



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ, RUMELİHİSARI MAHALLESİ,
1420 ADA 1 PARSEL
İŞ KULE “ÇARŞI ve KULE 2 - 3 BLOK”TA
102 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM, PAZAR DEĞERİ

22_400_312
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	16
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	25
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	25
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	39
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	39
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	40
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	41
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	42
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	42
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	42
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	43
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 GETİRİLMEDİĞİ	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
10. RAPOR EKLERİ	51
10.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU VE TAKYİDAT BELGELERİ	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
10.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
10.3. GELİŞTİRİLEN PROJEYE İLİŞKİN BELEDİYESİNDE GÖRÜLEN VAZİYET PLANI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
10.4. PROJE ONAY KAPAKLARI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
10.5. RESMÎ BELGELER_YAPI RUHSATLARI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
10.6. RESMÎ BELGELER_İMAR DURUM YAZISI VE İPOTEK YAZISI	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
11. SERTİFİKASYONLAR	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara 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 taşınmaz 06.10.2022 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde, Değerleme Uzmanı Sevgi TUNA 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; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1420 ada 1 parsel sayılı “Kargir İş Merkezi” nitelikli taşınmazda konumlu İş GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin güncel Pazar değerinin belirlenmesi amacıyla 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	: Gayrimenkule daha önceki tarihlerde şirketimizce; 15.01.2016 tarihli, 16_400_01 sayılı, 30.12.2015 tarihli, 2015_400_156_1 sayılı, 25.12.2014 tarihli, 2014_400_120_1 sayılı ve 26.11.2013 tarihli, 2013_400_131_1 sayılı gayrimenkul değerleme raporları hazırlanmıştır. Portföyde yer alan konu taşınmazlara 15.01.2016 tarihli değerleme raporunda toplam kira değeri KDV hariç 242.226 TL , 30.12.2015 tarihli değerleme raporunda toplam K.D.V. hariç 700.000.000 TL (Yediyüz milyon TürkLirası), 25.12.2014 tarihli değerleme raporunda toplam KDV hariç 600.000.000 TL (Altyüz milyon TürkLirası), 26.11.2013 tarihli değerleme raporunda ise toplam KDV Hariç 550.000.000 TL (Beşyüzellimilyon TürkLirası) takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Sevgi TUNA Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408629 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. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL
MÜŞTERİ UNVANI	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1420 ada 1 parsel sayılı “Kargir İş Merkezi” nitelikli taşınmazda konumlu İş GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin güncel pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

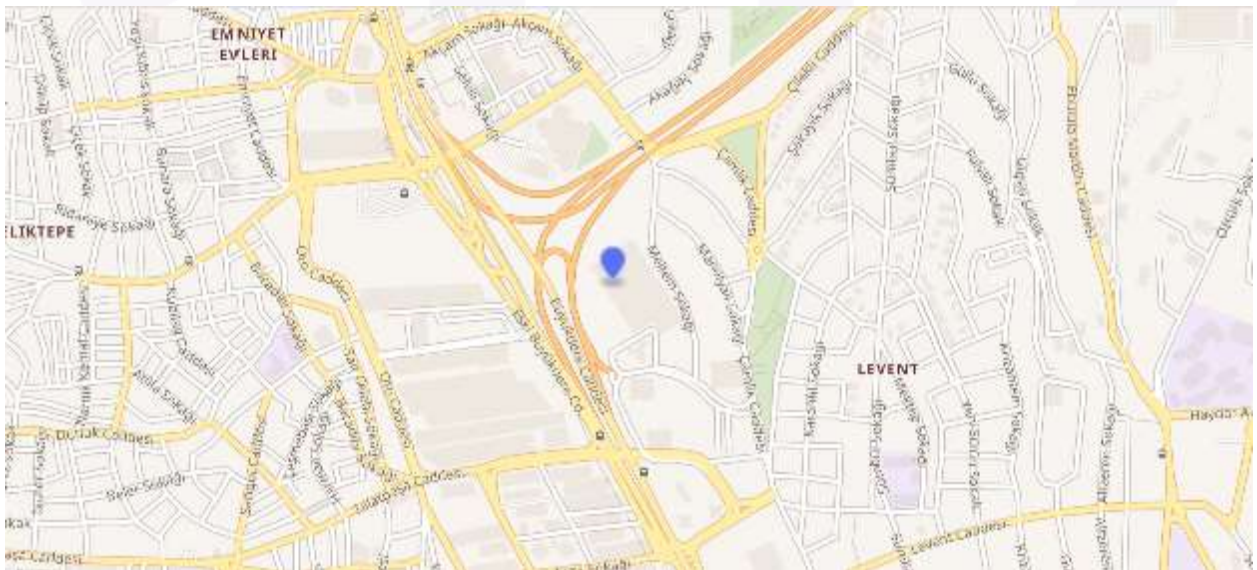
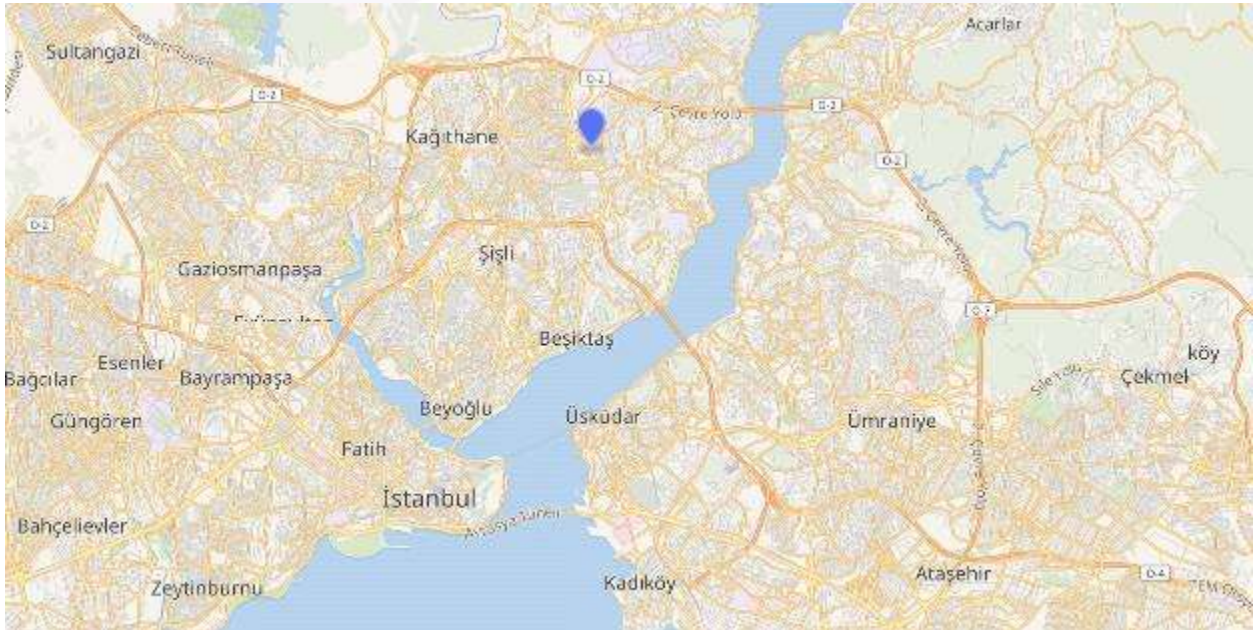
RAPOR NUMARASI	: 22_400_309
SÖZLEŞME TARİHİ	: 26.09.2022
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	: 19.12.2022
RAPOR TARİHİ	: 29.12.2022
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1420 ada 1 parsel sayılı “Kargir İş Merkezi” nitelikli taşınmazda konumlu 46 adet “Mağaza-Acenta” ve 56 adet “Büro” nitelikli 102 adet bağımsız bölüm.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARIÇ)	: 4.012.570.000.-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. DAHİL)	: 4.415.469.140.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi'nde konumlanmaktadır. Taşınmaz Merkezi İş alanı olarak nitelendirilen bölgede yer almakta olup Büyükdere Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaza Beşiktaş-Sarıyer istikametinde Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken Levent çarşı geçildikten sonra sol kolda yer alan Metrocity, Özdilek A.V.M projesi, Kanyon, Apa Giz, Levent 199, İstanbul Tover 205, Tekfen Tower gibi referans yapılar geçilerek ulaşılır. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ kolda, Levent 2 Kavşağı (O-2) ile Büyükdere Caddesi'nin kesişiminde köşe konumunda yer almaktadır.

Konu taşınmaza yakın konumda Erlangen Parkı, Levent Polis Karakolu, Lütfi Banat İlköğretim Okulu, Afet Yolal Camii, Türkiye Spor Yazarları Derneği gibi referans yapılar mevcuttur. Kent ölçeğinde Avrupa Yakası'nda Merkezi konumda olup kentsel donatı alanlarına yakındır.



**TABLO. 1 Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları**

Merkezler	Mesafeler
Zincirlikuyu	1.80
FSM Köprüsü	3.82
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	4.02
Beşiktaş Merkez	4.53
İstanbul Havalimanı	39.60
Sabiha Gökçen Havalimanı	32.14

**Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.*



Değerleme konusu taşınmazın Büyükdere Caddesi'ne cepheli olmasından dolayı toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir durumdadır. Taşınmaza metro, metrobüs ve diğer karayolu toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Konum itibarı ile Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ulaşım bağlantısının bulunması ve 1. Köprüye de yakın olması Anadolu yakasına alternatif ulaşım sağlamaktadır. Taşınmaza

komşu mahalleler Beşiktaş ilçe sınırları dahilinde Konaklar, Akat ve Nispetiye Mahalleleri, Şişli ilçe sınırları dahilinde ise, Esentepe Mahallesi'dir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret fonksiyonlu gelişim göstermiş olup, Büyükdere Caddesi üzerinde karma kullanımlı projeler yer almaktadır. Bahsi geçen projelerde 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 çarşısı bölgesi ve civarında 1-2 katlı betonarme yapı tarzında, ayırık 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.

Taşınmazın çevresindeki mevcut yapılaşma incelendiğinde Büyükdere Caddesi'nin doğusunda kalan bölgede planlı bir gelişim olduğu, ancak büyükdere Caddesi'nin batısında yer alan bölgede ise plansız gelişim ile birlikte karma kullanımlı projelerin de yer aldığı görülmüştür. 20.yy itibarı ile gelişen büro ve plaza kullanımları ile birlikte caddenin her iki cephesinde 20 kat ve üzeri bloklardan oluşan plaza ve rezidans yapıları görülmeye başlanmıştır. Hâlihazırda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi yasası gibi yasal dayanaklar ile bahsi geçen plansız yapıların yerine deprem yönetmeliğine uygun yeni yapılar yapılmaya başlanmıştır. Gayrimenkulün konumlu olduğu bölge yoğun talep gören ve İstanbul il özelinde marka değerlerinin konumlandığı bir merkezdir.

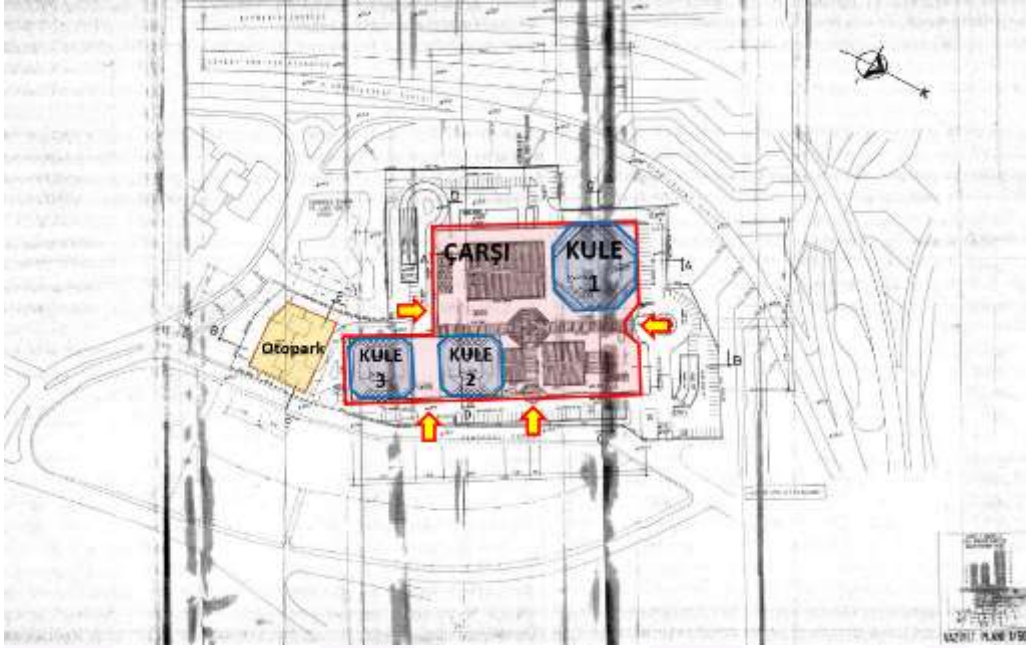
4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu; İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 Parsel'de kayıtlı "Kargir İş Merkezi" nitelikli taşınmazda, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde ve "Çarşı, Kule 2 ve Kule 3" blokta yer alan toplam 102 adet bağımsız bölümdür. Rapor konusu taşınmazların yer aldığı parselin yüzölçümü 25.909 m² olup, taşınmaza ait 31.10.2000 tarih, 200/3309 sayılı Belediye onaylı mimari projesinde ve mahallinde parsel üzerinde 3 adet kule blok ile çarşı ve ticari otopark alanı mevcuttur.

Parsel üzerindeki bloklar Kule 1, Kule 2, Kule 3, Çarşı ve ticari otopark bloğu olarak adlandırılmıştır. Kule blokları 2. normal kata kadar podyum kat alanlarından oluşmakta olup, fonksiyonlar bazında bloklara ayrılmaktadır. İş GYO A.Ş. mülkiyetindeki rapor konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede; Çarşı blok 2. Ve 1. Bodrum katlarda konumlu, podyum katlarında, ofis nitelikli taşınmazlar ise projesine göre podyum katlar olan zemin ve 1. Katlar ile 2. Normal kattan itibaren kulelerde yer almaktadır.





➤ ÇARŞI BLOK

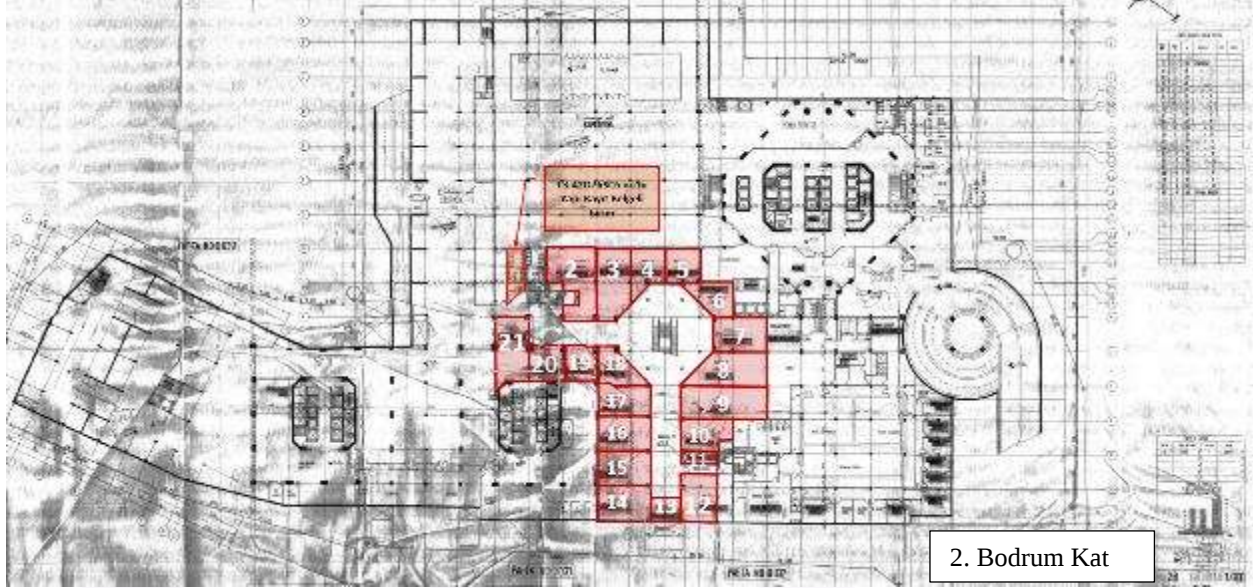
İş Kuleler’de yer alan kuleler ve çarşı alanının 2. normal kata kadar olan alanları tek hacimli podyum kat olarak kullanılmakta olup, kulelerde 2. normal kat sonrasında ayrı ayrı bloklar yükselmektedir. Blok girişleri 1. bodrum kat seviyesinde yer almakta, tüm blokların çarşı alanına bağlantıyı sağlayan giriş-çıkışı bulunmaktadır. Onaylı mimari projesinde ve mahallinde otopark alanları, teknik hacimler v.b alanlar 6. bodrum kat ile 2. bodrum kat arasında konumlu olup, “Çarşı” alanı 2. bodrum kat ve 1. bodrum katta yer almaktadır.

