



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_369

21.12.2023



OPGYO-01 rev no: 0

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporda 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 16.10.2023 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	05.10.2023 /-
Değerleme Tarihi	18.12.2023
Rapor Tazim Tarihi	21.12.2023
Rapor No	23_400_369
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", 56 adet "Büro"

İMAR DURUMU

Değerleme konusu; İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 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 kapsamında avan proje ile uygulama yapılacak alanda E=3.00, ayrık nizam yapılaşma koşullarında "Yönetici Merkez Alanı"nda kalmaktadır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı
Kira Değeri, TL / Ay	
23.249.000 TL (KDV Hariç)	
27.898.800 TL (KDV Dahil)	

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Sevgi Tuna / Spk Lisans No: 408629
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	9
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	25
5.1 Demografik Veriler	25
5.2 Ekonomik Veriler	26
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum	26
5.3 Gayrimenkul Sektörü	28
5.3.2 Ofis Piyasası	32
5.4 AVM Sektörü	34
5.5 GYO'lar	34
5.6 Bölge Verileri	36
5.6.1 İstanbul İli	36
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	39
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer	39
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	39
6.3 Değerleme Yaklaşımları	41
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	41
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	42
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı	42
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ	44
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)	44
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım	44
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	45
7.3.1.1 Ofis Pazarı Araştırması	45
7.3.1.2 Kiralık Mağaza-Dükkan ve Oto Yıkama Alanları Emsalleri	46
7.3.3 Gelir Yaklaşımı	50
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	50
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	50
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	50
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	51
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	51
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	51
8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği	51
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	51
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	53
9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	53

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 değerlendirme 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 kira 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 değerlendirme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -21.06.2023 tarih 23_400_146 sayılı değerlendirme raporunda konu taşınmazlara toplam satış değeri K.D.V. hariç Yasal 5.550.240.000-TL takdir edilmiştir. -27.12.2022 tarih 15_400_309 sayılı değerlendirme raporunda konu taşınmazlara toplam kira değeri K.D.V. hariç Yasal 10.639.500-TL takdir edilmiştir. -21.12.2022 tarih 15_400_312 sayılı değerlendirme raporunda konu taşınmazlara toplam satış değeri K.D.V. hariç Yasal 4.012.570.000-TL takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Sevgi TUNA Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408629 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL 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_369
SÖZLEŞMETARİHİ	: 05.10.2023
DEĞERLEME TARİHİ	: 18.12.2023
RAPOR TARİHİ	: 21.12.2023
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. HARIÇ)	: 23.249.000-TL
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. DAHİL)	: 27.898.800-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.

Ayrıca bina kapalı alanı ve rapor konusu bağımsız bölümlerin alanlarına etki etmeden yapılan mimari değişiklikler için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca "06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu"na göre düzenlenmiş 17 adet Yapı Kayıt belgesi bulunmakta olup tapuya tescili yapılmamıştır.

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 bilgileri, Müşteri bilgisi dahilinde Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 25.09.2023 tarihi itibarı ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından temin edilen TAKBİS belgeleri üzerinden teyid edilmiş olup, detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Mahallesi/Köyü	:	RUMELİHISARI
Mevkii	:	-
Pafta No	:	81
Ada /Parsel	:	1420 / 1
Yüzölçümü	:	25.909,00 m ²
Niteliği	:	KARGİR İŞ MERKEZİ
Tapu Tarihi/Yevmiye	:	24.02.2005 / 1259
Malik - Hisse	:	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

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

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

** Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), Yedinci Bölüm, Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar, Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar,

MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira gelirielde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Denilmektedir.

Not: Tapu Suretleri Ve TAKBİS Belgeleri eklerde paylaşılmıştır.

4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin TAKBİS belgeleri müşteri tarafından tarafımıza iletilmiştir. Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 25.09.2023 tarihi itibari 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.

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 müşteriden temin edilen belge rapor eklerinde sunulmuştur.)

4.1.3 İmar Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye ve 15.09.2023 tarih, E-24864664-115-6802/17857 sayılı İmar Durum Belgesine göre değerlendirme konusu İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 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 kapsamında avan proje ile uygulama yapılacak alanda E=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	1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı
Ölçek	1/1000
Tasdik Tarihi	10.12.1993
Lejant	Yönetici Merkez Alanı
PLAN	



1/1000 Ölçekli İmar Planı görseli



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı görseli

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

Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Plan Uygulama Notları;

9- Kentsel Ve Bölgesel İş Alanları

Yönetici Merkez;

- Kent bütününe dönük, kamu ve özel sektöre ait genel idare binaları plandaki yönetici merkez alanı dışında kurulamaz.
- Alan üzerinde verilen emsallere göre net alan üzerinden uygulama yapılacaktır. Bodrum katlar emsale dahil değildir. avan projeler büyükşehir belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır.
- 1420 ada, 1 parsel dışında kalan kamu ve özel sektöre ait yönetici merkez ve turizm ve ticaret merkezi alanlarında emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır. Bodrum katlar emsale dahil değildir. avan projeler büyükşehir belediye başkanlığınca onanmadan uygulama yapılamaz.
- Planda Yönetici Merkez Alanı olarak ayrılan 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 Gerekliliği 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 = $311,70 \text{ m}^2$ olarak belirtilmiştir.

-Yapı Tatil Tutanağı'na istinaden; 13.11.2014 tarih ve K/253-353- 851165-380 sayılı "3194 sayılı İmar Kanunu"nın 32. Maddesi gereğince kaçak kısımların yıkılmasına hükmeden Encümen Kararı ile aynı tarih ve K/252-352-851159-379 sayılı "3194 sayılı İmar Kanunu"nın 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	Ünite Sayısı	Yüzölçüm, m ²
Yapı Ruhsatı	29.11.2000	3309 B.01/38	İşyeri	Tadilat	214	224.357
	23.06.1995	B.01.36	İşyeri	Yeni yapı	1	224.357
Blok	Yol Altı Kotu Kat Sayısı	Yol Üstü Kotu Kat Sayısı	Toplam Kat Adedi		Yapı Yüksekliği, m	
Kule 1	6	Zemin+41	48		173,02	
Kule 2	6	Zemin+27	34		113,61	
Kule 3	6	Zemin+27	34		113,61	

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

Yapı Kayıt Belgeleri

Sıra No	Tarihi	Başvuru No	Belge No	Ünite No	Alan, m ²	Nitelik	Açıklama
1	01.12.2018	3674239	27S8J2GE	D12	124,7	Ticari	C otoparkı depo
2	01.12.2018	3673969	A1ANHT9Z	T2	137,1	Ticari	C otoparkı oto yıkama alanı
3	30.12.2018	4304590	2YEBZJ16	D13	49	Ticari	Depo alanı
4	01.12.2018	3667187	R43C5AJ6	D1	48,5	Ticari	Kule 2-3 depo 1
5	01.12.2018	3667503	S1HNU8BU	D2	26	Ticari	Kule 2-3 depo 2
6	01.12.2018	3667716	UDMVJTBB	D3	10	Ticari	Kule 2-3 depo 3
7	01.12.2018	3667931	AH3Z3645	D4	10	Ticari	Kule 2-3 depo 4
8	01.12.2018	3668214	SY6YTYC5	D5	22	Ticari	Kule 2-3 depo 5
9	01.12.2018	3668408	A5N1M57Y	D6	44	Ticari	Kule 2-3 depo 6
10	01.12.2018	3668626	RAEE58G8	D7	44	Ticari	Kule 2-3 depo 7
11	01.12.2018	3669011	5A9ACU4K	D8	44	Ticari	Kule 2-3 depo 8
12	01.12.2018	3669254	CFR454N5	D9	18	Ticari	Kule 2-3 depo 9
13	01.12.2018	3671844	SR9M69GG	D11	84,5	Ticari	Kule 2-3 Sistem Odası
14	01.12.2018	3673646	21T3R4YF	T1	208	Ticari	Kule 2-3 oto yıkama alanı
15	01.12.2018	3669760	YMC14CVJ	D10	88	Ticari	Kule 2-3 otopark-Depo 10
16	01.12.2018	3674568	42D76SC6	T3	45	Ticari	Kule-Çarşı
17	30.12.2018	4304661	KRSYYNA5	1 adet	133	Ticari	Sigara İçme alanı - tente alanı (Arsa alanı 15,36 m ²)
Toplam				17	1.135,80		

Yapıda yapılmış olan bina kapalı alanı ve rapor konusu bağımsız bölümlerin alanlarına etki etmeden yapılan mimari değişiklikler için T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca "06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu"na göre düzenlenmiş olan 17 adet Yapı Kayıt belgesi 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 25.09.2023 tarihinde 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 konulmuştur.

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.

