



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**

23_400_146

21.06.2023



OPGYO-01 rev no: 0

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ 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 31.05.2023 tarihinde Sevgi Tuna tarafından incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde, Değerleme Uzmanı Sevgi TUNA tarafından hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ**RAPOR BİLGİLERİ**

Müşteri Adı	İŞ GYO A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	05.05.2023
Değerleme Tarihi	16.06.2023
Rapor Tanzim Tarihi	21.06.2023
Rapor No	23_400_146
Rapor Konusu	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1420 ada 1 parsel sayılı "Kargir İş Merkezi" nitelikli taşınmazda konumlu İŞ GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkuller

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Posta Adresi	Levent Mahallesi, Levent Mah. Meltem Sok. No:8-10 -14 Beşiktaş/İstanbul
İl / İlçe	İstanbul / Beşiktaş
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Levent
Ada / Parsel	1420/1
Arsa Yüzölçümü, m ²	25.909,00
Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir İş Merkezi
Malik- Hisse Pay/ Payda	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarih / Yevmiye	1/1
Gayrimenkul Nitelik	46 adet " Mağaza-Acenta " ve 56 adet "Büro"

İMAR DURUMU

Değerleme konusu; İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, 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; ayırık nizamda, Emsal=3,00 şartlarında "Yönetici Merkez" alanında kalmaktadır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı – Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)
Pazar Değeri (TL)	
5.550.240.000 (KDV Hariç)	
6.549.283.200 (KDV Dahil)	

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Sevgi Tuna / Spk Lisans No: 408629
Raporu Asiste Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzm. Yrd. / Spk Lisans No:
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kubilay Atalar / Spk Lisans No: 411022
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ	5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	6
4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler	6
4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	6
4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	8
4.1.3 İmar Bilgileri	10
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	11
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler	13
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)	13
4.1.7 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	13
4.3 Gayrimenkulün Tanımı	17
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	26
5.1 Demografik Veriler	26
5.2 Ekonomik Veriler	27
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum	27
5.3 Gayrimenkul Sektörü	29
5.3.2 Ofis Piyasası	33
5.4 AVM Sektörü	35
5.5 GYO'lar	38
5.6 Bölge Verileri	39
5.6.1 İstanbul İli	39
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	42
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer	42
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	42
6.3 Değerleme Yaklaşımları	44
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	44
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	45
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı	46
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ	48
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)	48
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım	48
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	49
7.3.1 Pazar Yaklaşımı	49
7.3.1.1 Ofis Pazarı Araştırması	49
7.3.3 Gelir Yaklaşımı	54
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	55
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	55
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	55
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	56
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	56
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	56
8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği	56
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	56
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	58
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	58
10)- RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

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** Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesidir.

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır.
 -21.12.2022 tarih 15_400_312 sayılı değerleme raporunda konu taşınmazlara toplam satış değeri K.D.V. hariç Yasal 4.012.570.000-TL takdir edilmiştir.
 -15.01.2016 tarihli değerleme raporunda toplam kira değeri KDV hariç 242.226 TL takdir edilmiştir.
 -30.12.2015 tarihli değerleme raporunda toplam K.D.V. hariç 700.000.000 TL takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: Sevgi TUNA Aysel AKTAN
 Mimar Şehir Plancısı – Harita Mühendisi
 Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı
 S.P.K. Lisans No: 408629 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
 Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr

MÜŞTERİ UNVANI

: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**RAPOR NUMARASI**

: 23_400_146

SÖZLEŞMETARİHİ

: 05.05.2023

DEĞERLEME TARİHİ

: 06.06.2023

RAPOR TARİHİ

: 21.06.2023

GAYRİMENKULÜN TANIMI

: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1420 ada 1 parsel sayılı “Kargir İş Merkezi” nitelikli taşınmazda konumlu İş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 102 adet bağımsız bölüm.

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. HARİÇ)

: 5.550.240.000-TL

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. DAHİL)

: 6.549.283.200-TL

4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

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

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, 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.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

Ana Gayrimenkul 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
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

Sıra No	Blok	B.B. No:	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa payda	Cilt	Sahife	ID
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
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

Sıra No	Blok	B.B. No:	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa payda	Cilt	Sahife	ID
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.

Taşınmazların mülkiyet yapısında son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin TAKBİS belgeleri müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 24.04.2023 tarih, saat 11:30 itibarı ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan TAKBİS belgelerinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır. Takbis belgesi ve Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 24.04.2023 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 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 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 müşteriye temin edilen belge rapor eklerinde sunulmuştur.)

4.1.3 İmar Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 18.05.2023 tarih, E-24864664-115-3974/10304 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, avan proje ile uygulama yapılacak alanda, Emsal=3,00 ayırık nizam yapılaşma koşullarında "Yönetici Merkez Alanı" nda kalmaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen yazılı imar durumu rapor eklerinde sunulmuştur.

Plan Adı	1/5000 ölçekli Levent Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı
Ölçek	1/5000
Tasdik Tarihi	18.05.2018
Lejant	Park Alanı

PLAN



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 30a'da 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.

4.1.4 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 Gerekli Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 1420 ada, 1 parsel üzerinde "İş Kuleleri" 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 $8,30 \times 14,50 = 120,35 \text{ m}^2$ kafe olarak kullanılan bir ilave,

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

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 m^2

4-Çarşı kısmında bodrum katta yürüyen merdivenlerin altındaki ortak alan kısmı kapatılarak dükkan olarak işletilmektedir. (Koridorda kapatılan alan yaklaşık 30 m^2),

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.

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+Siğınak	-	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

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 İşmer 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 İş Yatırım 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	KRSYYNA5	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'na "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 yanlılıkla, 81 pafta 1420 ada 1 parselin çap (plan) örneğinin gönderildiği için taşınmaz dosyasında bulunduğu" öğrenilmiş olup rapor konusu taşınmazlara etkisi bulunmamaktadır.

4.1.5 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.

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

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.

4.1.7 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 Siteminden 24.04.2023 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 2.500.000.000 TL 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." Hükmü bulunmaktadır.

Söz konusu ipotekler, GYO portföyünde yer alan projeler ile geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerinin inşaatının finansmanı için alınmış olan kredilerin teminatı olarak konulduğu öğrenilmiştir.

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.

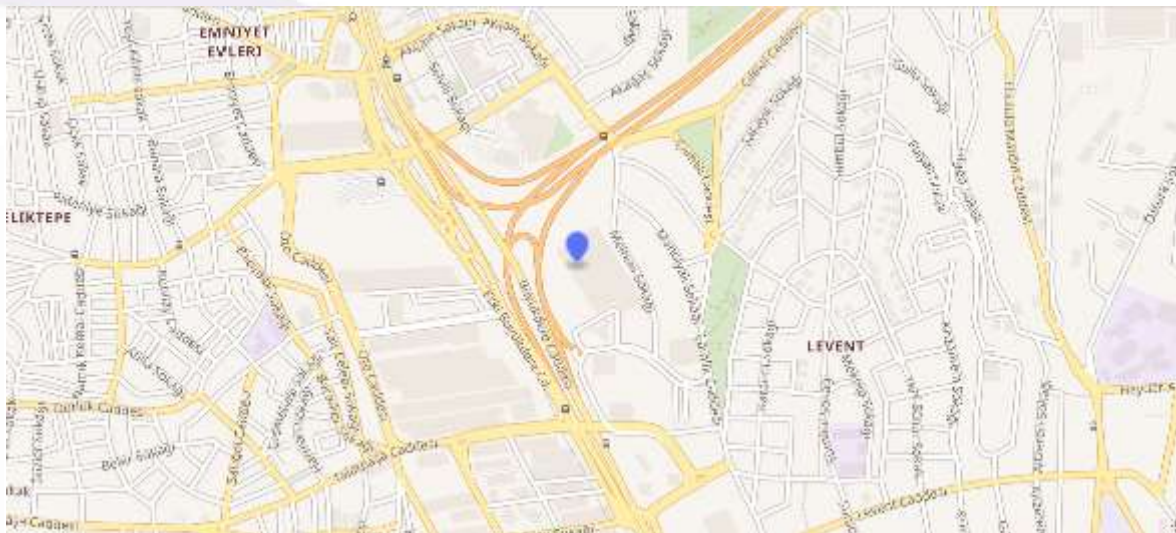
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin yukarıda belirtilen maddeler dikkate alındığında ve takyidat kayıtları incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazın G.Y.O. portföyüne alınabilmesi için takyidat kayıtları yönünden herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar;İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi'nde konumludur. Taşınmazlar 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, Özdelek 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 konumda 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.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi





Koordinat Bilgisi: 41.082755, 29.012312

Merkez Noktalar	Kuş Uçusu Mesafeler, km
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 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 itibari 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 çarşı bölgesi ve civarında 1-2 katlı betonarme yapı tarzında, ayrıık yapı düzeninde inşa edilmiş villa tipi yapılar mevcut olup, bahsi geçen bölge dışında kalan alanda 5-6 katlı betonarme yapı tarzında blok

yapı düzeninde inşa edilmiş konut fonksiyonlu yapılar yer almaktadır.

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 itibari 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 yapılmaktadır. Gayrimenkulün konumlu olduğu bölge yoğun talep gören ve İstanbul il özelinde marka değerlerinin konumlandığı bir merkezdir.

Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



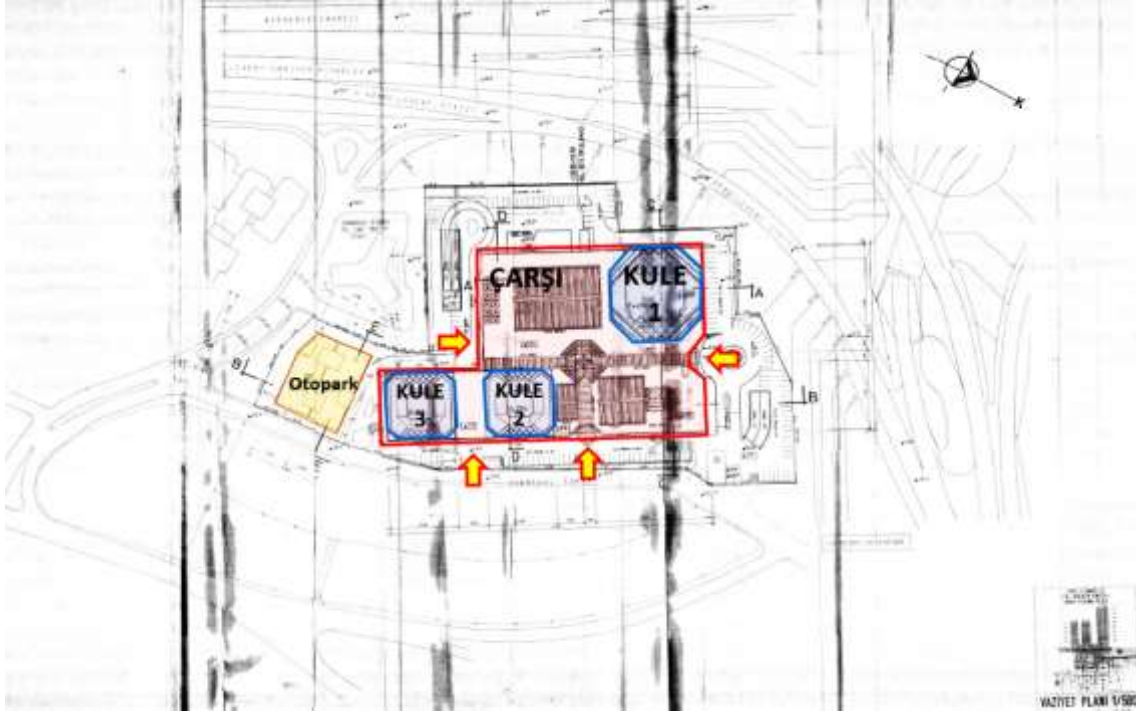
4.3 Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa proje 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

