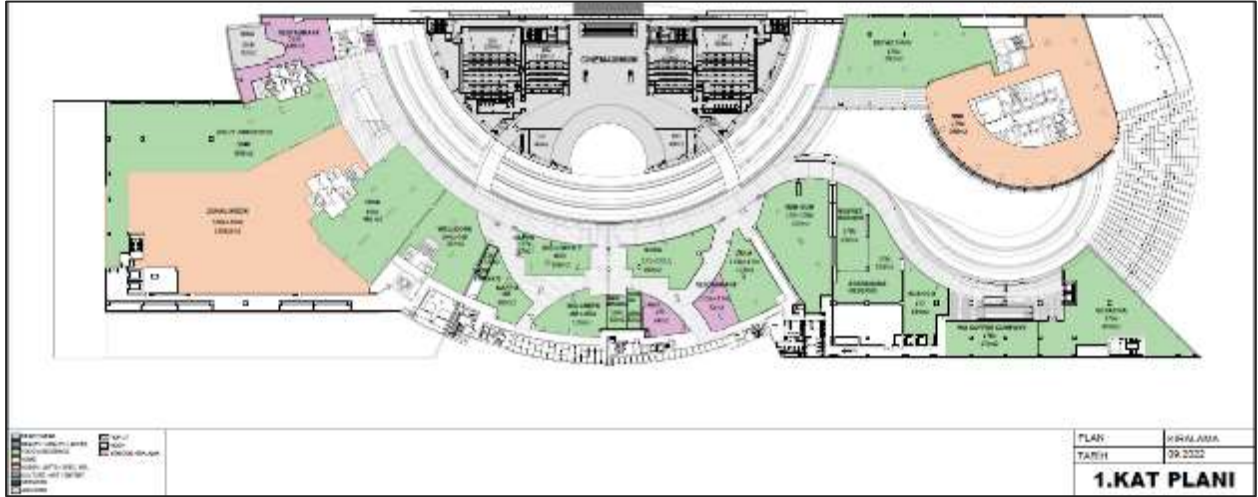
BB	KAT	NİTELİK	TAPU PROJESİ ALAN (m ²)
170	1.NORMAL	DÜKKAN	58,00
171	1.NORMAL	DÜKKAN	79,00
172	1.NORMAL	DÜKKAN	100,00
173	1.NORMAL	DÜKKAN	165,00
174	1.NORMAL	DÜKKAN	85,00
175	1.NORMAL	DÜKKAN	185,00
176	1.NORMAL	DÜKKAN	548,00
177	1.NORMAL	DÜKKAN	134,00
178	1.NORMAL	RESTAURANT	578,00
179	1.NORMAL	RESTAURANT	1.227,00

BB	KAT	NİTELİK	TAPU PROJESİ ALAN (m ²)
187	1.NORMAL	DÜKKAN	7,00
188	2.NORMAL	SPOR MERKEZİ	1.050,00
189	2.NORMAL	SİNEMA	351,00
190	2.NORMAL	SİNEMA	249,00
191	2.NORMAL	SİNEMA	150,00
192	2.NORMAL	SİNEMA	249,00
193	2.NORMAL	SİNEMA	351,00
205	3.NORMAL	SPOR MERKEZİ	972,00
206	3.NORMAL	TERAS CAFE	380,00

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mahallinde birleştirilip farklı kullanım şekillerinde tasarlandığı görülmüştür. Mevcut kullanımları gösterir kat planları ve kullanım alanları aşağıda verilmiştir. Tapu müdürlüğü'nde tescil edilen onaylı mimari projesine göre toplam ~37.705 m² alanlı olan taşınmazların onaylı tadilat projesinde toplam ~39.000 m² olarak tadil edildiği ve mahallinde toplam ~41.091 m² (Depo alanları ve KİOSK alanları dahil 47.121 m²) alanlı kullanıldığı görülmüştür.







Tadilat projesi alanı tapu sicilindeki bağımsız bölüm alanını, mahallindeki alanı ise mevcut duruma uygun alanını göstermektedir. Bir mağaza birden fazla bağımsız bölümü kapsayabildiği gibi bir bağımsız bölüm birden fazla mağaza alanı şeklinde bölümlendirilmiştir. Tablo eklerde sunulmuştur.

TAŞINMAZ TİPİ	Kiralanabilir Alan, m ²
MAĞAZALAR	41.091,20
KİOSK	1.108,24
DEPO	4921,90
ANA TOPLAM	47.121,34

*Değerleme konusu taşınmazların tadilat projesi ile mahallindeki alanları arasında farklılıklar bulunmaktadır. Bazı taşınmazların ortak alanlara büyümesinin olduğu, bazı taşınmazların ise ortak koridor alanı büyütülmek suretiyle alanlarının küçüldüğü görülmüştür. (Mahallinde bu alanlar koridor olarak kullanılmakta olup projesinde bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir.) Söz konusu büyümeler için yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Ancak konu değişikliklerin tapuya tescil edilmediği görüldüğünden taşınmazların mevcut alanları şerefiye olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu 1946 ada 136 parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkulde yer alan konu bağımsız bölümlerin alanı onaylı mimari tadilat projesi üzerinden hesaplanmış olup, halihazırda Kanyon A.V.M. dahilinde konumlu mağazalar olarak kullanılan taşınmazların mevcut mağaza karması dikkate alınmıştır.

Mevcut durumda Kanyon A.V.M’de yer alan ticari üniteler “Yeme-İçme Alanları (Giriş Kat-1.Kat), Sinema Eğlence, Küçük Ölçekli Mağazalar, Orta Ölçekli Mağazalar, Büyük Ölçekli Mağazalar ve Anchor Mağazalar” olmak üzere 7 farklı kategoriye ayrılmıştır. Küçük Ölçekli mağazalar brüt kullanım alanı 100 m² ve altındaki mağazalar, Orta ölçekli mağazalar brüt kullanım alanı 101 m² ila 500 m² arasında olan mağazalar, Büyük ölçekli mağazalar ise brüt kullanım alanı 501 m² ve üzeri alana sahip olan mağazaları, Anchor Mağazalar ise marka değeri yüksek büyük alanlı mağazaları ifade etmektedir. Aşağıdaki tabloda mağaza karmalarının toplam alan içindeki oranları sunulmuştur.

Tablo. 3 Mevcut mağaza karması ve onaylı projesi üzerinden hesaplanan alanlar

FONKSİYON	Toplam,m ²	Boş Alan,m ²	Kiralanmış Alan,m ²	Doluluk Oranı, %	Alan Yüzdesi, %
Anchor	15.625,20	-	15.625,20	100%	31%
Yeme İçme (Giriş)	906,00	-	906,00	100%	2%
Yeme İçme (1.Kat)	2.476,50	136,00	2.340,50	94%	5%
Büyük Ölçekli Mağaza	5.007,50	-	5.007,50	100%	11%
Orta Ölçekli Mağaza	9.910,20	-	9.910,20	100%	21%
Küçük Ölçekli Mağaza	4.668,80	680,50	3.988,30	85%	10%
Sinema- Eğlence	2.497,00	-	2.497,00	100%	6%
KIOSK	1.108,24	54,00	15.625,20	95%	2%
TOPLAM	41.091,20	870,50	40.274,70		
KIOSK	1.108,24	54,00	1.054,24		
DEPO	4.921,90	348,50	4.573,40	93%	11%
ANA TOPLAM	47.121,34	1.219,00	45.902,34	97%	100%

*AVM bünyesinde **41.091,20 m²** kiralanabilir alan; KIOSK ve Depolar dâhil 47.121,34 m² alan bulunmaktadır.

Tablo. 4 Mevcut Mağaza Karması



Mevcut mağaza karması ve onaylı mimari tadilat projesinde belirtilen alanlar esas alınarak yapılan hesaplar sonucunda değerlendirme tarihi itibarı ile alan bazlı olarak %3 boşluk oranı olduğu görülmüştür.

Tablo. 5 Mevcut Boşluk Oranı (Alan Esaslı)

FONKSİYON	Toplam,m ²	Boş Alan,m ²	Kıralanmış Alan,m ²	Doluluk Oranı, %
Anchor	15.625,20	-	15.625,20	100%
Yeme İçme (Giriş)	906,00	-	906,00	100%
Yeme İçme (1.Kat)	2.476,50	136,00	2.340,50	95%
Büyük Ölçekli Mağaza	5.007,50	-	5.007,50	100%
Orta Ölçekli Mağaza	9.910,20	-	9.910,20	100%
Küçük Ölçekli Mağaza	4.668,80	680,50	3.988,30	85%
Sinema- Eğlence	2.497,00	-	2.497,00	100%
KIOSK	1.108,24	54,00	1.054,24	95%
DEPO	4.921,90	348,50	4.573,40	93%
TOPLAM	47.121,34	1.219,00	45.902,34	97%

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı 'Kargir Apartman' vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Kanyon AVM"dir. Konu taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olup, ana gayrimenkulde tesis edilen ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisse sahibi olduğu bağımsız bölümler ve ana gayrimenkule dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 6 Ana Gayrimenkul Ait Tapu Bilgisi

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ŞİŞLİ
MAHALLESİ / KÖYÜ	: MECİDİYEKÖY MAHALLESİ
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 303
ADA NO	: 1946
PARSEL NO	: 136
YÜZÖLÇÜMÜ	: 29.427,34
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR APARTMAN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	: 1 İLA 193, 205-206
TARİH/YEVMIYE NO.	: 14.03.2006 / 3187
MALİKİ/HİSSE ORANI*	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) EİS ECZACIBAŞI İLAÇ SAN. VE TİC. A.Ş. (1/2)

Değerleme konusu 1946 ada 136 parsel numaralı ana gayrimenkulde kat mülkiyeti kurulmuş olup, kat mülkiyetine göre konu parsel üzerinde Kanyon AVM, Rezidans ve Ofis Bloğu yer almaktadır.

Değerleme çalışması İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisseye sahip olduğu bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait tapu bilgileri yukarıdaki tabloda belirtildiği gibi olup, bağımsız bölümlere ait tapu bilgileri aşağıda açıklanmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI		Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı,m ²
					PAY	PAYDA	
1	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11125	218	/ 240000	26,73
2	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11126	104	/ 240000	12,75
3	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11127	104	/ 240000	12,75
4	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11128	208	/ 240000	25,50
5	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11129	204	/ 240000	25,01
6	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11130	136	/ 240000	16,68

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	NİTELİK	ÇİLT	SAHİFE	ARSA PAYI		Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı,m ²
					PAY	PAYDA	
7	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11131	130	/ 240000	15,94
8	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11132	568	/ 240000	69,64
9	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11133	156	/ 240000	19,13
10	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11134	312	/ 240000	38,26
11	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11135	306	/ 240000	37,52
12	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11136	206	/ 240000	25,26
13	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11137	206	/ 240000	25,26
14	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11138	260	/ 240000	31,88
15	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11139	720	/ 240000	88,28
16	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11140	524	/ 240000	64,25
17	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11141	664	/ 240000	81,42
18	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11142	5795	/ 240000	710,55
19	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11143	1062	/ 240000	130,22
20	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11144	596	/ 240000	73,08
21	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11145	808	/ 240000	99,07
22	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11146	734	/ 240000	90,00
23	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11147	682	/ 240000	83,62
24	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11148	570	/ 240000	69,89
25	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11149	674	/ 240000	82,64
26	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11150	690	/ 240000	84,60
27	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11151	736	/ 240000	90,24
28	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11152	804	/ 240000	98,58
29	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11153	1014	/ 240000	124,33
30	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11154	602	/ 240000	73,81
31	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11155	480	/ 240000	58,85
32	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11156	392	/ 240000	48,06
33	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11157	432	/ 240000	52,97
34	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11158	310	/ 240000	38,01
35	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11159	540	/ 240000	66,21
36	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11160	462	/ 240000	56,65
37	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11161	538	/ 240000	65,97
38	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11162	488	/ 240000	59,84
39	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11163	498	/ 240000	61,06
40	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11164	380	/ 240000	46,59
41	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11165	376	/ 240000	46,10
42	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11166	394	/ 240000	48,31
43	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11167	542	/ 240000	66,46
44	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11168	3112	/ 240000	381,57
45	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11169	1346	/ 240000	165,04
46	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11170	198	/ 240000	24,28
47	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11171	206	/ 240000	25,26
48	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11172	206	/ 240000	25,26
49	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11173	206	/ 240000	25,26
50	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11174	206	/ 240000	25,26
51	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11175	206	/ 240000	25,26
52	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11176	290	/ 240000	35,56
53	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11177	1470	/ 240000	180,24
54	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11178	496	/ 240000	60,82
55	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11179	590	/ 240000	72,34
56	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11180	794	/ 240000	97,36
57	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11181	162	/ 240000	19,86
58	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11182	152	/ 240000	18,64
59	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11183	1036	/ 240000	127,03
60	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11184	916	/ 240000	112,31
61	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11185	916	/ 240000	112,31
62	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11186	1036	/ 240000	127,03
63	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11187	426	/ 240000	52,23
64	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11188	1200	/ 240000	147,14
65	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11189	6198	/ 240000	759,96
66	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11190	2828	/ 240000	346,75
67	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11191	698	/ 240000	85,58
68	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11192	674	/ 240000	82,64