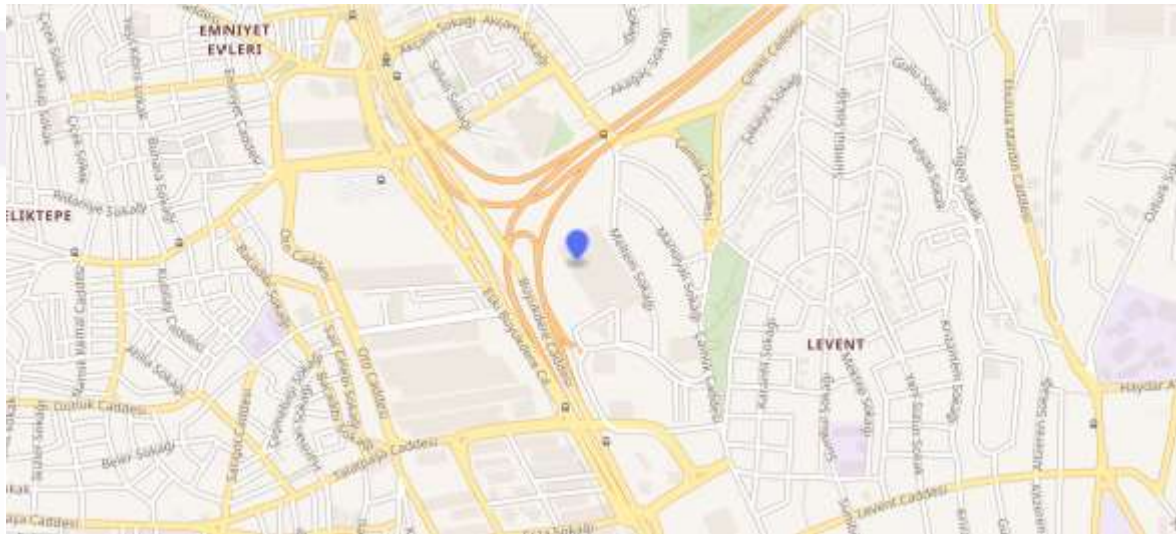
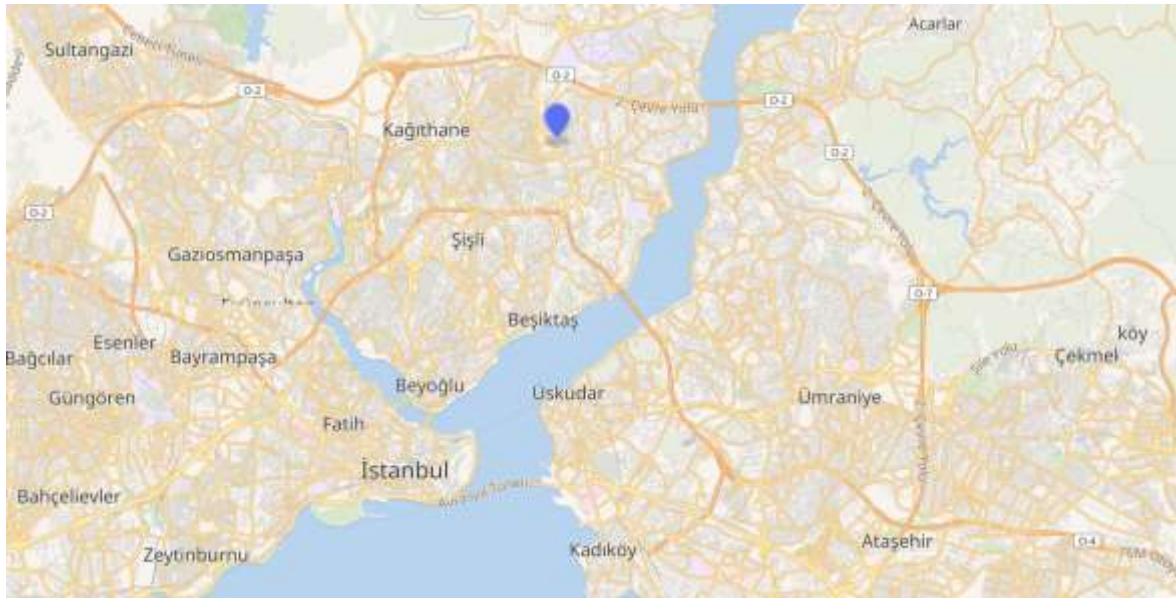
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin yukarıda belirtilen maddeler dikkate alındığında ve takyidat kayıtları incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazın G.Y.O. portföyüne alınabilmesi için takyidat kayıtları yönünden herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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, Özdilek A.V.M projesi, Kanyon, Apa Giz, Levent 199, İstanbul Tover 205, Tekfen Tower gibi referans yapılar geçilerek ulaşılır. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ kolda, Levent 2 Kavşağı (O-2) ile Büyükdere Caddesi'nin kesişiminde köşe 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 itibarı ile Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ulaşım bağlantısının bulunması ve 1. Köprüye de yakın olması Anadolu yakasına alternatif ulaşım sağlamaktadır. Taşınmaza komşu mahalleler Beşiktaş ilçe sınırları dahilinde Konaklar, Akat ve Nispetiye Mahalleleri, Şişli ilçe sınırları dahilinde ise, Esentepe Mahallesi'dir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret fonksiyonlu gelişim göstermiş olup, Büyükdere Caddesi üzerinde karma



kullanımlı projeler yer almaktadır. Bahsi geçen projelerde AVM, ofis blokları ve rezidans yapıları mevcuttur. Büyükdere Caddesi'ne dik konumlu olan sokak ve caddeler ile ulaşılan bölgelerde ise konut, ticaret ve konut+ticaret fonksiyonlu yapılar yer almaktadır. Yakın çevrede kentsel sit alanı niteliğindeki Levent 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 itibarı ile gelişen büro ve plaza kullanımları ile birlikte caddenin her iki cephesinde 20 kat ve üzeri bloklardan oluşan plaza ve rezidans yapıları görülmeye başlanmıştır.

Hâlihazırda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi yasası gibi yasal dayanaklar ile bahsi geçen plansız yapıların yerine deprem yönetmeliğine uygun yeni yapılar yapılmaktadır. Gayrimenkulün konumlu olduğu bölge yoğun talep gören ve İstanbul il özelinde marka değerlerinin konumlandığı bir merkezdir.

Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



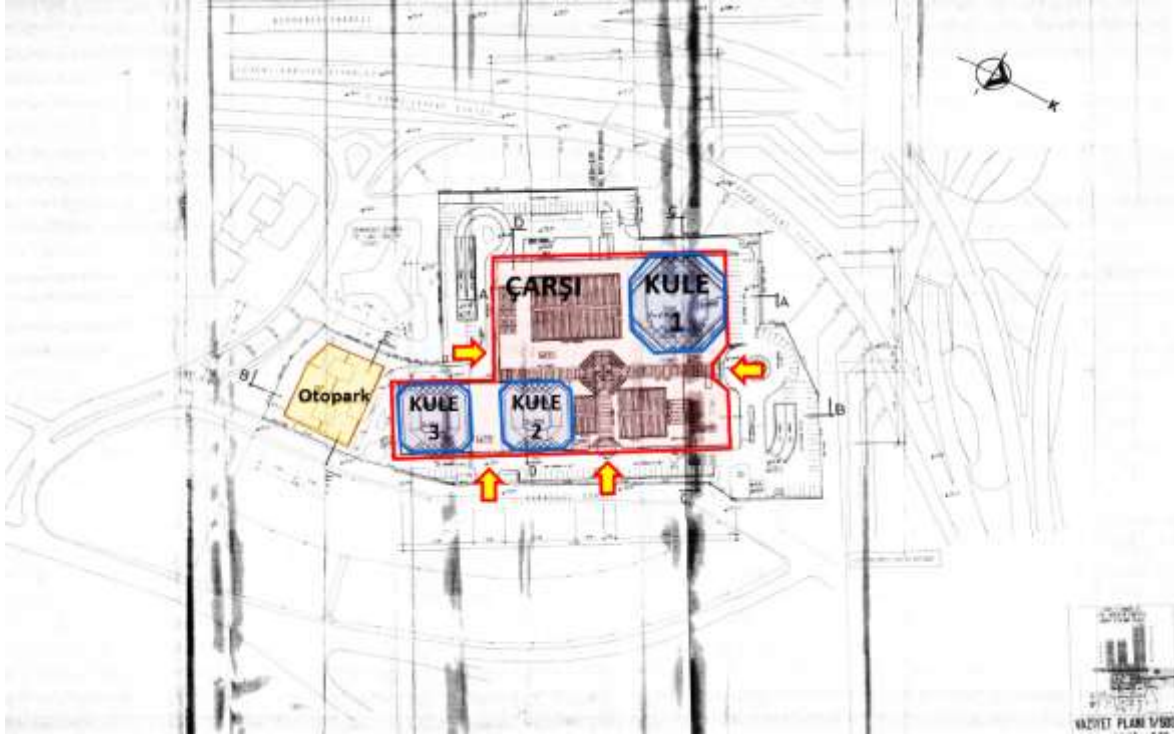
4.3 Gayrimenkulün Tanımı

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

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

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





➤ **ÇARŞI BLOK**

İş Kuleleri’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 katlar ve yapının baza kısmı olan 2. Kata kadar olan kısmında projesinde 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-acentâ” 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. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş olan alanlar değerlemede dikkate alınmamıştır.