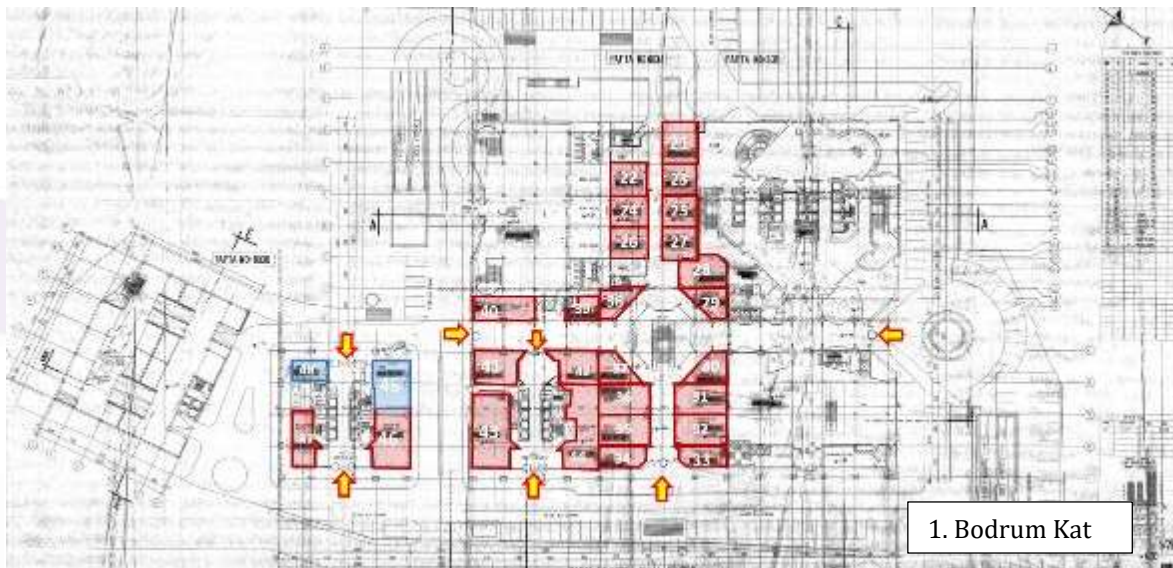
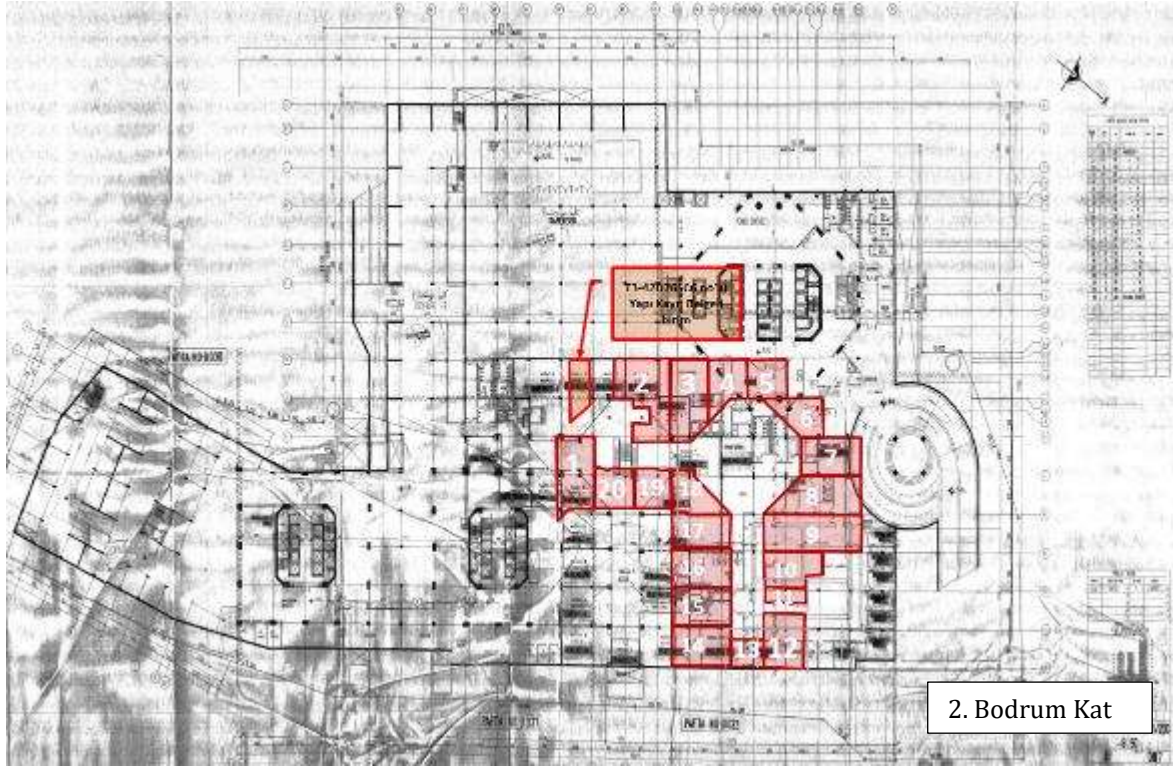
İş Kuleler’de yer alan kuleler ve çarşı alanının 2. normal kata kadar olan alanları tek hacimli podyum kat olarak kullanılmakta olup, kulelerde 2. normal kat sonrasında ayrı ayrı bloklar yükselmektedir. Blok girişleri 1. bodrum kat seviyesinde yer almakta, tüm blokların çarşı alanına bağlantıyı sağlayan 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.

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” nitelikli ve 2 “büro” nitelikli toplam 48 adettir.

Çarşı Bloкта 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.



İç görseller;



Çarşı Bloкта Yer Alan Değerleme 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 taşınmaza 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'i oditoryum, 1'i 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. Ana gayrimenkulde yer aldığından bünyesindeki bağımsız bölüm tablosu bilgi amaçlı paylaşılmıştır.)

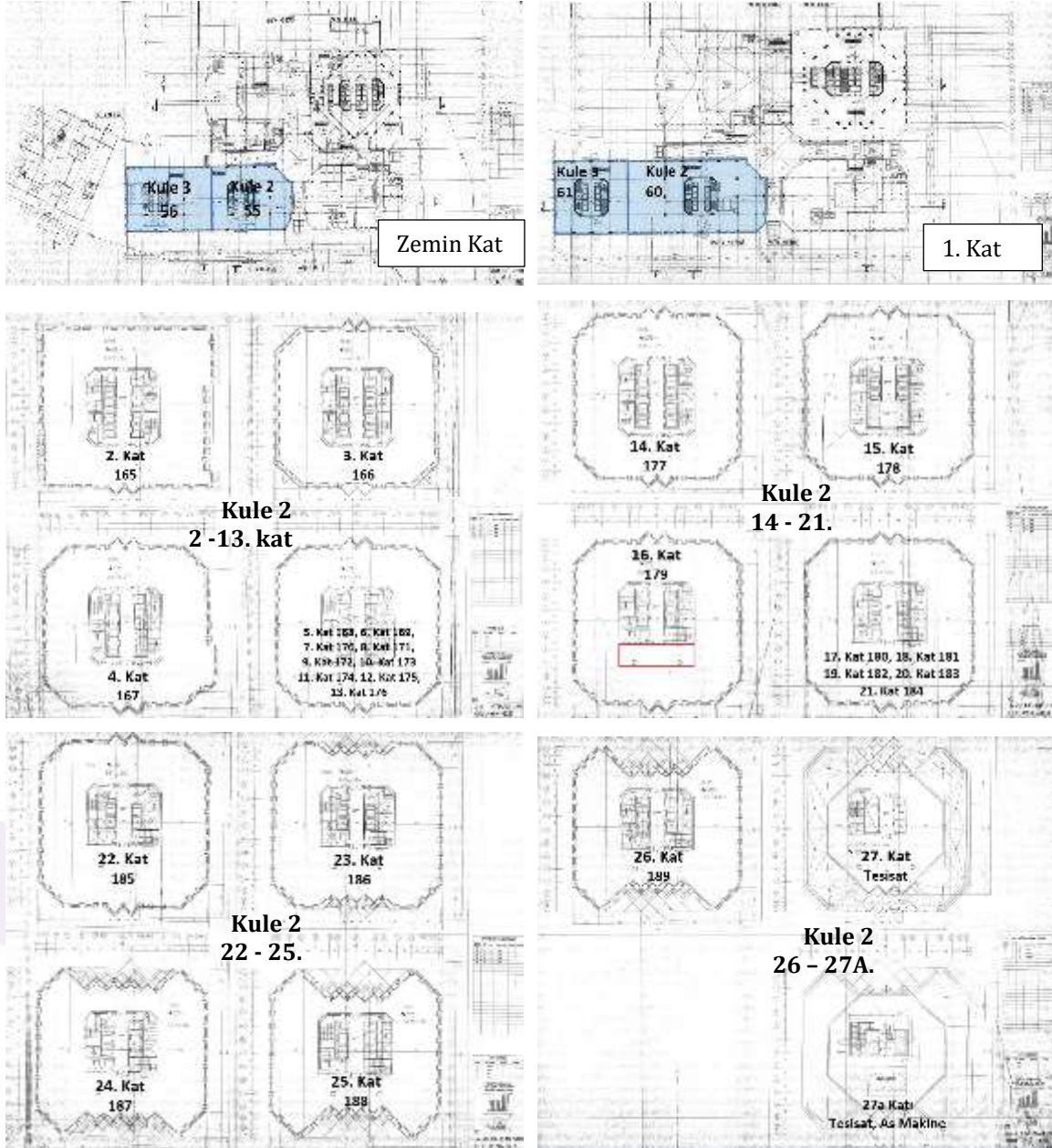
KULE 1			
Kat	Alan, m²	Bağımsız Bölüm Adedi	Nitelik
2.Kat	1.812	3	Büro
3.Kat	1.645	3	Büro
4.Kat	1.407	0	Tesisat katı
5.Kat	1.407	2	Büro
6.Kat	1.407	3	Büro
7.Kat	1.407	3	Büro
8.Kat	1.407	3	Büro
9.Kat	1.407	3	Büro
10.Kat	1.407	3	Büro
11.Kat	1.407	3	Büro
12.Kat	1.407	3	Büro
13.Kat	1.407	3	Büro
14.Kat	1.407	3	Büro
15.Kat	1.407	3	Büro
16.Kat	1.407	3	Büro
17.Kat	1.407	3	Büro
18.Kat	1.407	3	Büro
19.Kat	1.407	3	Büro
20.Kat	1.407	3	Büro
21.Kat	1.407	3	Büro
22.Kat	1.407	3	Büro
23.Kat	1.407	2	Büro, makine odaları, elektrik odası
24.Kat	1.407	2	Büro
25.Kat	1.407	3	Büro
26.Kat	1.407	3	Büro
27.Kat	1.407	3	Büro
28.Kat	1.407	3	Büro
29.Kat	1.407	3	Büro
30.Kat	1.407	3	Büro
31.Kat	1.407	3	Büro
32.Kat	1.407	3	Büro
33.Kat	1.407	3	Büro
34.Kat	1.407	3	Büro
35.Kat	1.407	3	Büro
36.Kat	1.330	3	Büro
37.Kat	1.227	1	Büro
38.Kat	1.098	1	Büro
39.Kat	1.098	0	Makine dairesi
40.Kat	1.098	1	Özel yemek salonu
41.Kat	965	1	Toplantı salonu
41 A Katı	310	0	Asansör makine dairesi, soğutma kuleri
Asma M.Katı	150	0	Elektrik trafo odası
Toplam	55.757,00	103 Adet*	