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	NİTELİK	ÇİLT	SAHİFE	ARSA PAYI		Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı,m ²
					PAY	PAYDA	
69	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11193	452	/ 240000	55,42
70	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11194	1626	/ 240000	199,37
71	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11195	1230	/ 240000	150,82
72	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11196	456	/ 240000	55,91
73	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11197	456	/ 240000	55,91
74	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11198	1136	/ 240000	139,29
75	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11199	1454	/ 240000	178,28
76	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11200	462	/ 240000	56,65
77	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11201	556	/ 240000	68,17
78	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11202	650	/ 240000	79,70
79	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11203	528	/ 240000	64,74
80	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11204	490	/ 240000	60,08
81	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11205	506	/ 240000	62,04
82	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11206	372	/ 240000	45,61
83	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11207	520	/ 240000	63,76
84	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11208	394	/ 240000	48,31
85	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11209	468	/ 240000	57,38
86	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11210	406	/ 240000	49,78
87	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11211	812	/ 240000	99,56
88	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11212	536	/ 240000	65,72
89	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11213	392	/ 240000	48,06
90	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11214	440	/ 240000	53,95
91	1. BODRUM	B. MAĞAZA	114	11215	4550	/ 240000	557,89
92	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11216	132	/ 240000	16,19
93	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11217	172	/ 240000	21,09
94	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11218	172	/ 240000	21,09
95	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11219	172	/ 240000	21,09
96	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11220	172	/ 240000	21,09
97	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11221	172	/ 240000	21,09
98	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11222	280	/ 240000	34,33
99	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11223	1020	/ 240000	125,07
100	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11224	472	/ 240000	57,87
101	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11225	504	/ 240000	61,80
102	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11226	196	/ 240000	24,03
103	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11227	960	/ 240000	117,71
104	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11228	398	/ 240000	48,80
105	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11229	428	/ 240000	52,48
106	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11230	428	/ 240000	52,48
107	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11231	398	/ 240000	48,80
108	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11232	960	/ 240000	117,71
109	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11233	298	/ 240000	36,54
110	ZEMİN	DÜKKAN	114	11234	1166	/ 240000	142,97
111	ZEMİN	DÜKKAN	114	11235	6128	/ 240000	751,38
112	ZEMİN	DÜKKAN	114	11236	570	/ 240000	69,89
113	ZEMİN	DÜKKAN	114	11237	428	/ 240000	52,48
114	ZEMİN	DÜKKAN	114	11238	446	/ 240000	54,69
115	ZEMİN	DÜKKAN	114	11239	346	/ 240000	42,42
116	ZEMİN	DÜKKAN	114	11240	470	/ 240000	57,63
117	ZEMİN	DÜKKAN	114	11241	474	/ 240000	58,12
118	ZEMİN	DÜKKAN	114	11242	536	/ 240000	65,72
119	ZEMİN	DÜKKAN	114	11243	470	/ 240000	57,63
120	ZEMİN	DÜKKAN	114	11244	514	/ 240000	63,02
121	ZEMİN	DÜKKAN	114	11245	514	/ 240000	63,02
122	ZEMİN	DÜKKAN	114	11246	514	/ 240000	63,02
123	ZEMİN	DÜKKAN	114	11247	372	/ 240000	45,61
124	ZEMİN	DÜKKAN	114	11248	682	/ 240000	83,62
125	ZEMİN	DÜKKAN	114	11249	432	/ 240000	52,97
126	ZEMİN	DÜKKAN	114	11250	432	/ 240000	52,97
127	ZEMİN	DÜKKAN	114	11251	536	/ 240000	65,72
128	ZEMİN	DÜKKAN	114	11252	472	/ 240000	57,87
129	ZEMİN	DÜKKAN	114	11253	488	/ 240000	59,84
130	ZEMİN	DÜKKAN	114	11254	488	/ 240000	59,84

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	NİTELİK	ÇİLT	SAHİFE	ARSA PAYI		Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı,m ²
					PAY	PAYDA	
131	ZEMİN	DÜKKAN	114	11255	350	/ 240000	42,91
132	ZEMİN	DÜKKAN	114	11256	350	/ 240000	42,91
133	ZEMİN	DÜKKAN	114	11257	488	/ 240000	59,84
134	ZEMİN	DÜKKAN	114	11258	488	/ 240000	59,84
135	ZEMİN	DÜKKAN	114	11259	488	/ 240000	59,84
136	ZEMİN	DÜKKAN	114	11260	488	/ 240000	59,84
137	ZEMİN	DÜKKAN	114	11261	512	/ 240000	62,78
138	ZEMİN	DÜKKAN	114	11262	1382	/ 240000	169,45
139	ZEMİN	DÜKKAN	114	11263	1348	/ 240000	165,28
140	ZEMİN	DÜKKAN	114	11264	2074	/ 240000	254,30
141	ZEMİN	DÜKKAN	114	11265	2428	/ 240000	297,71
142	ZEMİN	DÜKKAN	114	11266	196	/ 240000	24,03
143	ZEMİN	DÜKKAN	114	11267	260	/ 240000	31,88
144	ZEMİN	DÜKKAN	114	11268	190	/ 240000	23,30
145	ZEMİN	DÜKKAN	114	11269	172	/ 240000	21,09
146	ZEMİN	DÜKKAN	114	11270	172	/ 240000	21,09
147	ZEMİN	DÜKKAN	114	11271	172	/ 240000	21,09
148	ZEMİN	DÜKKAN	114	11272	280	/ 240000	34,33
149	ZEMİN	DÜKKAN	114	11273	62	/ 240000	7,60
150	ZEMİN	DÜKKAN	115	11274	452	/ 240000	55,42
151	ZEMİN	DÜKKAN	115	11275	534	/ 240000	65,48
152	ZEMİN	DÜKKAN	115	11276	524	/ 240000	64,25
153	ZEMİN	DÜKKAN	115	11277	1366	/ 240000	167,49
154	ZEMİN	DÜKKAN	115	11278	412	/ 240000	50,52
155	ZEMİN	DÜKKAN	115	11279	556	/ 240000	68,17
156	ZEMİN	DÜKKAN	115	11280	546	/ 240000	66,95
157	ZEMİN	DÜKKAN	115	11281	556	/ 240000	68,17
158	ZEMİN	DÜKKAN	115	11282	412	/ 240000	50,52
159	ZEMİN	DÜKKAN	115	11283	1366	/ 240000	167,49
160	ZEMİN	DÜKKAN	115	11284	204	/ 240000	25,01
161	ZEMİN	DÜKKAN	115	11285	204	/ 240000	25,01
162	ZEMİN	DÜKKAN	115	11286	285	/ 240000	34,94
163	1	SPOR MERKEZİ	115	11287	252	/ 240000	30,90
164	1	DÜKKAN	115	11288	7286	/ 240000	893,36
165	1	DÜKKAN	115	11289	742	/ 240000	90,98
166	1	DÜKKAN	115	11290	658	/ 240000	80,68
167	1	DÜKKAN	115	11291	1014	/ 240000	124,33
168	1	DÜKKAN	115	11292	560	/ 240000	68,66
169	1	DÜKKAN	115	11293	598	/ 240000	73,32
170	1	DÜKKAN	115	11294	472	/ 240000	57,87
171	1	DÜKKAN	115	11295	678	/ 240000	83,13
172	1	DÜKKAN	115	11296	794	/ 240000	97,36
173	1	DÜKKAN	115	11297	964	/ 240000	118,20
174	1	DÜKKAN	115	11298	562	/ 240000	68,91
175	1	DÜKKAN	115	11299	902	/ 240000	110,60
176	1	DÜKKAN	115	11300	1858	/ 240000	227,82
177	1	DÜKKAN	115	11301	682	/ 240000	83,62
178	1	RESTAURANT	115	11302	1958	/ 240000	240,08
179	1	RESTAURANT	115	11303	4002	/ 240000	490,70
180	1	SİNEMA	115	11304	162	/ 240000	19,86
181	1	SİNEMA	115	11305	74	/ 240000	9,07
182	1	SİNEMA	115	11306	74	/ 240000	9,07
183	1	SİNEMA	115	11307	162	/ 240000	19,86
184	1	DÜKKAN	115	11308	82	/ 240000	10,05
185	1	DÜKKAN	115	11309	386	/ 240000	47,33
186	1	DÜKKAN	115	11310	386	/ 240000	47,33
187	1	DÜKKAN	115	11311	72	/ 240000	8,83
188	2	SPOR MERKEZİ	115	11312	1914	/ 240000	234,68
189	2	SİNEMA	115	11313	238	/ 240000	29,18
190	2	SİNEMA	115	11314	168	/ 240000	20,60
191	2	SİNEMA	115	11315	102	/ 240000	12,51
192	2	SİNEMA	115	11316	168	/ 240000	20,60

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI		Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı,m ²
					PAY	PAYDA	
193	2	SİNEMA	115	11317	238	/ 240000	29,18
205	3	SPOR MERKEZİ	115	11329	824	/ 240000	101,03
206	3	TERAS CAFE	115	11330	1754	/ 240000	215,06
TOPLAM							17.656,40

*Yukarıdaki tabloda ayrıntılı olarak verilen değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin mülkiyeti **İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** adına 1/2 oranında tescil edilmiştir. Mülkiyet bilgileri değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tümünü kapsamakta olup ana gayrimenkul tapu bilgilerinde belirtilmiştir.

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden **İŞ G.Y.O. A.Ş.** tarafından 14.09.2022 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde muhtelif sayıda takyidat bulunmaktadır. Değerleme çalışmasına konu parsel üzerinde bulunan takyidat kayıtları aşağıda verilmiş olup görselleri rapor eklerinde sunulmuştur. Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesi'nde:

- Yönetim Planı Değişikliği: 14.10.2021 (19.10.2021 tarih, 25534 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği: 06/09/2011 (04.11.2011 tarih, 18077 yevmiye)
- Yönetim Planı: 27/02/2006 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Serhler Hanesi'nde:

- KİRA ŞERHİ:25/05/2005 Y:6296 Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) (25.05.2005 tarih, 6296 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümlerde müşterektir.)
- Kamu Haczi: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/09/2018 tarih 26359 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 82985 TL (Alacaklı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ) (20-09-2018 tarih, 14559 yevmiye) (Kısıtlı malik: İŞGYO A.Ş.) (206 No'lu bağımsız bölüm üzerinde.)
- Kamu Haczi: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/09/2018 tarih 26355 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 82985 TL (Alacaklı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ) (20-09-2018 tarih, 14563 yevmiye) (Kısıtlı malik: EİS ECZACIBAŞI) (206 No'lu bağımsız bölüm üzerinde.)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde:

- A H.M: 93 Parsel Aleyhine 136 Parsel Lehine Geçit Hakkı (18.01.2006 tarih, 442 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum belgesinde, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında ve 13.09.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ticaret + Konut Alanında Kat Yükseklikleri hakkında Tadil Planında E:2.5, H=Serbest ayrık blok nizam yapılanma koşullarıyla "Ticaret" alanında kaldığı belirtilmiştir. 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile "Geçici 20-Bu kanunun 8.maddesinin 1.fıkrasının (b) bendi onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 1/7/2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. " maddesi gereği uygulama işlemleri geçici olarak durdurulmuştur.