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

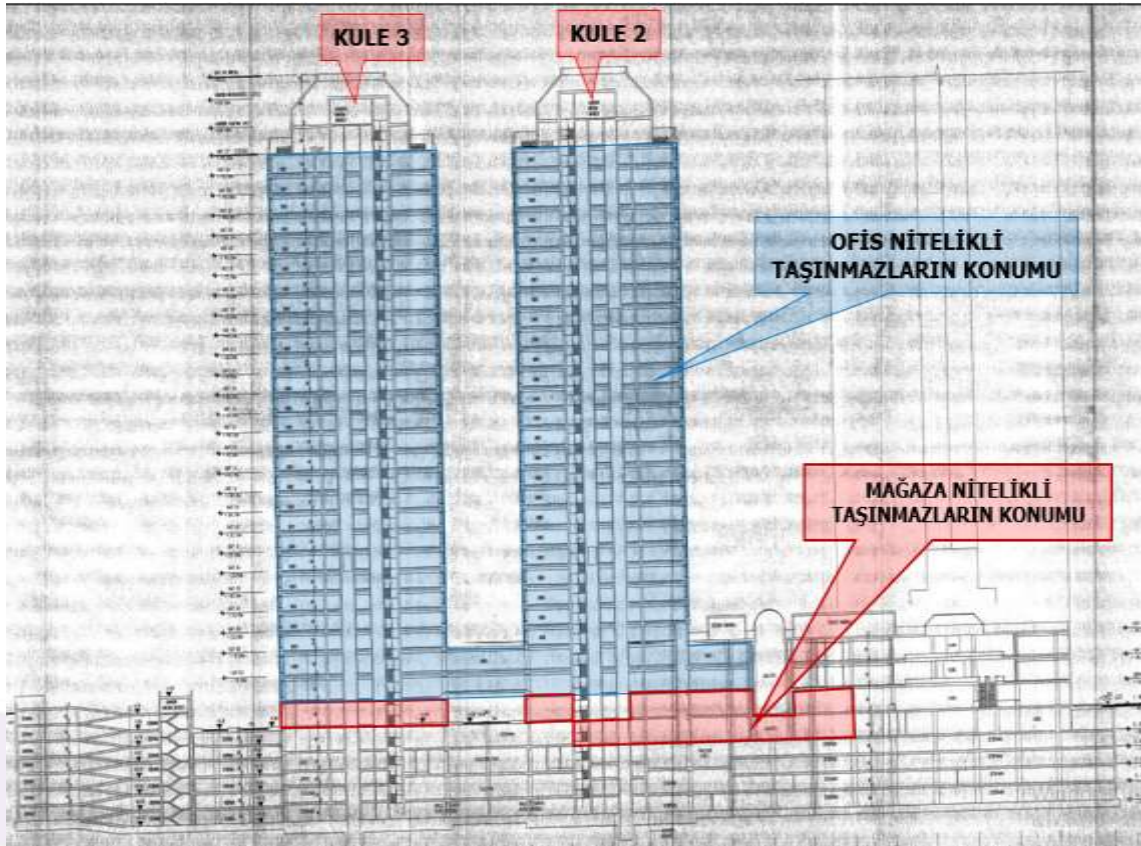
* (31) Bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait TAKBİS belgesinde taşınmazın nitelik bilgisi "Mağaza Acenta 1" olarak belirtilmiş olup, nitelik bilgisinin sehven yanlış işlendiğine kanaat edilmiştir.

➤ **KULE 1** (Değerlemeye dahil olmayıp Ana Gayrimenkul tanımı kapsamında bilgi amaçlı paylaşılmıştır)

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.

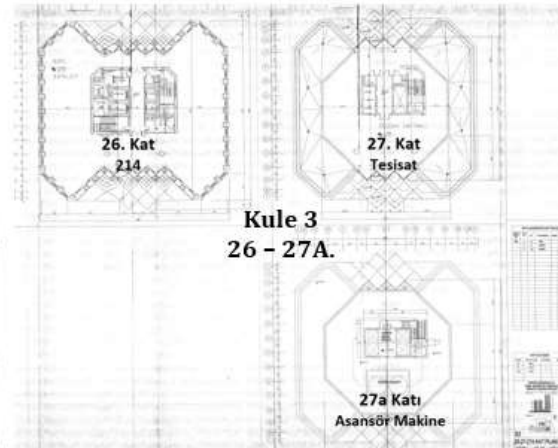
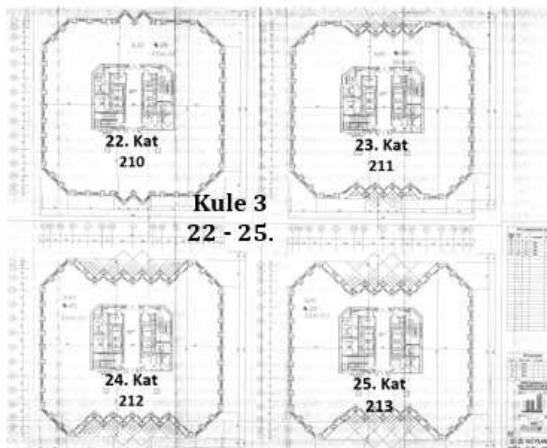
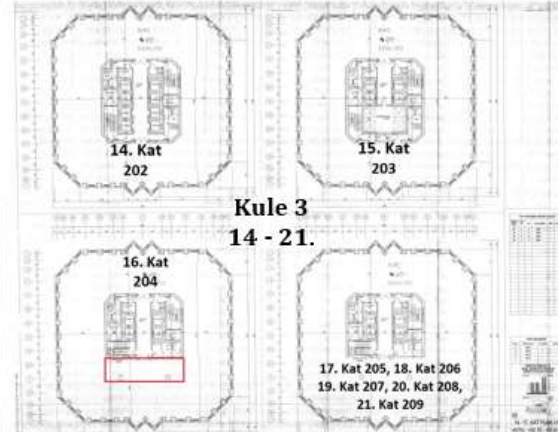
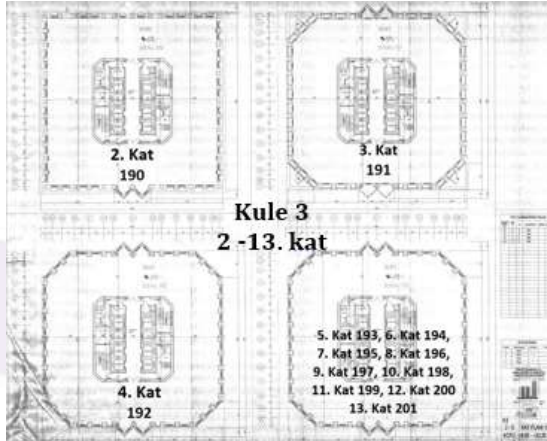
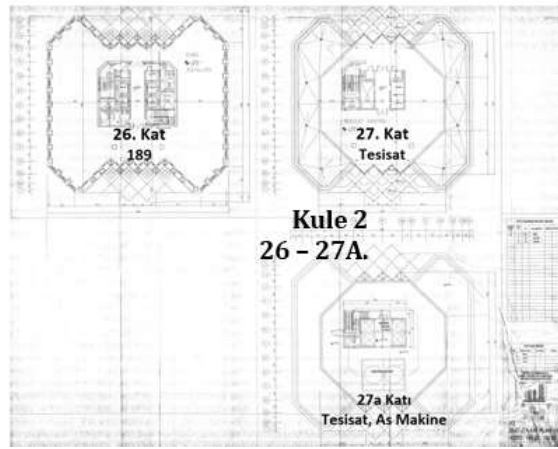
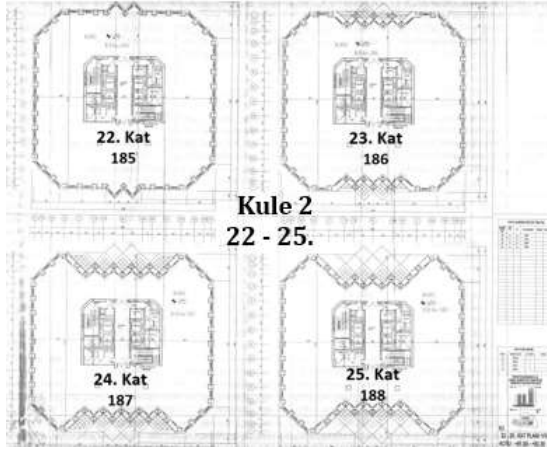
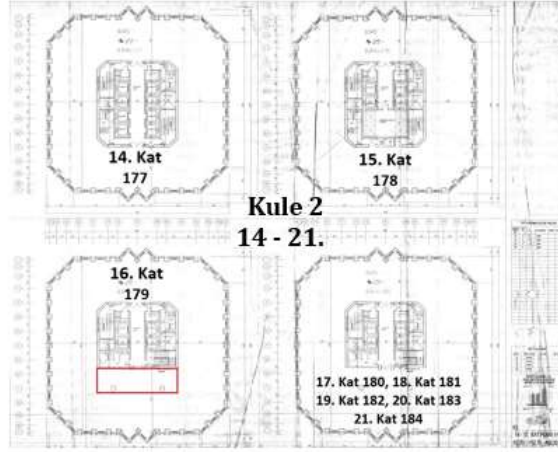
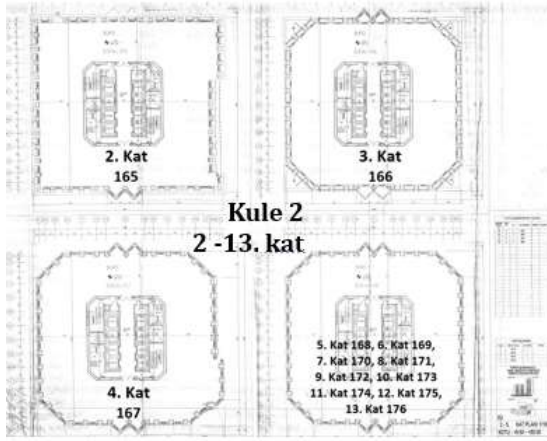
➤ **KULE 2 ve KULE 3**



Meltem Sokak cephesinden parseli 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 parseli 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 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 karşı blokta yer verilmiştir.