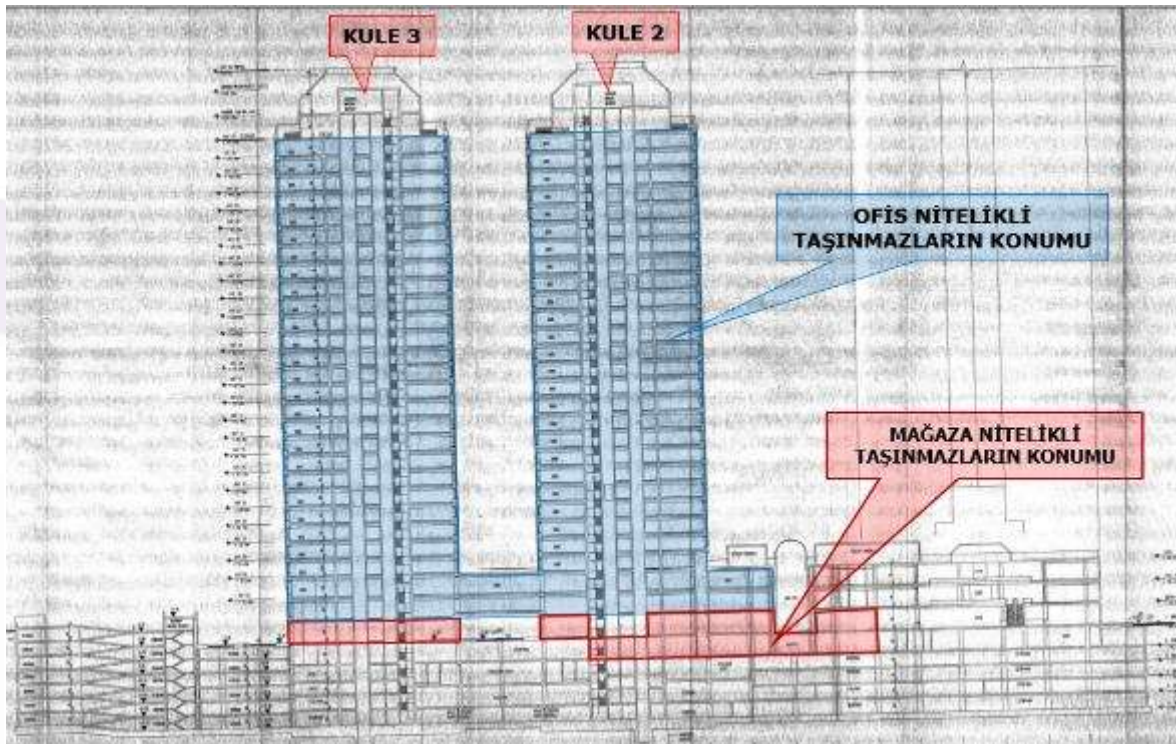
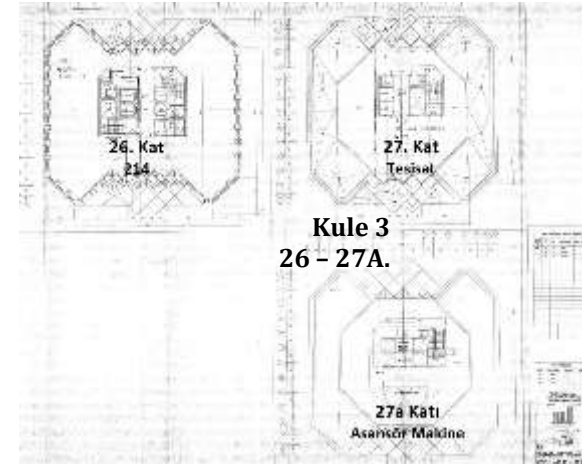
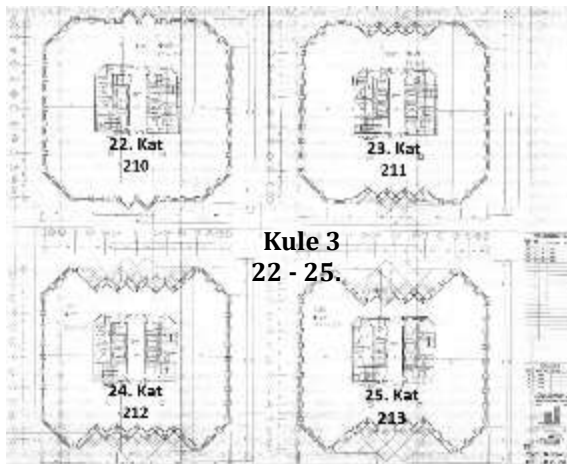
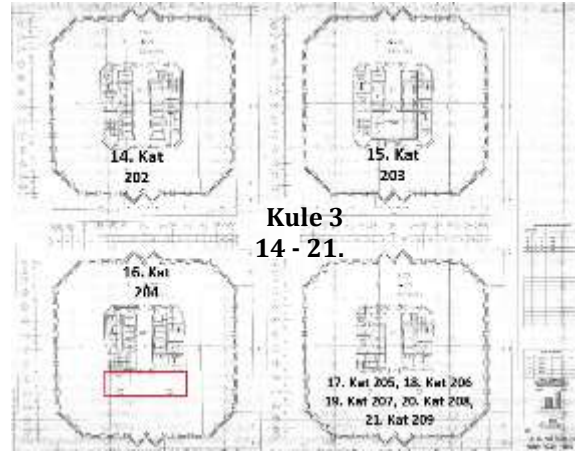
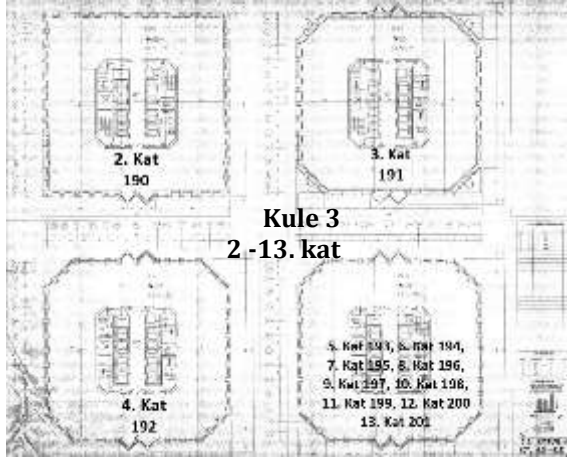
* Tabloda belirtilen bağımsız bölüm sayıları sadece 2. kat ve üzerini kapsamakta olup, 2. bodrum-2.kat arasında yer alan bağımsız bölüm adedi baza katlarında karşı alanlarını belirten Tabloda belirtilmiştir

➤ **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.

KULE 2					
Kat	Kat Alanı, m²	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Adedi	Bağımsız Bölüm Alanı, m²	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
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 çarşı blokta yer verilmiştir.

Kule 2 Bloğu İç Mekan Görselleri

➤ KULE 3

Meltem Sokak cephesinden parsel bakıldığında parselin 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.

Kule 3 te Yer Alan Bağımsız Bölümler

KULE 3					
Kat	Kat Alanı, m ²	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Adedi	Bağımsız Bölüm 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
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.

İş Kuleler Kompleksi İŞ GYO Mülkiyetindeki Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alanlar

Fonksiyon	Brüt Alan, m ²	Bağımsız Bölüm Adedi
Mağaza	3.638,76	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.

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi'nde taşınmaza ait 31.10.2000 tarih, 200/3309 sayılı Belediye onaylı mimari projesi incelenmiştir.

5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

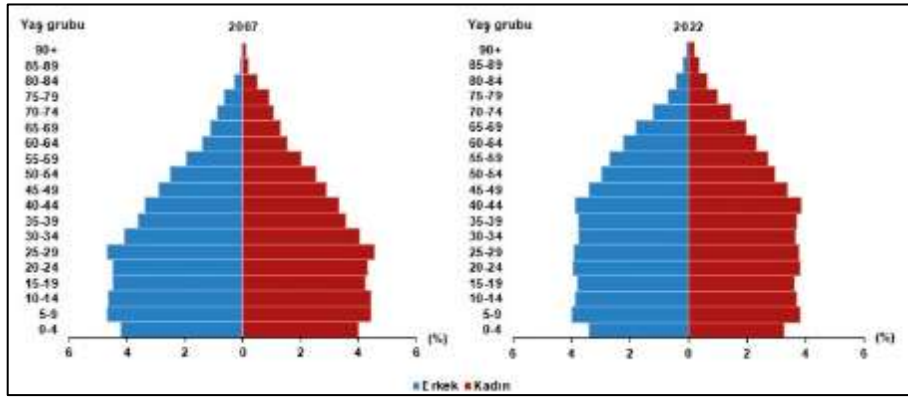
5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2021 yılı için dünya nüfusunun 7 milyar 874 milyon 965 bin 732 kişi olduğu tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 444 milyon 216 bin 102 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 393 milyon 409 bin 33 kişi ile Hindistan, 332 milyon 915 bin 74 kişi ile Amerika izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun 40,3%'ünü oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 279 bin 553 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 195 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun 1,1%'ini oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus ise, bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşı yükseldiği görülmektedir.

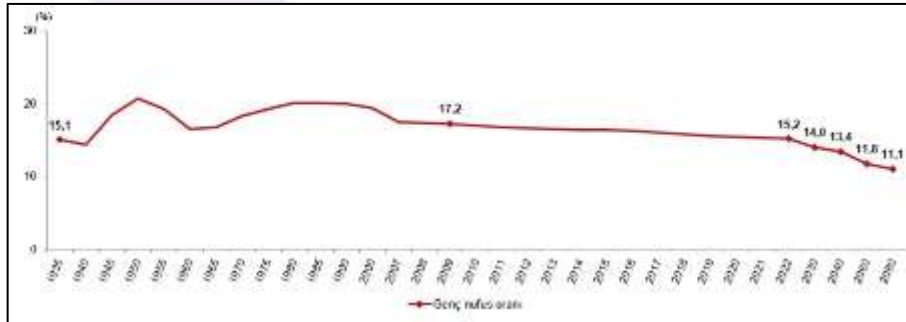
Nüfus piramidi, 2007, 2022



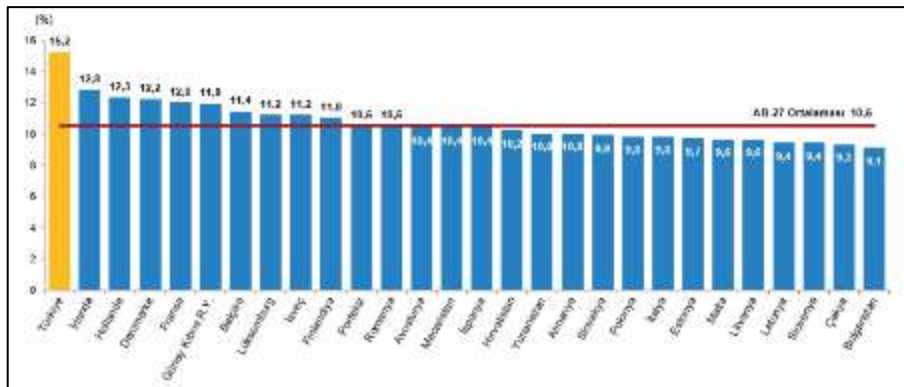
15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 949 bin 817 kişi oldu. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,2'sini oluşturdu. Genç nüfusun %51,2'sini erkek nüfus, %48,8'ini ise kadın nüfus oluşturdu.

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

Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080



Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990
 TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000
 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2022
 TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2030-2080



5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

IMF, Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda enflasyonun yüksek seyri, finans sektörüne ilişkin belirsizlikler ve Rusya-Ukrayna savaşının devam eden etkileri nedeniyle küresel büyüme tahminlerini 2023 ve 2024 yılları için aşağı yönlü revize etti. ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış bazda %1,1 büyürken, öncü göstergeler ülkede ekonomik aktivitenin ikinci çeyreğe olumlu bir başlangıç yaptığına işaret etti. Ülkede yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Mart'ta %5,6 seviyesine yükseldi.