Tablo. 2 Bodrum ve Baza alanları;

Kat	Alan, m ²	Bağımsız Bölüm Adedi	Açıklama
6.Bodrum	17.282	0	Yakıt odası, su pompa odası, tesisat alanı, binaya ait otoparklar, su depoları, yangın su deposu
5.Bodrum	16.241	0	Binaya ait otopark alanları, sığınaklar
4.Bodrum	16.352	0	Binaya ait otopark alanları, tesisat/yakıt odaları, elektrik trafo odası, jeneratör odası, telefon santral
3.Bodrum	16.096	0	Otopark alanları, Kule 2 ve Kule 3 'e ait yükleme alanları, çöp odası, personel yemekhanesi, mutfak, bulaşıkhanesi ve ilgili birimler, WC'ler
Otopark Ara Katı	2.127	0	Binaya ait otopark alanı
2.Bodrum	18.197	20	Mağazalar, binaya ait otopark alanı, havalandırma üniteleri, binaya ait kafeterya, yemek servis alanı
1.Bodrum	11.352	26	Mağazalar, binaya ait otopark alanı
		2	Bürolar, arşivler
		1	Oditoryum, oditoryum girişi, sergi salonları
		1	Banka şubesi, banka şubesi personel girişi
Zemin	9.172	6	Bürolar, banka şubesine ait alanlar
1.Kat	8.064	5	Bürolar, bürolara ait arşivler
Alçak Çatı Katı	1.696	0	Oditoryum tesisat alanı, çatı alanı, tesisat hacimleri
Toplam	116.579	61 Adet Bağımsız Bölüm	

Bodrum katlar ve yapının baza kısmı olan 2. Kata kadar olan kısmında projesi ve tapuda 61 adet bağımsız bölüm tanımlanmıştır. Çarşı Bloğundaki bağımsız bölümlerin satılabilir/kiralanabilir mağaza ve büro alanı brüt 3.638 m² dir. Mahallinde yapılan incelemede çarşıda mağazalar, yeme-içme alanları, eczane, gözlükçü, market ve pilates salonu gibi ticari üniteler mevcuttur. Çarşı Bloкта yer alan Rapor konusu bağımsız bölümler 2. bodrum ve 1. bodrum katta konumlu olup 46 “mağaza-acent”a” nitelikli ve 2 “büro” nitelikli toplam 48 adettir.

Çarşı Bloktaki yer alan bağımsız bölümlerin konumları aşağıdaki kat planlarında işaretlenmiş ve bağımsız bölüm numarası, kat, nitelik alan bilgileri tabloda belirtilmiştir. 2. Bodrum katta T3 ile tanımlanmış kuru temizleme nitelikli 45 m² alan için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş olduğu görülmüş değerlemede dikkate alınmamıştır.



Resim 1. Çarşı Bloğu İç Mekan Görşelleri



Tablo. 3 Çarşı Bloкта yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümler;

Sıra No	Blok	B.B. No:	Kat	Nitelik	Brüt Alan (m ²)
1	Çarşı	1	2B	Mağaza-Acenta 1	100,00
2	Çarşı	2	2B	Mağaza-Acenta 2	135,00
3	Çarşı	3	2B	Mağaza-Acenta 3	108,16
4	Çarşı	4	2B	Mağaza-Acenta 4	42,00
5	Çarşı	5	2B	Mağaza-Acenta 5	30,00
6	Çarşı	6	2B	Mağaza-Acenta 6	82,00
7	Çarşı	7	2B	Mağaza-Acenta 7	76,00
8	Çarşı	8	2B	Mağaza-Acenta 8	102,00
9	Çarşı	9	2B	Mağaza-Acenta 9	138,00
10	Çarşı	10	2B	Mağaza-Acenta 10	68,00
11	Çarşı	11	2B	Mağaza-Acenta 11	36,00
12	Çarşı	12	2B	Mağaza-Acenta 12	91,00
13	Çarşı	13	2B	Mağaza-Acenta 13	46,00
14	Çarşı	14	2B	Mağaza-Acenta 14	87,00
15	Çarşı	15	2B	Mağaza-Acenta 15	75,00
16	Çarşı	16	2B	Mağaza-Acenta 16	75,00
17	Çarşı	17	2B	Mağaza-Acenta 17	74,00
18	Çarşı	18	2B	Mağaza-Acenta 18	38,00
19	Çarşı	19	2B	Mağaza-Acenta 19	42,00
20	Çarşı	20	2B	Mağaza-Acenta 20	42,00
21	Çarşı	21	1B	Mağaza-Acenta 21	75,00
22	Çarşı	22	1B	Mağaza-Acenta 22	33,00
23	Çarşı	23	1B	Mağaza-Acenta 23	62,00
24	Çarşı	24	1B	Mağaza-Acenta 24	29,00
25	Çarşı	25	1B	Mağaza-Acenta 25	62,00
26	Çarşı	26	1B	Mağaza-Acenta 26	31,00
27	Çarşı	27	1B	Mağaza-Acenta 27	66,00
28	Çarşı	28	1B	Mağaza-Acenta 28	87,00
29	Çarşı	29	1B	Mağaza-Acenta 29	51,00
30	Çarşı	30	1B	Mağaza-Acenta 30	50,00
31	Çarşı	31	1B	*Mağaza-Acenta 31	92,00
32	Çarşı	32	1B	Mağaza-Acenta 32	92,00
33	Çarşı	33	1B	Mağaza-Acenta 33	49,00
34	Çarşı	34	1B	Mağaza-Acenta 34	58,00
35	Çarşı	35	1B	Mağaza-Acenta 35	90,00
36	Çarşı	36	1B	Mağaza-Acenta 36	90,00
37	Çarşı	37	1B	Mağaza-Acenta 37	56,00
38	Çarşı	38	1B	Mağaza-Acenta 38	42,00
39	Çarşı	39	1B	Mağaza-Acenta 39	41,00
40	Çarşı	40	1B	Mağaza-Acenta 40	83,60
41	Çarşı	41	1B	Mağaza-Acenta 41	88,00
42	Çarşı	42	1B	Mağaza-Acenta 42	110,00
43	Çarşı	43	1B	Mağaza-Acenta 43	149,00
44	Çarşı	44	1B	Mağaza-Acenta 44	135,00
45	Çarşı	45	1B	Büro	110,00
46	Çarşı	46	1B	Mağaza-Acenta 45	110,00
47	Çarşı	47	1B	Mağaza-Acenta 46	130,00
48	Çarşı	48	1B	Büro	80,00
Toplam					3.638,76

* (31) Bağımsız bölüm numaralı taşınmazla ait TAKBİS belgesinde taşınmazın nitelik bilgisi "Mağaza Acenta 1" olarak belirtilmiş olup, nitelik bilgisinin sehven yanlış işlendiğine kanaat edilmiştir.

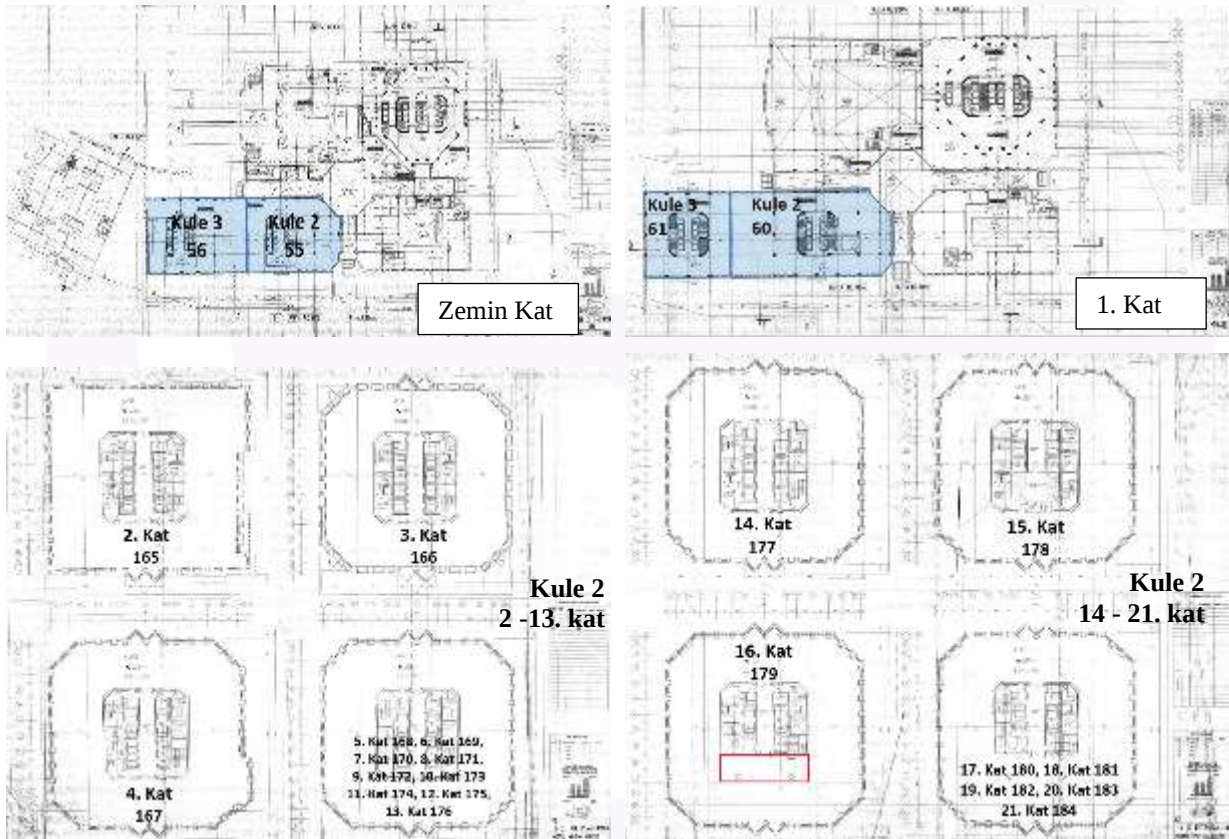
➤ **KULE 1**

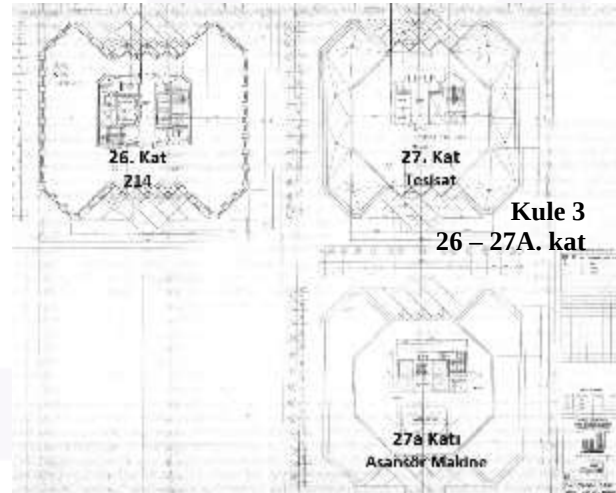
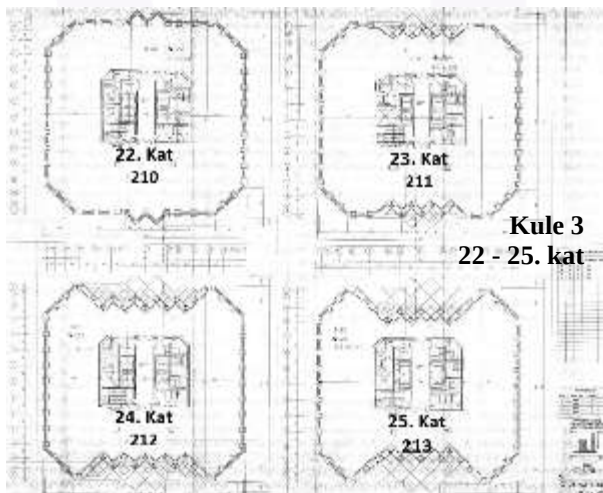
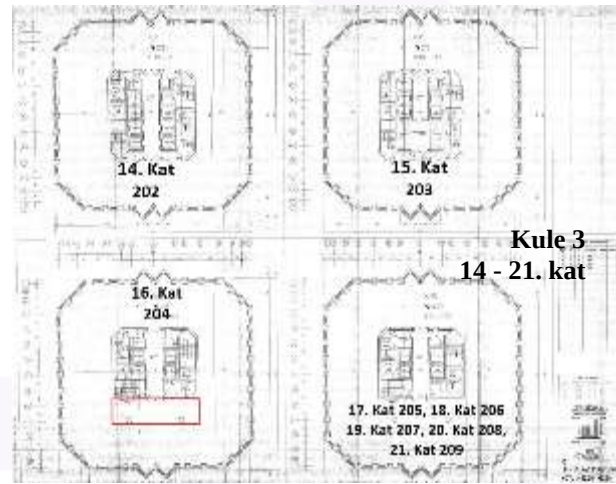
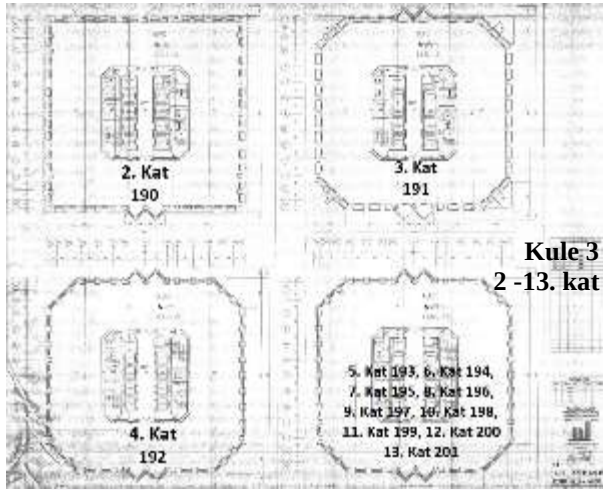
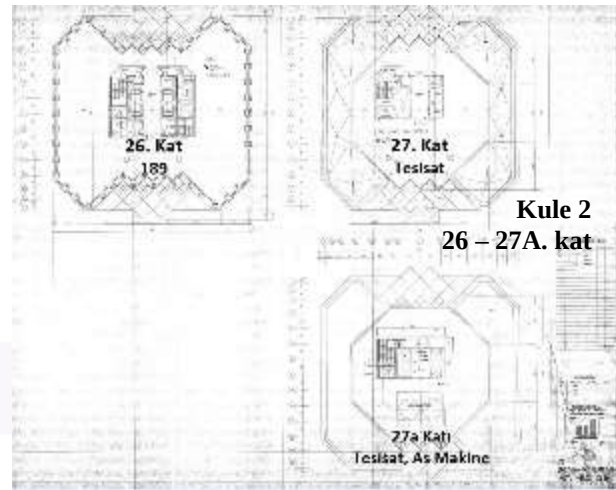
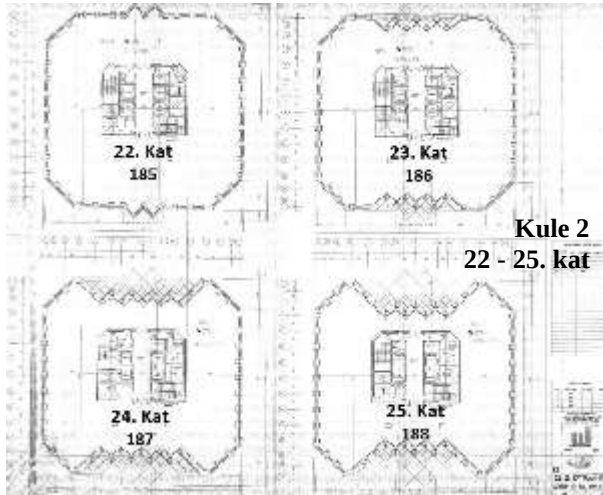
Parsel üzerindeki mevcut yapılardan Büyükdere Caddesi cephesinde yer alan blok, Kule 1 olarak tanımlanmış olup, 6 bodrum+zemin+41 normal kat olmak üzere toplam 48 katlıdır. Kule 1 de toplam 112 bağımsız bölüm bulunmakta olup, bağımsız bölümlerden 100'ü büro, 1'ı oditoryum, 1'ı banka şubesi olarak tescil edilmiştir. 2. normal kat seviyesinin üzerinde toplam 55.757 m² kapalı alana sahip olan blok katlarında, her katta 3'er ya da 2'şer adet büro olmak üzere büro alanları yer almaktadır. (Kule 1 de yer alan bağımsız bölümlerin mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı olmadığından bilgilerine raporda yer verilmemiştir.)