İş Kuleler Kompleksi İŞ GYO Mülkiyetindeki Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alanlar

Fonksiyon	Brüt Alan, m ²	Bağımsız Bölüm Adedi
Mağaza	3.448,76	46
Büro	56.187,76	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

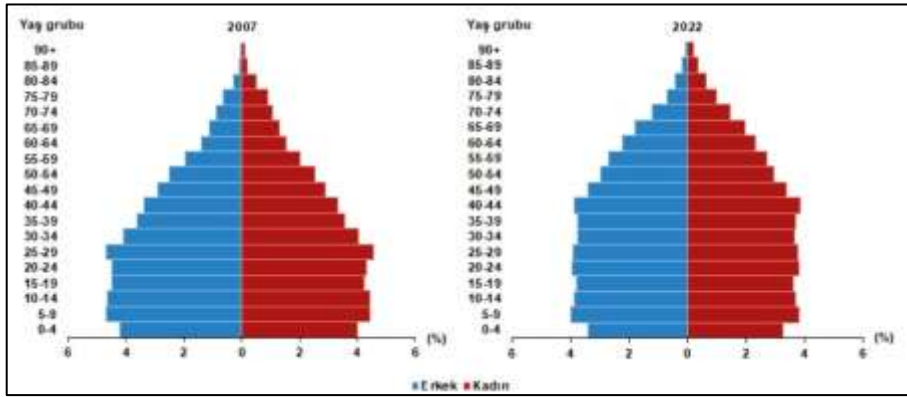
5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2022 yılı için dünya nüfusunun 8 milyara ulaştığı tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 425 milyon 887 bin 337 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 417 milyon 173 bin 173 kişi ile Hindistan, 338 milyon 289 bin 857 kişi ile Amerika Birleşik Devletleri izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun %39,9'unu oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 279 bin 553 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 194 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.

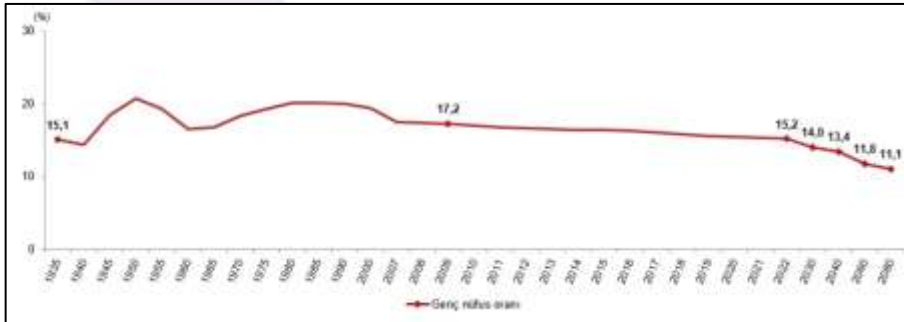
Nüfus piramidi, 2007, 2022



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.

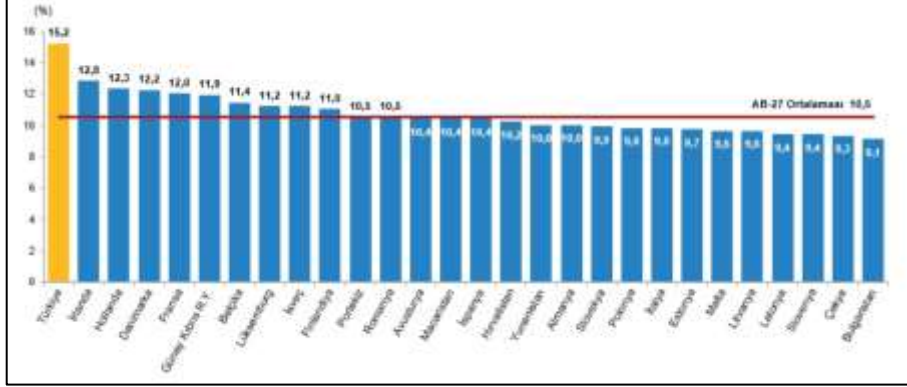
Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080



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

Türkiye'nin genç nüfus oranının %15,2 ile Avrupa Birliği (AB) üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranlarından daha yüksek olduğu görüldü. AB üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranları incelendiğinde, 2022 yılında genç nüfus ortalaması %10,5 oldu.



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2022
TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2022

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

OECD, 2023 yılına ilişkin küresel ekonomik büyüme tahminini %2,7'den %3'e yükseltti. Kuruluş, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağını belirterek 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini ise %2,9'dan %2,7'ye indirdi.

Ekonomik aktivitenin ılımlı seyrini sürdürdüğü ABD'de yıllık TÜFE enflasyonu Ağustos'ta %3,7'ye yükseldi. Euro Alanı'nda PMI verileri Eylül'de eşik değerin altında kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki zayıf görünümün sürdüğünü gösterdi.

Fed ve İngiltere Merkez Bankası (BoE) politika faizinde değişikliğe gitmezken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) referans faiz oranlarını 25'er baz puan arttırdı. Bu dönemde başlıca merkez bankalarının yetkililerinin açıklamaları para politikalarındaki sıkı duruşun bir süre daha devam edeceğine işaret etti. Çin'de açıklanan öncü göstergeler ekonomik faaliyette bir miktar toparlanma sinyali verirken, Çin Merkez Bankası (PBoC) yuanda yaşanabilecek değer kaybını önlemek adına Eylül ayında faiz oranlarında değişikliğe gitmedi.

Eylül ayında arz kesintileri nedeniyle %8,7 artarak Kasım 2022'den bu yana en yüksek düzeyine ulaşan petrol fiyatları, küresel enflasyona ilişkin endişelerin artmasına neden oldu.

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

TÜRKİYE

2024-2026 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program, 6 Eylül 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlandı. Programa göre, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahmini 2023 ve 2024 yılları için sırasıyla %4,4 ve %4,0 olarak belirlendi.

Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P, Türkiye'nin kredi notunu "B" seviyesinde teyit ederek not görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize ettiler.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda 2023 yılı küresel ekonomik büyüme tahminini Haziran ayında öngördüğü %2,7 seviyesinden %3'e yükseltti. Kuruluş küresel ekonominin yılın

OECD Tahminleri (yıllık % değişim)				
	Eylül ayı Tahminleri (%)		Değişim* (% puan)	
	2023	2024	2023	2024
Büyüme				
Dünya	3,0	2,7	0,3	-0,2
ABD	2,2	1,3	0,6	0,3
Euro Alanı	0,6	1,1	-0,3	-0,4
İngiltere	0,3	0,8	0,0	-0,2
Japonya	1,8	1,0	0,5	-0,1
Çin	5,1	4,6	-0,3	-0,5
Türkiye	4,3	2,6	0,7	-1,1
Enflasyon				
ABD	3,8	2,6	-0,1	0,0
Euro Alanı	5,5	3,0	-0,3	-0,2
Türkiye	52,1	39,2	7,3	-1,6

(*) Haziran ayı tahminlerinden farkı

ilk yarısında beklenenden daha dirençli kaldığını, ancak büyüme görünümünün zayıf seyrini sürdürdüğünü belirtti. Raporda, sıkı para politikasının belirginleşen etkilerinin yanı sıra Çin'de beklentilerin altında kalan toparlanmanın küresel büyüme üzerinde baskı oluşturacağı vurgulanırken, 2024 yılına ilişkin küresel büyüme tahmini %2,9'dan %2,7'ye indirildi. OECD, Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminini 2023 yılı için %3,6'dan %4,3'e yükseltirken, 2024 yılı için %3,7'den %2,6'ya indirdi.