Borç tavanına ve finansal istikrara ilişkin endişelerin sürdüğü ABD’de Fed, Mayıs ayı toplantısında politika faizini 25 baz puan artırarak faiz artırımlarına devam etti. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %1,3 büyüyen Euro Alanı’nda öncü verilere göre yıllık TÜFE enflasyonu Nisan’da %7 düzeyinde gerçekleşti. Nisan ayında açıklanan verilerin küresel ekonomik aktiviteye ilişkin karışık bir görünüm sunması emtia piyasasında da dalgalı bir seyre neden oldu.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Mayıs 2023)

TÜRKİYE

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre Şubat 2023'te işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,2 puan yükselerek %10,0 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde işgücüne katılma oranı %53,6, zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı %23,4 oldu.



Sanayi üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Şubat'ta aylık bazda %6 oranında gerilerken, yıllık bazda %8,2 ile pandemi etkilerinin yoğun olarak hissedildiği Mayıs 2020'den bu yana en hızlı düşüşünü kaydetti. İmalat PMI Nisan'da 51,5 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde üretim endeksi Ağustos 2021'den bu yana en yüksek oranda gerçekleşirken, ihracat ve toplam yeni siparişlerdeki artış ivme kazandı.

Şubat ayında cari açık 8,8 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif cari açık 55,4 milyar USD ile Ağustos 2012'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Merkezi yönetim bütçe açığı deprem felaketinin de etkisiyle yılın ilk çeyreğinde 250 milyar TL düzeyinde gerçekleşerek yıl geneli için hedeflenen 659 milyar TL'lik bütçe açığı hedefinin %38'ine ulaştı.

Nisan ayında tüketici fiyatları aylık bazda %2,39 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %43,68 seviyesine geriledi. Yİ-ÜFE de %52,11 ile Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artışını sergiledi. Nisan ayı toplantısında piyasa beklentisi paralelinde politika faizini değiştirmeyerek %8,5 seviyesinde tutan TCMB yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda enflasyon beklentilerini revize etmedi. Nisan ayı genelinde dalgalı bir görünüm sergileyen BIST-100 endeksi Mart sonuna kıyasla %4,1 düşüş kaydetti. Bu dönemde Türk lirası ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam etti.



Euro Alanı'nda 2023 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü GSYH büyümesi çeyreklik bazda %0,1, yıllık bazda da %1,3 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Bu dönemde Bölgenin en büyük ekonomisi olan Almanya'da ekonomik aktivitenin yıllık bazda daralması dikkat çekti. Nisan ayına ilişkin öncü PMI verileri imalat ve hizmet sektörlerinin faaliyetlerinde ayrışmaya işaret etti. İmalat PMI verisi 1,8 puan gerileyerek 45,5 düzeyinde gerçekleşirken, hizmetler

PMI 1,6 puanlık yükselişle 56,6 seviyesine çıkarak sektörde aktivitenin hızlandığını gösterdi.

Nisan	TÜFE		Yurt İçi ÖFE	
(değişim %)	2022	2023	2022	2023
Aylık	7,25	2,39	7,67	0,81
Yısonuna Göre	31,71	15,21	39,23	7,11
Yıllık	69,97	43,68	121,82	52,11
Yıllık Ortalama	34,46	67,20	72,03	105,50

Euro Alanı'nda öncü verilere göre TÜFE Nisan'da aylık bazda %0,7, yıllık bazda %7,0 ile beklentilere paralel artış kaydetti. Yıllık çekirdek TÜFE enflasyonunun bir miktar gerilemekle birlikte %5,6 ile yüksek seyrini sürdürmesi ECB'nin faiz artırımlarına bir süre daha devam edeceğine yönelik

beklentileri güçlendirdi. Nisan ayında TÜFE artışı %2,39 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Bu dönemde yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) de %0,81 arttı.



Yıllık enflasyon göstergelerinde düşüş devam ediyor. Nisan'da yıllık TÜFE enflasyonu yüksek bazın da etkisiyle gerilemeye devam ederek %43,68 ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde, üretici fiyatları da %52,11 ile Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artışını kaydetti. Yıllık TÜFE ile Yİ-ÜFE enflasyonu arasındaki makas daralmaya devam ederek Nisan ayı itibarıyla tek haneli seviyeye indi.

Konut satışları Mart'ta yıllık bazda %21,4 azaldı.

Konut satışları Şubat ayında yıllık bazda gerilemesinin ardından Mart'ta da %21,4 oranında azalarak 105.476 adet oldu. Böylece, yılın ilk çeyreğinde konut satışları geçen yılın aynı dönemine kıyasla %11,5 oranında geriledi. Mart ayında ilk el satışlar yıllık bazda %14,2 azalırken, aynı dönemde %24,3 gerileyen ikinci el satışlar toplam satışların %68,8'ini oluşturdu. Yabancılar yapılan konut satışları da yıllık bazda %38,7 azalırken, bu satışların toplam konut satışları içindeki payı %3,2 oldu.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Mayıs 2023)

5.3 Gayrimenkul Sektörü

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alarak para politikalarını uygulamaya koymuşlardır.

Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. 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 oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaş niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Diğer yandan küresel iklim değişiklikleri ve aratan kuraklık tarımdan, yapı teknolojilerine, tüketim kalıplarına kadar pek çok unsuru etkilemektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır. 2023 yılında global büyüme oranlarının 2022 yılından daha düşük olacağı öngörülmektedir.

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022

yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre yüzde 15,2 artarak 67 bin 490 adet olmuştur. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 4,5 olarak gerçekleşmiştir. İl bazında satış sıralamasında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılar yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu Sayı: 31, 10 Mart 2023)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 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. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralarda dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu Sayı: 31, 10 Mart 2023)

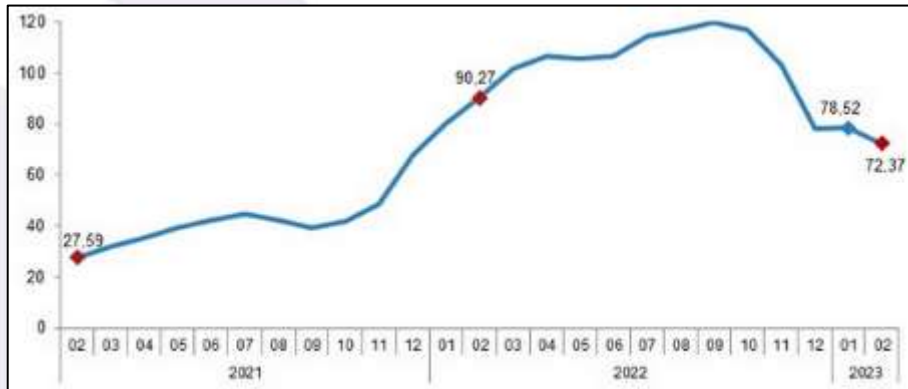
İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2023

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December
Endeks - Index												
2015	97,13	97,65	98,27	99,14	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,60
2016	108,19	108,12	109,39	110,26	112,11	111,60	111,52	111,90	112,19	113,06	115,83	118,90
2017	124,69	125,09	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2018	144,92	146,60	149,08	152,10	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	176,85	173,57
2019	184,83	186,51	189,25	192,27	195,51	193,97	192,76	191,35	190,23	190,36	190,32	192,25
2020	202,04	202,34	202,34	204,08	206,85	208,46	210,43	216,30	220,87	227,47	234,07	240,35
2021	258,24	258,16	267,03	276,48	288,67	297,02	304,61	307,43	308,20	322,84	348,46	403,16
2022	464,60	491,20	538,26	571,22	593,87	614,46	654,13	667,06	677,52	700,80	709,02	719,25
2023	829,42	846,70	864,96									
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly rate of change (%)												
2015	-	0,54	0,63	0,89	1,04	-0,14	0,80	0,52	0,89	-0,67	-0,54	-0,41
2016	7,54	-0,06	1,17	0,80	1,68	-0,45	-0,07	0,34	0,26	0,78	2,45	2,65
2017	4,87	0,32	1,07	0,32	0,33	-0,16	0,87	1,05	1,10	1,39	2,51	1,51
2018	4,91	1,16	1,69	2,03	2,95	2,29	1,63	6,10	5,88	-0,16	-3,13	-1,85
2019	6,49	0,91	1,47	1,60	1,69	-0,79	-0,62	-0,73	-0,59	0,07	-0,02	1,01
2020	5,09	0,15	0,00	0,86	1,36	0,78	0,95	2,79	2,11	2,99	2,90	2,68
2021	7,44	-0,03	3,44	3,54	4,41	2,89	2,56	0,93	0,25	4,75	7,94	15,70
2022	15,24	5,73	9,58	6,12	3,97	3,47	6,46	1,98	1,57	3,44	1,17	1,44
2023	15,32	2,08	2,16									
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%) - Rate of change on December of the previous year (%)												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	7,54	7,48	8,74	9,60	11,44	10,93	10,85	11,23	11,52	12,39	15,14	18,19
2017	4,87	5,21	6,33	6,68	7,03	6,86	7,79	8,92	10,13	11,66	14,46	16,18
2018	4,91	6,12	7,92	10,11	13,35	15,95	17,84	25,03	32,38	32,16	28,02	25,65
2019	6,49	7,46	9,03	10,77	12,64	11,75	11,06	10,24	9,60	9,67	9,65	10,76
2020	5,09	5,25	5,25	6,15	7,59	8,43	9,46	12,51	14,89	18,32	21,75	25,02
2021	7,44	7,41	11,10	15,03	20,10	23,58	26,74	27,91	28,23	34,32	44,98	67,74
2022	15,24	21,84	33,51	41,69	47,30	52,41	62,25	65,46	68,05	73,83	75,87	78,40
2023	15,32	17,72	20,26									

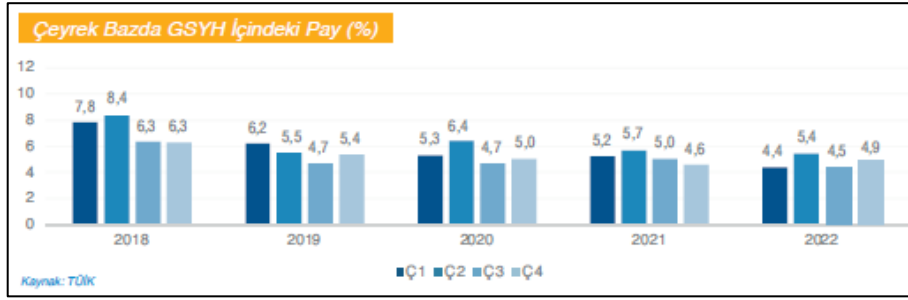
Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Şubat 2023



Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

İnşaat Sektörünün Üretim Yöntemiyle GSYH İçindeki Payı (%)