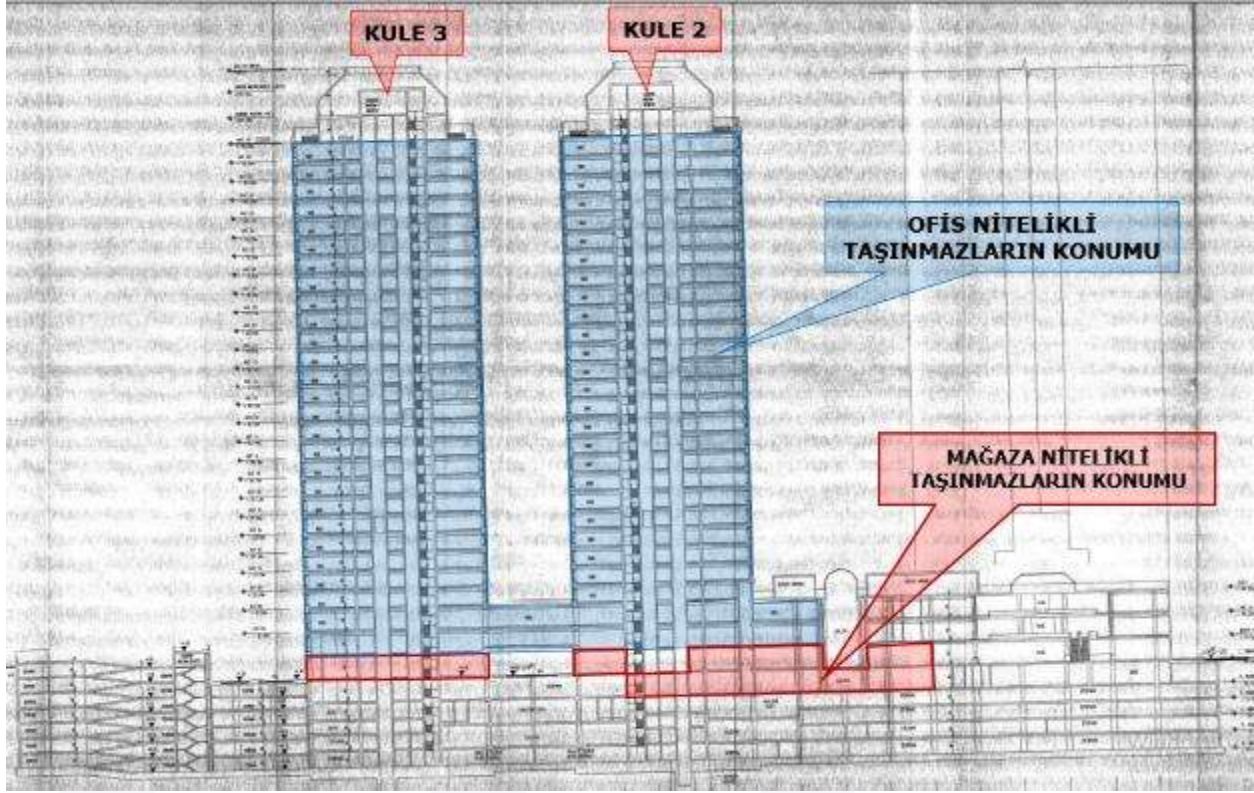
➤ **KULE 2 ve KULE 3**

Meltem Sokak cephesinden parselle bakıldığında parselin solunda konumlu olan blok Kule 3, sağında konumlu olan blok Kule 2 olarak adlandırılmıştır. Kule 2 ve 3, 6 bodrum+zemin+27 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır. Kulelerde toplam 27'şer bağımsız bölüm bulunmakta olup, bağımsız bölümlerin tamamı büro niteliklidir.

Kule 2 ve 3 Bloкта yer alan bağımsız bölümlerin konumları aşağıdaki kat planlarında işaretlenmiştir.







➤ **KULE 2**

Meltem Sokak cephesinden parselle bakıldığında parselin solunda konumlu olan blok Kule 3, sağında konumlu olan blok Kule 2 olarak adlandırılmıştır. Kule 2, 6 bodrum+zemin+27 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır. Kule 2 de toplam 27 bağımsız bölüm bulunmakta olup, bağımsız bölümlerin tamamı büro niteliklidir. 2. normal kat seviyesinin üzerinde toplam 26.030 m² kapalı alana sahip olan blok dahilindeki her katta birer adet büro yer almaktadır.

Tablo. 4 Kule 2 de Yer Alan Bağımsız Bölümler

KULE 2					
Kat	Kat Alanı, m ²	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Adedi	Kullanım Alanı, m ²	Nitelik
Zemin	*	55	1	1.210,00	Büro
1.Kat	*	60	1	1.361,12	Büro
2.Kat	1.075	165	1	1.036,68	Büro
3.Kat	1.033	166	1	1.008,28	Büro
4.Kat	1.033	167	1	1.033,00	Büro
5.Kat	1.033	168	1	1.033,00	Büro
6.Kat	1.033	169	1	1.033,00	Büro
7.Kat	1.033	170	1	1.033,00	Büro
8.Kat	1.033	171	1	1.033,00	Büro
9.Kat	1.033	172	1	1.033,00	Büro
10.Kat	1.033	173	1	1.033,00	Büro
11.Kat	1.033	174	1	1.033,00	Büro
12.Kat	1.033	175	1	1.033,40	Büro
13.Kat	1.033	176	1	1.033,00	Büro
14.Kat	1.033	177	1	1.033,00	Büro
15.Kat	1.033	178	1	996,00	Büro
16.Kat	1.033	179	1	996,00	Büro
17.Kat	1.033	180	1	1.033,00	Büro
18.Kat	1.033	181	1	1.033,00	Büro
19.Kat	1.033	182	1	1.033,00	Büro
20.Kat	1.033	183	1	1.033,00	Büro
21.Kat	1.033	184	1	1.033,00	Büro

KULE 2					
Kat	Kat Alanı, m ²	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Adedi	Kullanım Alanı, m ²	Nitelik
22.Kat	1.033	185	1	1.033,00	Büro
23.Kat	1.033	186	1	1.000,00	Büro
24.Kat	938	187	1	938,00	Büro
25.Kat	889	188	1	889,00	Büro
26.Kat	889	189	1	889,00	Büro
27.Kat	470		0		Tesisat santrali
27 A Kat	76		0		Soğutma kulesi, asansör makine dairesi
Toplam	26.030		27	27.885,48	

*Zemin ve 1. Kat tüm baza kat olup alan bilgilerine karşı blokta yer verilmiştir.

Resim 2. Kule 2 Bloğu İç Mekan Görşelleri



➤ KULE 3

Meltem Sokak cephesinden parşele bakıldığında parşelin solunda konumlu olan blok Kule 3, sağında konumlu olan blok Kule 2 olarak adlandırılmıştır. Kule 3, 6 bodrum+zemin+27 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır. Kule 3 de toplam 27 bağımsız bölüm bulunmakta olup, bağımsız bölümlerin tamamı büro niteliklidir. 2. normal kat seviyesinin üzerinde toplam 25.997 m² kapalı alana sahip olan blok dahilindeki her katta birer adet büro yer almaktadır.

Tablo. 5 Kule 3 te Yer Alan Bağımsız Bölümler

KULE 3					
Kat	Kat Alanı, m ²	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Adedi	Kullanım Alanı, m ²	Nitelik
Zemin	*	56	1	1386	Büro
1.Kat	*	61	1	1564	Büro
2.Kat	1.075	190	1	1075	Büro
3.Kat	1.033	191	1	1008,28	Büro
4.Kat	1.033	192	1	1033	Büro
5.Kat	1.033	193	1	1033	Büro
6.Kat	1.033	194	1	1033	Büro
7.Kat	1.033	195	1	1033	Büro
8.Kat	1.033	196	1	1033	Büro
9.Kat	1.033	197	1	1033	Büro
10.Kat	1.033	198	1	1033	Büro
11.Kat	1.033	199	1	1033	Büro
12.Kat	1.033	200	1	1033	Büro
13.Kat	1.033	201	1	1033	Büro
14.Kat	1.033	202	1	1033	Büro
15.Kat	1.033	203	1	996	Büro
16.Kat	1.033	204	1	996	Büro
17.Kat	1.033	205	1	1033	Büro

KULE 3					
Kat	Kat Alanı, m²	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Adedi	Kullanım Alanı, m²	Nitelik
18.Kat	1.033	206	1	1033	Büro
19.Kat	1.033	207	1	1033	Büro
20.Kat	1.033	208	1	1033	Büro
21.Kat	1.033	209	1	1033	Büro
22.Kat	1.033	210	1	1033	Büro
23.Kat	1.000	211	1	1000	Büro
24.Kat	938	212	1	938	Büro
25.Kat	889	213	1	889	Büro
26.Kat	889	214	1	889	Büro
27.Kat	470		0		Tesisat santral
27 A Kat	76		0		Soğutma kulesi, asansör makine dairesi
Toplam	25.997,00		27	28.302,28	

*Zemin ve 1. Kat tüm baza kat olup alan bilgilerine çarşı blokta yer verilmiştir.

Tablo. 6 İş Kuleleri Kompleksi İş GYO Mülkiyetindeki Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alanlar

Fonksiyon	Brüt Alan, m²	Bağımsız Bölüm Adedi
Mağaza	3.448,76	46
Büro	56.187,36	56
TOPLAM	59.826,52	102

Değerleme konusu taşınmazların tamamı ticari fonksiyonlu gayrimenkullerden oluşmakta ve "büro", "mağaza" niteliklidir. Rapor konusu değerlemede dikkate alınan satılabilir/kiralanabilir alanların bilgileri müşteriden temin edilmiştir.

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve İncelemeler

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel numaralı 'Kargir İş Merkezi' vasıflı ana gayrimenkulde konumlu mülkiyeti "İş GYO A.Ş." adına tescil edilen 102 adet bağımsız bölümdür. Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup, ana gayrimenkulde tesis edilen bağımsız bölümler ve ana gayrimenkule dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler, TAKBİS sisteminden temin edilen TAKBİS belgeleri üzerinden teyid edilmiş olup, detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 7 Tapu Bilgileri

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEŞİKTAŞ
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	RUMELİHİSARI
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	81
ADA NO	:	1420
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	25.909,00 m ²
NİTELİĞİ	:	KARGİR İŞ MERKEZİ
YEVİMİYE NO	:	1703
TAPU TARİHİ/YEVİMİYE	:	24.02.2005 / 1259
MALİK - HİSSE	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. - TAM

Sıra No	Blok	B.B. No:	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa payda	Cilt	Sahife	ID
1	Çarşı	1	2B	Mağaza-Acenta 1	2602	320000	*110	10881	24661933
2	Çarşı	2	2B	Mağaza-Acenta 2	2602	320000	111	10882	24661934
3	Çarşı	3	2B	Mağaza-Acenta 3	2601	320000	111	10883	24661935
4	Çarşı	4	2B	Mağaza-Acenta 4	2601	320000	111	10884	24661936
5	Çarşı	5	2B	Mağaza-Acenta 5	2601	320000	111	10885	24661937
6	Çarşı	6	2B	Mağaza-Acenta 6	2601	320000	111	10886	24661938
7	Çarşı	7	2B	Mağaza-Acenta 7	2601	320000	111	10887	24661939
8	Çarşı	8	2B	Mağaza-Acenta 8	2601	320000	111	10888	24661940
9	Çarşı	9	2B	Mağaza-Acenta 9	2601	320000	111	10889	24661941
10	Çarşı	10	2B	Mağaza-Acenta 10	2601	320000	111	10890	24661942
11	Çarşı	11	2B	Mağaza-Acenta 11	2601	320000	111	10891	24671160
12	Çarşı	12	2B	Mağaza-Acenta 12	2601	320000	111	10892	24671161
13	Çarşı	13	2B	Mağaza-Acenta 13	2601	320000	111	10893	24671162
14	Çarşı	14	2B	Mağaza-Acenta 14	2776	320000	111	10894	24671163
15	Çarşı	15	2B	Mağaza-Acenta 15	2776	320000	111	10895	24671164
16	Çarşı	16	2B	Mağaza-Acenta 16	2776	320000	111	10896	24671165
17	Çarşı	17	2B	Mağaza-Acenta 17	2776	320000	111	10897	24671166
18	Çarşı	18	2B	Mağaza-Acenta 18	2776	320000	111	10898	24671167
19	Çarşı	19	2B	Mağaza-Acenta 19	2669	320000	111	10899	24671168
20	Çarşı	20	2B	Mağaza-Acenta 20	2468	320000	111	10900	24671169
21	Çarşı	21	1B	Mağaza-Acenta 21	2309	320000	111	10901	24671170
22	Çarşı	22	1B	Mağaza-Acenta 22	2309	320000	111	10902	24671171
23	Çarşı	23	1B	Mağaza-Acenta 23	2309	320000	111	10903	24671172
24	Çarşı	24	1B	Mağaza-Acenta 24	2705	320000	111	10904	24671173
25	Çarşı	25	1B	Mağaza-Acenta 25	2601	320000	111	10905	24671174
26	Çarşı	26	1B	Mağaza-Acenta 26	2601	320000	111	10906	24671175

Sıra No	Blok	B.B. No:	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa payda	Cilt	Sahife	ID
27	Çarşı	27	1B	Mağaza-Acenta 27	2601	320000	111	10907	24671176
28	Çarşı	28	1B	Mağaza-Acenta 28	2601	320000	111	10908	24671177
29	Çarşı	29	1B	Mağaza-Acenta 29	2601	320000	111	10909	24671178
30	Çarşı	30	1B	Mağaza-Acenta 30	2601	320000	111	10910	24671179
31	Çarşı	31	1B	*Mağaza-Acenta 31	2601	320000	111	10911	24671180
32	Çarşı	32	1B	Mağaza-Acenta 32	2601	320000	111	10912	24671181
33	Çarşı	33	1B	Mağaza-Acenta 33	2601	320000	111	10913	24671182
34	Çarşı	34	1B	Mağaza-Acenta 34	2601	320000	111	10914	24671183
35	Çarşı	35	1B	Mağaza-Acenta 35	2601	320000	111	10915	24671184
36	Çarşı	36	1B	Mağaza-Acenta 36	2601	320000	111	10916	24671185
37	Çarşı	37	1B	Mağaza-Acenta 37	2601	320000	111	10917	24671186
38	Çarşı	38	1B	Mağaza-Acenta 38	2601	320000	111	10918	24671187
39	Çarşı	39	1B	Mağaza-Acenta 39	2776	320000	111	10919	24671188
40	Çarşı	40	1B	Mağaza-Acenta 40	2776	320000	111	10920	24671189
41	Çarşı	41	1B	Mağaza-Acenta 41	2776	320000	111	10921	24863701
42	Çarşı	42	1B	Mağaza-Acenta 42	2776	320000	111	10922	24671191
43	Çarşı	43	1B	Mağaza-Acenta 43	2776	320000	111	10923	24671192
44	Çarşı	44	1B	Mağaza-Acenta 44	2669	320000	111	10924	24671193
45	Çarşı	45	1B	Büro	2468	320000	111	10925	24671194
46	Çarşı	46	1B	Mağaza-Acenta 45	2309	320000	111	10926	24671329
47	Çarşı	47	1B	Mağaza-Acenta 46	2309	320000	111	10927	24671330
48	Çarşı	48	1B	Büro	2309	320000	111	10928	24671331
49	Kule 2	55	Zemin	Büro	325	320000	111	10935	25187590
50	Kule 2	60	1	Büro	439	320000	111	10940	24863702
51	Kule 2	165	2	Büro	351	320000	112	11045	24671450
52	Kule 2	166	3	Büro	136	320000	112	11046	24671451
53	Kule 2	167	4	Büro	97	320000	112	11047	24671452
54	Kule 2	168	5	Büro	266	320000	112	11048	24671597
55	Kule 2	169	6	Büro	247	320000	112	11049	24671598
56	Kule 2	170	7	Büro	331	320000	112	11050	24671599
57	Kule 2	171	8	Büro	448	320000	112	11051	24671600
58	Kule 2	172	9	Büro	221	320000	112	11052	24671601
59	Kule 2	173	10	Büro	117	320000	112	11053	24671654
60	Kule 2	174	11	Büro	295	320000	112	11054	24671655
61	Kule 2	175	12	Büro	149	320000	112	11055	24671656
62	Kule 2	176	13	Büro	282	320000	112	11056	24671657
63	Kule 2	177	14	Büro	243	320000	112	11057	24671658
64	Kule 2	178	15	Büro	243	320000	112	11058	24671659
65	Kule 2	179	16	Büro	240	320000	112	11059	24671660
66	Kule 2	180	17	Büro	123	320000	112	11060	24671661
67	Kule 2	181	18	Büro	136	320000	112	11061	24671662
68	Kule 2	182	19	Büro	136	320000	112	11062	24671663
69	Kule 2	183	20	Büro	234	320000	112	11063	24671664
70	Kule 2	184	21	Büro	101	320000	112	11064	24671665
71	Kule 2	185	22	Büro	195	320000	112	11065	24671666
72	Kule 2	186	23	Büro	88	320000	112	11066	24671667
73	Kule 2	187	24	Büro	195	320000	112	11067	24671668
74	Kule 2	188	25	Büro	94	320000	112	11068	24671669
75	Kule 2	189	26	Büro	208	320000	112	11069	24671670
76	Kule 3	56	Zemin	Büro	282	320000	111	10936	25187591
77	Kule 3	61	1	Büro	166	320000	111	10941	24863703
78	Kule 3	190	2	Büro	162	320000	112	11070	24671671
79	Kule 3	191	3	Büro	299	320000	112	11071	24671672
80	Kule 3	192	4	Büro	299	320000	112	11072	24671673
81	Kule 3	193	5	Büro	159	320000	112	11073	24671674
82	Kule 3	194	6	Büro	188	320000	112	11074	24671675
83	Kule 3	195	7	Büro	292	320000	112	11075	24671676
84	Kule 3	196	8	Büro	289	320000	112	11076	24671677
85	Kule 3	197	9	Büro	269	320000	112	11077	24671678

Sıra No	Blok	B.B. No:	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa payda	Cilt	Sahife	ID
86	Kule 3	198	10	Büro	136	320000	112	11078	24671679
87	Kule 3	199	11	Büro	133	320000	112	11079	24671680
88	Kule 3	200	12	Büro	269	320000	113	11080	24671581
89	Kule 3	201	*13	Büro	286	320000	113	11081	24671582
90	Kule 3	202	14	Büro	357	320000	113	11082	24671583
91	Kule 3	203	15	Büro	484	320000	113	11083	24671584
92	Kule 3	204	16	Büro	438	320000	113	11084	24671585
93	Kule 3	205	17	Büro	357	320000	113	11085	26978057
94	Kule 3	206	18	Büro	357	320000	113	11086	24671587
95	Kule 3	207	19	Büro	422	320000	113	11087	24671588
96	Kule 3	208	20	Büro	260	320000	113	11088	24671589
97	Kule 3	209	21	Büro	3271	320000	113	11089	24671590
98	Kule 3	210	22	Büro	4025	320000	113	11090	24671591
99	Kule 3	211	23	Büro	5120	320000	113	11091	24671592
100	Kule 3	212	24	Büro	2410	320000	113	11092	24671593
101	Kule 3	213	25	Büro	2706	320000	113	11093	24671594
102	Kule 3	214	*26	Büro	2602	320000	113	11094	24671595

* Çarşı Blok, 1 no'lu bağımsız bölümün cilt ve yevmiye numaraları tapu suretinde yerleri değiştirilerek yazılmıştır. Rapor ekinde sunulan TAKBİS belgesinde cilt ve yevmiye numaraları doğru yazılmıştır.