İmar Durum belgesi rapor eklerinde verilmiştir.

Konu Taşınmazlara Ait İmar Planı Örneği



Plan Notları, Ticaret Alanları;

- Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel, rezidans v.b konaklama tesisleri sinema, tiyatro, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- Planda Ticaret alanlarında Yapı emsali verilen parsellerde;
H:serbesttir.
- Şişli Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerde ± 0.00 kotu Büyükdere Caddesinden alınacaktır. Bu parsellerde ön bahçe mesafesi 10,00 m. olacaktır.

4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde değerlemeye konu taşınmazlara ait dijital arşiv dosyası incelenmiştir. Dosyasında tadilat ruhsatlarına ilişkin görseller bulunamamış olup bilgileri şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazların ilk Yapı Ruhsatına da bu bilgiler işlenmiştir. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde elde edilen veriler aşağıda belirtildiği gibidir.

YAPI RUHSATI

- 31.12.1998 tarih 3-47 sayılı Yapı Ruhsatı Şişli Belediyesi İmar Kalem'inde incelenmiştir.
- Yapı Ruhsatı arka yüzünde 21.11.2002 tarihinde 20.11.2002 tarih 2002/6659 sayılı tasdikli projesine göre mevcut binada bir bloğun residence dönüşümü ve tüm katlarda dahili tadilatı,
- 16.09.2004 tarihinde tüm katlarda dahili tadilat,
- 20.11.2008 tarihinde 18.09.2008 gün, 08/6884-451525 sayılı tasdikli projesine göre Helikopter Pisti ilavesi tadilatı,
- 23.08.2011 tarih 2011/8171 sayılı, ruhsatlı binada 2.B+1.B+Zemin katın dahili tadilatına ilişkin belediye onayları bulunduğu resmi yazışmalardan ve şifahi bilgilerden elde edilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

- 15.12.2006 tarih, 06/7302-348823 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (60 adet konut için verilmiş)
- Kısmi iskân belgesi (119 adet konut için verilmiş)
- 13.06.2006 tarih, 06/1614-315022 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (220 adet işyeri, sinema, büro, dükkân için verilmiş)

MİMARİ PROJE

Resmî kurumlarda yapılan incelemelerde, konu taşınmazların bulunduğu parselde ait onaylı aşağıdaki mimari/tadilat projeleri incelenmiş olup, Şişli Tapu Müdürlüğü Arşivinde 20.11.2002 tarih 2002/6659 sayılı tasdikli projeye göre tüm katlarda dahili tadilatı içeren 16.09.2004 tarih, 2004/5603 sayılı proje görülmüştür. Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen 23.06.2011 tarihli, 2011/8171 sayılı (ruhsatlı binada 2.B+1.B+Zemin katın dahili tadilatı) onaylı tadilat projesi değerlendirme tarihi itibari ile Tapu Müdürlüğü Arşivinde görülemez.

Proje Bilgileri

PROJE TARİHİ	PROJE NO.	NİTELİK
20.11.2002	2002/6659	
16.09.2004	2004/5603	"TÜM KATLARDA DAHİLİ TADİLAT"
18.09.2008	08/6884-451525	"HELİKOPTER PİSTİ İLAVESİ"
23.08.2011	2011/8171	"2.B+1.B+ZEMİN KATLARDA DAHİLİ TADİLAT"

Değerleme konusu taşınmazlara ait Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü 23.06.2011 onay tarihli, 2011/8171 sayılı tadilat projesi değerlendirme çalışmasında esas alınmıştır. Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan dijital incelemede değerlendirme konusu taşınmazlardan 206 nolu bağımsız bölüm için 27.04.2018 tarih ve 3696 sayılı Yapı Tatil Tutanağına istinaden 17.05.2018 tarih 221 sayılı İmar Kanunun 42.maddesine göre para cezası, 13.06.2018 tarih 291 sayılı Belediye Encümen kararı ile de İmar Kanunun 32.maddesine göre yıkım kararı alınmıştır. Ancak konu taşınmaz için Yapı Kayıt Belgesi alınmış, belediyeye ibraz edilmiştir. Belediyesince 24.01.2019 tarih 36 sayılı Encümen kararınca para cezasının tahakkuku için ödeme emri gönderilmiş ancak İstanbul 8.İdare mahkemesince bu emir iptal edilmiştir. Dosya 6.Danıştay Dairesi tarafından onanmıştır. Dolayısıyla söz konusu encümen kararları ve tutanakların hukuki hükmünün geçerliliğini yitirdiği düşünülmektedir.

Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
MVCUGSVC	14.11.2018	338,70	206-1	3
NSZ1PEPL	14.11.2018	257,10	206-3	3
99CEUDR2	14.11.2018	122,10	206-4	3
5E4MC2H5	14.11.2018	224,10	206-2	3
R2SJ84PC	29.12.2018	25,50	90-1	-1
7H2LTN69	29.12.2018	123,20	72	-1
EKSDE99J	29.12.2018	123,20	73	-1
39GVTUY4	29.12.2018	275,90	74	-1
LKYBJNE3	29.12.2018	268,90	105	-1
63YZAUVA	29.12.2018	277,50	106	-1
HHAYLYPY	29.12.2018	224,00	163A	1
6THG6MPN	29.12.2018	166,40	95	-1
AGBS4AH3	6.01.2019	151,20	96	-1
HCG3G6ZJ	29.12.2018	73,30	69	-1
C4RCHJJS	29.12.2018	10,10	79B	-1
LC9J62KB	29.12.2018	284,50	71	-1
CH3NESUL	29.12.2018	118,10	102	-1
974SRS9V	29.12.2018	366,10	70	-1
2DJB2TUC	6.01.2019	254,70	75	-1
D8HKGSHD	6.01.2019	75,20	76	-1
BLR9KYS5	29.12.2018	332,50	19	-2
E8HV5U4A	29.12.2018	157,40	20	-2
6FEVMFAU	29.12.2018	39,00	46-1	-2
HL98EJY6	29.12.2018	217,00	57	-2
3M6BSB7T	29.12.2018	146,60	145	0
16TKF7GL	29.12.2018	149,20	146	0
ZLH8U6AV	29.12.2018	124,30	154	0
E3S5B5RP	29.12.2018	299,60	156	0
FJGUS3P3	29.12.2018	124,30	158	0
8MJFTRC4	29.12.2018	117,10	120	0
9AUYTNJF	29.12.2018	130,90	121	0
68Y41S4C	6.01.2019	46,10	132	0
P413JBLE	29.12.2018	95,40	133	0
B7HTZ9SS	29.12.2018	95,40	134	0
S98JMKVF	6.01.2019	75,00	131	0
LD44UF65	29.12.2018	89,60	137	0
F8LRSHKK	29.12.2018	330,70	139	0
CKJSV3TZ	29.12.2018	87,00	123	0
S3SAEH76	29.12.2018	95,40	135	0
S2U9JB29	29.12.2018	95,40	136	0
VHY1C23D	29.12.2018	25,50	D1	
JR8RC6E8	29.12.2018	7,00	D2	
752R5GRV	29.12.2018	7,00	D3	
TA4RL5FZ	29.12.2018	36,00	D4	
3TJ7PGP3	29.12.2018	19,00	D5	
2F7M3RK5	29.12.2018	5,00	D6	
51S898YN	29.12.2018	11,00	D7	
CBTVP2E7	29.12.2018	154,00	D8	
RCCVE5D9	29.12.2018	100,00	D9	
PHS9KTNY	29.12.2018	62,00	D10	
T51ABBP1	29.12.2018	7,00	D14	
BEDNYNTU	29.12.2018	14,00	D15	
2JFE248A	29.12.2018	65,50	D16	
9UA5KZME	29.12.2018	7,00	D17	
NS51HV8S	29.12.2018	43,50	D18	
7Z5274FZ	29.12.2018	43,50	D19	
T5FKDSS7	29.12.2018	60,00	D20	
D4JSAPFY	29.12.2018	43,50	D21	
73JPL4DH	29.12.2018	9,00	D22	

Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
1P6SJRDH	29.12.2018	9,00	D23	
TBFEPNAU	29.12.2018	26,00	D24	
8S8YSNYC	29.12.2018	26,00	D25	
ZSKKLZ7P	29.12.2018	10,50	D26	
BADUV1FA	29.12.2018	13,50	D27	
M8LDEUMM	29.12.2018	16,50	D28	
PE5H7PCD	29.12.2018	55,00	D29	
H4KJ6P3F	29.12.2018	55,00	D30	
66GV54JA	29.12.2018	124,50	D31	
ZZVB3GHD	29.12.2018	35,50	D32	
BRL7ZLLB	29.12.2018	46,50	D33	
7C7JAUJY	29.12.2018	45,00	D34	
9A3GZRJC	29.12.2018	37,50	D35	
G364YNNT	29.12.2018	22,00	D36	
UB34UH3B	29.12.2018	18,00	D37	
4VVK2Z4S	29.12.2018	25,00	D38	
NTR6Y71U	29.12.2018	29,50	D39	
P1N8B15T	29.12.2018	18,00	D40	
J23M6Y8D	29.12.2018	12,00	D41	
ARAZP4PE	29.12.2018	12,00	D42	
7YKTNLSC	29.12.2018	25,00	D43	
VNRZBLHR	29.12.2018	17,00	D44	
F4BAHNMS	29.12.2018	20,00	D45	
PP8H75C3	29.12.2018	6,00	D46	
G7D2FFHL	29.12.2018	15,50	D47	
TRD53DCD	29.12.2018	7,00	D48	
62NZKZ2J	29.12.2018	88,00	D49	
N5Z2NTVZ	29.12.2018	11,50	D50	
LS6TMZEY	29.12.2018	25,00	D51	
ZSY5VC9A	29.12.2018	53,50	D52	
BLDPUYBH	29.12.2018	38,00	D53	
B1FKNHHT	29.12.2018	22,00	D54	
TPPRBS73	29.12.2018	28,00	D55	
ETA5KV6T	29.12.2018	239,50	D56	
NJ22TBNT	29.12.2018	38,00	D57	
87HBLPNH	6.01.2019	35,00	D58	
YRV7AUUE	29.12.2018	112,00	D59	
R43JD9C2	29.12.2018	24,50	D60	
ZSYBPBGU	29.12.2018	159,00	D61	
K7RVLEN9	29.12.2018	143,00	D62	
GP679DDR	29.12.2018	72,00	D63	
3UFBE7V6	29.12.2018	37,50	D64	
ZPS3H1PV	29.12.2018	328,00	D65	
SJMPN96E	29.12.2018	24,50	D66	
P9ET4YZG	29.12.2018	26,00	D67	
RHK1LF2Z	29.12.2018	17,00	D68	
R3BE6J2D	29.12.2018	19,00	D69	
SDS966Z4	29.12.2018	28,50	D70	
V78DD6J3	29.12.2018	42,00	D71	
55FMYC2U	29.12.2018	21,00	D72	
96DLBST1	29.12.2018	67,50	D73	
LM15SY3S	29.12.2018	25,00	D74	
TJLGEBV	29.12.2018	39,00	D75	
4DGZPRU3	29.12.2018	16,50	D76	
962UZ7AG	29.12.2018	7,00	D77	
N28JCG8V	29.12.2018	88,00	D78	
M5193R7V	29.12.2018	13,50	D79	
1YU4FRB8	29.12.2018	34,20	D80	
ZZ442RVN	29.12.2018	18,00	D81	

Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
NZFGC2A5	29.12.2018	18,00	D82	
HN5AANJ2	29.12.2018	35,50	D83	
Y2CNJ6A7	29.12.2018	18,00	D84	
38G2NU1V	29.12.2018	18,00	D85	
PN8V74MJ	29.12.2018	26,50	D86	
8UK3U19R	29.12.2018	26,50	D87	
5G3ZMRU2	29.12.2018	18,00	D88	
9JH3J17K	29.12.2018	16,50	D89	
UMLL5HT7	29.12.2018	17,00	D90	
GEH5R88G	29.12.2018	17,50	D91	
12UATL9H	29.12.2018	17,50	D92	
3GN2GU2F	29.12.2018	36,50	D93	
663HP9VP	29.12.2018	72,00	D94	
SAMNHSPJ	29.12.2018	105,00	D95	
HNTR2LSR	29.12.2018	37,50	D96	
H45PYJTS	29.12.2018	21,00	D97	
HYERVCG9	29.12.2018	42,00	D98	
MREAUPDT	29.12.2018	67,50	D99	
EJCH47RT	29.12.2018	25,00	D100	
ES1J8CGF	29.12.2018	9,00	D101	
MRH6FPJ4	29.12.2018	9,00	D102	
BH8HD3DC	29.12.2018	39,00	D103	
M886M43V	29.12.2018	21,00	D104	
6NGM2ASR	29.12.2018	16,50	D105	
5L6JUF8F	29.12.2018	7,00	D106	
RPRERSFH	29.12.2018	48,50	D107	
2NK7PNM4	29.12.2018	38,50	D108	
STACAMPG	29.12.2018	14,00	D109	
8SGPP3VJ	29.12.2018	93,00	D110	
HJC74M67	29.12.2018	32,00	D111	
EN67RLYP	29.12.2018	133,50	D112	
1DSM5LB9	29.12.2018	20,00	D113	
GTJTPYVE	29.12.2018	20,00	D114	
P6H65U69	29.12.2018	63,70	D115	
E4H2B91Y	29.12.2018	20,50	D116	
SVHHCLJU	29.12.2018	25,50	D117	
1AJF272B	29.12.2018	45,00	D118	
EAFAMFNU	29.12.2018	175,50	D119	
1VZ2ZVRH	29.12.2018	85,00	D120	
EJEAJ3SH	29.12.2018	132,50	D121	
4MNDSDVU	29.12.2018	39,00	D122	
RLJPZH8U	29.12.2018	18,00	D123	
VM7HMEFT	29.12.2018	25,00	D124	
KJSC2JAH	29.12.2018	6,50	D125	
KY66KSK6	29.12.2018	6,50	K1	-3
7VJBM7T7	29.12.2018	12,00	K2	-3
N8D91N1U	29.12.2018	11,20	K3	-3
9M99RJHN	29.12.2018	32,50	K4	-2
6JYY9DSF	29.12.2018	28,20	K5	-2
AYSG3GRD	29.12.2018	4,80	K6	-2
VJYY6UML	29.12.2018	15,00	K7	-2
VJYY6UML	29.12.2018	16,00	K8	-2
3EFZ26JT	29.12.2018	7,00	K9	-2
AG1GVTPK	29.12.2018	18,20	K10	-2
BZNZVBND	29.12.2018	7,50	K11	-2
NCF16GDR	29.12.2018	15,50	K12	-2
17MB1A98	29.12.2018	26,80	K13	-2
TANHTJ7K	29.12.2018	9,00	K14	-1
TANHTJ7K	29.12.2018	9,50	K15	-1

Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
NLJLJGDT	29.12.2018	10,50	K16	-1
1AUN67H8	29.12.2018	10,00	K17	0
R7VPNB5D	29.12.2018	10,00	K18	0
G2YD38ZK	29.12.2018	26,50	K19	0
G2YD38ZK	29.12.2018	11,00	K20	0
VF1F5NU2	29.12.2018	21,50	K21	0
5CUYP3C2	29.12.2018	2,20	K22	0
PT2GL8ZF	29.12.2018	19,00	K23	0
HGCTJMCM	29.12.2018	8,20	K24	1
N41UDTJL	29.12.2018	17,80	K25	1
EVCBCCB3	29.12.2018	58,38	K26	-3
JAV8698D	29.12.2018	657,26	K27	-3
JFFLP1VR	29.12.2018	4,00	K28	-3
JEFH2LG5	29.12.2018	15,00	K29	-2
41MFN8S2	14.11.2018	17,20	K30	2
TOPLAM		12.876,84		

*D kodlu bağımsız bölümler depo alanlarını, K kodlu bağımsız bölümler ise KİOSK alanlarını ifade etmektedir.

Yukarıda sunulan Yapı Kayıt Belgeleri ile taşınmazların imara aykırılıklarına istinaden daha önceki tarihlere ait, tarafımızca imar arşiv dosyasında görülmüş/görülemediği tüm yapı tatil tutanakları ve encümen kararlarının hükmünü yitirmesine neden olmaktadır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş olup kanun kapsamına girmemektedir.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu parsel 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında E:2.5, H=Serbest yapılanma koşullarıyla "Ticaret" alanında kalmaktadır. Son üç yıl içerisinde bahsi geçen Uygulama İmar Planı'ndan sonra İmar Kanunu'nun Geçici 20.maddesi gereği H:Serbest kararı durdurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda imar fonksiyonuna uygun inşa edildiğinden bu değişikliğin taşınmazların tasarruflarını etkilemediğine kanaat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde gerçekleşen değişiklikler aşağıda sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi'nde;

-Yönetim Planı Değişikliği: 14.10.2021 (19.10.2021 tarih, 25534 yevmiye)

Söz konusu yönetim planı değişikliğine esas 2021 tarihli Yönetim Planı müşteriden elde edilmiş olup incelenmiştir. İnceleme sonucu Yönetim Planında taşınmazların tasarruflarını kısıtlayıcı herhangi bir hükme rastlanmamıştır.



4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazların tapu sicilinde kayıtlar olduğu gözlemlenmiş olup aşağıda açıklanmıştır.

Şerhler Hanesi'nde:

-KİRA ŞERHİ:25/05/2005 Y:6296 Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) (25.05.2005 tarih, 6296 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümlerde müşterektir.)

-Kamu Haczi: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/09/2018 tarih 26359 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 82985 TL (Alacaklı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ) (20-09-2018 tarih, 14559 yevmiye) (Kısıtlı malik: İŞGYO A.Ş.) (206 No'lu bağımsız bölüm üzerinde.)

-Kamu Haczi: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/09/2018 tarih 26355 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 82985 TL (Alacaklı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ) (20-09-2018 tarih, 14563 yevmiye) (Kısıtlı malik: EİS ECZACIBAŞI) (206 No'lu bağımsız bölüm üzerinde.)

Söz konusu takyidatlar 206 numaralı bağımsız bölümün imara aykırı imal edilen kısımları için belediyesince İmar Kanunu'nun 42.maddesi gereği para cezasına istinaden konulmuştur. Belediye imar arşiv dosyasında yapılan incelemede söz konusu para cezasının mahkemece iptal edildiği, istinafa taşınan dosyanın Danıştay 6. Dairesince aynen onandığı görülmüş dolayısıyla cezanın hukuki hükmünü yitirdiği anlaşılmıştır. Söz konusu haczin terkin edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar yukarıda belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan kayıtların konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

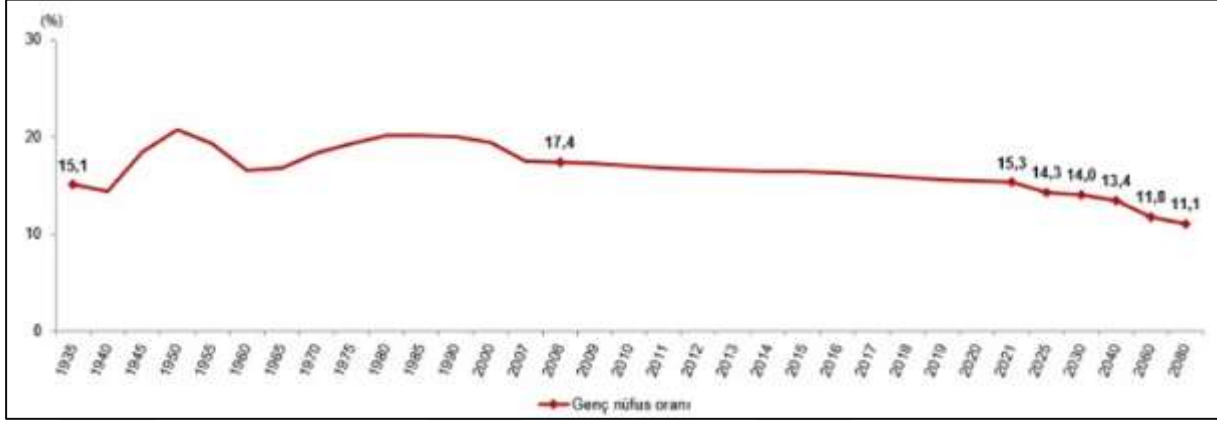
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2021 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin toplam nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi iken 15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 971 bin 289 kişi olmuştur. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,3'üdür. Genç nüfusun %51,3'ünü erkek nüfus, %48,7'sini ise kadın nüfustur.

Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2025 yılında %14,3, 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörülmektedir.

Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080

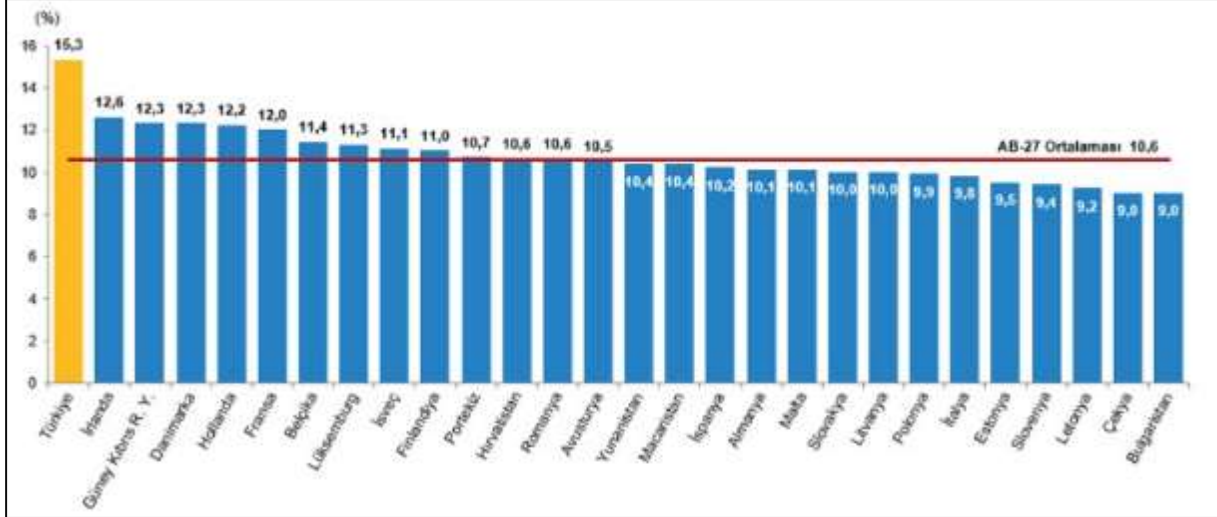


Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990

TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000

TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2021

TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2025-2080



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2021 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2021

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artırımına ilişkin açıklamaları ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar küresel piyasaların odağında yer almaya devam etmiştir.

ABD ekonomisine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin Mayıs'ta ivme kaybetmekle birlikte canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir.