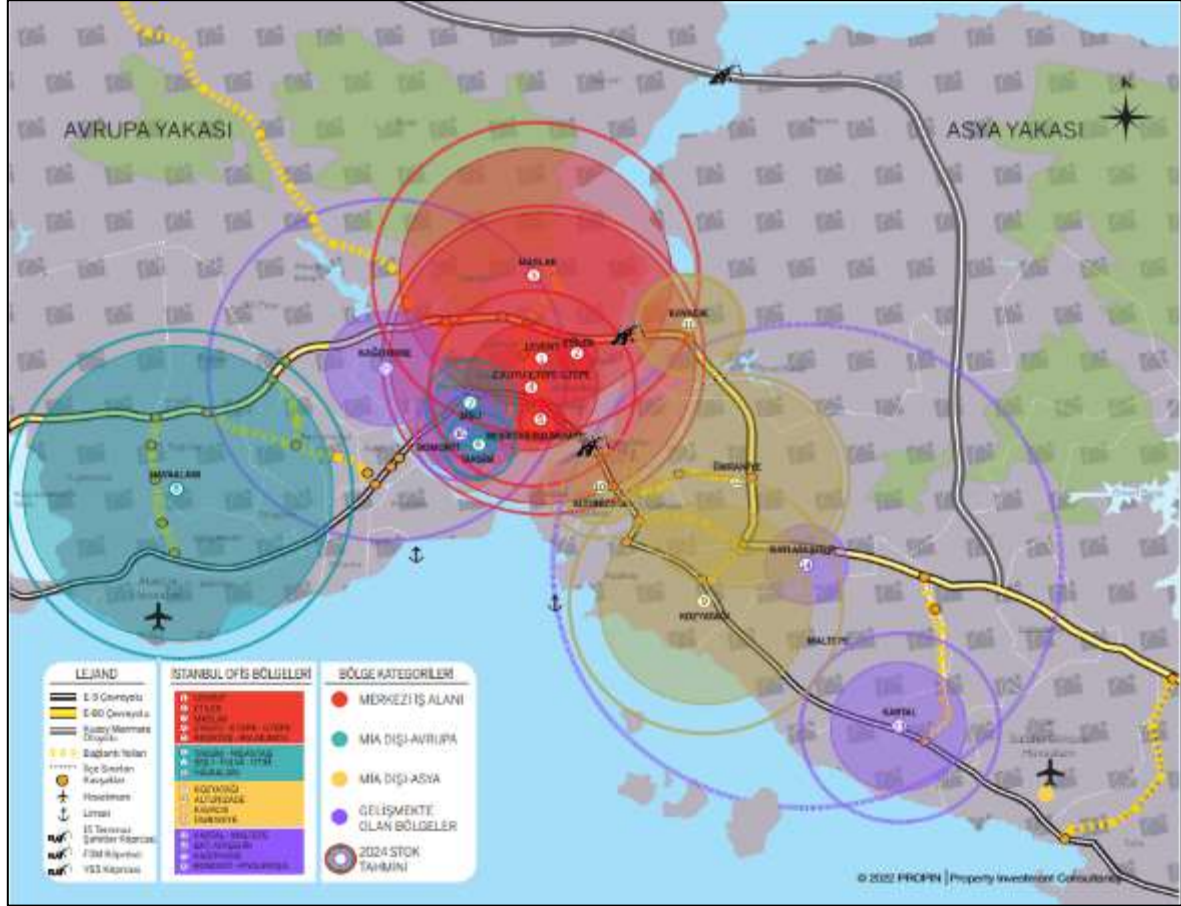
Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 4. Çeyrek dönem itibarıyla 4,9% oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü 118,0%, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı 59,3% oldu.

İnşaat Sektörü- Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)

Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu

5.3.2 Ofis Piyasası



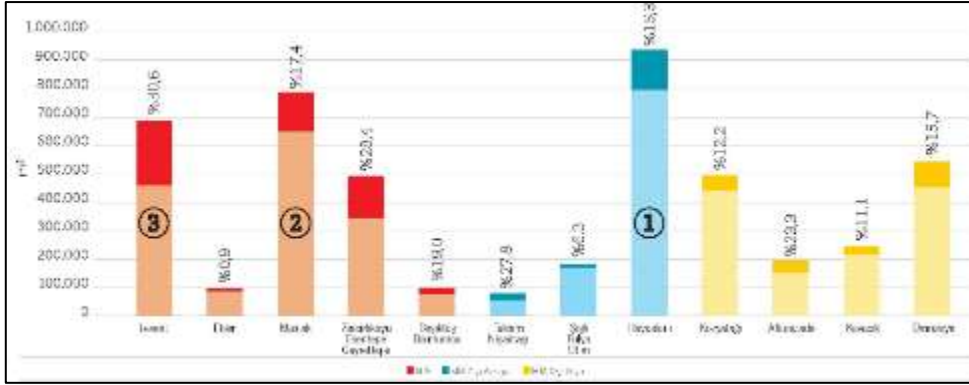
İstanbul Ofis Pazarı 2022 yılını mal sahibi pazarı şeklinde geçirdi. Pazardaki nitelikli ofis arzındaki darlık ve artan talebin etkileri belirgin şekilde hissedildi. Ekonomik dalgalanmalara rağmen, çok sayıda kiralama işlemi gerçekleşti. Nitelikli ofis binalarına ofis arzı büyük oranda azaldı. Talep artışı ve artan enflasyon etkisiyle, kira ortalamalarında dikkat çekici bir yükseliş yaşandı.

Giderek artan talep ve enflasyon sebebiyle 2022 yılı sonunda kira ortalamaları göze çarpan şekilde yükseldi. MİA sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2022 sonu itibarıyla 19,4 ABD Doları/m²/ay seviyesine çıktı.

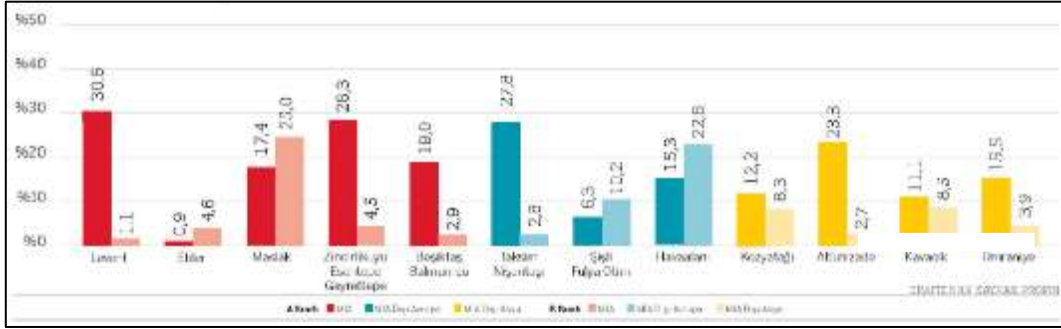
Pazarda, küresel pandemiyle birlikte çalışma koşullarının değişmesinin de etkisiyle ofislerin boşalacağı yönünde genel bir beklenti hâkimdi. Beklentilerin aksine A sınıfı ofislere olan talep yıl boyunca yükselme eğilimindeydi, kiralanabilir nitelikli ofis arzı belirgin şekilde azaldı. 2022 dördüncü çeyrek sonunda MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %23,4'e gerilerken, MİA-Dışı Asya'da bu oran %14,5'e düştü.

Pandemi sonrası etkilere rağmen, 2022 yılında ofis kiralama ve kurumsal satın alma talebinde artış oldu. 2022 yılında 267.000 m² ofis alanında işlem gerçekleşti. MİA'ya devam eden talep sonucunda 2022 yılında yaklaşık 83.000 m² ofis alanında kiralama ve kurumsal satın alma işlemi tamamlandı.

Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri [Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe- Kartal, Batı Ataşehir], 2022 dördüncü çeyrekte A sınıfı ofis stokunda büyüme tespit edildi. Aynı dönemdeki stok payı ise %26 olarak kaydedildi.

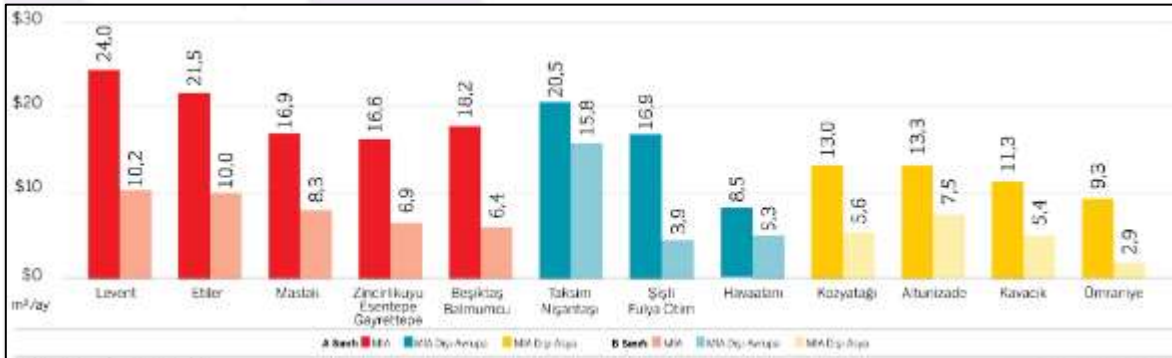
Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stok Dağılımı, 2022/4. Çeyrek

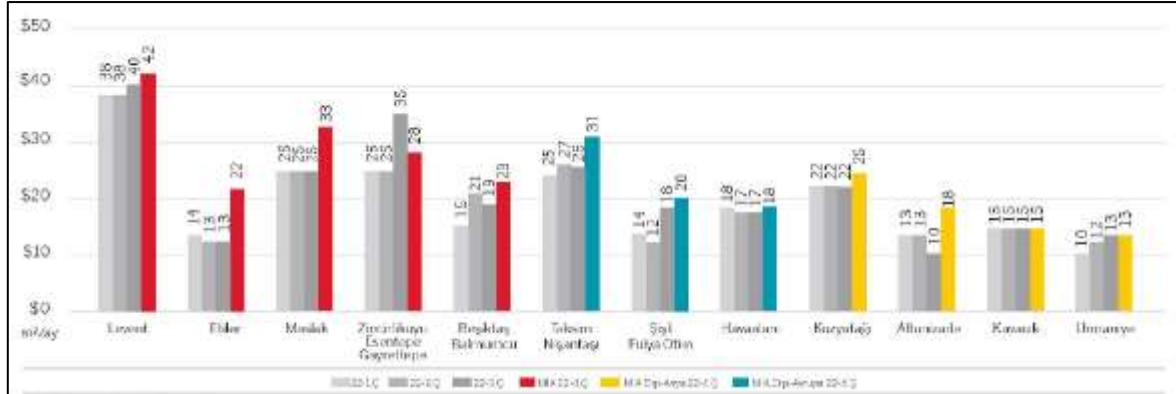
2022 dördüncü çeyrek dönemde MİA'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %23,4; B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı %9,9 oldu. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %17,2 olarak kaydedildi. MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,8; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %6,0 seviyesindeydi.

Bölgelere Göre Boşluk Oranları, 2022/4. Çeyrek

2022 yılı İstanbul Ofis Pazarı'nda mal sahibi pazarı oldu. Birçok mal sahibi A sınıfı ofis alanları için kira rakamını ABD Doları cinsinden açıklamaya başladı. Talep artışı ve artan enflasyon etkisiyle kira ortalamalarında dikkat çekici bir yükseliş yaşandı. Binalardaki talep edilen güncel kira rakamlarıyla mevcut kullanıcıların ödedikleri kira rakamları arasındaki makas açıldı.

MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2022 yılı dördüncü çeyrek dönemde 19,4 ABD Doları/m²/ay ve B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 7,6 ABD Doları/m²/ay olarak gerçekleşti. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,6 ABD Doları/m²/ay; B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 6,0 ABD Doları/m²/ay oldu. MİA Dışı-Asya'daki kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 11,4 ABD Doları/m²/ay; B sınıfı ofis binalarındaysa 5,6 ABD Doları/m²/ay düzeyindeydi.