* Çarşı Blok, 31 Bağımsız bölüm numaralı taşınmazın TAKBİS belgesinde taşınmazın nitelik bilgisi "Mağaza Acenta 1" olarak belirtilmiş olup, nitelik bilgisinin sehven yanlış işlendiği düşünülmektedir.

* Kule3 Blok, 201 no'lu bağımsız bölümün katı ekte sunulan tapu suretinde ve kat irtifakına esas mimari proje üzerinde bulunan bağımsız bölüm listesinde "13" yazmaktadır. Ancak rapor ekinde sunulan TAKBİS belgesinde kat bilgisinin sehven yanlış işlendiği düşünülmektedir.

* Kule3 Blok, 214 no'lu Bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait TAKBİS belgesinde taşınmazın kat bilgisi "16" olarak belirtilmiş olup, kat bilgisinin sehven yanlış işlendiği düşünülmektedir.

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 26.12.2022 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede, konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanılmıştır:

Beyanlar Hanesi:

-Yönetim Planı: 04.08.2004

-Yönetim Planı Değişikliği: 16.01.2019 (16.01.2019 tarih ve 528 yevmiye)

Rehinler Hanesi:

Kule 3 Blok ta yer alan 56, 61, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214 numaralı bağımsız bölümler üzerinde;

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2.500.000.000 TL bedelli, 1. dereceden, 01.11.2019 tarih, 12809 yevmiye ile ipoteklidir.

Değerleme Konusu Çarşı Blok ve Kule 2 Blok yer alan bağımsız bölümler üzerinde;

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 USD bedelli, 1. dereceden, 20.07.2012 tarih, 7596 yevmiye ile ipoteklidir.

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2.500.000.000 TL bedelli, 2. dereceden, 01.07.2015 tarih, 7218 yevmiye ile ipoteklidir.

Kayıtlarına rastlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Yedinci Bölüm, Yatırımlara Ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi, Madde 30 – 1- "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule davalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde

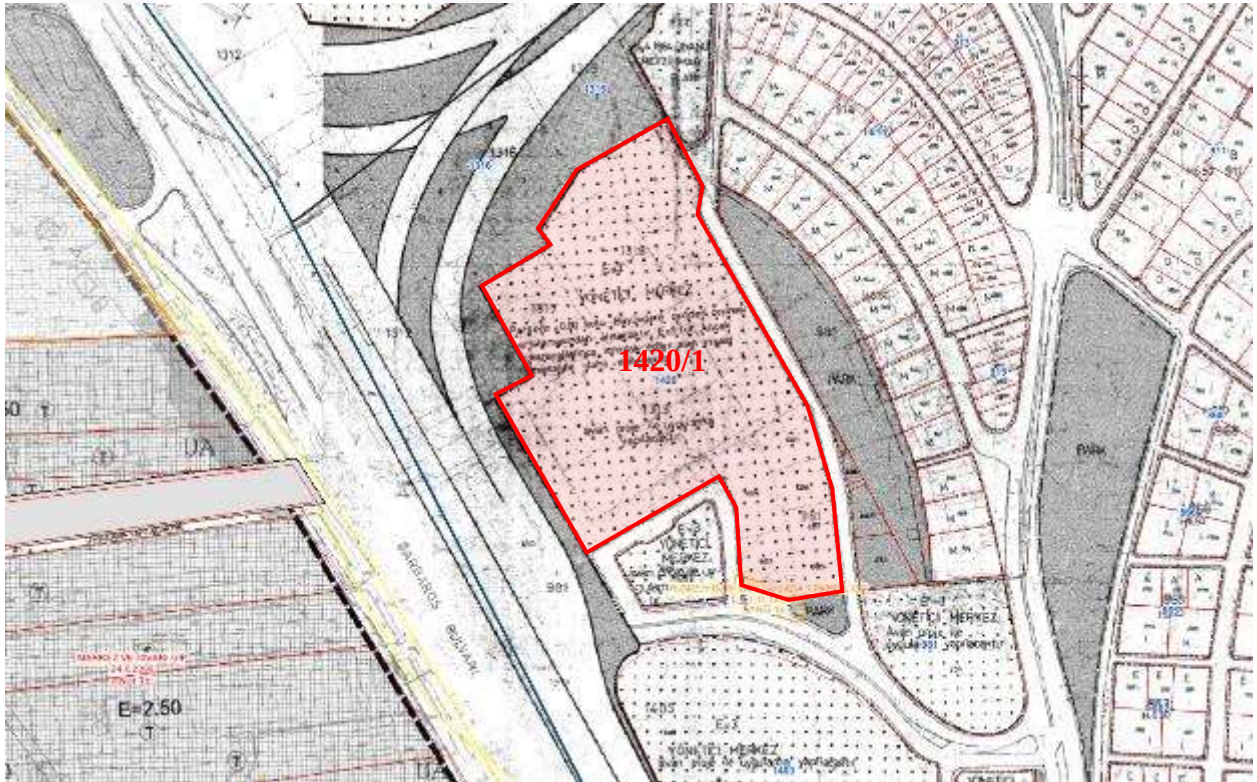
ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

2- "(Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıklar lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıklar lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler." Hükmü bulunmaktadır.

Söz konusu ipotekler, GYO portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerinin inşaatının finansmanı için alınmış olan kredilerin teminatı olarak konulmuştur. Konu beyanın taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmasında bir sakınca yaratmadığı düşünülmektedir. (İpotek Tesis işlemine ait müşteriden temin edilen belge rapor eklerinde sunulmuştur.)

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 15.09.2022 tarih, e-24864664-115-5790/19076 sayılı İmar Durum Belgesine göre değerlendirme konusu Beşiktaş İlçesi, Levent mahallesi, 81 pafta, 1420 ada 1 parsel; 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 21.04.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Plan Notu Tadili Nazım İmar Planı kapsamında; ayrıık nizamda, Emsal=3,00 şartlarında "Yönetici Merkez" alanında kalmaktadır.



1/1000 Ölçekli İmar Planı görseli



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı görseli

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre 10.12.1993 tasdik tarihli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Plan notlarında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı "Yönetici Merkez" alanları için belirtilen koşullar aşağıda belirtildiği gibidir.

Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Plan Uygulama Notları;

9- Kentsel Ve Bölgesel İş Alanları

Yönetici Merkez;

- Kent bütününe dönük, kamu ve özel sektöre ait genel idare binaları plandaki yönetici merkez alanı dışında kurulamaz.
- Alan üzerinde verilen emsallere göre net alan üzerinden uygulama yapılacaktır. Bodrum katlar emsale dahil değildir. avan projeler büyükşehir belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır.
- 1420 ada, 1 parsel dışında kalan kamu ve özel sektöre ait yönetici merkez ve turizm ve ticaret merkezi alanlarında emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır. Bodrum katlar emsale dahil değildir. avan projeler büyükşehir belediye başkanlığınca onanmadan uygulama yapılamaz.
- Planda Yönetici Merkez Alanı olarak ayrılan 30 ada 80 parselde trafik (giriş-çıkış) bağlantısı Büyükdere Caddesinden yapılmayacaktır. Planda gösterilen yeşil alan miktarı azaltılmadan trafik bağlantısı da gösterilecek şekilde hazırlanacak avan projenin gabari ve kat adedi yönünden K.T.V.K. Kurulu Ve Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- Plana Yönetici Merkez Alanı olarak ayrılan 30 ada 100 parselde uygulama yapılmadan önce yoğunluk artışı nedeniyle gereksinim duyulan yeni yeşil alanın plandaki yeşil alanla bütünleşecek şekilde düzenlenecek avan projesinin, vaziyet planının, kontur, gabari ve kat adedi yönünden K.T.V.K. Kurulu Ve Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmadan uygulama yapılmayacaktır.

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

Değerleme konusu 1420 ada, 1 parsel üzerinde "İş Kuleler" yer almakta olup, Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde konu taşınmazlar için dosya incelemesi yapılmıştır.

-Taşınmazlara ait 23.06.1995 tarih ve B.01.36 sayılı **Yeni Yapı Ruhsatı** ile 29.11.2000 tarih ve 3309 B01/38 sayılı **Tadilat Yapı Ruhsatı** ve 22.12.2000 tarih ve 3309 sayılı **Yapı Kullanma İzin Belgesi** bulunmaktadır.

-Dosyasında incelenen 21.10.2014 tarih ve 33/0050 sayılı **Yapı Tatil Tutanağı**nda;

1-Kule- 3 Blok'un arka tarafında zemin seviyesinde bulunan otoparka giriş rampasının üstünde demontable malzemeden 8,30 x 14,50 = 120,35 m² kafe olarak kullanılan bir ilave,

2-Kule çarşı kısmında zemin katta koridorlarda stand şeklinde 5 adet dükkan yapılmıştır. Bunlar;Loccitane kullandığı alan yaklaşık 1,3 x 4,5 = 5,85 m², So Chic kullandığı alan yaklaşık 1,3 x 4,5 = 5,85 m², Gözlük Evi kullandığı alan yaklaşık 1,3 x 4,5 = 5,85 m², Fora Zeytincilik kullandığı alan yaklaşık 1,3 x 6 = 7,8 m², John's Coffee kullandığı alan yaklaşık 17 m²

3-Kule Çarşı kısmında zemin katta 21, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 Bağımsız Bölüm Numaralı mağaza Acenta bölümleri koridoru da içine alacak şekilde koridor önüne kepenk koyulmak sureti ile kapatılarak Carrefoursa tarafından işletilen bir dükkan haline getirilmiştir. Koridorda kapatılan alan yaklaşık 119 m²

4-Çarşı kısmında bodrum katta yürüyen merdivenlerin altındaki ortak alan kısmı kapatılarak dükkan olarak işletilmektedir. (Koridorda kapatılan alan yaklaşık 30 m²),

Toplam Projesine Aykırı Kullanılan Alan = 311,70 m² olarak belirtilmiştir.

-Yapı Tatil Tutanağı'na istinaden; 13.11.2014 tarih ve K/253-353- 851165-380 sayılı "3194 sayılı İmar Kanunu"nun 32. Maddesi gereğince kaçak kısımların yıkılmasına hükmeden Encümen Kararı ile aynı tarih ve K/252-352-851159-379 sayılı "3194 sayılı İmar Kanunu"nun 42. Maddesi gereğince malik aleyhine toplam 80.901,84-TL para cezası verilmesine" ilişkin **Encümen Kararı** bulunmaktadır.

-Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce, Beşiktaş Belediyesi Zabıta Müdürlüğü'ne hitaben yazılan 10.03.2015 tarih ve 880219-933 sayılı yazıda, 13.11.2014 tarih ve K/253-353-851165-380 sayılı Encümen Kararı gereğince yıkılmasına hükmedilen kısımların ilgilileri tarafından yıkımlarının yapıldığı belirtilmektedir.

İmar Müdürlüğü'nde incelenen dosyasında taşınmaz için düzenlenen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Söz konusu taşınmaz da projesinden farklı imalatlar hakkında Yapı Kayıt Belgeleri düzenlenmiş olup belgelere ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir.

Tablo. 8 Taşınmaz için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı, Yapı kullanma İzin belgesi

Belge Adı	Tarihi	Sayı	Fonksiyon	Veriliş Nedeni	Toplam Ünite Sayısı	Yüzölçüm, m ²
Yapı Ruhsatı	29.11.2000	3309 B.01/38	İşyeri	Tadilat	214	224.357
	23.06.1995	B.01.36	İşyeri	Yeni yapı	1	224.357
Blok	Yol Altı Kotu Kat Sayısı	Yol Üstü Kotu Kat Sayısı	Toplam Kat Adedi		Yapı Yüksekliği, m	
Kule 1	6	Zemin+41	48		173,02	
Kule 2	6	Zemin+27	34		113,61	
Kule 3	6	Zemin+27	34		113,61	

Belge Adı	Tarihi	Sayı	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Adet	Alan, m ²
Yapı Kullanma İzin Belgesi	22.12.2000	3309	Ortak Alan+Sığınak	-	124.847
			Mağaza	46	3.428
			Oditoryum	1	4.535
			Banka Şubesi	1	5.909
			Resep./Özel Yemek Salonu	2	1.671
			Bürolar	164	83.967
			Toplam	214	224.357

Düzenlenmiş olan belgelere göre; Yapının **yapı sınıfı: 4** ve **yapı grubu: B** olarak belirtilmiştir.

Tablo. 9 Taşınmaz için düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgeleri

Sıra No	Düzenleme Tarihi	Başvuru No	Belge No	Ünite No	Alan, m ²	Nitelik	Açıklama
1	01.12.2018	3674239	27S8J2GE	D12	124,7	Ticari	C otoparkı depo
2	01.12.2018	3673969	A1ANHT9Z	T2	137,1	Ticari	C otoparkı oto yıkama alanı
3	30.12.2018	4304590	2YEBZJ16	D13	49	Ticari	Depo alanı
4	01.12.2018	3667187	R43C5AJ6	D1	48,5	Ticari	Kule 2-3 depo 1
5	01.12.2018	3667503	S1HNU8BU	D2	26	Ticari	Kule 2-3 depo 2
6	01.12.2018	3667716	UDMVJTBH	D3	10	Ticari	Kule 2-3 depo 3
7	01.12.2018	3667931	AH3Z3645	D4	10	Ticari	Kule 2-3 depo 4
8	01.12.2018	3668214	SY6YTYC5	D5	22	Ticari	Kule 2-3 depo 5
9	01.12.2018	3668408	A5N1M57Y	D6	44	Ticari	Kule 2-3 depo 6
10	01.12.2018	3668626	RAEE58G8	D7	44	Ticari	Kule 2-3 depo 7
11	01.12.2018	3669011	5A9ACU4K	D8	44	Ticari	Kule 2-3 depo 8
12	01.12.2018	3669254	CFR454N5	D9	18	Ticari	Kule 2-3 depo 9
13	01.12.2018	3671844	SR9M69GG	D11	84,5	Ticari	Kule 2-3 Sistem Odası
14	01.12.2018	3673646	21T3R4YF	T1	208	Ticari	Kule 2-3 oto yıkama alanı
15	01.12.2018	3669760	YMC14CVJ	D10	88	Ticari	Kule 2-3 otopark-Depo 10
16	01.12.2018	3674568	42D76SC6	T3	45	Ticari	Kule-Çarşı kuru temizleme
17	30.12.2018	4304661	KRSYNA5	1 adet	133	Ticari	Sigara İçme alanı - tente alanı (Arsa alanı 15,36 m ²)

Yapıda yapılmış olan bina kapalı alanı ve rapor konusu bağımsız bölümlerin alanlarına etki etmeden yapılan mimari değişiklikler için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca "06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu"na göre düzenlenmiş olan Yapı Kayıt belgeleri bulunmaktadır. Yapı kayıt belgelerine ilişkin değişiklikler rapor konusu bağımsız bölümlerin konum ve alanlarını etkilememektedir. Söz konusu belgelerin doğruluğu; <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> sitesinden teyit edilmiştir.