Euro Alanı'nda iktisadi faaliyetteki zayıf görünüm yükselen borçlanma maliyetlerinin etkisiyle devam ediyor. Bölgede sanayi üretimi Temmuz'da tahminlerin üzerinde daralırken, Eylül ayında imalat PMI 43,4, hizmetler PMI da 48,4 düzeylerinde gerçekleşerek eşik değer altındaki seyrini sürdürdü. Söz konusu veriler büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize eden ECB'nin beklentilerini teyit etti. Öte yandan, Eylül ayında bölgede TÜFE enflasyonu aylık bazda %0,5 ve yıllık bazda %4,3 ile tahminlerin altında gerçekleşti. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki yüksek baz etkisine bağlı olarak manşet enflasyonun çekirdek enflasyonun altında seyrettiği gözlemlendi. Nitekim, enerji, alkollü içki, tütün ve işlenmemiş gıda fiyatları hariç tutularak hesaplanan yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Eylül'de %4,5 oldu.

Ağustos'ta konut satışları yılın en yüksek seviyesinde gerçekleşti.



Temmuz'da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %1,1 azaldı. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedildi. Ağustos'ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3 artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturdu. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5

azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görüldü. Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekti. Böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmış oldu.

TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetti. Konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 oldu.

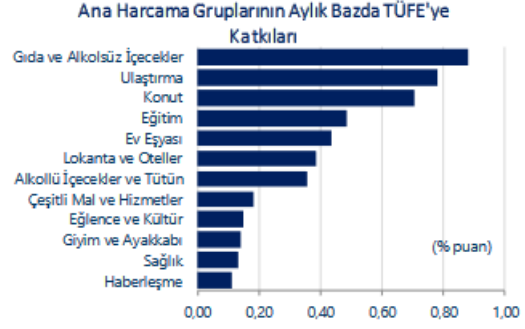
Eylül'de aylık TÜFE artışı 4,75% oldu.

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2022	2023	2022	2023
Aylık	3,08	4,75	4,78	3,40
Yılsonuna Göre	52,40	49,86	82,45	36,06
Yıllık	83,45	61,53	151,50	47,44
Yıllık Ortalama	59,91	55,30	114,02	65,55

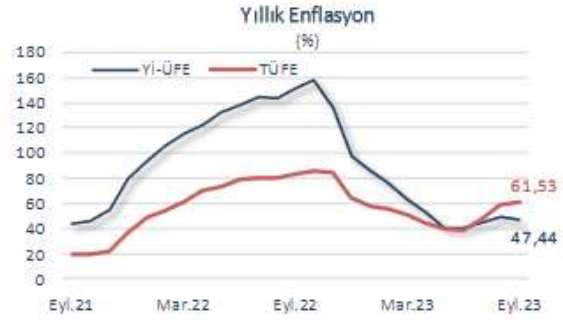
TÜİK tarafından açıklanan verilere göre, Eylül'de tüketici fiyatları %4,75 ile %4,88 olan piyasa beklentilerine yakın bir artış kaydetti. Böylece, yıllık TÜFE enflasyonu %61,53 düzeyine yükselirken, yılın ilk dokuz ayındaki artış %49,9 seviyesinde

gerçekleşti. Yİ-ÜFE de Eylül ayında %3,4 ile son dört ayın en düşük artışını kaydetti. Bu dönemde Yİ-ÜFE yıllık bazda %47,4, yılbaşından bu yana %36,1 düzeyinde arttı.

Eylül ayında ana harcama gruplarının tümünde fiyatlar aylık bazda yükseliş kaydetti. Bu dönemde en yüksek fiyat artışları okulların açılmasıyla birlikte %30,27 ile eğitim grubunda yaşandı. Eylül ayında tütün ürünlerine yapılan zamların etkisiyle alkollü içecekler ve tütün ürünlerinin fiyatları da aylık bazda %10,03 yükseldi. Bu dönemde konut grubu fiyatlarındaki aylık artış %5,76 ile manşet enflasyonun üzerinde seyretmeye devam etti.



Eylül ayında mevsimlik ürünler hariç TÜFE aylık bazda %5,13 ile manşet enflasyonun üzerinde yükseldi. Bu dönemde, B endeksi (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç) ile C endeksi (enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın kalemlerinin hariç) sırasıyla %5,06 ve %5,28 oranında arttı. Söz konusu endekslerdeki yıllık artışlar da %67,22 ve %68,93 ile manşet enflasyonun üzerinde gerçekleşerek enflasyonist baskıların önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etti. Ayrıca, Eylül'de hizmet fiyatlarının (%7,88) mal fiyatlarındaki artışın (%3,42) iki katından hızlı yükselmesi de hizmet enflasyonundaki katılığın sürdüğünü gösterdi.



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

5.3 Gayrimenkul Sektörü

Gelişmiş ülke merkez bankaları, enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla birkaç yıldır sıkı para politikası izlemeye başlamışlardır. Küresel fon kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmüştür. Bir yandan yüksek enflasyon, diğer yandan artan parasal maliyetler ile azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon yaşanma olasılığı gündeme gelmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte, dış kaynağa ulaşma maliyetinin artması ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde, kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye çalışma uğraşısı içine girmişlerdir. Bu farklılaşma, uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken ise 'büyüme' rakamları olarak karşımıza çıkmaktadır. IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar') raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir.

IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır.

Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının, borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı.

Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 103,6, reel olarak ise yüzde 45 oranında artış gerçekleşmiştir. 2 Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 23,573 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 36,004 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu Sayı: 33, 28 Ağustos 2023)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi (Mayıs-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 47,95 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 33,55, işçilik maliyetlerinin de yüzde 104,83 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
3. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerin de etkisiyle yabancı talebi azalarak devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi göreceli olarak canlılığı artırmaktadır.
5. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
6. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü için de önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.
7. 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 2023, 2. Çeyrek Raporu Sayı: 33, 28 Ağustos 2023)

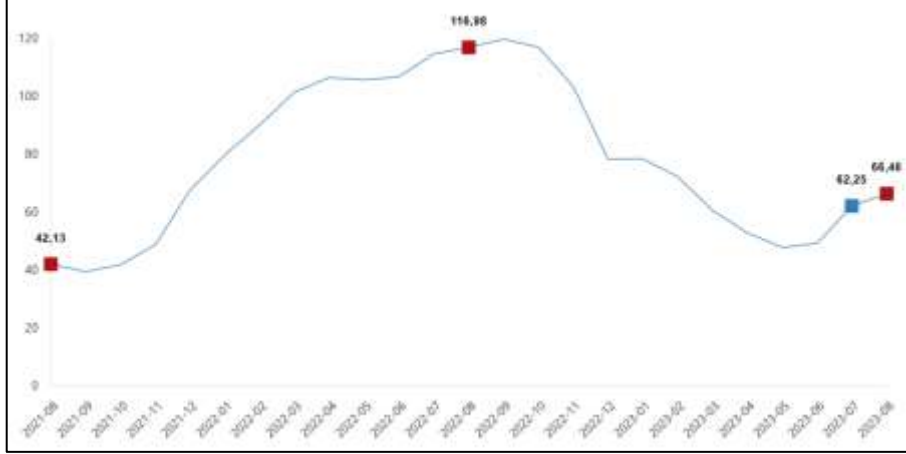
İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2023

Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık 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	873,91	878,63	917,53	1061,35	1110,41				
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	1,03	0,54	4,43	15,67	4,62				
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	21,50	22,16	27,57	47,56	54,38				

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023 (11 Ekim 2023'te yayınlanmıştır.)

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı.

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



Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2023 (11 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

İnşaat Sektörünün Üretim Yöntemiyle GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den aldığı pay 2023 1. çeyrek dönem itibarıyla %5,4 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %127,4 gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %64,8 oldu.

İnşaat Sektörü- Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu

5.3.2 Ofis Piyasası

İstanbul Ofis Pazarı'nda 2023 ikinci çeyrek dönemi, Mayıs ayındaki Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekili seçimlerinin etkisi altında geçti. Seçimlerin belirsizlik yarattığı dönemde, işlem hacminde durgunluk yaşandı. Yılın başındaki yoğun işlemlerin ardından talep biraz sakinleşti. 2023 ikinci çeyreğindeki durumu, kira ortalamalarındaki yükseliş ve boşluk oranlarındaki dalgalanmalarla karakterize edebiliriz. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanmaların etkisiyle ofis kiralari önemli ölçüde yükseldi, TL'nin değer kaybı nedeniyle liste fiyatları arttı. Nitelikli ofis binalarındaki boşlukların azalması arz talep dengesinin şaşmasına yol açtı.

Geçmiş çeyreklerdeki yoğun talebin de etkisiyle MİA (Merkezi İş Alanı) A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı son dört çeyrekte yaklaşık %13 oranında azalarak, 2023 ikinci çeyrekte %21,9'a düştü. Özellikle Levent'teki A sınıfı ofis binalarında bulunan küçük ölçekli ofislerde tamamlanan kiralama işlemleri sonucunda boşluk oranı %28,9'a kadar geriledi. MİA Dışı-Asya bölgesindeki A sınıfı ofislerdeki boşluk oranındaki son dört çeyreklik %21'lik düşüş de dikkat çekiciydi.