Euro Alanı'nda yıllık enflasyon TÜFE'de 8,1%, ÜFE'de ise 37,2% ile rekor tazelemiştir. ECB (European Central Bank) yetkilileri ay içinde yaptıkları açıklamalarda faiz artışı için Temmuz ayını işaret etmiştir.

Çin'de yaklaşık iki aydır uygulanmakta olan ve ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyen karantina önlemleri 1 Haziran'dan itibaren gevşetildi. Çin Merkez Bankası borçlanma faiz oranında 15 baz puan indirime gitmiştir.

AB ülkeleri Rusya'dan gerçekleştirilen petrol ithalatının büyük çoğunluğunu bu yılın sonuna kadar azaltma konusunda anlaştı. Brent türü ham petrolün varil fiyatı Mayıs'ta aylık bazda 12,3% yükseldi. OPEC+ ülkeleri Haziran ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda Temmuz ve Ağustos ayları için planlanan günlük petrol üretimini 648 bin varile yükseltti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Haziran 2022)

TÜRKİYE

Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde özel tüketim talebindeki canlılığın sürmesine bağlı olarak yıllık bazda 7,3% ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü.

Dünya Ekonomik Forumu koronavirüs tedbirleri çerçevesinde 2 yıl ertelenmesinin ardından bu yıl 22-26 Mayıs tarihleri arasında Davos'ta gerçekleşti. Salgının ardından Ukrayna-Rusya savaşı nedeniyle artan jeopolitik ve ekonomik zorlukların öne çıktığı bir ortamda, forumun gündeminde küreselleşmenin geleceği, iklim değişikliği, enerji krizi, küresel ölçekte yükselen enflasyon ve gıda güvenliğine ilişkin endişeler yer aldı.

AB Komisyonu ekonomik büyümeye ilişkin tahminlerini aşağı yönlü revize etti. AB Komisyonu'nun önümüzdeki döneme ilişkin tahminlerini paylaştığı raporunda Rusya-Ukrayna savaşının enerji ve emtia fiyatları üzerindeki etkisine dikkat çekildi. Raporda, Euro Alanı için 2022 yılına ilişkin ekonomik büyüme beklentisi 4%'ten 2,7%'ye düşürülürken, enflasyon beklentisi 3,5%'ten 6,1%'e yükseltildi. Küresel ekonomik görünüme ilişkin değerlendirmelere de yer verilen raporda, Türkiye ekonomisinin 2022 yılında 2% oranında büyüyeceği, yıllık enflasyonun da 63,1% düzeyinde gerçekleşeceği tahmin edilmisti.

OECD Eylül ayında yayımlanan Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda, küresel iktisadi faaliyetin Mayıs ayı tahminlerine kıyasla ivme kaybettiğini belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2022 yılı için 3% seviyesinde tutarken, 2023 yılı için 2,8%'den 2,2%'ye düşürdü. Raporda, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle enerji arzındaki düşüşün Avrupa Birliği için çok daha "yıkıcı" olduğu ifade edilerek bölgenin en büyük ekonomisi Almanya için 2022 ve 2023 yılı büyüme tahminlerinde aşağı yönlü revizyonlar yapıldı. Raporda küresel enflasyonun önümüzdeki dönemde hız kesmekle birlikte yüksek seyrini sürdüreceği vurgulandı. Öte yandan OECD, Türkiye ekonomisi için 2022 yılı büyüme tahmini 3,7%'den 5,4%'e yükseltirken, 3% düzeyindeki 2023 yılı tahmininde değişikliğe gitmedi.

	Eylül Tahminleri (%)		Haziran Tahminlerinden Farkı (% puan)	
	2022	2023	2022	2023
Dünya	3,0	2,2	0,0	-0,6
ABD	1,5	0,5	-1,0	-0,7
Euro Alanı	3,1	0,3	0,5	-1,3
Almanya	1,2	-0,7	-0,7	-2,4
Japonya	1,6	1,4	-0,1	-0,4
İngiltere	3,4	0,0	-0,2	0,0
Çin	3,2	4,7	-1,2	-0,2
Rusya	-5,5	-4,5	4,5	-0,4
Türkiye	5,4	3,0	1,7	0,0

Dünya Bankası tarafından yayımlanan verilere göre, Mayıs ayında enerji fiyatları petrol ve doğal gaz ücretlerindeki artışın etkisiyle aylık bazda 5% yükseldi. Bununla birlikte, gıda enflasyonu doğrudan ilgisi olan gübre, üre fiyatlarındaki hızlı düşüşün etkisiyle aylık bazda 12,5% geriledi. Ayrıca, Çin'deki karantina önlemlerinin talebi baskılamasıyla metal, bakır ve nikel fiyatlarında düşüşler gözlemlendi. Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından açıklanan ve gıda fiyatlarındaki aylık değişimleri gösteren dünya gıda fiyatları endeksi, Mayıs ayında aylık bazda 0,9 puan azalışla 157,4 düzeyine geriledi. Bu dönemde bitkisel yağ ve süt ürünlerinde düşüş yaşanırken, tahıl ve et endekslerinde yükseliş gözlemlendi.



İnşaat sektörü büyümeyi sınırlandırmaya devam etmektedir.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörlerinin yılın ilk çeyreğinde büyümeye sırasıyla 6,6 ve 1,6 puan katkı sağladığı görüldü. Geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise aynı seyrini sürdürerek GSYH büyümesini 0,4 puan aşağı çekti.

İktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yılın ilk çeyreğinde finans ve sigorta faaliyetlerinde yıllık bazda kaydedilen %24,2'lik artış ile inşaat sektörü faaliyetlerinde yaşanan %7,2'lik daralma dikkat çekti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Haziran 2022)

5.3. AVM Sektörü

COVID-19 salgınının yol açtığı sert daralmanın ardından dünya ekonomisinde 2020 yılı ikinci yarısında başlayan toparlanma, 2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılanan kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki genel olarak sürmekte ve piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Aşılama hatırlatma aşamasında olunması ve farklı varyantlarla normal-yüksek seyreden vaka sayıları salgın yönetimindeki zorlukları ve tedarik süreçlerinde aksamaları etkilemektedir. Normalleşmeye geçilmesiyle birlikte AVM'ler alışveriş yapmak isteyen insanların tekrar gözdesi haline gelmiştir.

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. Türkiye genelinde toplam arzın, 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte 481 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre 97% 'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

“2022 1. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 971 bin m²’ye ulaştı. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165m²’dir.”

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında, organize perakende sektöründe maliyet artışlarının etkisiyle cirolar 2021 yazına oranla ortalamada %80 artarken, birçok marka adet satışlarında hâlâ pandemi öncesindeki rakamları yakalayamadı. Birçok marka adet satışlarında 2019 rakamlarını yakalamakta zorlanıyor. Cirolardaki büyüme adetten değil, fiyat artışlarından kaynaklanıyor. Ham madde fiyatlarında bir gevşeme olmakla birlikte diğer girdilerdeki maliyet baskısı sürüyor. Haziran ayı verilerine göre ÜFE ve TÜFE arasında 60 puan fark bulunuyor. Adet satışlarında istenen düzeye ulaşılmasa da perakende sektöründe canlılık turistlerin de katkısı ile bu hareketliliğin yaz sezonu boyunca süreceği öngörülürken Ekim’den sonrasında hem sektör hem de tüketici açısından kış sezonunun zorlu geçeceği tahmin edilmektedir.

(Kaynak: Yenilikçi Perakende Haber Portalı. Haziran 2022. BMD Başkanı Sinan Öncel; Organize perakende sektöründe ciro yüzde 80 arttı, adet satışları sınırlı kaldı, <https://arsiv.perakende.org/sinan-oncel-organize-perakende-sektorunde-ciro-yuzde-80-artti-adet-satislari-sinirli-kaldi>)

Ciro analizine bakıldığında Mayıs 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 358,3 oranında artarak 857 puana yükselmiştir. Ayrıca Mayıs 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, bir önceki ay olan Nisan 2022 ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 16,0 oranında artış göstererek 857 puana yükselmiştir. Kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Mayıs ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 570,2, ayakkabı kategorisinde yüzde 443,0, giyim kategorisinde 393,9, teknoloji kategorisinde yüzde 318,1, diğer kategorisinde yüzde 304,3 ve hipermarket kategorisinde yüzde 173,9’luk bir artış yaşandığı görülmektedir. Ayrıca kategoriler bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Nisan 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 26,7, teknoloji kategorisinde yüzde 20,5, diğer kategorisinde yüzde 19,7, ayakkabı kategorisinde yüzde 13,8, giyim kategorisinde yüzde 12,3, hipermarket kategorisinde yüzde 8,9’luk bir artış yaşandığı görülmektedir. Ziyaret sayısı analizine bakıldığında Mayıs 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 258,3’lük bir artış ile 86 puana yükselmiştir. Ayrıca Mayıs 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Nisan 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 10,3 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir. Bu artışların en büyük nedeni pandemi dönemi boyunca evlerinde kapalı kalan insanların alışveriş özlemi olarak nitelendirebiliriz.



* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Mayıs 2022'de İstanbul'da 4.342 TL, Anadolu'da 2.552 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Mayıs 2022'de 3.268 TL olarak gerçekleşmiştir.



Kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Mayıs ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yiyecek- içecek kategorisinde yüzde 570,2, ayakkabı kategorisinde yüzde 443,0, giyim kategorisinde 393,9, teknoloji kategorisinde yüzde 318,1, diğer kategorisinde yüzde 304,3 ve hipermarket kategorisinde yüzde 173,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir.



Mayıs 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 258,3'lük bir artış ile 86 puana yükselmiştir.



Kaynak: AYD, AVM Endeksi, Temmuz 2020

(Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği, AVM Endeksi Mayıs 2022, <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-mayis-2022>)

5.4. Gayrimenkul Sektörü

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artış işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak 96.4%, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

5.5. Bölge Verileri

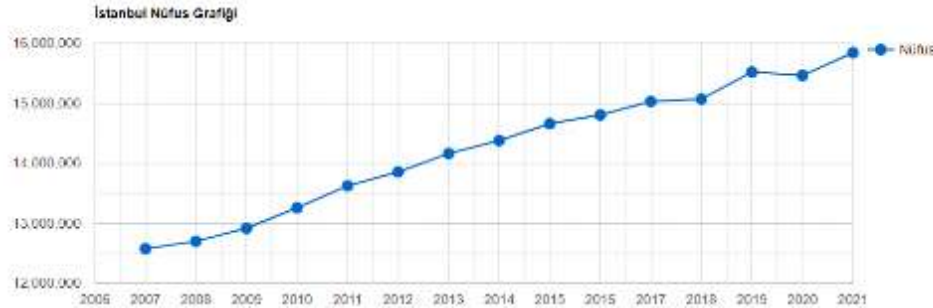
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.5.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara

Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2021 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 15.840.900. kişi ile Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.



Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi

olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindendir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.5.2. Şişli İlçesi

Konum

Şişli ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan merkez ilçelerinden birisidir. Denize kıyısı olmamasına karşın, Asya'yı Avrupa'ya bağlayan iki boğaz köprüsünün Avrupa yakasındaki çıkış noktasında yer alır. Yirmi beş mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. İlçede çok sayıda tarihî eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi bulunmaktadır.

Şişli adı ilçenin merkezindeki semtin de adıdır. "Şişli" adıyla ilgili en yaygın yakıştırma, şiş yapımıyla uğraşan ve halkın "Şişçiler" adıyla andığı bir ailenin burada oturduğu ve bu bölgede bir konaklarının olduğu yolundadır. 2500 yıllık bir tarihe sahip İstanbul'un nispeten daha yeni bir yerleşim bölgesidir.

Yakın Tarih

1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliktepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kurulmuş, aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni yerleşme oluşmuştur. Aynı dönemde nüfusu hızla artan Kağıthane'ye daha iyi hizmet götürebilmek için aynı bölge belediye yapılmıştır.

1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle kentsel alan içine katılmıştır.