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu Kule 2 için B enerji performansında S34EC7E591B5A numaralı ve 22.03.2016 tarihli belge ile Kule 3 için B enerji performansında S3474D7AE0E59 numaralı ve 22.03.2016 tarihli belgeleri bulunmaktadır.

Mahallinde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olduğu, ancak iç bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden kısmen farklı olduğu görülmüştür. İç mekânlarda yapılan bölüntü değişiklikleri taşınmazların kiralama kabiliyetlerinin artırılması amacıyla yapılmış olup istenildiği takdirde kolayca eski durumlarına dönüştürülebilecek niteliktedir.

Taşınmazların dosyasında; 10.03.2015 tarih ve 880219-933 sayılı yazıda belirtilen Encümen Kararı gereğince yıkılmasına karar verilen alanların yıkımından ve yapı kayıt belgelerinin düzenlenmesinden sonra herhangi bir yapı tatil tutanağına, "3194 sayılı İmar Kanunu"nun 32. ve 42. Maddelerine göre alınmış olan bir karara, olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

Not: İstanbul 27. Asliye Hukuk Mahkemesince yürütülen, 2021/188 Esas Sayılı Mahkeme; Davacı S.S. İstanbul Levent Hukukçular Sitesi İşl. Kooperatifi tarafından, Beşiktaş Belediye Başkanlığı aleyhine açılan Tapu iptali ve tescil davasında; 19.04.2022 tarihli Bilirkişi raporunda açıklandığı üzere, "İstanbul Valiliği Kadastro Müdürlüğü cevabı yazısında 32/2 pafta eski 1420 ada 1 parsel hakkında istenen bilgi belge hakkında yanlışlıkla, 81 pafta 1420 ada 1 parselin çap (plan) örneğinin gönderildiği için taşınmaz dosyasında bulunduğu" öğrenilmiş olup belgede yazılan ada/parsel numaralarının sehven yanlış yazıldığı düşünülmektedir. Rapor konusu taşınmazlara etkisi bulunmamaktadır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın inşaatı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce tamamlanmıştır. Taşınmaza Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olup yapı denetime tabi değildir.

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

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü incelemesine göre; Konu taşınmazların mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim şirketi adına kayıtlı olup kat mülkiyeti tesisi işleminden 24.02.2005 tarih 1259 yevmiye ile tescillenmiştir. Taşınmazın mülkiyet hakkında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; taşınmazın imar planında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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 taşınmaza ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazın beyanlar hanesi ve rehinler hanesinde kayıtlar olduğu gözlemlenmiş olup aşağıda açıklanmıştır.

Beyanlar Hanesi:

-Yönetim Planı: 04.08.2004

-Yönetim Planı Değişikliği: 16.01.2019 (16.01.2019 tarih ve 528 yevmiye)

Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden 14.09.2022 tarihi itibarıyla temin edilen tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar ilgili bölümde detaylandırılmıştır. Taşınmaz üzerinde mevzuat uyarınca bulunması gereken belirtmeler (Yönetim Planı ve Yönetim Planı Değişikliği) bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtları mevzuat gereği bulunması gereken matbu beyanlar olup kısıtlılık durumu yaratmamaktadır.

Rehinler Hanesi:

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2.500.000.000 TL bedelli, 1. dereceden, 01.11.2019 tarih, 12809 yevmiye ile ipoteklidir.

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 USD bedelli, 1. dereceden, 20.07.2012 tarih, 7596 yevmiye ile ipoteklidir.

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2.500.000.000TL bedelli, 2. dereceden, 01.07.2015 tarih, 7218 yevmiye ile ipoteklidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Yedinci Bölüm, Yatırımlara Ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi, Madde 30 – 1- "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

2- "(Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler." Hükümü bulunmaktadır.



Söz konusu ipotekler, GYO portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerinin inşaatının finansmanı için alınmış olan kredilerin teminatı olarak konulmuştur. (İpoteğe İlişkin Banka Açıklama Yazısına eklerde yer verilmiştir.)

Konu taşınmaz üzerinde başka herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Yedinci Bölüm, Yatırımlara Ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar-Yatırım Faaliyetleri Ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar Madde 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) de aşağıdaki hükümler bulunmaktadır.

*c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.”*olarak belirtilmiştir.

j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin yukarıda belirtilen maddeler dikkate alındığında ve takyidat kayıtları incelendiğinde değerleme konusu taşınmazın G.Y.O. portföyüne alınabilmesi için takyidat kayıtları yönünden herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

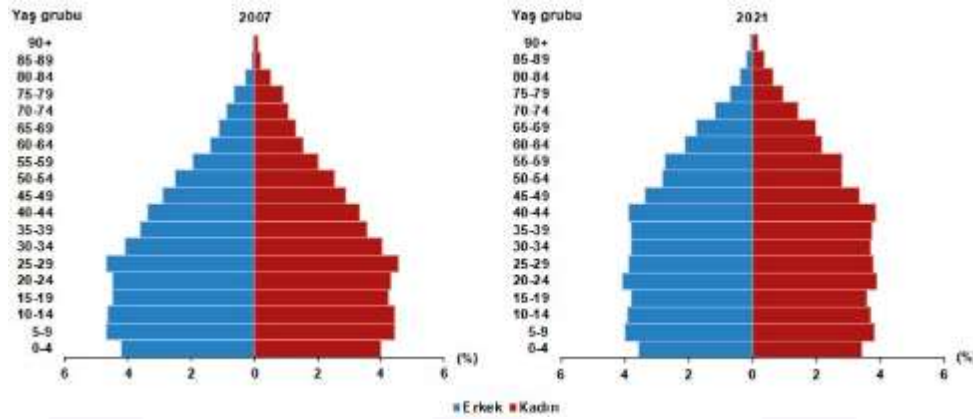
5.1. Demografik Veriler

TÜİK, 2021 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre. Türkiye nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Tablo1 Nüfus Piramidi 2007, 2021



Kaynak: www.tuik.gov.tr

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	83 645	44 423	39 222	0,10	0,10	0,09
Bayburt	85 042	43 402	41 640	0,10	0,10	0,10
Ardahan	94 932	49 168	45 764	0,11	0,12	0,11
Kilis	145 826	73 803	72 023	0,17	0,17	0,17
Gümüşhane	150 119	75 481	74 638	0,18	0,18	0,18

Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti. **(Kaynak TÜİK 31 Aralık 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 indirimine 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 edildi.

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 etmekte.

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. 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 bildirilmiştir. 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 artışı 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 yüzde 96.4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

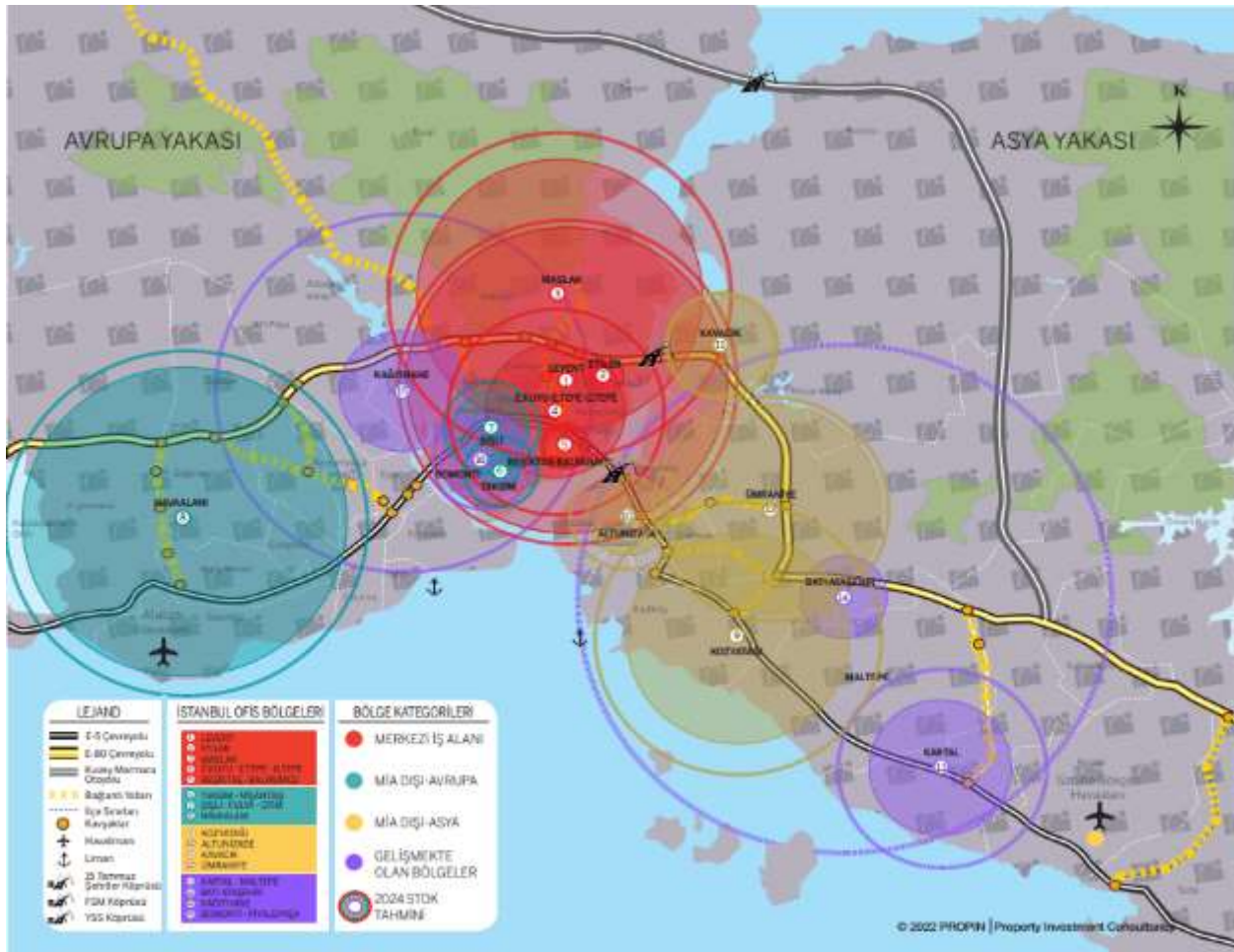
(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

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 tasarrufsahiplerinin 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)

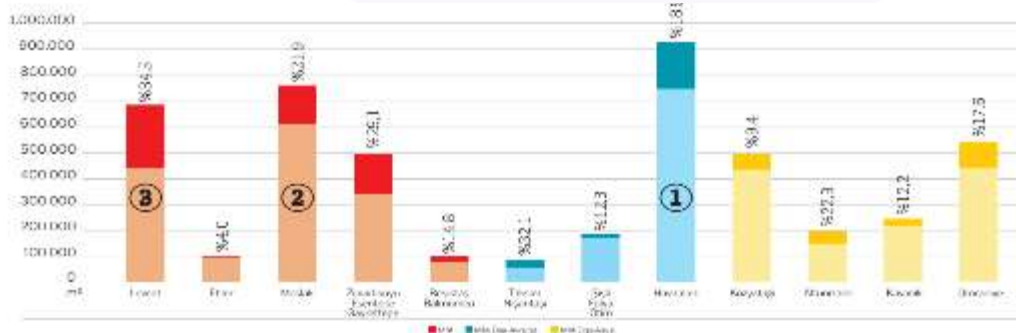
5.3.1. İstanbul Ofis Piyasası



Ofis Pazarında Mevcut ve Gelecek Arz

İstanbul'da mevcut A Sınıfı ofis arzı 2022 yarıyılı itibarıyla 5,8 milyon m² seviyesine sabit kalırken, inşaat halindeki ofis arzı yaklaşık 1,5 milyon m²'dir ve 2023 yılı sonu itibarıyla toplam A sınıfı ofis arzının 7,3 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir. Gelecek arzın %90'ını, 2022 yılı sonunda tamamlanması planlanan Ataşehir'de konumlu İstanbul Uluslararası Finans Merkezi projesi oluşturmaktadır. 2022 ikinci çeyrek döneminde, İstanbul ofis pazarının arz tarafında durgunluk hakimdi. Mevcut talep gelecek arzı tetikleyecek bir harekette bulunmadı. İnşaat maliyetlerinin artması, ekonomik koşulların ağırlaşması gibi sebepler pazarda yeni projelerin hayata geçmesini etkiledi. 2022 ikinci çeyrek döneminde yeni bir proje oluşumu gerçekleşmedi.

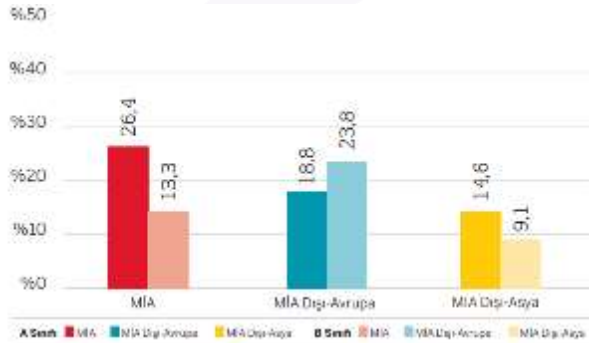
2022 / 2. Çeyrek Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stok Dağılımı;



Havaalanı Bölgesi önceki çeyrek gibi 2022 ikinci çeyrek sonunda da İstanbul ofis pazarındaki en büyük stoka sahip bölge, olmaya devam etti. Bölgedeki A sınıfı kiralanabilir ofis alanları toplamının 930.000 m2 'nin üzerinde olduğu belirlendi. MİA'da yer alan Maslak Bölgesi yaklaşık 785.000 m2 toplam ofis alanıyla en büyük ikinci bölge oldu. Yaklaşık 690.000 m2 toplam ofis alanlı Levent Bölgesi ise MİA'daki ikinci, İstanbul'daki üçüncü büyük ofis stokuna sahip bölge olarak kaydedildi.

2022 yılının ilk çeyreğinde kiralık yer arayışını hızlandıran şirketlerden küçük ve orta ölçekli olanlar ikinci çeyrek döneminde tamamladı. Çoğunlukla talep bölgesinin Levent, Maslak, Kozyatağı gibi bölgeler olduğu gözlemlendi. Bir yandan alan optimizasyonuna giden pek çok kullanıcı ofislerinde küçülmeye gitti. Gündemdeki belirsizlikler bu işlemlerin tamamlanmasında önemli rol oynadı. A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı çoğu bölgede gerilerken MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4 olarak birinci çeyrekteki seviyesinde kaldı.

2022 / 2. Çeyrek Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları;

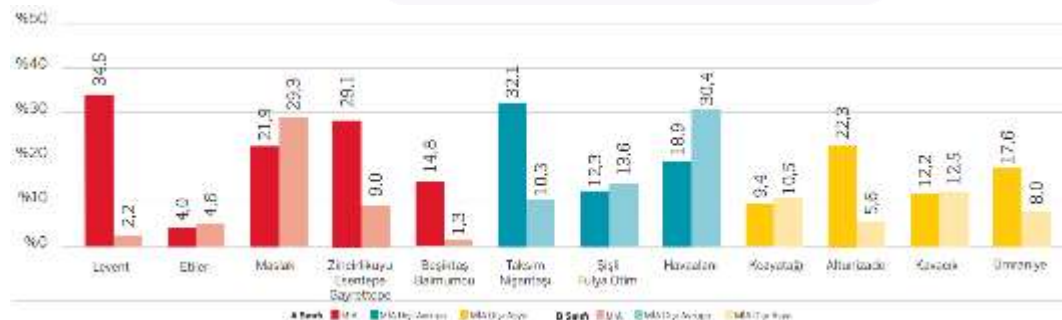


2022 yılının ikinci çeyrek döneminde esnek kiralama hizmeti veren firmalara olan talep birinci çeyrekte olduğu gibi devam etti. Yeni kurulan firmalar veya ilk yatırım maliyetini üstlenmek isteyen firmalar hazır ofisleri tercih ederken, hazır ofis firmalarının mevcut ofis lokasyonlarını büyüttüğü ya da talep gören bölgelerde yeni şube açtıkları görüldü.

2022 ikinci çeyrek dönemde Levent A sınıfı ofis binalarında kiralama işlemlerinin tamamlandığı gözlemlendi. Büyüyen hazır ofis hizmeti veren firmalarının yanı sıra bölgeye taşınan kullanıcılar söz konusu kiralama işlemlerini tamamladı. Öte yandan kullanım alan optimizasyonu yapan bazı firmaların oldukları ofislerde küçüldükleri görüldü. Levent A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı geçen çeyrek döneme göre hafif yükselişle 2022 ikinci çeyrekte %34,5 oldu.

İlk defa ofis açan kullanıcılar ve başka bölgelerden taşınan firmalar sebebiyle 2022 ikinci çeyrek Maslak A sınıfı ofis binalarında hareketli geçti. Bu çeyrekte Maslak A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9 olarak kaydedildi. Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2022 ikinci çeyrek dönemde %14,8'e yükseldi. Garanti Eğitim'in Barbaros Plaza2'den taşınması boşluk oranının bir önceki çeyrek döneme oranla yükselmesine yol açtı.