Seçimlerin ardından döviz kurlarındaki hızlı artış ve yüksek enflasyon beklentileri, kira fiyatlarının yükselmesine neden oldu. 2023 ikinci çeyrekte, Türk Lirası (TL) cinsinden açıklanan kira rakamları belirgin bir şekilde arttı ve ABD Doları cinsinden liste fiyatlarında da yükselişler yaşandı. Bu kira artışları ile birlikte, kira ortalamaları grafikleri genel olarak yukarı yönlü hareketlendi. 2023 yılının başında 20,0 ABD Doları/m²/ay seviyesinin üzerine çıkan MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, ikinci çeyrekte 21,2 ABD Doları/m²/ay olarak hesaplandı. Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması da 27,0 ABD Doları/m²/ay seviyesine yükseldi. MİA bölgelerinde ise en yüksek kira rakamlarının 30,0 ABD Doları/m²/ay'ı geçtiği gözlemlendi.

2023 ikinci çeyrekte stok büyümesi açısından durgun bir dönem yaşandı; Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'ne (Kâğıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Kartal-Maltepe-Küçükyalı, Batı Ataşehir) birkaç proje dışında yeni bina eklenmedi. Fonksiyon değişikliği nedeniyle ofis stokunda azalma yaşandı. 2023 ikinci çeyrek sonunda ofis stoku büyüklüğüne göre dağılımı şu şekildeydi: MİA'nın stok payı %32, MİA Dışı-Avrupa'nın %19, MİA Dışı-Asya'nın %23 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri'nin %26 oldu. Tüm bu gelişmelerden ayrı olarak, İstanbul Finans Merkezi'nin (İFM) aktif hale gelmesiyle ofis stokunda keskin bir artışa neden olacağının altını çizmek isteriz.

Talebin önümüzdeki dönemde yüksek kaliteli ofis binalarına odaklanmaya devam edeceği öngörülmektedir. Düşen ofis arzıyla beraber, stoka da yeni eklenen bina olmaması sebebiyle pazar malsahibi pazarı yönünde devam edeceğini düşünülmektedir.

Özetle İstanbul Ofis Pazarı'nın 2023 İkinci Çeyrek Dönem özeti;

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %21,9; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,9 olarak hesaplandı. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 21,2 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 7,1 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,4; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 10,3 ABD Doları /m² /ay oldu.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; kira ortalaması 13,7 ABD Doları /m² /ay oldu olarak kaydedildi.
- 2023 ikinci çeyrek dönemde en yüksek kira MİA'da yer alan Levent bölgesinde talep edildi. Söz konusu en yüksek kira rakamının 42 ABD Doları /m² /ay olduğu belirlendi.

Kaynak: PROPIN, İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış 2023 İkinci Çeyrek

2023 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak sabit kalmıştır. Yılın ilk

	Q4'22			Q1'23			Q2'23		
Avrupa Yakası	Teklif (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Net Kira (bin TL/m ²)	Teklif (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Net Kira (bin TL/m ²)	Teklif (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Net Kira (bin TL/m ²)
Genel Ort.	608	6,6	36	608	6,4	37	608	6,4	37
Maersk	807	10,0	38	807	10,0	38	807	10,0	38
3M - Çiğirli	508	6,0	36	508	6,0	36	508	6,0	36
Teknokent ve Çiğirli	1007	10,0	10	1007	6,0	10	1007	6,0	10
İstanbul	200	21,7	10	200	20,0	10	200	20,0	10
Boğaziçi	100	10,0	36	100	10,0	36	100	10,0	36
Net Kira Oranı (%)	810	4,7	10	810	4,8	10	810	4,8	10
Boşluk Oranı (%)	1078	10,0	10	1078	10,0	10	1078	10,0	10
Anadolu Yakası	Teklif (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Net Kira (bin TL/m ²)	Teklif (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Net Kira (bin TL/m ²)	Teklif (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Net Kira (bin TL/m ²)
Genel Ort.	807	11,4	10	807	6,6	10	807	6,6	10
İstanbul	740	10,0	10	740	6,6	10	740	6,6	10
Akmerkez	807	10,0	10	807	10,0	10	807	10,0	10
İstanbul	800	17,7	10	800	14,8	10	800	14,8	10
Boşluk Oranı (%)	911	10,0	10	911	10,0	10	911	10,0	10

çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 34.589 m² iken, ikinci çeyrekte 72.603 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 107.192 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %50'den fazla oranda düşüş göstermiştir. Metrekare bazında ise anlaşmaların, %23,1'i MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %54,3'ü Anadolu yakasında ve %22,6'sı ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla tüm bölgelerde düşüş kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında;

Polat Holding (11.000m², Polat Piyalepaşa), Boeing (3,233, Teknopark İstanbul), Maersk (3,000, Akkom Cessas Plaza), Repcon (2,500, Unilever), Mastercard (2,054, Smart Office - Maslak One), Martı Container (2,010, Akel İş Merkezi), Migros (1,928, NidaKule Batı), 3M (1,560, NidaKule Güney), Strauman Implant (1,530, Torun Center), Dünya Sağlık Örgütü (1,530, Torun Center), Yonpaş Orman Ürünleri (1,530, Torun Center) bulunmaktadır. Birincil ofis kiralaları ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralaları dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralaları en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Kiralama İşlemleri	Q2'22	Q1'23	Q2'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	121	35	73
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	23,0	37,0	37,0
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	18,94	15,80	15,10

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

2023 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 72,6 bin m², bir önceki çeyreğe göre %110 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %40 azalış gösterdi. Boşluk oranı ise, toplamda %15,1 olarak gerçekleşmiştir.

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺35.398	₺33.484	₺42.394
İzmir	₺28.845	₺28.564	₺31.968
Bursa	₺21.244	₺22.602	₺20.681
Ankara	₺22.303	₺22.344	₺26.042
Antalya	₺29.939	₺29.141	₺31.748
Kocaeli	₺21.218	₺21.762	₺20.170
Adana	₺18.624	₺19.812	₺18.343

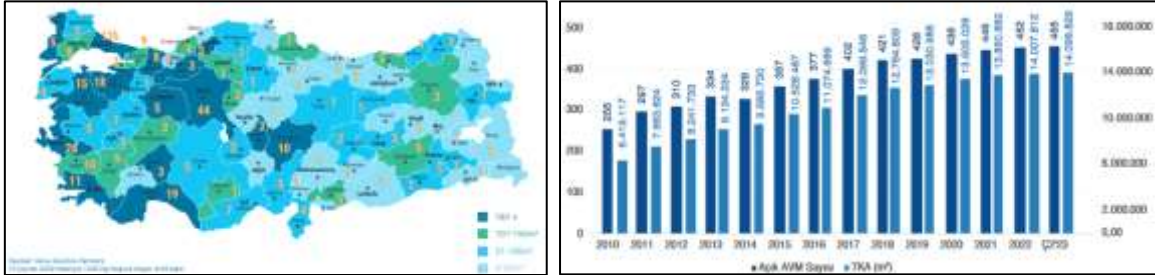
Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu

5.4 AVM Sektörü

2023 yılının 2.çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 455 adet alışveriş merkezinde 14,1 milyon m² seviyesine yükselmiştir. 2023 yılının ilk yarısında ülke genelinde toplam 87 bin m² kiralanabilir Alana sahip 3 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 1,1 milyon m² kiralanabilir alana sahip 37 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye enelinde toplam arzın 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 296 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 173 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

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



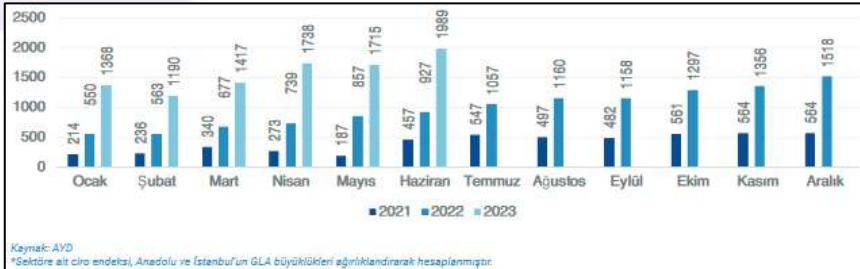
2023 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 455, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 99 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165,32 m²'dir.

Mevcut Durum		Aktif	İnşaat Halinde	Toplam	Yeni AVM Arzı		Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim					Birim	TKA (m ²)	Birim	TKA (m ²)	
İstanbul	Birim	135	15	150	2023*	475	14.597.279	20	498.450	
	TKA (m ²)	5.218.507	430.416	5.648.923	2024*	487	15.088.695	12	491.416	
Ankara	Birim	44	3	47	2025*	492	15.196.695	5	108.000	
	TKA (m ²)	1.713.906	88.850	1.802.756						
Diğer Şehirler	Birim	276	19	295						
	TKA (m ²)	7.166.416	578.600	7.745.016						
Türkiye	Birim	455	37	492						
	TKA (m ²)	14.098.829	1.097.866	15.196.695						

Yoğunluk	TKA (m ²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	296
Diğer	113
Türkiye	165

Kaynak: Value Solution Partners

Perakende Ciro Endeksi



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

Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu Sayı:33, 28 Ağustos 2023

5.5 GYO'lar

2023 yılının ilk çeyreğinde yaşanmış olan deprem ve seçim belirsizliğinin ardından GYO endeksi, 2023 yılının ikinci çeyreğinde BİST 100'e paralel bir şekilde tekrar yükseliş trendine girmiştir. 2023'ün ikinci çeyreğinde BİST 100 %16'lık bir getiri sağlarken GYO endeksi de %12 yükselerek Haziran sonu itibarıyla 1.834 puana yükselmiştir.