Böylece Kağıthane ve Ayazağa köy statüsünden çıkmış ve Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştır. 1987'de Kağıthane'nin ilçe yapılarak Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düşmüştür. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrılmıştır. Kuzey kesimindeki Ayazağa askeri ve sanayi alanları ile düşük nüfus yoğunluğuyla güney bölgesine göre farklılıklar göstermiştir. 1990'lar ve 2000'lerde Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Dolayısıyla, Şişli'nin merkez ve Ayazağa ilçelerinin her ikisi de bir sanayi bölgesidir.

Yaşadığı hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Kuzeydeki Maslak ve çevresi, 1980'lerden itibaren bazı bankalar ve firmaların merkez olarak tercih ettikleri bir çalışma alanı haline geldi. Önemli bir finans ve iş merkezi olan ilçe, bir yandan önemli alışveriş merkezi, lüks butik ve moda tasarım atölyelerine, bir yandan da büyük otellere ev sahipliği yapmaktadır. Şişli, aynı zamanda İstanbul'un önemli bir kültür sanat bölgesidir. Uluslararası kongre ve organizasyonların gerçekleştiği kongre merkezleri, büyük ölçekli konser ve etkinlik alanları, kentin önemli tiyatro salonları, kültür merkezleri ve sanat galerileri, ilçenin bu farklı yüzünün yansımalarıdır.

(Kaynak: Şişli Kaymakamlığı & Şişli Belediyesi)



Nüfus

Şişli, Marmara kentsel yoğunluk sistemin ana çekirdeğini oluşturan İstanbul'un önemli ilçelerinden biridir. 1990 yılında 7.309.190 kişilik nüfusuyla ülke nüfusunun 11.5%'ini, 1997'de ise 9.198.809 kişilik nüfusu ile de ülke nüfusunun 12.94%'ünün barındığı İstanbul, Türkiye'nin en yoğun yerleşimi, uluslararası nitelikli tek metropolü ve etki alanı bakımından ülkenin en üst kademe merkezidir.

Şişli nüfusu 2021 yılına göre 284,294 kişidir. Bu nüfus, 138.611 erkek ve 145.683 kadından oluşmaktadır. Nüfus olarak ise 48,76% erkek, 51,24% kadındır.

Levent-Maslak Büyükdere Aksı

Beşiktaş-Sarıyer ilçe sınırları dahilinde konumlu olan Büyükdere Caddesi İstanbul İl ölçeğinde M.İ.A olarak tanımlanan ticari merkezin gelişim gösterdiği lineer bir ulaşım aksıdır. Büyükdere Caddesi Zincirlikuyu Mezarlığı'nın güneyinde Barbaros Bulvarı'nın bittiği noktadan başlayıp, 1. Levent'in kuzeyinden Sanayi Mahallesi'nin Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yolunda (TEM) sona erdiği yere kadar eski Büyükdere Caddesi'ne paralel gider. Çevre yolu kavşağından (Harp Akademileri Köprüsü Kavşağı), Harp Akademilerini, İstanbul Teknik Üniversitesi Ayazağa Yerleşkesi'ni, Maslak Kavşağı'nda, İstinye Bayırı Caddesi, doğuya İstinye istikametine ayrılırken Büyükdere Caddesi, kuzey yönüne devam eder ve Fatih Ormanı'nın doğu sınırından geçer.

Merkezi İş Alanı Etkileşim Krokisi



Beşiktaş-Maslak hattı boyunca gelişim gösteren Merkezi İş Alanı'nın konumlu olduğu bölge hafif eğimli bir topoğrafik yapı mevcut olup, eğim oranının en yüksek olduğu alan Maslak bölgesi olarak tanımlanabilmektedir. Beşiktaş-Maslak istikametinde Barbaros Bulvarı ve Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken eğim oranı artmakta, Zincirlikuyu-Maslak arasındaki bölgede ise eğim oranı düz ve düze yakın bir yapıya sahiptir.

Merkezi İş Alanı Gelişim Yönleri ve Yakın Çevre Fonksiyonları



Kara yolu ulaşımı dışında raylı sistem toplu taşıma araçları ile ulaşımın sağlandığı bölgede, Büyükdere Aksı aracılığı ile çevre yollarına bağlantılı sağlayan 1. ve 2. derece ana ulaşım aksları yer almaktadır. Bahsi geçen bağlantı yolları üzerinde gelişen ticari fonksiyonlu yapılar yer yer konut, turizm fonksiyonlarının yanısıra eğitim, sağlık ve spor kompleksi gibi donatı alanları ile bölünmekte, ticari gelişimin sınırlarını teşkil etmektedir.

19. Yüzyılda Tarihi Yarımada ve Beyoğlu'nun Galata Köprüsü ile birleştirilmesi sonucunda ticaret alanları Saraçhane, Haliç ve Aksaray'dan Beyoğlu'na kaymış, 20. yy da, 1950 sonrası dönemde ise imalat ve diğer ticari fonksiyonlu alanlar Galata ve Eminönü çevresinde toplanmıştır. Eminönü ve Beyoğlu bölgesi 1970'li yıllarda ticari alanların yoğun olduğu merkezi iş alanı niteliğindedir. 1973'de Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, Şişli ve Beşiktaş ilçelerindeki ofis binalarının yoğunlaşmasına ve çevre yollarının açılmasına neden olmuştur. 1982'de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılması ile, Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yoğunlaşan ofis yapıları Merkezi İş Alanı'nın Levent'e kaymasına ve günümüzdeki M.İ.A. aksının şekillenmesine neden olmuştur. 2000'li yıllarda M.İ.A bölgesindeki mevcut yapılar ofis ihtiyacına cevap verebilecek kapasitede olmadığından, yeni yatırımların gerçekleşmesine ve devamında karma proje konseptindeki yapıların inşa edilmesine sebep olmuştur.

Günümüzde Merkezi İş Alanlarında yer alan karma kullanımlı yapılarda doluluk oranları neredeyse %100'e yakın olup, yoğun talep dolayısı ile projelerdeki ticari birimlerin kira değerleri de artmaktadır. Gerek bölgedeki arsa kıtlığı, gerek ticari ünitelere gösterilen yoğun talep dolayısı ile bölgenin ilerleyen dönemlerde talebe cevap verememesinden kaynaklı, alternatif M.İ.A bölgelerinin oluşacağı düşünülmektedir. Mevcut M.İ.A bölgesindeki kısıtlar sebebi ile İstanbul İl sınırları dahilinde karma proje ve ticari projelerin yoğun olduğu alternatif bölgeler oluşmakta, Çevre Düzeni ve Nazım İmar Planları ile yeni İş Merkezi alanları tanımlanmaktadır.

Levent-Maslak hattı boyunca geçmişten günümüze gelişim gösteren M.İ.A bölgesine alternatif olarak Avrupa Yakasında Kağıthane, Bomonti, Çağlayan gibi bölgelerde gelişime yönelik yatırım ve projeler devam etmektedir. Ayrıca Anadolu Yakası'nda Ataşehir ve Ümraniye sınırdaki İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesinin tamamlanması ile uluslararası ve yerel işletmelerin genel müdürlüklerini Anadolu Yakası'na taşınması, Beşiktaş – Levent Aksındaki İş merkezlerinin yarattığı nüfus ve yapı yoğunluğunun Anadolu yakası, Kozyatağı MİA'sı ile paylaşılacağı düşünülmektedir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- **Fiyat**, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- **Maliyet**, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- **Değer** gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlemenin amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri ve özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili taraflara sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esası değerlendirme amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- a) Gösterge niteliğindeki değer belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- b) Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- c) Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekleşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarı ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğü dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğü pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekleştirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerlendirme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

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 kullanılacak tahmini tutardır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğu pazar, el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartı çerçevesi kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım

değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.3.1. 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.
- Eğer 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 esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek 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.

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3.3. 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.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmayı gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (S.W.O.T. Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Merkezi konumu ve ulaşım kolaylığı,
- Algılanabilirliğinin yüksek olması,
- Prestiji yüksek bölgede yer alması,
- AVM içerisinde yer alan mağaza ve restoranların orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmesi,
- Marka değerinin yüksek olması,
- Gayrimenkulün Büyükdere Caddesi'ne cepheli olması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede pik saatlerde yaşanan trafik yoğunluğu,
- Büyükdere Aksı üzerinde yer alan AVM fonksiyonlu karma projelerin yoğunluğunun yüksek olması.

❖ FIRSATLAR

- Tanınırlığı ve marka değeri yüksek bir ilçede olması,
- Tarihi ve kültürel zenginliklerin varlığı ile turizm potansiyelinin yüksekliği,
- Günlük nüfus sirkülasyonunun ticarete olumlu etkisi.

❖ TEHDİTLER

- Bölge yapılanma haklarının gerektirdiği altyapının mevcut olmaması,
- Büyükdere Caddesi'nin sadece bölgenin değil kentin önemli ana arterlerinden biri olması sebebiyle trafik yükünün ağır olması,
- Dünyada ve ülkemizde yaşanan pandeminin ekonomiye ve gayrimenkul sektörüne olumsuz etkilerinin kestirilememesi.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkul, bulunduğu bölgenin Merkezi İş Alanı niteliğinde olması, bölge ölçeğinde hazırlanan imar planı, merkezi konumu ve çevresel etkiler göz önüne alınarak projelendirilmiş ve realize edilmiştir. Bu nedenle halihazırda kullanılan ve fonksiyonel ve fiziksel olarak bölge koşullarına uygun olan gayrimenkul için ayrıca en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu taşınmazların değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır. Yapılan araştırmalarda Gelir İndirgeme Yaklaşımlarına veri sağlaması için ticari ünite birim satış/kira değerleri araştırılmış olup, il genelinde satış gerçekleşen ve/veya satışa konu A.V.M.'ler araştırılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan ticari ünite satış ve kira verileri incelenmiştir.

➤ Ticari Ünite Pazarı

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlara emsal oluşturacak nitelikteki alışveriş merkezleri araştırılmış olup aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlara emsal oluşturacak nitelikteki alışveriş merkezleri araştırılmış olup aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

İSTANBUL SAPHİRE



Kiler Holding ve Güney Turizm'e ait Istanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliğiyle Avrupa'nın (Rusya hariç) Shard London Bridge'den sonra en yüksek 2. binasıdır. Kâğıthane ilçesi Çeliktepe Mahallesi sınırlarında yer alan Sapphire 11.603 m² yüzölçümlü arsa üzerinde toplam 165.139 m² alanlıdır. Binanın konut kısımlarında 120 m ile 1.100 m aralığında değişen, 177 adet rezidans birimi yer almaktadır. Residans kısmında 4 konut zonu bulunmakta ve bu zonlar kendi içerisinde her 3 katta bir gökyüzü bahçesi oluşturmaktadır. Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan projede, dükkanların yanı sıra zemin kat ile bodrumda 4 kat alışveriş alanı yer almaktadır. 6 kat dahilinde otopark alanının yanı sıra bazı konutların kullanımına ait depo alanları mevcuttur. 245 adet mağazanın yer aldığı karma proje dahilinde toplam yaklaşık 27.000 m² dükkân alanı bulunmaktadır.

Tablo. 1 İstanbul Sapphire

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2006	11.602,48	22.757	245

ÖZDİLEKPARK AVM.



Toplam 27.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 35.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM. 2014 yılı ikinci yarısında açılmıştır. Özdilek AVM'nin yer aldığı mix projede ofis ve otel fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Tamamı gün ışığı alan 5 katta bulunan 170 seçkin mağaza bulunuyor. Özdilek Park İstanbul, sahip olduğu 3.200 metrekairelik yeşil teras alanıyla bir yaşam merkezidir. Özdilek Park İstanbul; seçkin mağazaları, Özdilek Hipermarket, elektronik market, 3.200 metrekairelik ortak teras alanı, çocuk eğlence alanları, Cinetime Sinemaları ve 1.500 kişi oturma kapasiteli yeme-içme alanından oluşuyor.