2022 / 2. Çeyrek Bölgelere Göre Boşluk Oranları;

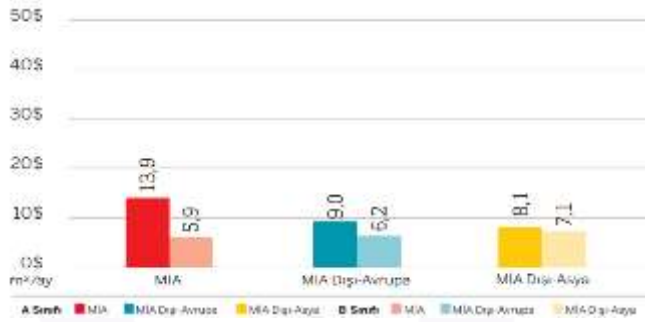


Havaalanı Bölgesi'nde gerçekleşen kiralama işlemleri sonucunda 2022 ikinci çeyrekte A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,9 olarak hesaplandı. Kozyatağı'ndaki A sınıfı ofis binalarına olan talep 2022 ikinci çeyrek dönemde de sürdü. Mevcut kullanıcıların oldukları binalarda büyüdüğü ve farklı bölgelerden Kozyatağı'ndaki A sınıfı binalara taşınan şirketler olduğu gözlemlendi. Bu gelişmelerle 2022 ikinci çeyrek sonunda Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,4'e geriledi. 2022 ikinci çeyrek dönemde Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,6 olarak kaydedildi. Geçen çeyrek döneme göre gerileyen boşluk oranında esnek kiralama hizmeti veren Kolektif House'un Onur Ofis Park'ta bir bloku komple kiralaması etkili oldu.

2022 ikinci çeyrekte İstanbul Ofis Pazarı'nın kullanıcı tarafından mal sahibi tarafına döndü. Liste rakamlarının sürekli olarak güncellendiğinden söz etmek mümkündür. Pazarda ofislerdeki doluluk oranlarının artmasının etkisiyle mal sahiplerinin lehine avantajlı durumu bir süre daha koruyacağı öngörülmektedir.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 13,9 ABD Doları /m² / ay ve B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 5,9 ABD Doları /m² /ay oldu. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9,0 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında kira ortalaması 6,2 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi. MİA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 8,1 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

2022 / 2. Çeyrek Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları;

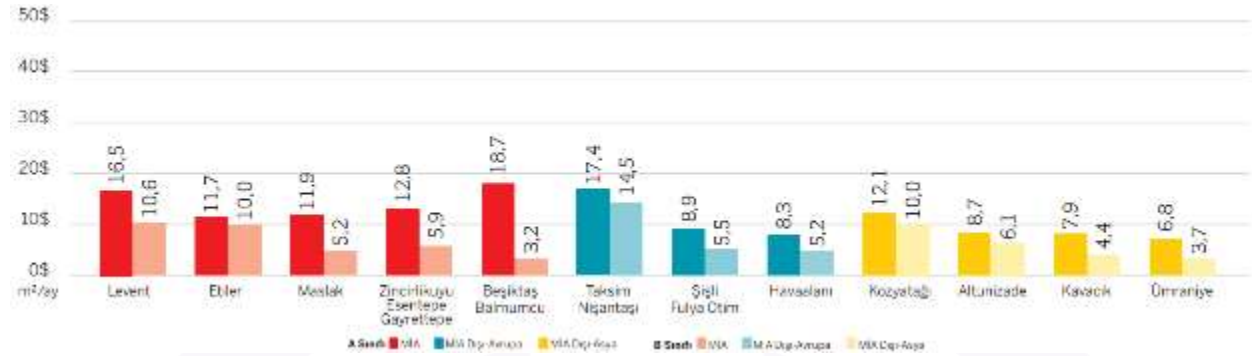


Levent A sınıfı ofis binalarındaki Türk Lirası (TL) olarak açıklanan kira rakamlarında 2022 ikinci çeyrek dönemde artış yapıldığı gözlemlendi. Ayrıca geçen çeyrek TL olarak açıklanan birçok A sınıfı ofis binasındaki liste fiyatlarının ABD Doları olduğu belirlendi. Buna göre Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, bir önceki çeyrek seviyesine paralel şekilde, 2022 ikinci çeyrekte 16,5 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi. Etiler'deki TL olarak açıklanan bazı ofis binalarının liste fiyatları 2022 ikinci çeyrek dönemde yükseldi. Yükselen kira rakamlarına rağmen Etiler A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 ikinci çeyrekte 11,7 ABD Doları / m² /ay 'a geriledi. Bu gerilemede, bölge ortalamasından daha yüksek kira rakamlı Doğu Center Etiler'deki bir blokun, son kullanıcı olarak, Getir tarafından satın alınması sonucu pazardan çıkması etkili oldu.

2022 ikinci çeyrek dönemde Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarındaki kira rakamları geçen çeyrek döneme göre arttı. Ayrıca bölge ortalamasından düşük kirali ofis alanları bu çeyrekte kiralandığı için pazardan çıktı. Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 ikinci çeyrek dönemde 12,8 ABD Doları /m² /ay'a yükseldi. Şişli-Fulya-Otim A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 ikinci çeyrekte 8,9 ABD Doları /m² /ay olarak bir önceki çeyrek seviyesinde kaydedildi. Sabit kalan kira ortalamasında TL bazında yapılan kira artışları etkili oldu. Kozyatağı'ndaki A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 ikinci çeyrekte 12,1 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı. Bölgede TL bazında yapılan kira artışları ve düşük kira rakamlı ofis alanlarının kiralanarak pazardan çıkması, Kozyatağı'ndaki kira ortalamasının yükselmesinde rol oynadı.

2022 ikinci çeyrek döneminde Kavacak A sınıfı ofis binalarında sınırlı sayıda kiralama işlemi tamamlandı. Bununla birlikte TL olarak fiyatlarında geçen çeyrek döneme göre değişiklik olmadı. Kavacak A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 ikinci çeyrekte 7,9 ABD Doları /m² /ay'a geriledi.

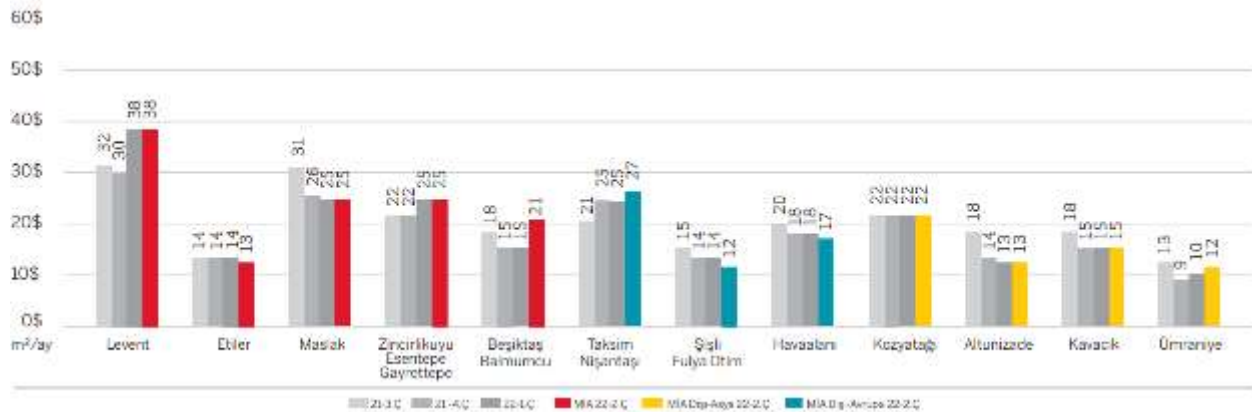
2022 / 2. Çeyrek Bölgelere Göre Kira Ortalamaları;



İstanbul Ofis Pazarı'nda 2022 ikinci çeyrek dönemde talep edilen en yüksek kira 38 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 648 TL /m² /ay) oldu. MİA'da yer alan Levent, en yüksek kira talep edilen bölgeydi. Maslak ve Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe bölgelerinde en yüksek kira rakamı bir önceki çeyrek seviyesindeyken Etiler'de 1 ABD Doları geriledi. 2022 ikinci çeyrek dönemde Beşiktaş-Balmumcu'daki en yüksek kira rakamının geçtiğimiz çeyreğe göre 6 ABD Doları yükselişle 21 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 358 TL /m² /ay) olması dikkat çekti.

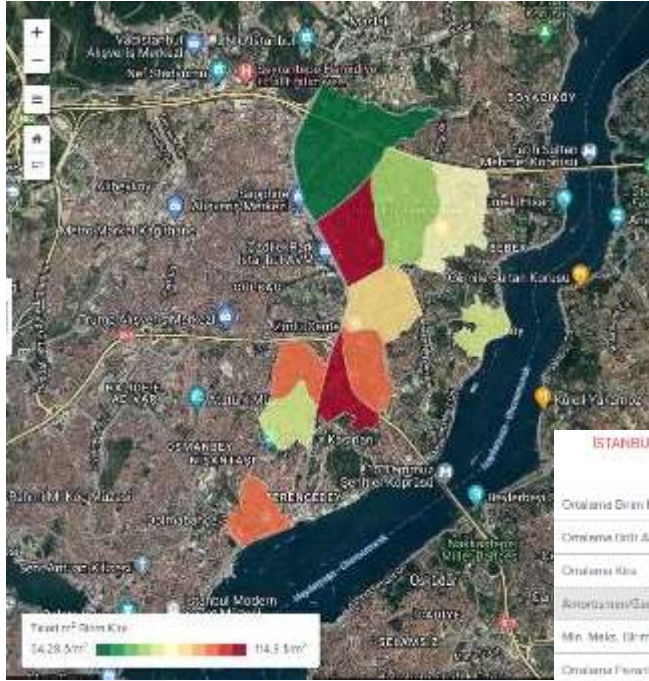
Taksim-Nişantaşı, 2022 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Avrupa'da en yüksek kira rakamının talep edildiği bölge oldu. Bölgedeki en yüksek kira rakamı 27 ABD Doları /m²/ay (yaklaşık 460 TL /m² /ay) olarak belirlendi. En yüksek kira rakamı bir önceki çeyrek döneme göre Taksim-Nişantaşı'nda 2 ABD Doları yükselirken, diğer bölgelerde 1-2 ABD Doları geriledi. 2022 ikinci çeyrekte MİA Dışı-Asya'daki en yüksek kira 22 ABD Doları /m² /ay (yaklaşık 375 TL /m² /ay) olarak Kozyatağı'nda talep edildi. Bu çeyrekte Ümraniye'deki en yüksek kiranın 2 ABD Doları yükseldiği, diğer bölgelerde ise geçtiğimiz çeyrekteki seviyesini koruduğu belirlendi.

Son Dört Çeyrek İstanbul Ofis Pazarı'ndaki Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira;



Kaynak: PROPIN_İstanbul_Ofis_Pazarı_Genel_Bakis_2022_2.Çeyrek

Beşiktaş'ta Ticari Gayrimenkullerin Mahallelere Göre Fiyat Dağılımı



Endeksa'dan alınan verilere göre Beşiktaş ilindeki ticari gayrimenkullerin fiyat dağılımına bakıldığında en yüksek kiralama değerlerinin Balmumcu ve Levent ilçelerinde bulunduğu ve en düşük değerlerin ise Konaklar'da bulunduğu görülmüştür. Levent ortalama 114 t/m² birim kira ile en yüksek ticari gayrimenkullere sahip mahalledir. Konaklar ortalama 54 t/m² birim fiyat ile en düşük ticari kiraya sahip mahalledir.

Kaynak: Endeksa Beşiktaş Ticari Trend Verisi

İSTANBUL BEŞİKTAŞTA 16 YAŞ VE ÜZERİ TİCARİ GAYRİMENKULLAR İÇİN YILLIK ORTALAMALAR	
Ortalama Brüt Kira	96 \$/m ²
Ortalama Net Kira	100 \$/m ²
Ortalama Kira	10308 \$
Araştırma/Giriş Durum Süresi (G)	28 yıl
Min. Maks. Brüt Kira	54-114 \$/m ²
Ortalama Perakende Alanı	90 m ²

5.3.2. 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 endeksinde bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksinde 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.



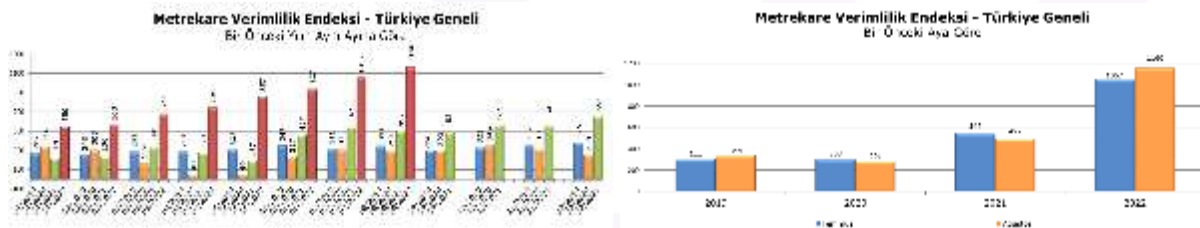
"2022 1. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 971 bin m²'ye ulaştı. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165m²'dir."

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

AVM perakende ciro endeksinde 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 ulaşılamasa 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: Perakende.org Haber Portalı. Haziran 2022. <https://arsiv.perakende.org/sinan-oncel-organize-perakende-sektorunde-ciro-yuzde-80-artti-adet-satislari-sinirli-kaldi>

Ciro analizine bakıldığında Ağustos 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 133,4 oranında artarak 1160 puana yükseldi. Ağustos 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 80,21 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. Ağustos 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Temmuz 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 9,7 oranında artış göstererek 1160 puana yükselmiştir.



AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Ağustos 2022'de İstanbul'da 5.719 TL, Anadolu'da 3.559 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ağustos 2022'de 4.423 TL olarak gerçekleşmiştir.



Kategoriler Bazında Ciro Endeksi

Endeks kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Ağustos ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki, ayakkabı kategorisinde yüzde 169,1, teknoloji kategorisinde yüzde 140,7, giyim kategorisinde 134,3, hipermarket kategorisinde yüzde 126,4, yiyecek-ışecek kategorisinde yüzde 122,7 ve diğler kategorisinde yüzde 119,7'lik bir artış yaşandığı görölmektedir.

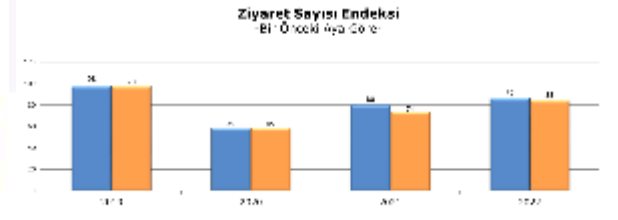
Kategoriler bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Temmuz 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında teknoloji kategorisinde yüzde 19,6, diğler kategorisinde yüzde 12,1, yiyecek-ışecek kategorisinde yüzde 9,6, ayakkabı kategorisinde yüzde 9,2, hipermarket kategorisinde yüzde 8,4 ve giyim kategorisinde yüzde 5,8'lik bir artış yaşandığı görölmektedir.



(*Diğler kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hobi, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Ziyaret Sayısı Endeksi

Ağustos 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 14,8'lik bir artış ile 85 puana yükseldi. Ağustos 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Temmuz 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 2,2 oranında bir düşüş olduğu gözlemlendi.



(Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği, AVM Endeksi Ağustos 2022)

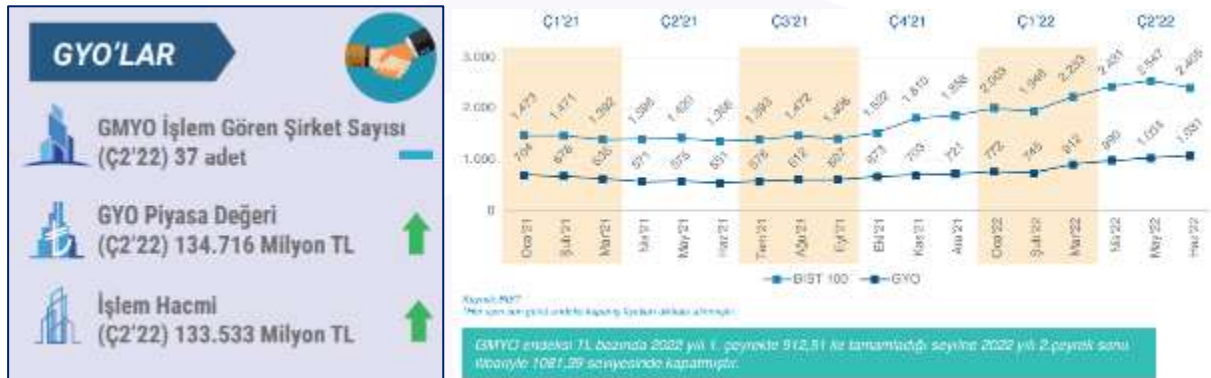
5.3.3. GYO'LAR

GYO endeksi 2022'nin 2.çeyreğinde de yükselmeye devam etti. BIST 100'ün 2022 Ç2 performansı %7,7 artış ile sınırlı kalırken GYO endeksi aynı dönemde 912 puandan %18,64 artışla 1.081 puana yükselerek rekor tazelemeye devam etti. Halka açıklık oranının ikinci çeyrekte de %45 seviyelerinde olduğu endeksin fiili halka açıklık oranı ise %2 artışla %30'a yükseldi. Çok sınırlı bir yabancı girişinin yaşandığı 2022 Ç2'de GYO'ların toplam piyasa değeri 17,5 milyar TL'lik artışla **134,7 milyar TL'ye** yükselmesi önemli bir gelişme olarak kaydedilebilir. Ancak TL'nin USD karşısında devam eden değer kaybı 2022 2. Çeyrek itibariyle toplam piyasa değerinin 8 milyar USD seviyelerinde kalmasına sebebiyet vermiştir.