Artan enflasyonla birlikte bu trendin yılın üçüncü çeyreğinde de artmasını bekliyoruz. Öte yandan 39 adet



GYO'nun piyasa değeri 211 milyar TL'ye ulaşırken artan döviz kurları sebebiyle USD bazında GYO'ların toplam piyasa değeri 8,2 milyar USD'ye gerilemiştir. Halka açıklık oranının da %49'dan %48'e gerilediği 2023 ikinci çeyrekte fiili halka açıklık oranı ise %33'ten %34'e yükselmiştir.

2023 ilk çeyreğe kıyasla işlem hacminin gerilediği GYO endeksinde uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı ufak bir artışla %9,67 olarak gerçekleşmiştir. 2023 ilk çeyrekte kurumsal yatırımcı oran ilk çeyrekteki %47,3'lük değerinden %42,9'a gerilerken yabancı yatırımcı ülkeler sıralamasında

ABD ilk sıradaki yerini korumuştur. 2023'ün ilk çeyreğinde olduğu gibi ABD'nin ardından Hollanda, Birleşik Krallık, Bahreyn yer alırken uzun zaman aradan sonra ilk 5'te yer alan BAE bu sıradaki yerini Bahamalar'a devretmiştir. Enflasyonda devam etmesi muhtemel artışlar, kur-faiz-enflasyon üçgeninin yeni ekonomi politikaları ve yaklaşan yerel seçimler çerçevesindeki yeni dengesi, merkez bankasının uzun zaman aradan sonra faiz arttırmasıyla birlikte sermaye piyasaları ve doğrudan yatırım şeklinde sektöre ve ülkeye gelmesi öngörülen yatırımlar, gayrimenkul yatırım fonları ve diğer gayrimenkul sermaye piyasası araçlarıyla ilgili yapılabilecek teşvik edici düzenlemeler GYO endeksinin 2023 yılında yeni rekorlar elde etmesini destekleyebilecek temel unsurlar arasında yer almaktadır. Öte yandan düşen alım gücü, yüksek faiz oranı sebebiyle krediye erişimin zorlaşması, maliyetlerdeki artışlar, erişilebilirliğin oldukça zorlaştığı kira ve satış bedellerinin geldiği seviyeler sadece GYO'lar için değil tüm gayrimenkul sektörü için bir risk unsuru olarak durmaktadır.



GYO endeksi TL bazında 2023 yılı 1. çeyrekte 1613,46 ile tamamladığı seyrine 2023 yılı 2. çeyrek sonu itibarıyla 1833,85 seviyesinde kapatmıştır.

Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 2. Çeyrek Raporu

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 gecekondü 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. Yönetmelik 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



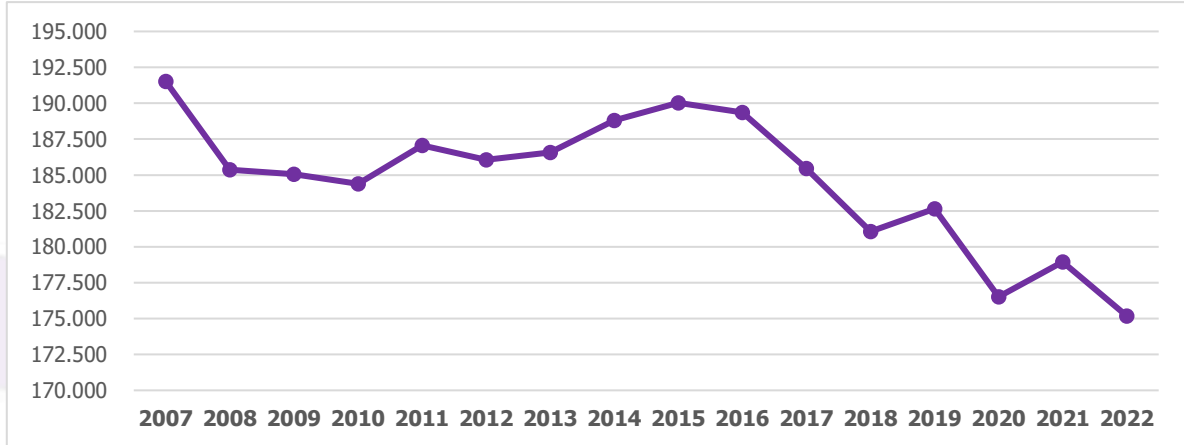
Coğrafi konum olarak İstanbul Avrupa Yakası'nın güneybatısında yer almaktadır. Kuzeyde Sarıyer İlçesi, doğusunda Şişli ilçesi ve güneyinde Taksim ilçesi ile komşudur. Güney batısında İstanbul Boğazı bulunur. Araziler genellikle denize paralel uzanan yamaçlar biçimindedir. Barbaros Bulvarı başlangıçta 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 Köprülü 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 ilçesindeki 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.

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 paylaşılabileceği 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 artırılmış 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 değerin 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 bilgilili 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 bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları 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 yansıtmaları 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 değerin 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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 gerçekleştirenin 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 değer, 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 gerçekleştirenin 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 beklemeleri 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 gerçekleştirenin 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 kılabilecek kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen 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 yansıtabilir.

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 konusu taşınmazların kira değerlerinin belirlenmesinde **Pazar Yaklaşımı** (Emsal Karşılaştırma Yöntemi) kullanılmıştır. Taşınmazların pazar kirası tepitinde maliyet yaklaşımı yöntemi ve gelir indirgeme yöntemleri sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır. Elde edilen pazar verileri alt başlıklarda detaylı olarak verilmiştir.QW

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

Kiralık Ofis Emsalleri

Proje	No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer, TL/m ²	İletişim
LEVENT APA GİZ PLAZA	1	650 m ² büro&ofis 390.000 TL'ye kiralıktır. (285.000 TL iken)	650	390.000	600	Lacivert Proje 0 (531) 219 77 40
	2	Giriş Kat 1.900 m ² büro&ofis 950.000 TL bedelle kiralıktır.	1.900	950.000	500	Space 0 (532) 593 66 76
	3	1.Katta 2.000 m ² büro&ofis 950.000 TL bedelle kiralıktır.	2.000	950.000	475	Tower Real Estate 0 (532) 050 59 15
	4	Zemin Kat 1.250 m ² büro&ofis 500.000 TL bedelle kiralıktır.	1.250	500.000	400	Vaa 0 (533) 687 08 67
ASTORIA	5	111 m ² büro&ofis 40.000 TL bedelle kiralıktır.	111	40.000	360	Lacivert Proje 0 (541) 510 44 34
	6	160 m ² büro&ofis 70.000 TL bedelle kiralıktır.	160	70.000	438	Opus Project 0 (532) 414 67 73
	7	320 m ² büro&ofis 200.000 TL bedelle kiralıktır.	320	200.000	625	Opus Project 0 (532) 491 83 93
LEVENT NIDA KULE	8	Natamam 1250 m ² ofis, 700.000 TL bedelle kiralıktır. (485.000 TL iken)	1.250	700.000	560	Opus Projekt 0 (532) 491 83 93
	9	Natamam 3000 m ² ofis, 1.500.000 TL bedelle kiralıktır. (1.200.000 TL iken)	3.000	1.500.000	500	Opus Projekt 0 (532) 491 83 93
	10	Natamam 1155 m ² ofis, 800.000 TL bedelle kiralıktır. (750.000 TL iken)	1.155	800.000	693	Bera Gm. 0 (532) 289 19 13
KANYON	11	600 m ² ofis, 450.000 TL bedelle kiralıktır.	600	450.000	750	Opus Project 0 (532) 491 83 93
	12	360 m ² ofis, 260.000 TL bedelle kiralıktır.	360	260.000	722	Opus Project 0 (532) 491 83 93
FERKO SİGNATÜR	13	1.722 m ² ofis, 1.630.000 TL ye kiralıktır. (1.130.000 TL iken)	1.722	1.630.000	947	Opus 0 (532) 414 67 73
	14	1.700 m ² ofis, 1.200.000 TL ye kiralıktır. (900.000 TL iken)	1.700	1.200.000	706	Lux 0 (533) 542 93 93
	15	1.750 m ² ofis, 1.400.000 TL ye kiralıktır.	1.750	1.400.000	800	Sevgi Keskin 0 (506) 993 22 98
	16	3.500 m ² ofis, 2.700.000 TL ye kiralıktır.	3.500	2.700.000	771	Lux 0 (533) 542 93 93
	17	400 m ² ofis, 375.000 TL ye kiralıktır.	400	375.000	938	Lacivert Proje 0 (535) 636 06 72
METROCITY	18	700 m ² ofis, 450.000 TL ye kiralıktır. (300.000 TL iken)	700	680.000	971	Opus 0 (532) 414 67 73
	19	1450 m ² ofis, 1.250.000 TL ye kiralıktır. (870.000 TL iken)	1.450	1.250.000	862	Ahmet Koz 0 (542) 235 96 58
	20	775 m ² ofis, 620.000 TL ye kiralıktır.	775	620.000	800	Ahmet Koz 0 (542) 235 96 58