Bölgelere Göre Kira Ortalamaları, 2022/4. Çeyrek *1 USD = 18,65 TL

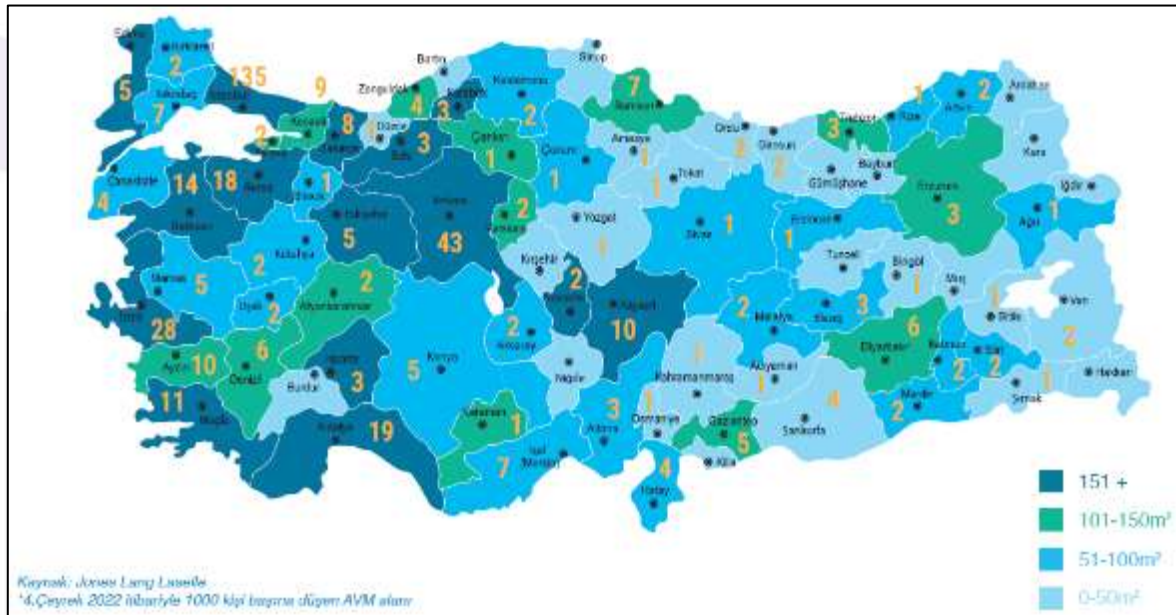
Son Dört Çeyrek İstanbul Ofis Pazarı'ndaki Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira;


Kaynak: İnci, G. (01.11.2022) **TÜRKİYE GAYRİMENKUL PAZAR ANALİZLERİ**
 PROPIN İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış 2022_4çeyrek
 GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu

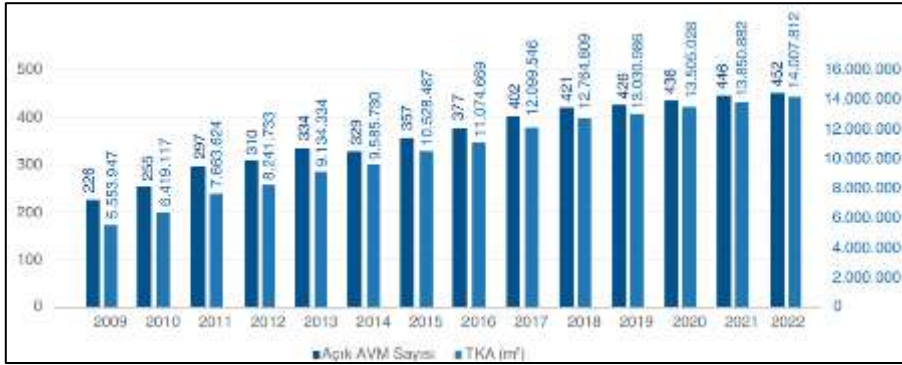
5.4 AVM Sektörü

Perakende pazarı 2022 yılında yüksek enflasyon ve tüketici güvenindeki dalgalanmalara rağmen, güçlü tüketici talebinden olumlu bir şekilde yararlanmıştır. 2021 yılında kısıtlamaların kaldırılması ile hızlanan genişleme faaliyetleri, 2022 yılında birçok perakendecinin güçlü gelir artışı bildirmesiyle hız kazanmıştır. Öte yandan, perakendeciler yükselen maliyetler karşısında riskleri değerlendirmekte ve düşük ciro üreten lokasyonlardan kademeli çıkış stratejilerine dayanan portfolyo optimizasyonları gündemde kalmaya devam etmektedir.

2022 yılı 4. çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde mevcut alışveriş merkezi arzı 2022 yılı sonu itibarıyla 452 alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesine ulaşmıştır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. Mevcutta, 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*


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



2022 4. Çeyrek dönem itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 452, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 8 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,3'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165,4 m²'dir.

Perakende Ciro Endeksi



(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu Sayı:31, 10 Mart 2023)

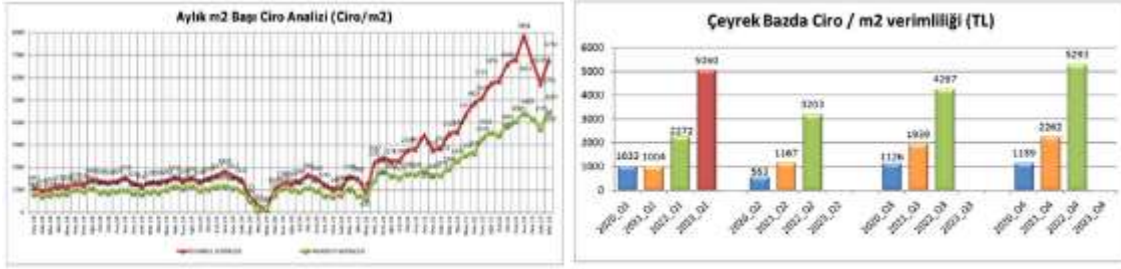
Alişveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından Eylül ayında yayınlanan AVM Endeksi verilere göre ciro endeksi, Mart 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 109,3 oranında artarak 1417 puana yükseldi. Mart 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 50,51 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Mart 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Şubat 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 19,0 oranında artış göstererek 1417 puana yükseldi. Mart 2023 için açıklanan aylık enflasyon oranının yüzde 2,29 olduğu düşünüldüğünde, Mart 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Şubat 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında yine metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

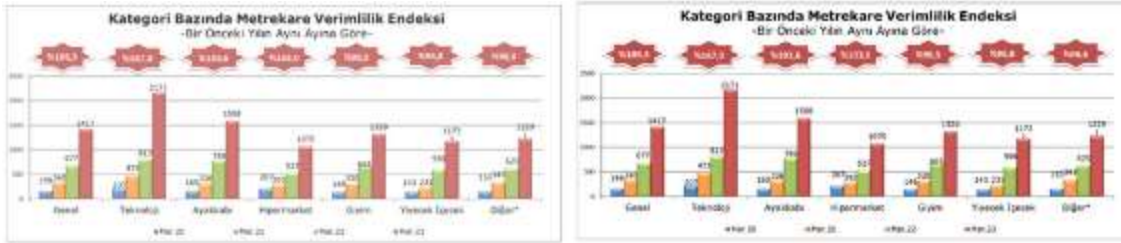


*Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırarak hesaplanmıştır.

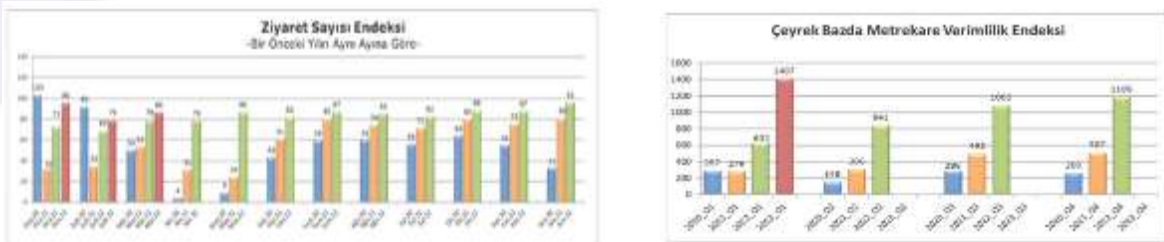
AVM Endeksi verileri birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 122,6 oranında artış göstererek 2023 birinci çeyrek döneminde 1407 puana yükseldi.



AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Mart ayında Türkiye genelinde 5.404 TL iken İstanbul'da 6.784 TL, Anadolu'da 4.484 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazlı m2 başına düşen cirolarda birinci çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 122,7'lik bir artış yaşanmıştır. 2023 yılı 1. çeyrekte metrekare verimliliği 5.060 TL şeklinde gerçekleşmiştir.



Endeks kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Mart ayı ile karşılaştırıldığında en büyük artış yüzde 167,0 ile teknoloji kategorisinde görülmüştür. Ayakkabı kategorisinde yüzde 103,6, hipermarket kategorisinde yüzde 103,0, giyim kategorisinde yüzde 98,5, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 96,8 ve diğer kategorisinde yüzde 96,6'lık bir artış yaşandığı görülmektedir. Kategori bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Şubat 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında teknoloji kategorisinde yüzde 34,4, ayakkabı kategorisinde yüzde 18,7, giyim kategorisinde yüzde 16,7, diğer kategorisinde yüzde 14,5, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 10,2 ve hipermarket kategorisinde yüzde 9,5'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.



Kaynak: AYD, AVM Endeksi, Mart 2023

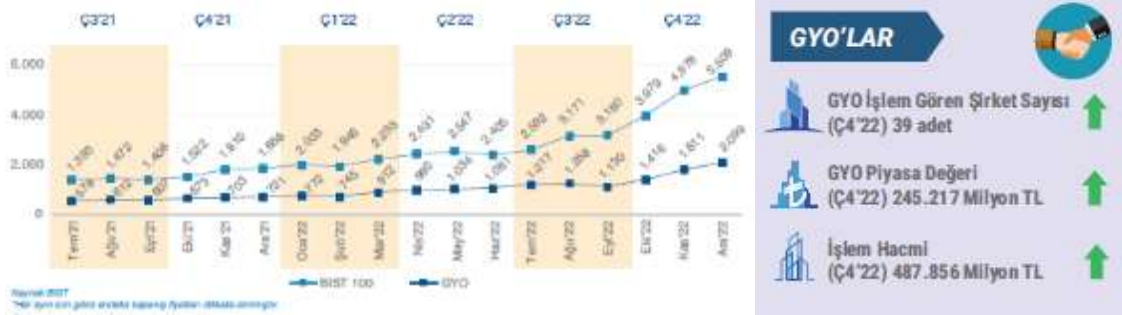
Mart 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 8,8'lik bir artış ile 86 puana yükseldi. Mart 2023 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay olan Şubat 2023 ile karşılaştırıldığında yüzde 8,8 oranında bir artış olduğu gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 18,1'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği, AVM Endeksi Mart 2023, <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-mart-2023>)

5.5 GYO'lar

GYO endeksi 2022 yılında rekor kırdı. GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmıştı. 2022 yılına güçlü bir giriş yaparak Mayıs 2022'de önce 1000 puanı geçen endeks son çeyrekte 2000 puanı da aşarak tarihi bir rekorla %191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapattı. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getiri sağladı. BIST 100 endeksine paralel gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye (13,12 milyar USD) ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aştı. 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükseldi. 2022 yılında yatırımcı sayısında da ciddi bir artış görüyoruz. Yerli yatırımcı sayısı bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısı da iki katına çıkarak 3.624'e ulaşmıştır. Ancak yabancı yatırımlarda net çıkışının bir yıl içerisinde 70 milyon USD daha artarak 110 milyon USD'ye ulaştı.

GYO endeksindeki bu büyümenin 2023 yılı ilk çeyreğinde olası kar satışları, yaşamış olduğumuz deprem felaketinin etkileri, yaklaşan seçimler ve ekonomik faktörler sebebiyle bir miktar geri çekilmesi mümkün gözükmemektedir. Endekste 2023 yılında yeni rekor seviyelerin gelmesi ancak yabancı yatırımcıların sektöre uzun vadeli olarak yatırım yapması ile mümkündür. Öte yandan GYO'ların 2023 yılında kentsel dönüşüm, enerji verimli yapılar, döngüsel ekonomi, yatay mimari, müstakil yapılar, şehir dışı yerleşim, teknolojik ve akıllı yapılar, geniş kullanım alanı ve paylaşım ekonomisi temaları üzerine yoğunlaşması sektörün gelişimine katkı sağlayacaktır.



GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1129,65 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4.çeyrek sonu itibariyle 2098,94 seviyesinde kapatmıştır.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu Sayı)

5.6 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.

5.6.1 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), 2022 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 15.907.951 kişi ile Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

(Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri)

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

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

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

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

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

5.6.2 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.

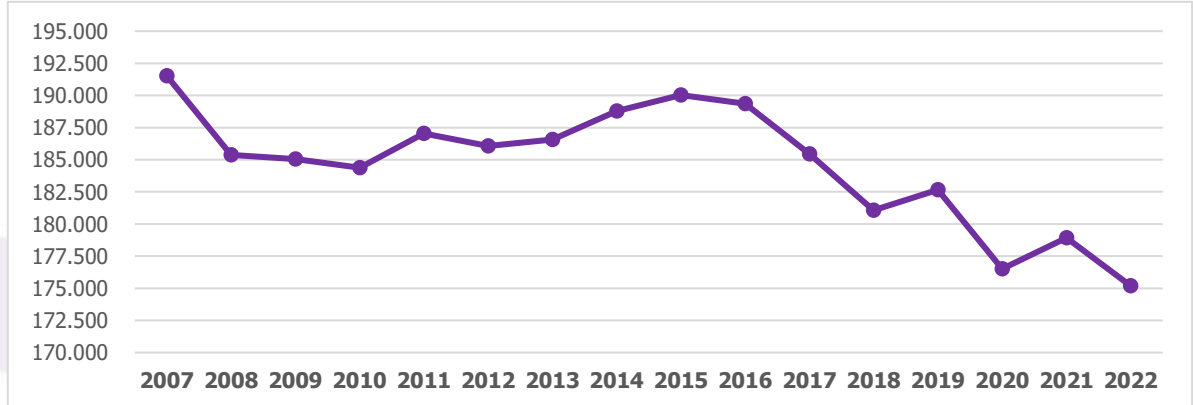
Beşiktaş Türkiye'nin yüksek derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. İstanbul'un iki yakasını birbirine

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), 2022 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Beşiktaş İlçesi nüfusu 175.190 kişidir.

Beşiktaş İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

YIL	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NÜFUS	188.793	190.033	189.356	185.447	181.074	182.649	176.513	178.938	175.190



(TÜİK verilerine göre tarafımızca hazırlanmıştır.)

Levent-Maslak Büyükdere Aksı

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

Merkezi İş Alanı Etkileşim Krokisi



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

Merkezi İş Alanı Gelişim Yönleri ve Yakın Çevre Fonksiyonları



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

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

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

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

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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 mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır:

"Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya

azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- “Tarafların bilgilendirilmesi ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

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 sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) 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.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

6.3 Değerleme Yaklaşımları

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kismen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

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 yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Gayrimenkullerin Merkezi İş Alanı sınırları içerisinde ve tercih edilen bölgede konumlu olması Bulunduğu konum itibari ile reklam kabiliyetinin ve algılanabilirliğinin yüksek olması,	Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması.
Gayrimenkulün tercih edilen, rantın yüksek olduğu bölgede konumlu olması,	Rekabet edecek çok sayıda benzer projenin bulunduğu bölgede yer alm-
Bölgenin marka yapılarından biri olması	Bölgede pik saatlerde yaşanan trafik yoğunluğu,
Ulaşım ilişkilerinin güçlü ve ulaşım aracı alternatiflerinin çok olması	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi
Mevzuat gereği tüm izinlerinin alınmış olması	
Prestiji yüksek bölgede yer alması,	

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

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.

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; konu taşınmazın arsa değerinin belirlenmesinde **"Pazar Yaklaşımı"** ve **"Gelir Yaklaşımı"** kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

7.3.1.1 Ofis Pazarı Araştırması



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

Satılık Ofis Emsalleri

Proje	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim değer, TL/m ²	İletişim
LEVENT LOFT	3. katta 110 m ² kapalı 37 m ² teraslı 147 m ² ofis, 12.000.000 TL ye satılıktır.	110	12.000.000	109.091	VAA 0 (532) 683 38 40
	1. katta, 110 m ² ofis, 12.000.000 TL bedelle satılıktır. (2022 sonunda 9.000.000 TL)	110	12.000.000	109.091	VAA 0 (532) 795 53 08
	3. katta, 100 m ² ofis, 14.250.000 TL bedelle satılıktır.	100	14.250.000	142.500	VAA 0 (532) 795 53 08
	5. katta, 235 m ² ofis, 31.700.000 TL bedelle satılıktır.	235	31.700.000	134.894	VAA 0 (533) 687 08 67
	6. katta, 120 m ² ofis, 18.700.000 TL bedelle satılıktır.	120	18.700.000	155.833	VAA 0 (533) 687 08 67
	3. katta 100 m ² ofis, 14.250.000 TL ye satılıktır.	100	14.250.000	142.500	VAA 0 (532) 795 53 08
	5. katta 120 m ² ofis, 16.000.000 TL ye satılıktır.	120	16.000.000	133.333	VAA 0 (532) 683 38 40
	5. katta 125 m ² ofis, 14.300.000 TL ye satılıktır.	125	14.300.000	114.400	METE 0 (533) 732 20 49
	3. katta 105 m ² ofis, 11.750.000 TL ye satılıktır.	105	11.750.000	111.905	VAA 0 (532) 795 53 08
	3. katta 260 m ² ofis, 33.000.000 TL ye satılıktır.	260	33.000.000	126.923	VAA 0 (532) 795 53 08
	3. katta 140 m ² ofis, 19.800.000 TL ye satılıktır.	140	19.800.000	141.429	VAA 0 (533) 687 08 67
	2. katta 105 m ² ofis, 9.900.000 TL ye satılıktır.	105	9.900.000	94.286	ARSL 0 (532) 352 12 54
	1. katta 425 m ² ofis, 53.000.000 TL ye satılıktır.	425	53.000.000	124.706	VAA 0 (532) 795 53 08
	1. katta 152 m ² ofis, 12.000.000 TL ye satılıktır.	152	12.000.000	78.947	VAA 0 (532) 795 53 08

Proje	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim değer, TL/m ²	İletişim
LEVENT ASTORIA KEMPINSKI	14. katta 160 m ² brüt beyan edilen ofis, 13.975.000 TL ye satılıktır.	160	13.975.000	87.344	EMART 0 (533) 920 19 72
	15. katta 110 m ² brüt, 100 m ² net ofis, 9.140.000 TL ye satılıktır.(2022 sonunda 7.000.000 TL	100	9.140.000	91.400	EMART 0 (533) 920 19 72
	20+. katta 130 m ² brüt, 100 m ² net ofis, 9.520.000 TL ye satılıktır. (kısmi deniz)	100	9.520.000	95.200	EMART 0 (533) 920 19 72
	16. katta 170 m ² ofis, 14.000.000 TL ye satılıktır. (Deniz)	170	14.000.000	82.353	İST PROJE 0 (538) 254 43 77
	15. katta 180 m ² ofis, 16.000.000 TL ye satılıktır.	180	16.000.000	88.889	EMART 0 (533) 920 19 72
	15. katta 160 m ² ofis, 15.500.000 TL ye satılıktır.	160	15.500.000	96.875	OPUS 0 (532) 491 83 93
	14. katta 111 m ² brüt 78 m ² net beyan edilen ofis, 9.100.000 TL ye satılıktır.	111	9.100.000	81.982	EMART 0 (533) 920 19 72
	16. katta 129 m ² brüt beyan edilen ofis, 9.250.000 TL ye satılıktır.	129	9.250.000	71.705	KW 0 (532) 653 00 99
	15. katta 130 m ² brüt beyan edilen ofis, 9.000.000 TL ye satılıktır.	130	9.000.000	69.231	Lux property 0 (544) 904 53 71
	15. katta 129 m ² brüt beyan edilen ofis, 9.500.000 TL ye satılıktır.	129	9.500.000	73.643	SKY 0 (538) 067 51 52
	20+ katta 310 m ² brüt beyan edilen ofis, 32.300.000 TL ye satılıktır. (Deniz)	310	32.300.000	104.194	EMART 0 (533) 920 19 72
	20+ katta 650 m ² brüt beyan edilen ofis, 66.000.000 TL ye satılıktır. (Deniz)	650	66.000.000	101.538	EMART 0 (533) 920 19 72
	5. katta 650 m ² brüt beyan edilen ofis, 72.000.000 TL ye satılıktır. (Deniz)	650	72.000.000	110.769	OPUS 0 (532) 491 83 93
	20+ katta 180 m ² brüt beyan edilen ofis, 23.800.000 TL ye satılıktır. (Deniz)	180	23.800.000	132.222	EMART 0 (533) 920 19 72
LEVENT NİDA KULE	2. katta, 495 m ² ofis, 42.000.000 TL bedelle satılıktır.	495	42.000.000	84.848	Nidapark G.M. 0 (532) 488 81 35
KANYON	9. katta 190 m ² ofis, 27.900.000 TL ye satılıktır.	190	27.900.000	146.842	MANSİON 0 (533) 774 37 77
	6. katta 200 m ² ofis, 24.500.000 TL ye satılıktır.	200	24.500.000	122.500	MANSİON 0 (533) 774 37 77
	4. katta 110 m ² ofis, 14.500.000 TL ye satılıktır.	110	14.500.000	131.818	MANSİON 0 (533) 774 37 77
METROCITY	620 m ² ofis, 75.000.000 TL ye satılıktır.	620	75.000.000	120.968	GO 0 (533) 247 61 60
HARMANCI GİZ	6. katta 250 m ² ofis, 19.000.000 TL ye satılıktır.	250	19.000.000	76.000	KAYWORLD 0 (539) 742 29 79
İSTANBLO OM 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 APA NEF	9. katta 765 m ² ofis, 58.550.000 TL ye satılıktır.	765	58.550.000	76.536	BERA 0 (532) 289 19 13
	9. katta 763 m ² ofis, 65.000.000 TL ye satılıktır.	765	65.000.000	84.967	UPTOWN 0 (532) 277 00 36

Satılık Mağaza-Dükkan Emsalleri

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim değer, TL/m ²	İletişim
1	Polcenter de, 45 m ² Restoran&lokanta, 2.750.000 TL bedelle satılıktır. (Proje içinde olması dolayısı ile benzer, yaya aksında olması dolayısı ile daha iyi)	45	2.750.000	61.111	ARMAN 0 (545) 249 30 59
2	Metrocity AVM arkasında, inşa halinde 240 m ² dükkan 11.500.000 TL bedelle satılıktır.	240	11.500.000	47.917	REMAX 0 (532) 503 94 41
3	Saphire karşısında, Büyükdere Caddesi cepheli 1.200 m ² bina, 84.000.000 TL bedelle satılıktır.	1.200	84.000.000	70.000	REMAX 0 (532) 216 99 34
4	Aston Levent projesinde, 750 m ² beyan edilen dükkan, 65.000.000 TL bedelle satılıktır.	750	65.000.000	86.667	Kristal Türkiye 0 (544) 271 35 23
7	4. Levent Çarşıda, 35 m ² dükkan, 10.950.000 TL bedelle satılıktır.	35	10.950.000	312.857	Aysem 0 (544) 592 81 30
8	Levent Çarşısı 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
5	Polcenter de, 200 m ² Dükkan Mağaza 8.250.000 TL bedelle satılıktır. (Proje içinde olması dolayısı ile benzer yaya aksında olması dolayısı ile daha iyi ofis kullanımına yatkın olması nederniyle daha kötü)	200	8.250.000	41.250	A'list 0 (533) 635 36 00
6	Özdilek AVM arkasında, inşa halinde 250 m ² dükkan 44.000.000 TL bedelle satılıktır.	250	44.000.000	176.000	REMAX 0 (533) 341 48 28