Hali hazırda kurulu 37 adet GYO'nun yerli ve yabancı yatırımcı oranları bir önceki çeyrekle aynı kalarak %88, ve %12 olarak gerçekleşmiştir. Kurumsal yatırımcı oranının %49,3 bireysel yatırımcı oranının ise %50,7) olarak birbirine çok yakın seyrettiğı ikinci çeyrek sonunda dağıtılan 6 aylık toplam temettü tutarının 1,7 milyar TL olması sektör adına oldukça sevindiricidir. Temettü dağıtımında Başkentgaz GYO 865 milyon TL ve Emlak Konut GYO 364 milyon TL ile başı çekerken Yeni Gimat GYO 241 milyon TL ve Alarko GYO 105 milyon TL temettü ile bu firmaları takip etmiştir. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD başı çekerken, Birleşik Krallık ve Hollanda yer

değiştirmiş, Bahreyn 4. Sıradaki yerini korumuştur. Listeye uzun zaman aradan sonra 2022 ilk çeyrekte 6. sıradan giren Birleşik Arap Emirlikleri bu çeyrekte bir basamak daha yükselerek GYO'larak en çok yatırım yapan 5. ülke olmuştur.

Kurların artış eğiliminin devam etmesi, FED ve Avrupa Merkez Bankası başta olmak üzere birçok merkez bankasının faiz arttırma politikaları, yüksek enflasyonist ortam, yaklaşan seçim süreci, arz yetersizliği, fiyatların iç talep alım gücünün üstüne çıkması, yabancıya verilen vatandaşlık sınırının 400.000 USD'ye çıkarılmasının getirdiği yabancı talebinde nispi yavaşlama sektörün riskleri olarak karşımızda durmaktadır. GYO'ların yatırım kararlarında bu faktörleri dikkate alması ve riskleri yakından takip etmesi önemli olmakla beraber yeni yatırımların da talebe ve yüksek enflasyona bağlı olarak devam etmesi de oldukça olası gözükmektedir.



GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 2. Çeyrek Raporu

5.4. 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.

5.4.1. 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.

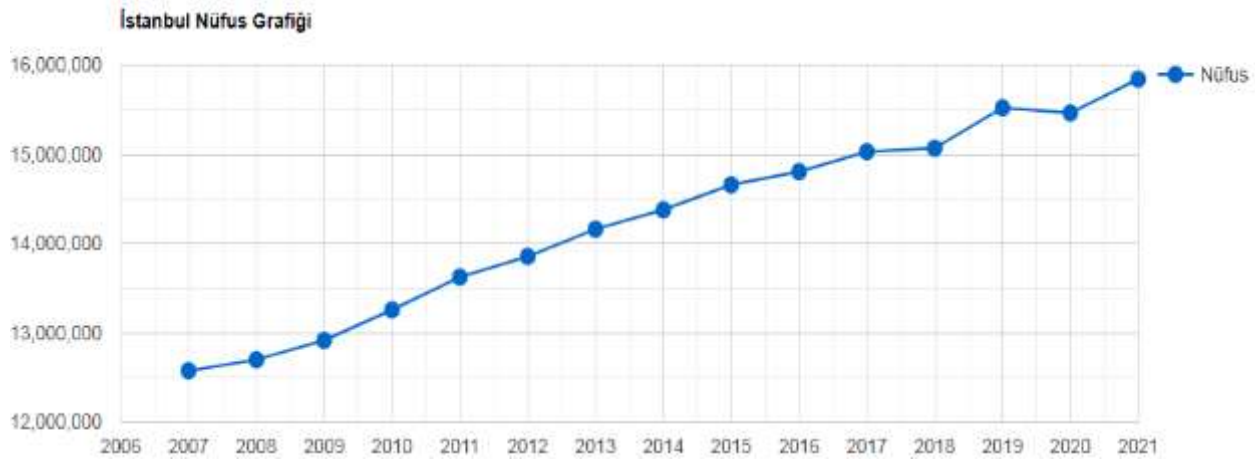
İstanbul'un kuzey ve güneyi
denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde
Karadeniz, güneyinde Marmara

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, Türkiye'nin en kalabalık 15.840.900 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır. Yüzölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde nüfus yoğunluğu 2982/km²'dir. İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 378.448 artmıştır.

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.

Grafik 1. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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.

5.4.2. Beşiktaş İlçesi



Coğrafi konum olarak İstanbul Avrupa Yakası'nın güneybatısında yer almaktadır. Kuzeyde Sarıyer İlçesi, doğusunda Şişli ilçesi ve güneyinde Taksim ilçesi ile komşudur. Güney batısında İstanbul Boğazı bulunur. Araziler genellikle denize paralel uzanan yamaçlar biçimindedir. Barbaros Bulvarı başlangıçta 1,5m iken Zincirlikuyu'da 136 m'ye ulaşır.

Beşiktaş Türkiye'nin yüksek derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. İstanbul'un iki yakasını birbirine

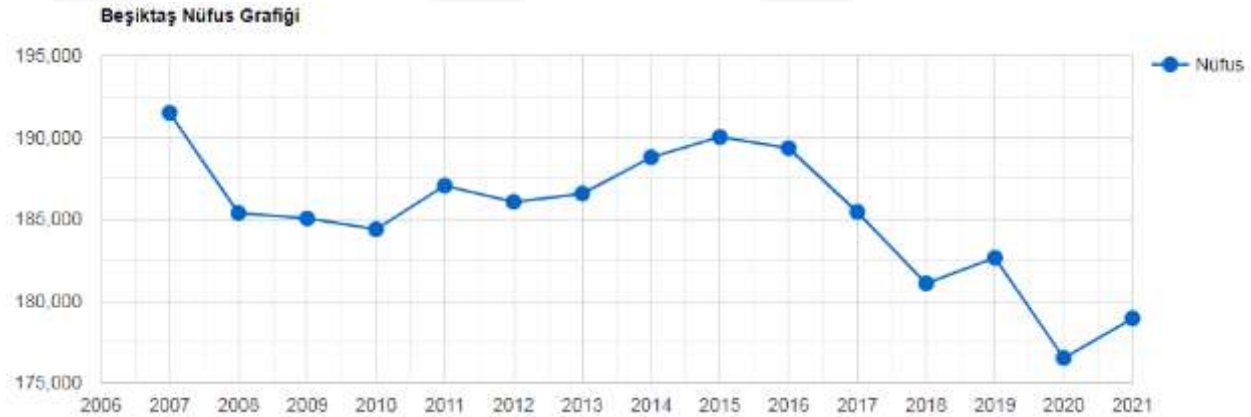
bağlayan 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yolları, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçları, üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakülteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri nedeniyle gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli arttığı bir alandır. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 3. ilçesi seçilmiştir.

Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2021 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Tuzla İlçesi nüfusu 178.938 kişidir.

Tablo. 10 Beşiktaş İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

YIL	201	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
NÜFUS	188.793	190.033	189.356	185.447	181.074	182.649	176.513	178.938



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 esas ve değerlemede 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 geliri 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, yükümlülükler 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 gerektiren farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

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

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Bulunduğu konum itibarı ile reklam kabiliyetinin ve algılanabilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkulün tercih edilen, rantın yüksek olduğu bölgede konumlu olması,
- Ulaşım ilişkilerinin güçlü ve alternatiflerin çok olması, ana arterde yer alması
- Bölgenin marka yapılarından biri olması
- Mevzuat gereği tüm izinlerinin alınmış olması
- Yakın çevresinde düzenli / planlı yaşam alanlarının bulunması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Kentin ana arteri üzerinde konumlu olması dolayısı ile trafik yoğunluğunun ve çevre kirliliğinin yüksek olması,
- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması.
- Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu sağlık ve sosyo politik gelişmelerin değerlendirme sektörüne olumsuz etkileri
- Rekabet edecek çok sayıda benzer projenin bulunduğu bölgede yer alması

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 taşınmaz, **ofis-çarşı** fonksiyonlu olup mevcutta aynı fonksiyonla kullanılmaktadır. Rapor tarihinde fiziksel ve/veya fonksiyonel olarak demode duruma gelmediği kanaatine varılmış olup taşınmazların en etkin ve verimli kullanım analizine ilişkin tarafımızca ayrı bir çalışma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; ofis ve dükkan/mağaza nitelikli taşınmazların değerlerinin belirlenmesinde Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) kullanılmıştır. Taşınmazların pazar değeri tepitinde maliyet yaklaşımı yöntemi ve gelir indirgeme yöntemleri sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır. Elde edilen pazar verileri alt başlıklarda detaylı olarak verilmiştir.

7.3.1. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yöntemi)

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan ofis ve ticari ünite satış ve kira verileri incelenmiştir. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

7.1.1.1. Ofis Pazarı Analizi

Emsal Krokisi



Emsal haritası üzerinde MİA bölgesinde yer alan benzer nitelikte ofislerin pazarlanmakta olan verileri özetlenmiştir.

Tablo. 11 Satılık Ofis Emsalleri;

Proje	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim değer, TL/m ²	İletişim
LEVENT LOFT	3. katta, 105 m ² ofis, 8.000.000 TL bedelle satılıktır.	105	8.000.000	76.190	ARSL 0 (532) 054 14 86
	1. katta, 110 m ² ofis, 9.000.000 TL bedelle satılıktır.	110	9.000.000	81.818	VAA 0 (532) 795 53 08
	5. katta, 160 m ² ofis, 13.000.000 TL bedelle satılıktır.	160	13.000.000	81.250	LACIVERT 0 (541) 510 44 34
LEVENT ASTORIA KEMPINSKI	13. katta 110 m ² ofis, 6.500.000 TL ye satılıktır.	110	6.500.000	59.091	TOWER ESTATE 0 (532) 378 24 79
	13. katta 110 m ² ofis, 7.000.000 TL ye satılıktır.	110	7.000.000	63.636	EMART 0 (533) 920 19 72
	16. katta 110 m ² ofis, 7.950.000 TL ye satılıktır.	110	7.950.000	72.273	ART 0 (532) 212 48 76
	15. katta 170 m ² ofis, 12.500.000 TL ye satılıktır.	170	12.500.000	73.529	İST PROJE 0 (532) 135 35 73
	15. katta 163 m ² ofis, 13.000.000 TL ye satılıktır.	163	13.000.000	79.755	İST PROJE 0 (532) 667 50 04
	15. katta 170 m ² ofis, 13.000.000 TL ye satılıktır.	170	13.000.000	76.471	İST PROJE 0 (535) 035 55 58
	14. katta 160 m ² ofis, 11.100.000 TL ye satılıktır.	160	11.100.000	69.375	OPUS 0 (532) 414 67 73
LEVENT NİDA KULE	2. katta, 345 m ² ofis, 14.750.000 TL bedelle satılıktır.	345	14.750.000	42.754	TAPU 0 (530) 344 54 98
	2. katta, 173 m ² ofis, 12.042.800 TL bedelle satılıktır.	173	12.042.800	69.612	İNTENGO 0 (543) 312 27 85
	2. katta, 357 m ² ofis, 16.441.040 TL bedelle satılıktır.	357	16.441.040	46.053	İNTENGO 0 (543) 312 27 85
KANYON	9. katta 220 m ² ofis, 29.000.000 TL ye satılıktır.	220	29.000.000	131.818	MANSION 0 (532) 724 28 31
	9. katta 110 m ² ofis, 13.500.000 TL ye satılıktır.	110	13.500.000	122.727	MANSION 0 (533) 774 37 77
FERKO	11. katta, 557 m ² ofis, 45.000.000 TL bedelle satılıktır.	557	45.000.000	80.790	VERSATİE 0 (533) 696 49 61
	1. katta, 1.221 m ² ofis, 58.250.000 TL bedelle satılıktır.	1.221	58.250.000	47.707	REMAX 0 (532) 371 46 69
	1. katta, 336 m ² ofis, 59.750.000 TL bedelle satılıktır.	336	59.750.000	177.827	TURYAP 0 (532) 349 53 48
METROCİTY	16. katta 740 m ² ofis, 36.150.000 TL ye satılıktır.	740	36.150.000	48.851	YEDİTEPE 0 (533) 423 04 94
	12. katta 1.000 m ² ofis, 92.000.000 TL ye satılıktır.	1.000	92.000.000	92.000	COLDWELL BANKER 0 (533) 680 45 88
	12. katta 720 m ² ofis, 37.500.000 TL ye satılıktır.	720	37.500.000	52.083	OPUS 0 (532) 491 83 93
HARMANCI GİZ	10. katta 500 m ² ofis, 33.750.000 TL ye satılıktır.	500	33.750.000	67.500	AHMET KOZ 0 (542) 235 96 58
	12. katta 250 m ² ofis, 18.500.000 TL ye satılıktır.	250	18.500.000	74.000	AHMET KOZ 0 (542) 235 96 58
	6. katta 500 m ² ofis, 33.750.000 TL ye satılıktır.	500	33.750.000	67.500	EVİN EMLAK 0 (535) 693 60 60
İSTANBLOOM PLAZA	14. katta 189 m ² ofis, 18.500.000 TL ye satılıktır.	189	8.500.000	44.974	FIRST CLAS 0 (533) 769 61 29
	13. katta 120 m ² ofis, 9.000.000 TL ye satılıktır.	120	9.000.000	75.000	SMART 0 (533) 203 81 18
LEVENT NEF 09 PLAZA	536 m ² ofis, 14.850.000 TL ye satılıktır.	536	14.850.000	27.705	Esra Uzun 0 (549) 768 78 07
	12. katta 1.100 m ² ofis, 44.000.000 TL ye satılıktır.	1.100	44.000.000	40.000	AHMET KOZ 0 (542) 235 96 58
FERKO KOMŞUSU PLAZA	12. katta, 1.000 m ² ofis, 92.000.000 TL bedelle satılıktır. (en üst kat ve mobilyalı)	1.000	92.000.000	92.000	COLDWELLBANKER 0 (533) 680 45 88
LEVENT NO 5	1. katta, 180 m ² ofis, 7.740.000 TL bedelle satılıktır.	180	7.740.000	43.000	COLDWELLBANKER 0 (532) 793 14 20
POLCENTER	3. katta, 200 m ² ofis, 5.900.000 TL bedelle satılıktır.	200	5.900.000	29.500	LACIVERT 0 (531) 219 77 40

7.1.1.2. Mağaza / Dükkan Pazarı Analizi

Tablo. 12 Kiralık Mağaza / Dükkan Emsalleri

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
2	Özdilek AVM arkası, 350 m ² dükkan, 45.000 TL ye kiralıktır.	350	45.000	129	EGZ 0 (532) 511 12 23
3	Levent LOFT BAĞÇE'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 Çarşı da, 40 m ² dükkan, 40.000 TL bedelle kiralıktır.	40	40.000	1.000	SİZE ÖZEL EMLAK 0 (532) 311 66 16

Tablo. 13 Satılık Mağaza / Dükkan Emsalleri;

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim değer, TL/m ²	İletişim
1	Polcenter de, 50 m ² Restoran&lokanta, 2.450.000 TL bedelle satılıktır. (Proje içinde olması dolayısı ile benzer yaya aksında olması dolayısı ile daha iyi)	50	2.450.000	49.000	ARMAN 0 (532) 323 38 39
2	Polcenter önünde, 180 m ² Restoran&lokanta, 60.000.000 TL bedelle satılıktır. (200 m ² ön kullanım hakkı)	380	60.000.000	157.895	REMAX 0 (533) 704 40 37
3	Nispetiye caddesinde, 240 m ² dükkan, 22.000.000 TL bedelle satılıktır.	240	22.000.000	91.667	ABN 0 (532) 213 52 22
4	Nispetiye caddesinde, 14 m ² dükkan, 1.950.000 TL bedelle satılıktır.	14	1.950.000	139.286	Aysem 0 (544) 592 81 30
5	Wellroom Bistro, (400 m ² bodrum, 400 m ² zemin, 400 m ² teras) 1.200 m ² beyan edilerek 75.000.000 TL bedelle satılıktır.	600	75.000.000	125.000	REMAX 0 (532) 216 99 34
6	Aydar Caddesi Migros karşısı 25+15 m ² dükkan, 7.250.000 TL bedelle satılıktır.	40	7.250.000	181.250	SMB 0 (532) 273 22 20
7	Levent Çarşı içinde, 350 m ² dükkan, 120.000.000 TL bedelle satılıktır. (müstakil 4 katlı yapı)	350	120.000.000	342.857	YURT YATIRIM 0 (532) 495 49 02
8	Tekfen Tower karşısı, 3 katlı 120 m ² dükkan, 2.800.000 TL bedelle satılıktır.	120	2.800.000	23.333	LEVENT PANORAMA 0 (535) 352 77 30

Rapor Konusu, çarşı blokta yer alan Mağaza/Acenta nitelikli taşınmazlar için yakın konumda rastlanan **kiralık ve satılık** Dükkan/mağaza verileri yukarıda özetlenmiştir.