Tablo. 2 Özdilek Park AVM

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2014	27.000	~35.000	170

AKMERKEZ A.V.M.



Akmerkez Aralık 1993 tarihinde Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının ortak girişimi olarak hizmete girmiş olup Beşiktaş İlçe sınırları dahilinde Etiler'de konumlanmaktadır. Toplam 27.557 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 180.000 m² inşaat alanına sahip karma proje dahilinde 4 katlı alışveriş merkezi ve iki adet ofis kullanımı içeren blok, ve rezidans binası yer almaktadır. Toplam 246 adet mağazanın yer aldığı AVM. alanı toplam yaklaşık 55.000 m² alana sahiptir.

Tablo. 3 Akmerkez

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	1993	22.537	33.215	246

METROCİTY A.V.M.

Metrocity, 24.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 16.500 m² alanlı 23 katlı bir ofis bloğu, toplam 46.700 m²'lik 27'şer katlı 2 konut bloğu, 52.000 m² alanlı 5 katlı alışveriş merkezi ve bunlara ait 85.000 m² alanlı otopark ve sosyal tesisi kapsayan, toplam 210.200 m² alanlı bir kompleksdir. Alışveriş merkezi dahilinde toplam 170 adet mağaza yer almaktadır.

Tablo. 4 Metrocity AVM.

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2003	24.277	51.000	175

CEVAHİR AVM

Cevahir Alışveriş Merkezi, Şişli-Mecidiyeköy arasındaki bir alışveriş merkezidir. Avrupa'nın 2. büyük, dünyanın ise 8. en büyük alışveriş merkezidir. İbrahim Cevahir'in başında olduğu Cevahir Holding tarafından Ekim 2005'de açılmıştır. İstanbul Cevahir, 6 kata yayılan toplam 300'e yakın mağazasıyla ve 2500 araç kapasiteli kapalı otoparkı bulunmaktadır.

Tablo. 5 Cevahir AVM.

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2005	62.475	~115.000	230

DOĞUŞ CENTER

Doğuş Center Etiler; İstanbul'un Beşiktaş ilçesi, Etiler mahallesinde bulunan ve merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, nezh ortamı ile faaliyet gösteren bir ofis binası. Kullanım verimliliği, mimari özellikleri, konumu ve büyüklüğü itibarıyla Doğuş Center Etiler; ayrıcalıklı ofis ünitelerini, farklı çalışma alanlarını birlikte sunan bir merkez olma niteliği taşıyor. Doğuş Center Etiler şirketin sahip olduğu 47 adet bağımsız bölüm kiralanabilir alandır.

Tablo. 6 Doğuş Center.

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Ofis Binası	2016	36.440,80	16.572	47

VADİSTANBUL AVM

Artaş, Evyap ve İnvest ortaklığıyla hayata geçirilen Vadistanbul Alışveriş Merkezi, toplam 103 bin m² büyüklüğündeki kiralanabilir alanıyla Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biridir. Vadistanbul, 270'i aşkın mağazası, eğlence ve sinema alanları ile alışveriş deneyimini keyifli bir hizmet anlayışıyla sunuyor. Orman manzaralı kafe ve restoranlarının yanı sıra, 760 m uzunluğundaki açık hava alışveriş caddesi ile, Avrupa'nın en büyük freeform cam tavanı ve Running Pixel Led aydınlatma teknolojisi kullanıldı.

Tablo. 7 Vadistanbul AVM.

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2017	62.475	~115.000	270+

MALL OF ISTANBUL



Başakşehir'de Atatürk Havalimanı'nı TEM Otoyolu'na bağlayan kavşak üzerinde yer almaktadır. Alışveriş, kültür-sanat ve eğlenceyi aynı çatı altında sunan Mall of Istanbul; MOİ Sahne, Avrupa'nın en büyük kapalı eğlence parkı MOİPARK, Türkiye'nin en büyük sinema kompleksi Cinetech'e sahiptir. Konsepti 7 tepeden oluşan ve İstanbul'dan esinlenilerek tasarlanmış; 4 rezidans bloğu, 1 ofis bloğu, 1 otel bloğu ve alışveriş merkezi kompleksinden oluşuyor.

2011 Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde "En İyi Karma Kullanım Projesi" ve "En İyi Alışveriş Merkezi Geliştirme Projesi" seçildi. Retail&Leisure dergisi tarafından düzenlenen 2011 The Global RLI Awards'da "Geleceğin Projeleri Üstün Başarı" ödülünü kazandı. 2015 Sign of the City Awards'da "En iyi AVM" ünvanını aldı. ICSC tarafından, 'Ekstra Büyük Alışveriş Merkezi' kategorisinde "Dünya'nın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü alarak uluslararası arenada da başarısını tescille.

Tablo. 8 Mall of Istanbul

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2014	122.718,62	155.000	350

TORIUM AVM



Torium Alışveriş Merkezi, İstanbul'un yükselen merkezlerinden Beylikdüzü ve Avcılar arasında, Haramidere E-5 karayolu üzerinde yer almaktadır. Torunlar GYO tarafından inşa edilen Torium; büyüklüğü, çeşitliliği ve hizmet kalitesiyle yurt içi ve yurtdışından milyonlarca ziyaretçiye ev sahipliği yapıyor. Türkiye'nin ilk ve tek kar temalı eğlence parkı; Snowpark, 4950 m² alanda hizmet veren kapalı lunapark; Starpark, ve 11 sinema salonu ile Cinetech'e sahiptir.

Tablo. 9 Torium AVM.

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2010	44.571,38	86.872,82	180

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer, TL/m ²	İletişim
1	Kanyon karşısı, 450 m ² bistro olarak kullanılmış (yarı açık alanları bulunan açık alan olanaklı) dükkan, 65.000 TL bedelle kiralıktır. (kapalı 200 m ² kabul edilmiştir.)	200	65.000	325	ARMAN 0 (553) 425 48 16
3	Levent LOFT BAHÇE'de, Restoran kullanımına uygun 125 m ² dükkan, 20.000 TL bedelle kiralıktır.	125	20.000	160	VAA GAYRİMENKUL 0 (532) 795 53 08
4	1.400 m ² dükkan, 260.000 TL bedelle kiralıktır.	1400	260.000	186	RE/MAX 0 (532) 217 95 78
5	Pool Center Plazada, 250 m ² dükkan (bahçe dahil 450 m ²) (restoran ruhsatlı) 60.000 TL bedelle kiralıktır.	250	60.000	240	VAA GAYRİMENKUL 0 (532) 795 53 08
6	Büyükdere cad cepheli, 2 katlı 2.000 m ² alanı bulunan mağaza ofis 450.000 TL ye kiralıktır.	2000	450.000	225	SPOT POINT 0 (532) 354 04 20
7	Nispetiye On karşısında, 240 m ² dükkan, 150.000 TL ye kiralıktır.	240	150.000	625	ABN 0 (532) 213 52 22
8	Nispetiye On da, 325 m ² dükkan, 260.000 TL bedelle kiralıktır.	325	260.000	800	ARTİSTANBUL 0 (543) 724 34 69
9	Nispetiye On da, 250 m ² dükkan, 150.000 TL bedelle kiralıktır.	250	150.000	600	PP 0 (532) 302 48 87
10	Nispetiye On da, 300 m ² dükkan, 300.000 TL bedelle kiralıktır.	300	300.000	1.000	PP 0 (532) 302 48 87
11	Nispetiye On da, 550 m ² dükkan, 500.000 TL bedelle kiralıktır.	550	500.000	909	PP 0 (532) 302 48 87
12	1. Levent Çarşısı da, 40 m ² dükkan, 40.000 TL bedelle kiralıktır.	40	40.000	1.000	SİZE ÖZEL EMLAK 0 (532) 311 66 16

Yukarıdaki tabloda A.V.M harici MİA bölgesinde prestijli yapılarda veya yakınında yer alan dükkân pazarı sunulmuştur.

Söz konusu emsaller farklı büyüklüklerde olup bulundukları bulundukları cadde/konum, reklam kabiliyeti, alansal büyüklüğüne göre birim kira değerlerinin 160 ile 1.000. TL/m²/AY aralığında değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Söz konusu taşınmazların A.V.M içerisinde bulunmaması nedeniyle Pazar verileri bilgi amaçlı sunulmuştur.

Rapor Konusu taşınmazlar için yakın konumda rastlanan kiralık dükkân /mağaza verileri yukarıda özetlenmiştir.

Rapor tarihinde AVM kiralari/değerleri hakkında ulaşılan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

KONUM	TOPLAM ALAN,m ²	KİRALANABİLİR ALAN,m ²	DOLULUK	DÜKKAN AYLIK ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ,m ²	YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ,TL
Esenyurt	180.389,46	86.872,82	80%	84	750.000.000
Başakşehir	162.679,00	155.000,00	97%	191	4.800.000.000
Şişli	-	129.125,00	80%	223	2.306.400.000
Sarıyer	394.836,00	77.133,00	90%	220	1.465.000.000
Etiler	149.106,00	16.572,00	98%	257	579.745.000

*Söz konusu veriler Aralık 2021 değerleri olup güncel durumda daha yüksek birim satış ve kira değerlerine sahip olacakları düşünülmektedir.

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin EsaslarTebliğ'i'nin; (Ek:RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şeklinde de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." Hükmü bulunmaktadır. Değerleme konusu Alışveriş merkezinin tapu kayıtlarında 195 adet bağımsız bölüm tescil edilmiş olmakla birlikte bir bütün işletilmektedir. Aynı zamanda taşınmazların her biri aynı iki malik mülkiyetinde bulunduğundan yekpare işletilmesini kolaylaştırmaktadır. (Her bir bağımsız bölümde İş GYO ½, Eczacıbaşı EİS ½ hisse oranına sahiptir.) Dolayısıyla değerleme konusu taşınmazların tesis bütünlüğü gözetilerek, Alışveriş Merkezi için tek bir değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan mağaza/dükkân nitelikli emsal taşınmazlar ve il genelinde taşınmazların yer aldığı A.V.M. ile benzer niteliklerde olan A.V.M.'leri araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda A.V.M.'nin konumlu olduğu bölge/reklam kabiliyeti, ulaşım ilişkileri/konum, proje niteliği, işletme politikası gibi kriterlere göre değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür.

AVM Adı	Birim Satış Değer (TL/m ²)	Reklam Kabiliyeti	Proje Niteliği	Zaman Çarpanı	Düzeltilmiş Birim Satış Değer, TL/m ²
MALL OF İSTANBUL	30.968	0%	100%	75%	85.161
CEVAHİR AVM	17.862	15%	100%	75%	51.799
VADİ AVM	18.993	30%	50%	75%	51.282
DOĞUŞ CENTER	34.983	15%	-50%	75%	57.723
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL, m ²)					61.491
YUVARLATILMIŞ ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL, m ²)					61.500

*AVM verileri geçmiş tarihlere dayanmakta olup zaman düzeltmesi yapılmıştır.

Taşınmazlar için Pazar verisi düzeltmesi bölge/reklam kabiliyeti, konum, proje niteliği gibi kriterler doğrultusunda yapılmış olup ortalama birim satış yaklaşık olarak dikkate alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri

Taşınmazlar	Yıllık Toplam Potansiyel Kira Değeri	KİOSK+ Depo Dahil Alan,m ²	BİRİM SATIŞ DEĞERİ,TL/M ²	SATIŞ DEĞERİ,TL
Kanyon AVM 195 adet bağımsız bölüm	41.091	47.121,34	61.500	2.897.962.410

Pazar yaklaşımı ile konu taşınmazın güncel pazar değeri **2.897.962.410 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akışları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akışları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme konusu Kanyon AVM için "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile elde edilen Pazar verileri ve müşteri tarafından iletilen kira bilgileri, AVM pazarı ile yapılan araştırmalar doğrultusunda aşağıda belirtilen varsayım ve kabuller ile 10 yıl süreli projeksiyon oluşturulmuştur.