Kiralık Ofis Emsalleri

Proje	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer, TL/m ²	İletişim
LEVENT APA GİZ PLAZA	650 m ² büro&ofis 390.000 TL'ye kiralıktır. (285.000 TL iken)	650	390.000	600	LACİVERT PROJE 0 (531) 219 77 40
	1.250 m ² büro&ofis 425.000 TL bedelle kiralıktır. (260.000 TL iken)	1.250	425.000	340	LACİVERT PROJE 0 (531) 219 77 40
	285 m ² büro&ofis 170.000 TL bedelle kiralıktır.	285	170.000	596	AHMET KOZ 0 (542) 235 96 58
	650 m ² büro&ofis 390.000 TL bedelle kiralıktır.	650	390.000	600	AHMET KOZ 0 (542) 235 96 58
	1.250 m ² büro&ofis 425.000 TL bedelle kiralıktır.	1.250	425.000	340	AHMET KOZ 0 (542) 235 96 58
	1.900 m ² büro&ofis 815.000 TL bedelle kiralıktır.	1.900	815.000	429	AHMET KOZ 0 (542) 235 96 58
	650 m ² büro&ofis 390.000 TL bedelle kiralıktır. (285.000 TL iken)	650	390.000	600	YB 0 (533) 925 08 47
LEVENT 199 PLAZA	250 m ² büro&ofis 300.000 TL bedelle kiralıktır. (200.000 TL iken)	250	300.000	1.200	DERYA DEMİRLİ 0 (533) 348 95 16
	1.300 m ² büro&ofis 600.000 TL bedelle kiralıktır. (420.000 TL iken)	1.300	600.000	462	DERYA DEMİRLİ 0 (533) 348 95 16
LEVENT ASTORIA KEMPINSKI	800 m ² büro&ofis 380.000 TL bedelle kiralıktır. (210.000TL iken)	800	380.000	475	OPUS PROJECT 0 (532) 414 67 73
	1.180 m ² büro&ofis 355.000 TL bedelle kiralıktır.	1.180	355.000	301	ARTİSTANBUL 0552 053 56 22
	800 m ² büro&ofis 380.000 TL bedelle kiralıktır. (210.000TL iken)	800	380.000	475	ARTİSTANBUL 0552 053 56 22
LEVENT NİDA KULE	Natamam 1250 m ² ofis, 485.000 TL bedelle kiralıktır.	1.250	485.000	388	OPUS PROJEKT 0 (532) 491 83 93
	Natamam 3000 m ² ofis, 1.200.000 TL bedelle kiralıktır. (900.000 TL iken)	3.000	1.200.000	400	OPUS PROJEKT 0 (532) 491 83 93
	Natamam 1155 m ² ofis, 750.000 TL bedelle kiralıktır. (350.000 TL iken)	1.155	750.000	649	BERA GM. 0 (532) 289 19 13
KANYON	110 m ² ofis, 55.000 TL bedelle kiralıktır.	110	55.000	500	MANSION 0552 763 40 23
	300 m ² ofis, 230.000 TL bedelle kiralıktır.	300	230.000	767	PRIVATE PROPERTY 0 (532) 302 48 87
FERKO SİGNATÜR	1.722 m ² ofis, 1.130.000 TL ye kiralıktır. (780.000 TL iken)	1.722	1.130.000	656	OPUS 0 (532) 414 67 73
	1.722 m ² ofis, 950.000 TL ye kiralıktır. (900.000 TL iken)	1.722	950.000	552	BERA 0 (532) 289 19 13
	1.700 m ² ofis, 900.000 TL ye kiralıktır. (600.000 TL iken)	1.700	900.000	529	LUX 0 (533) 542 93 93
	155 m ² ofis, 210.000 TL ye kiralıktır.	155	210.000	1.355	KOLLEKTİF HOUSE 0 (546) 500 89 76
	397 m ² ofis, 321.000 TL ye kiralıktır.	397	321.000	809	AHMET KOZ 0 (542) 235 96 58
METROCİTY	700 m ² ofis, 300.000 TL ye kiralıktır. (190.000 TL iken)	700	300.000	429	OPUS 0 (532) 414 67 73
	1450 m ² ofis, 870.000 TL ye kiralıktır.	1.450	870.000	600	AHMET KOZ 0 (542) 235 96 58
	775 m ² ofis, 500.000 TL ye kiralıktır.	775	500.000	645	AHMET KOZ 0 (542) 235 96 58
RİVER PLAZA (özdilek AVM)	830 m ² ofis, 400.000 TL ye kiralıktır. (290.000 tl İKEN)	830	400.000	482	OPUS 0 (532) 491 83 93

Kiralık Mağaza-Dükkan Emsalleri

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer, TL/m ²	İletişim
1	Levent Sekoya da 384 m ² dükkan, 199.600 TL bedelle kiralıktır	384	199.600	520	HanzMüller 0 (555) 534 90 57
2	Özdilek AVM arkası, 350 m ² dükkan, 45.000 TL bedelle kiralıktır.	524	350.000	668	KW 0 (545) 322 30 10
3	Kanyon AVM yanı, 340 m ² restoran 80.000 TL bedell kiralıktır.	340	80.000	235	Redstone 0 (532) 388 10 72
4	Büyükdere Caddesinde 500 m ² restoran 100.000 TL bedelle kiralıktır.	1400	260.000	186	Rexover 0 (543) 418 21 90
5	Plazalar bölgesinde 130 m ² köşe dükkan 28.000 TL bedelle kiralıktır.	130	28.000	215	Panorama 0 (535) 352 77 30
6	Pasaj içinde 12 m ² dükkan 4.000 TL bedelle kiralıktır.	12	4.000	333	Makro 0 (532) 314 41 59

Pazar 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 Bloкта 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 yansması 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 takdiri amacıyla yer verilmiştir.

Düzeltilme Tabloları;**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 Değeri, TL/m ²
LEVENT LOFT	109.091	109.091	122.846	-15%	-15%	-10%	15%	92.134
LEVENT ASTORIA KEMPINSKI	87.344	88.889	91.953	-5%	-5%	5%	5%	91.953
LEVENT NİDA KULE	84.848	84.848	84.848	-5%	-5%	0%	15%	89.091
KANYON	131.818	146.842	133.720	-5%	-15%	-5%	-5%	93.604
METROCİTY	120.968	120.968	120.968	-10%	-15%	-10%	25%	108.871
HARMANCI GİZ	120.968	120.968	76.000	-5%	-10%	0%	15%	76.000
LEVENT APA NEF	76.536	84.967	80.752	-10%	-10%	0%	30%	88.827
Ortalama								91.497

Mağaza Emsalleri Pazar Satış Araştırması Düzeltme tablosu

No	Birim değer, TL/m ²	Pazarlık	*Reklam Kabiliyeti	Konum	Proje/Marka	Düzeltilmiş Birim Değeri, TL/m ²
1	61.111	-5%	30%	-10%	30%	88.611,11
2	47.917	-5%	30%	0%	60%	88.645,83
3	70.000	-5%	5%	0%	30%	91.000,00
4	86.667	-5%	0%	0%	10%	91.000,00
7	312.857	-5%	-40%	-50%	25%	93.857,14
8	342.857	-10%	-40%	-50%	25%	85.714,29
Ortalama Birim Değer						89.805

Ofis Emsalleri Pazar Kira Araştırması Düzeltme tablosu

KONUM	Ortalama Kira TL/m ²	Pazarlık	Reklam Kabiliyeti	Konum	Yaş Bakım	Düzeltilmiş Birim Değeri, TL/m ²
APA GİZ PLAZA	501	-15%	-15%	-10%	-5%	275,43
199 PLAZA	462	-15%	-15%	-10%	-5%	253,85
ASTORIA KEMPINSKI	417	-15%	-5%	5%	-20%	271,02
NİDA KULE	479	-15%	-5%	0%	-25%	263,51
FERKO	780	-15%	-15%	-10%	-25%	273,05
METROCİTY	558	-15%	-15%	-10%	-10%	278,96
RİVER PLAZA	482	-15%	-10%	-10%	-5%	289,16
Ortalama Birim Değer						272,14

Mağaza Dükkan Emsalleri Pazar Kira Araştırması Düzeltme tablosu

No	Birim Değer, TL/m ²	Pazarlık	Reklam Kabiliyeti/Bakım	Konum	Alan	Düzeltilmiş Birim Değeri, TL/m ²
1	520	-10%	-10%	-20%	0%	311,88
2	668	-10%	-10%	-15%	0%	434,16
3	235	-5%	0%	-10%	0%	200,00
4	186	-5%	20%	-10%	0%	195,00
5	215	-5%	10%	-10%	0%	204,62
6	333	-5%	0%	-10%	0%	283,33
Ortalama Birim Değer						271,50

Taşınmazlar için Pazar verisi düzeltmesi pazarlık, reklam kabiliyeti, konum, yaş/bakım gibi kriterler doğrultusunda yapılmış olup ortalama birim satış değeri yaklaşık **91.000 TL/m²** olarak dikkate alınmış şerefiyesi oranında bağımsız birimlere yansıtılmıştır.

Yapılan Pazar kira araştırmasında ortalama birim kira değeri **270 TL/m²** olarak takdir edilmiş 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.

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 satış ve kira değerlerine rapor eklerinde yer verilmiştir.**

Fonksiyon ve blok bazında ortalama birim satış değeri ile hesaplanan toplam değerler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Blok	Fonksiyon	Değerlemeye Esas Alan, m ²	Ortalama Birim Değer, TL/m ²	Değer, TL
Çarşı Blok	Mağaza	3.638,76	91.524	333.034.680
Kule 2	Büro	27.885,48	91.365	2.547.759.150
Kule 3	Büro	28.302,28	94.319	2.669.452.390
Toplam		59.826,52		5.550.246.220

**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 **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** ile toplam değeri **5.550.246.220 TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi 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/kiralanan 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.

Blok	Fonksiyon	Değerlemeye Esas Alan, m ²	Boş Alan, m ²	Kiralanan Alan, m ²	Ortalama Birim Kira, TL/m ²	Aylık Kira, TL/Ay	Kapitalizasyon Oranı	Değer, TL
Çarşı Blok	Mağaza	3.638,76	405,60	3.233,16	282,51	1.028.003	%4	308.401.020
Kule 2	Büro	27.885,48	2.612,92	25.272,56	280,28	7.815.743	%4	2.344.722.960
Kule 3	Büro	28.302,28	7.064,28	21.238,00	285,17	8.071.050	%4	2.421.314.940
Toplam		59.826,52	10.082,80	49.743,72	282,73	16.914.796		5.074.438.920

**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 **5.074.438.920 TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Nakit Akımları analizinde gayrimenkul üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilir, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Gelir/Nakit Akımları analizi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerlendirme 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 gayrimenkullere 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 **5.550.240.000.-TL** tahmin ve takdir edilmiştir.

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	308.401.020	333.034.680	333.040.000
Kule 2	Büro	27.885,48	2.344.722.960	2.547.759.150	2.547.760.000
Kule 3	Büro	28.302,28	2.421.314.940	2.669.452.390	2.669.440.000
Toplam		59.826,52	5.074.438.920	5.550.246.220	5.550.240.000

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

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 24.04.2023 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 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." 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." Hükmü 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.

Değerleme 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
	Takdir Edilen Değer, TL	5.550.240.000

*Rapor içeriğindeki değerler KDV hariç değerlerdir.

*21.06.2023 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru1 USD = 23,6271 TL şeklindedir.

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 **5.550.240.000.-TL. (Beşmilyarbeşyüzellimilyonikiyüzkırkbın Türklirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

5.550.240.000.-TL. (Beşmilyarbeşyüzellimilyonikiyüzkırkbın Türklirası) olarak 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