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Büyükdere Caddesi'ne cepheli ve taşınmazların yer aldığı komplekse benzer nitelikteki karma kullanımlı projeler incelenmiştir. Yapılan pazar araştırmasında emsal taşınmazların konumlu olduğu projeler ve hedef müşteri kitlesi, teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Emsal araştırması Büyükdere Caddesi, Levent, Zincirlikuyu, Esentepe mahallelerini kapsamaktadır. Yakın çevrede yer alan karma projeler dahilinde A.V.M. alanları mevcut olup, A.V.M.'lerde konumlu mağaza alanlarının işletme bütünlüğü dolayısı ile satışa konu olmadıkları görülmüştür.

Rapor konusu Çarşı Blokta yeme içme – mağaza olarak kullanılan bağımsız bölümler, çarşı olarak tanımlanmış olmakla birlikte yoğun olarak proje özelinde çalışanlar ile İş Sanat Kültür Merkezi ziyaretçileri tarafından kullanılmakta olup dış ziyaretçi kullanımı kısıtlı görülmüştür.

Yapılan Pazar araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu ofis ve mağaza nitelikli ünitelerin gerek prestijli bir bölgede konumlu olması, gerek marka değeri yüksek proje dahilinde yer almaları dolayısı ile avantajlı oldukları düşünülmekle birlikte yaya ve araç girişinin Meltem Sokaktan sağlanıyor olması dolayısı ile yaya ziyaretçisi açısından kısıtlı olduğu kanaatine varılmıştır.

2022 yılı başından itibaren hızla değişen ekonomik veriler ve enflasyon oranındaki artışın gayrimenkul sektörüne yansımaları rapor konusu taşınmazların mevcut kiracı kapasitesi, kira sözleşmeleri dikkate alındığında mevcut kira artışında pazara yansıyan oranın karşılıklı anlaşmalarla belirlendiği görülmüş taşınmazların pazar değeri takdirinde de bu durum dikkate alınmıştır. Kira emsalleri verilerine taşınmazların Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile değer takdirinde Kapitalizasyon değerinin tahminini amacıyla yer verilmiştir.

Tablo. 14 Ofis Emsalleri Kira Araştırması Düzeltme tablosu

KONUM	Min. Kira TL/m ²	Max. Kira TL/m ²	Ortalama Kira TL/m ²	Pazarlık	Reklam Kabiliyeti	Konum	Yaş / bakım	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m ²
Apa Giz Plaza	208	438	329	-10%	-15%	-10%	-10%	181,01
199 Plaza	292	800	484	-10%	-15%	-10%	-25%	193,64
Astoria Kempinski	214	350	264	-10%	-5%	5%	-25%	171,64
Nida Kule	300	320	308	-10%	-5%	0%	-25%	184,81
Kanyon	179	300	300	-10%	-15%	-5%	-5%	195,00
Yapı Kredi Plaza	188	231	219	-10%	-5%	0%	5%	196,94
Ferko	231	617	445	-10%	-15%	-10%	-25%	177,85
Metrocity	170	395	278	-10%	-15%	-10%	-5%	166,83
River Plaza	349	410	380	-10%	-10%	-10%	-25%	170,94
Harmancı Giz	240	280	260	-10%	-10%	0%	-10%	182,00
ORTALAMA	237	414	327					182,06

Taşınmazlar için Pazar verisi düzeltmesi pazarlık, reklam kabiliyeti, konum, yaş/bakım gibi kriterler doğrultusunda yapılmış olup ortalama birim kira yaklaşık 180 TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

Tablo. 15 Ofis Emsalleri Pazar Satış Araştırması Düzeltme tablosu

KONUM	Min. Değer TL/m ²	Max. Değer TL/m ²	Ortalama Değer TL/m ²	Pazarlık	Reklam Kabiliyeti	Konum	Marka	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m ²
Levent Loft	76.190	81.818	79.753	-10%	-10%	-10%	15%	67.790
Astoria Kempinski	59.091	79.755	70.590	-15%	5%	5%	5%	70.590
Levent Nida Kule	42.754	69.612	52.806	-5%	5%	0%	20%	63.367
Kanyon	122.727	131.818	127.273	-25%	-15%	-5%	0%	70.000
Ferko	47.707	80.790	64.248	-5%	-15%	-10%	25%	61.036
Metrocity	48.851	92.000	64.312	-5%	-15%	-10%	25%	61.096
Harmancı Giz	67.500	74.000	69.667	-10%	-10%	0%	15%	66.183
Istanbloom Plaza	44.974	75.000	59.987	-5%	-5%	-10%	30%	65.985
Ortalama								65.756

Taşınmazlar için Pazar verisi düzeltmesi pazarlık, reklam kabiliyeti, konum, yaş/bakım gibi kriterler doğrultusunda yapılmış olup ortalama birim satış yaklaşık **65.500 TL/m²** olarak dikkate alınmış şerefiyesi oranında bağımsız birimlere yansıtılmıştır.

Mevcut Pazar incelendiğinde, beklenti doğrultusunda şekillendiği görülmüş, bu nedenle **geri dönüşün 25 – 28 yıl** aralığında olduğu izlenmiştir. Değerleme çalışmasında **Kapitalizasyon Oranı %4** oranında dikkate alınmıştır.

Tablo. 16 Kiralık Dükkan / Mağaza Emsalleri Düzeltme tablosu

No	Birim Değer, TL/m ²	Pazarlık	Reklam Kabiliyeti/Bakım	Konum	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m ²
1	325	-5%	-15%	-10%	227,50
2	129	-5%	0%	-10%	109,29
3	160	-5%	0%	-10%	136,00
4	186	-5%	0%	-10%	157,86
5	240	-5%	-20%	-10%	156,00
6	225	-5%	0%	-10%	191,25
*	817	-5%	-50%	-20%	204,20
Ortalama Birim Kira					168,87

*Nispetiye On projesi emsallerini ortalama birim kirası olup düzeltmeye dahil edilmiştir.

Pazar verileri yürüyüş aksları üzerinde doğrudan erişim sağlanan konumda yer almakta olduğundan düzeltmede dikkate alınmıştır. Dükkan / Mağaza Emsallerinden edinilen veriler doğrultusunda çarşı blokta yer alan bağımsız birimlerin ortalama birim kirası 170 TL/m² olarak tahmin edilmiştir.

Tablo. 17 Satılık Dükkan / Mağaza Emsalleri Düzeltme tablosu

No	Alan, m ²	Birim değer, TL/m ²	Pazarlık	*Reklam Kabiliyeti	Konum	Proje/Marka	Düzeltilmiş Birim Değeri, TL/m ²
1	50	49.000	-5%	20%	-10%	25%	63.700,00
2	380	157.895	-25%	-40%	-15%	25%	71.052,63
3	240	91.667	-10%	-30%	-15%	25%	64.166,67
4	14	139.286	-15%	-50%	-15%	25%	62.678,57
5	600	125.000	-15%	-40%	-15%	25%	68.750,00
6	40	181.250	-15%	-50%	-20%	20%	63.437,50
Ortalama							65.756

*Emsallerin *Reklam Kabiliyeti* kriterinde bulunduğu alanda dışarıdan algılanması da gözlemlenmiştir.

Pazar verileri yürüyüş aksları üzerinde doğrudan erişim sağlanan konumda yer almakta olduğundan düzeltmede dikkate alınmıştır. Dükkan / Mağaza Emsallerinden edinilen veriler doğrultusunda çarşı blokta yer alan bağımsız birimlerin ortalama birim satış değeri **65.500 TL/m²** olarak tahmin edilmiş ve şerefiyesi oranında bağımsız birimlere yansıtılmıştır.

Rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam satılabilir/kiralanabilir alanları üzerinden **bağımsız bölüm bazında verilen pazar değerlerine rapor eklerinde yer verilmiştir.** Fonksiyon ve blok bazında ortalama birim satış değeri ile hesaplanan toplam değerler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo. 18 Değerlemeye Konu Taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Hesaplanan Blok ve Fonksiyon Bazında Değerleri

Blok	Fonksiyon	Değerlemeye Esas Alan, m ²	Ortalama Birim Değer, TL/m ²	Değer, TL
Çarşı Blok	Mağaza	3.638,76	67.029	243.885.060
Kule 2	Büro	27.885,48	66.605	1.857.307.300
Kule 3	Büro	28.302,28	67.535	1.911.383.900
Toplam		59.826,52		4.012.576.260

*Çarşı bloğunda yer alan "büro" nitelikli taşınmazlar blok dahilinde mağaza olarak kullanıldığından değerlemede mevcut nitelikleri esas alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kiralama esas alanları müşteriden teyid edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile toplam değeri **4.012.576.260 TL** olarak hesaplanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda iştiraklerin bulunduğu kısımların ayrıştırılmış değerlerine ayrıca yer verilmiştir. İŞ GYO A.Ş.'nin talebi ile bilgi amaçlı olarak çarşı blok, kule 2 ve 3 bünyesinde yer alan iştiraklerin kiracı olarak kullandıkları alanların pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 19 İştirakler Bazında Takdir Edilen Pazar Değeri

Blok	B.B. No:	Kat	İŞTİRAK - Kiracı Kuruluş	Kullanım Alanı, m ²	Dğer, TL
Çarşı	42	1 Bodrum	Türkiye İş Bankası A.Ş.	110,00	7.210.000
	44		Türkiye İş Bankası A.Ş.	135,00	9.380.000
Kule 2	55	Zemin	Türkiye İş Bankası A.Ş..	1.210,00	79.260.000
	165	2	Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	316,68	21.060.000
			İş Girişim Sermayesi Yat. Ort. A.Ş.	215,00	14.300.000
			Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	378,00	25.140.000
			Maxis Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	127,00	8.450.000
	166	3	Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	695,48	46.250.000
			Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	312,80	20.800.000
	167	4	İş Yatırım Menkul Değerler A. Ş.	251,38	16.720.000
	168	5	Maks Market Danışmanlık Elektronik Hizmetler Ticaret A.Ş.	516,50	34.350.000
	169	6	Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	1.033,00	68.690.000
	175	12	İşnet Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret ve İletişim A.Ş.	374,20	24.880.000
			İş Yatırım Menkul Değerler A. Ş.	659,20	43.840.000
	176	13	İş Yatırım Menkul Değerler A. Ş.	1.033,00	68.690.000
	177	14	İş Yatırım Menkul Değerler A. Ş.	1.033,00	68.690.000
	178	15	İş Yatırım Menkul Değerler A. Ş.	996,00	66.230.000
	180	17	Anadolu Hayat Emeklilik A. Ş.	1.033,00	68.690.000
	181	18	Anadolu Hayat Emeklilik A. Ş.	1.033,00	68.690.000
	182	19	Anadolu Hayat Emeklilik A. Ş.	1.033,00	68.690.000
	183	20	Anadolu Hayat Emeklilik A. Ş.	1.033,00	68.690.000
	185	22	T. İş Bankası A.Ş. (Satın Alma Bölümü)	1.033,00	68.690.000
	186	23	T. İş Bankası A.Ş. (Satın Alma Bölümü)	595,70	40.210.000
Kule 3	56	Zemin	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A. Ş.	1.224,00	81.400.000
	200	12	Softtech Yazılım Teknolojileri Araştırma Gel. Ve Paz. Tic. A.Ş.	1.033,00	69.730.000
	202	14	İş Enerji Yatırımları A.Ş.	516,5	34.860.000
	204	16	T. İş Bankası A.Ş. (Satın Alma Bölümü)	996,00	67.230.000
	205	17	Anadolu Hayat Emeklilik A. Ş.	1.033,00	69.730.000
	214	26	Trakya Yatırım Holding A.Ş.	889,00	61.790.000
Toplam				20.848,44	1.392.340.000

Değerlemesi yapılan taşınmazlarda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına bağlı kuruluşlarının kiracı bulundukları alanların bilgi amaçlı yuvarlatılmış değeri; **1.392.340.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

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 Akımları 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 ile taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam satılabilir/kiralanabilir alanları üzerinden **bağımsız bölüm bazında verilen pazar değerlerine rapor eklerinde yer verilmiştir.**

Mevcut Pazar incelendiğinde, beklenti doğrultusunda şekillendiği görülmüş, bu nedenle geri dönüşün 25 – 28 yıl aralığında olduğu izlenmiştir. Değerleme çalışmasında kapitalizasyon oranı %4 olarak dikkate alınmıştır. Taşınmazların fonksiyon ve blok bazında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanan toplam değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo. 20 Değerlemeye Konu Taşınmazların Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Hesaplanan Blok ve Fonksiyon Bazında Değerleri

Blok	Fonksiyon	Değerlemeye Esas Alan, m ²	Kapitalizasyon Oranı	%0,04
			Ortalama Birim Değer, TL/m ²	Değer, TL
Çarşı Blok	Mağaza	3.638,76	53.254	193.780.080
Kule 2	Büro	27.885,48	52.584	1.466.330.340
Kule 3	Büro	28.302,28	54.052	1.529.793.120
Toplam		59.826,52	53.319	3.189.903.540

**Çarşı bloğunda yer alan "büro" nitelikli taşınmazlar blok dahilinde mağaza olarak kullanıldığından değerlemede mevcut nitelikleri esas alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kiralamaya esas alanları müşteriden teyid edilmiştir.*

Değerleme konusu taşınmazların **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi** ile değeri **3.189.903.540 TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları 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 taşınmazların değer tespitinde Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz İş Kuleleri adıyla kullanımda olup parsel için düzenlenmiş herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar İş Kuleleri adıyla kullanımda olup herhangi bir geliştirme yapılmamıştır.

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkullerin hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotek kayıtlarına ilişkin açıklamalar ilgili başlıklarda verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların Pazar Yaklaşımı - "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değerleri takdir edilmiş olup, Pazarı daha doğru yansıttığı kanantıyla uyumlaştırma "Emsal karşılaştırma Yaklaşımı" lehine yapılmış taşınmazların değeri **4.012.570.000.-TL** thmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 21 Farklı Değerleme Yöntemleri Kullanılarak Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırması

Blok	Fonksiyon	Değerlemeye Esas Alan, m ²	Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Değer, TL	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Değer, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
Çarşı Blok	Mağaza	3.638,76	193.780.080	243.885.060	243.900.000
Kule 2	Büro	27.885,48	1.466.330.340	1.857.307.300	1.857.240.000
Kule 3	Büro	28.302,28	1.529.793.120	1.911.383.900	1.911.430.000
Toplam		59.826,52	3.189.903.540	4.012.576.260	4.012.570.000

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

1420 ada 1 parsel numaralı taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri görülmüştür.

Düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri ile ilgili olarak taşınmazın Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi gereği yeniden ruhsat alınmasına gerek yoktur.

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 26.12.2022 tarihinde temin edilen TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede, Taşınmazın rehinler hanesinde

-Türkiye İş Bankası A.Ş. ipotek kayıtlarına rastlanılmıştır:

*Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30)- 1- Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsaların devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

2- "(Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler." Hükmü gereğince; gayrimenkulü olumsuz etkilemediği kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Yedinci Bölüm, Yatırımlara Ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar-Yatırım Faaliyetleri Ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar Madde 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) de

"c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." olarak belirtilmiştir.

j) Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." Hükümü bulunmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar uyarınca halihazırda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde **"Binalar"** başlığı altında bulunmasında, devredilmesinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1420 ada 1 parsel sayılı "Kargir İş Merkezi" nitelikli taşınmazda konumlu 46 adet "Mağaza-Acenta" ve 56 adet "Büro" nitelikli 102 adet taşınmazdır.

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.

Nihai Değer Tablosu

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1420 ada 1 parsel sayılı "Kargir İş Merkezi" nitelikli taşınmazda konumlu İş GYO mülkiyetindeki 46 adet "Mağaza-Acenta" ve 56 adet "Büro" nitelikli 102 adet taşınmaz	Değerlemeye Esas Satılabilir/Kiralanabilir Alan, m ²	59.826,52	
	Para Birimi	TL	USD
	Takdir Edilen Değer	4.012.570.000	215.218.329
	Toplam Sigortaya Esas Değeri, TL	352.976.468	

*1 USD (25.10.2022 tarihli TCMB satış)=18,6439 TL alınmıştır. Rapor içeriğindeki değerler KDV hariç değerlerdir.

Sonuç olarak; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1420 ada 1 parsel sayılı "Kargir İş Merkezi" nitelikli taşınmazda konumlu İş GYO mülkiyetindeki 46 adet "Mağaza-Acenta" ve 56 adet "Büro" nitelikli 102 adet gayrimenkulün Pazar Değeri K.D.V. Hariç **4.012.570.000.-TL. (Dörtmilyaronikimilyonbeşyüzyetmişbin Türklirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Sevgi TUNA

Mimar

SPK LİSANS NO: 408629

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Kubilay ATALAR

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 411022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