Nakit Akımları Analizinde esas alınan varsayım ve kabuller;

Finansal Varsayımlar ve Kabuller

- ✓ Projeksiyon dahilinde mevcut doluluk/boşluk oranları ve piyasa analizi verileri doğrultusunda yıllık ortalama kira kaybı ve boşluk oranı toplamı dikkate alınarak doluluk oranı %97 öngörülmüştür.
- ✓ A.V.M. dahilinde bulunan dükkanların yıllık kira artış oranı %5 öngörülmüştür.
- ✓ Mağazalardan elde edilen ortak alan gelirinin toplam cironun yaklaşık %2,5'i olarak kabul edilmiştir.
- ✓ A.V.M. Enerji giderinin toplam cironun %7'si, yönetim giderinin reklam&pazarlama giderinin %2,5, bakım&onarım ve yenileme giderinin ise %3 olacağı, operasyon, güvenlik ve temizlik giderlerinin %3,5 olacağı ön görülmüştür.

Finansal varsayımlar:

- ✓ A.V.M.'nin net bugünkü değer hesabında bazı mevcut kira sözleşmelerinin eski tarihli olması sebebiyle müşteriden elde edilen mağaza birim kiralalarının düşük olduğu gözlenmiş takip eden yıllarda optimist bir yaklaşımla kira değerleri düzeltilerek değer takdir edilmiştir.
- ✓ Projeksiyonda para birimi olarak USD esas alınmış kuru 18,6494 TL olarak dikkate alınmıştır.
- ✓ Enflasyon oranı %7 olarak alınmıştır.
- ✓ İndirgeme oranı hesabında CAPM modeli kullanılmış olup, %14 olarak hesaplanmıştır. Detaylar aşağıdaki gibidir.

2032		
USD		
RF (Risksiz Getiri Oranı)	8,57	RF = 2031 Yılı Eurobond (USD) getir RM-RF= BIST 100'de bulunan şirketlerin ortalama
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40	
B (Sektör Betası)	1,05	B = Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren Perakende şirketlerinin ortalama Betası kabul edilmiştir. Damadoran verisidir.
C (Diğer Riskler)		
RE (İndirgeme Oranı)	14,24%	C = Damadoran Verisi
	14,00%	

✓ 2032 yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir.
(Gelişmekte olan ülkeler için Damodaran verisidir.)

✓ Ortalama birim kira değerleri;

FONKSİYON	Toplam,m ²	Boş Alan,m ²	Kiralanmış Alan,m ²	Doluluk Oranı, %	Harmoni Birim Kira Değeri,TL/AY/m ²
Anchor	15.625,20	-	15.625,20	100%	168,28
Yeme İçme (Giriş)	906,00	-	906,00	100%	941,86
Yeme İçme (1.Kat)	2.476,50	229,00	2.247,50	91%	759,99
Büyük Ölçekli Mağaza	5.007,50	-	5.007,50	100%	207,09
Orta Ölçekli Mağaza	9.910,20	-	9.910,20	100%	540,77
Küçük Ölçekli Mağaza	4.668,80	653,50	4.015,30	86%	867,84
Sinema- Eğlence	2.497,00	-	2.497,00	100%	258,63
KIOSK	1.108,24	54,00	1.054,24	95%	498,11
DEPO	4.921,90	348,50	4.573,40	93%	53,81
TOPLAM	47.121,34	1.285,00	45.836,34	97%	360

Şeklinde kabul edilmiştir.

Nakit Akışları Analizi Yöntemi Hesaplar

Tablo. 10 Nakit Akışları Analizi

DEĞERLEME BİLGİSİ	
Arsa Alanı (m ²)	17.656,40
İnşaat Alanı (M ²)	103.104,53
Kiralanabilir AVM Alan (m ²)	44.985,64
Aktif Gün Sayısı	365,00
Enflasyon	7,00%

EMLAK VERGİSİ BİLGİLERİ	
Arsa Rayiç Birim Değer (USD/m ²)	1.109
Arsa Rayiç Değeri (USD)	19.586.458
İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	380
Sigorta Bedeli (USD)	39.197.568
Vergiye Esas Değer (USD)	58.784.025

MAĞAZA BİLGİLERİ		
MAĞAZA TÜRÜ	TOPLAM ALAN (m ²)	DOLULUK ORANI
Anchor	15.625,20	100%
Yeme İçme (Giriş)	906,00	100%
Yeme İçme (1.Kat)	2.476,50	94%
Büyük Ölçekli Mağaza	5.007,50	100%
Orta Ölçekli Mağaza	9.910,20	100%
Küçük Ölçekli Mağaza	4.668,80	85%
Sinema- Eğlence	2.497,00	100%
KIOSK	1.108,24	95%

YILLAR		2022	2023	2024	2031	2032
DÖNEMLER						
KİRALAMA GELİRİ (USD)	TL					
Anchor	(USD/m ²)	168,28	9,02	9,66	10,33	16,59
Yeme İçme (Giriş)	(USD/m ²)	941,86	50,50	54,04	57,82	92,85
Yeme İçme (1.Kat)	(USD/m ²)	759,99	40,75	43,60	46,66	74,92
Büyük Ölçekli Mağaza	(USD/m ²)	207,09	11,10	11,88	12,71	20,41
Orta Ölçekli Mağaza	(USD/m ²)	540,77	29,00	31,03	33,20	53,31
Küçük Ölçekli Mağaza	(USD/m ²)	867,84	46,53	49,79	53,28	85,55
Sinema- Eğlence	(USD/m ²)	258,63	13,97	14,84	15,88	25,50
KIOSK	(USD/m ²)	498,11	26,71	28,58	30,58	49,10
DEPO	(USD/m ²)	53,81	2,89	3,09	3,30	5,30
Doluluk Oranı Mağaza		98%	98%	98%	98%	98%
Aylık Kira Geliri (USD)		886.668,97	971.345,00	1.039.339,15	1.668.951,56	1.785.778,17
Yıllık Kira Geliri (USD)		1.773.337,94	11.656.140,02	12.472.069,82	20.027.418,68	21.429.337,99
Ortak Alan Geliri	2,5%	44.333,45	291.403,50	311.801,75	500.685,47	535.733,45
TOPLAM KİRALAMA GELİRİ		1.817.671	11.947.544	12.783.872	20.528.104	21.965.071
TOPLAM GELİR (USD)		1.817.671	11.947.544	12.783.872	20.528.104	21.965.071
OPERASYONAL GİDERLER (USD)						
Enerji, su vb. (USD)	7,00%	127.237	836.328	894.871	1.436.967	1.537.555
Operasyon, güvenlik ve temizlik giderleri (USD)	3,50%	63.618	418.164	447.436	718.484	768.778
Yönetim Reklam ve Pazarlama Giderleri (USD)	2,50%	45.442	298.689	319.597	513.203	549.127
Toplam Operasyonel Giderler (USD)		236.297	1.553.181	1.661.903	2.668.654	2.855.459
Brüt Karlılık	87%					
SABİT GİDERLER						
Sigorta (USD)	0,20%	78.395	83.883	89.755	144.126	154.215
Emlak Vergisi (USD)	0,40%	235.136	251.596	269.207	432.288	462.548
Yenileme Fonu (USD)	3,00%	54.530	358.426	383.516	615.843	658.952
TOPLAM GİDERLER (USD)		604.359	2.247.085	2.404.381	3.860.911	4.131.175
TOPLAM OPERASYONAL GELİR (USD)	81%	1.213.313	9.700.458	10.379.490	16.667.193	17.833.897
ARTIK DEĞER	6,00%					318.037.823
BRÜT OPERASYONAL KAR (%)		0,67	0,81	0,81	0,81	0,81
NET GELİR (USD)		1.213.313	9.700.458	10.379.490	16.667.193	335.871.720
İndirgeme Oranı	14,00%	1,02	1,16	1,33	3,32	3,79
Net İndirgenmiş Gelir (USD)		1.187.459	8.327.855	7.816.496	5.016.081	88.668.774
Net Bugünkü Değer (USD)		148.806.917				
Net Bugünkü Değer (TL)		2.775.159.710				

Nakit akımları Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **2.775.159.710-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmiş olup proje yatırımı bulunmamaktadır.

7.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde güncel rapor tarihi itibarıyla halihazırda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerlendirme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda;

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu taşınmazların değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” kullanılmıştır. Yapılan araştırmalarda Gelir İndirgeme Yaklaşımlarına veri sağlaması için ticari ünite birim satış/kira değerleri araştırılmış olup, il genelinde satış gerçekleşen ve/veya satışa konu A.V.M.’ler araştırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde taşınmazların konumlu olduğu projenin ilçe özelinde ve il genelinde gerek müşteri portföyü, gerek ulaşım ilişkileri açısından tercih edilen bir bölgede konumlu olması, gerek prestijli nitelikte olması dikkate alınmıştır.

Taşınmazların değer takdirinde, Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce onaylı tadilat projesi esas alınmış olup, konu taşınmazlar tadilat projesinde belirtilen brüt kullanım alanları üzerinden değerlendirilmiştir.

Yapılan pazar araştırması sonucu konu A.V.M.’nin kira değerleri reel pazar değerine uyumlaştırılmıştır. Nakit Akışları Yönteminde takdir edilen değere bu şekilde ulaşılmıştır. Ayrıca pazarda faaliyette olan AVMLerin değerleri de araştırılmış olup söz konusu değerler üzerinden değerlendirme konusu Kanyon AVM değeri takdir edilmiştir. Nihai değer AVMLerin pazarda sık sık el değiştirmemesi sebebiyle Nakit Akışları Yöntemi ile hesaplanan değer lehine uyumlaştırılmıştır.

Tablo. 11 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
NAKİT AKIMLARI ANALİZİ	2.775.159.710
PAZAR YAKLAŞIMI	2.897.962.410
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	2.800.000.000

Yapılan uyumlaştırma neticesinde konu taşınmazın toplam değeri **2.800.000.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri görülmüştür.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazlardan 206 nolu taşınmazın tapu sicilinde kamu haczi olduğu görülmüş söz konusu takyidatlar 206 numaralı bağımsız bölümün imara aykırı imal edilen kısımları için belediyesince İmar Kanunu’nun 42.maddesi gereği para cezasına istinaden konulmuştur. Belediye imar arşiv dosyasında yapılan incelemede söz konusu para cezasının mahkemece iptal edildiği, istinafa taşınan dosyanın Danıştay 6. Dairesince aynen onandığı görülmüş dolayısıyla cezanın hukuki hükmünü yitirdiği anlaşılmıştır. Söz konusu haczin terkin edilmesi gerektiği düşünülmektedir. Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar yukarıda belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan kayıtların konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü’nde “Binalar” başlığı altında kalmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahal incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, kattaki konumlarına, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan pazar araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 12 Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	TOPLAM PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ % 18 KDV DAHİL (TL)	İŞ G.Y.O. A.Ş (1/2) PAYI PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	İŞ G.Y.O. A.Ş (1/2) PAYI PAZAR DEĞERİ %18 KDV DAHİL (TL)	İŞ G.Y.O. A.Ş (1/2) PAYI TOPLAM SİĞORTAYA ESAS DEĞER (TL)
1946 Ada 136 Parsel de Kayıtlı 195 adet Bağımsız Bölüm	2.800.000.000	3.304.000.000	1.400.000.000	1.652.000.000	365.505.559

Sonuç olarak; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 136 parsel sayılı "Kargir Apartman" nitelikli "Kanyon Alışveriş Merkezi" taşınmazda konumlu İş GYO mülkiyetindeki (1/2 hisse) 195 adet "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün Pazar değeri K.D.V. Hariç **2.800.000.000.-TL (İkimilyarsekizyüzmilyon Türklirası), İş GYO hissesi pazar değeri 1.400.000.000 TL (Birmilyardörtüzümilyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Kubilay ATALAR

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 411022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Erkan SÜMER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