7.3.1.2 Kiralık Mağaza-Dükkan Emsalleri

Kiralık Mağaza-Dükkan Emsalleri

No	Açıklama	Alan, m ²	Değer, TL	Birim Değer, TL/m ²	İletişim
1	Leventte Sekoya Plaza da 384 m ² ticari alan, 340.000 TL bedelle kiralıktır. (Harman Sokak - Eski türkcell) (260.000 TL iken)	400	340.000	850	Hans Müller 0 (555) 534 90 57
2	Kanyon AVM yanında Prestijli 450 m ² dükkan, 250.000 TL bedelle kiralıktır.	450	250.000	556	.Z.R GM 0 (546) 256 56 83
3	Levent Özdilek AVM arka çıkışında 180 m ² giriş ve 170 m ² asma katı ve 150 m ² ön kullanımı bulunan toplam 350 m ² dükkan, 250.000 TL bedelle kiralıktır. (63.000 TL iken)	374	250.000	668	Sahibi 0 (539) 914 96 61
4	Levent Çarşı da 3 katlı 370 m ² dükkan 320.000 TL bedelle kiralıktır.	370	320.000	865	Remax 0552 759 05 25
5	Elxia Leventte 200 m ² dükkan, 80.000 TL bedelle kiralıktır.	200	80.000	400	Sadıkoglu 0 (531) 336 87 87
6	Nispetiye Cd. Üzerinde 1.070 m ² dükkan, 650.000 TL bedelle kiralıktır.	1070	650.000	607	Artistanbul 0 (533) 565 18 13
7	Aytar Caddesinde 115 m ² dükkan, 90.000 TL bedelle kiralıktır.	115	90.000	783	Kamil Emlak 0 (542) 422 52 18

Rapor Konusu, çarşı blokta yer alan Mağaza/Acenta nitelikli taşınmazlar için yakın konumda rastlanan kiralık Dükkan/mağaza verileri yukarıda özetlenmiştir. Son 6 aylık Pazar araştırmasında pazardaki verilerin değişmediği ancak değerlerinin güncellenerek arttığı veya sabit kaldığı görülmüştür. Pazarda min seviyede değerler aşağı yönde olabildiği emsallere de rastlanmıştır.

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



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

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

2022 yılı başından itibaren hızla değişen ekonomik veriler ve enflasyon oranındaki artışın gayrimenkul sektörüne yansımaları rapor konusu taşınmazların mevcut kiracı kapasitesi, kira sözleşmeleri dikkate alındığında mevcut kira artışında pazara yansıyan oranın karşılıklı anlaşmalarla belirlendiği görülmüş taşınmazların pazar kira değeri takdirinde de bu durum dikkate alınmıştır.

Düzeltilme Tabloları;

Ofis Emsalleri Pazar Kira Araştırması Düzeltme tablosu

KONUM	Min. Değer TL/m ²	Max. Değer TL/m ²	Ortalama Değer TL/m ²	Pazarlık	Reklam Kabiliyeti	Konum	Marka	Düzeltilmiş Birim Değer, TL/m ²
APA GİZ PLAZA	340	600	494	-10%	0%	-5%	-5%	395,00
ASTORIA KEMPINSKI	360	625	474	-15%	-10%	5%	5%	403,14
NİDA KULE	500	900	584	-10%	-5%	-10%	-5%	408,95
KANYON	722	1.267	736	-15%	-15%	-10%	-5%	404,86
FERKO	706	1.083	832	-15%	-15%	-15%	-5%	416,14
METROÇİTY	643	971	878	-15%	-20%	-15%	-5%	395,02
Ortalama								403,95

Mağaza Dükkan Emsalleri Pazar Kira Araştırması Düzeltme tablosu

No	Birim Değer, TL/m ²	Pazarlık	Reklam Kabiliyeti/Bakım	Konum	Proje/Marka	Düzeltilmiş Birim Değeri, TL/m ²
1	850	-20%	-15%	-30%	10%	382,50
2	556	-15%	-15%	-20%	20%	388,89
3	668	-10%	-20%	-30%	20%	401,07
4	865	-15%	-20%	-30%	10%	389,19
5	400	-5%	-15%	10%	10%	400,00
6	607	-5%	-20%	-30%	20%	394,86
7	783	-10%	-20%	-30%	10%	391,30
Ortalama Birim Değer						392,54

Yapılan kira pazarı araştırmasında Mağaza birimleri **390 TL/m²/Ay** ve ofis birimlerinde 12. kat baz alınarak ortalama birim kira değeri **400 TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiş şerefiyesi oranında bağımsız birimlere yansıtılmıştır.

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

Fonksiyon ve blok bazında ortalama birim kira değeri ile hesaplanan toplam aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Blok	Fonksiyon	Değerlemeye Esas Alan, m ²	Ortalama Birim Kira, TL/m ²	Aylık Kira, TL/Ay
Çarşı Blok	Mağaza	3.638,76	398,08	1.448.500
Kule 2	Büro	27.885,48	387,05	10.793.000
Kule 3	Büro	28.302,28	388,93	11.007.500
Toplam		59.826,52	388,61	23.249.000

**Çarşı bloğunda yer alan "büro" nitelikli taşınmazlar blok dâhilinde 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 Aylık kira değeri **23.249.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda; Yapı kayıt belgesi ile kayıt altına alınmış olan depo alanları için bilgi amaçlı kira Değeri takdiri istenmiştir. Taşınmazın bodrum katlarında muhtelif lokasyonlarda yer almakta olan depo amaçlı alanların kira değerleri için Alışveriş merkezlerindeki depo alanları kadar şerefli olmayacağı düşünülmüş ve taşınmaz üzerindeki bağımsız bölümler için takdir edilen en düşük kira değerinin 1/5 i kadar olabileceği düşünülmüştür. Güncel olarak alışveriş merkezlerinde depo alanları kirası ortalama 60 ile 100 TL/m² atalığında seyretmektedir.

Taşınmazın toplu kiralamaya konu olması durumu için görüşler;

Çarşı alanında yer alan dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin birlikte kiraya verilmeleri durumunda, birlikte kiraya verilmesi sözü konusu olan bağımsız bölümlerin (Rapor Eklerinde) "Çarşı-Kira Değerleri Tablosu"nda belirtilen kiraya konu bağımsız bölümlerden en düşük aylık birim kira değerine sahip olan bağımsız bölüm birim kira değerinden %10' a kadar indirim yapılabileceği öngörülmüştür.

Büro nitelikli taşınmazlar için yapılan Pazar araştırmasında bağımsız bölüm bazında yapılabilecek olan kiralamalar haricinde toplu kiralamalar için gerçekleşen kira değerleri araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar ve gerçekleşen kiralamalar dikkate alındığında, konu taşınmazlar ile benzer nitelikli plazalarda birden fazla kat kullanımlarında kira değerlerinde yapılan indirimlerin %15 civarında olduğu görülmüştür. Değerleme konusu Kule'lerde katlar bazında bağımsız bölüm bulunmakla birlikte mülkiyetin tek olması nedeni ile bağımsız bölümlerin birlikte ya da bölünerek ayrı ayrı kiralınmaları durumu için aşağıdaki çalışma yapılmıştır.

Değerlemeye konu ofis nitelikli taşınmazların gerek yapısal özellikleri, gerek kat kullanımları ve diğer donatıları dikkate alınarak Kule'ler kapsamında, rapor eklerinde ayrıntılı olarak belirtilen "Kira Değerleri Tablosu" esas alınarak;

- 2 ofis katının birlikte kiraya verilmesi durumunda ilgili katlar için, kiraya konu bağımsız bölümlerden en düşük aylık birim kira değerine sahip olan bağımsız bölüm birim kira değerinden yaklaşık % 4'e kadar,
- 3 ofis katının birlikte kiraya verilmesi durumunda ilgili katlar için kiraya konu bağımsız bölümlerden en düşük aylık birim kira değerine sahip olan bağımsız bölüm birim kira değerinden yaklaşık %6'a kadar,
- 4 ofis katının birlikte kiraya verilmesi durumunda ilgili katlar için kiraya konu bağımsız bölümlerden en düşük aylık birim kira değerine sahip olan bağımsız bölüm birim kira değerinden yaklaşık %8'e kadar,
- 5 ofis katının birlikte kiraya verilmesi durumunda ilgili katlar için kiraya konu bağımsız bölümlerden en düşük aylık birim kira değerine sahip olan bağımsız bölüm birim kira değerinden yaklaşık %10'a kadar indirim yapılabileceği kanaatine varılmıştır.

Blok tamamı ya da 6 kat ve üzeri ofis katının birlikte kiraya verilmesi durumunda ise ilgili blok/ilgili katlar için takdir edilen kiraya konu bağımsız bölümlerden en düşük aylık birim kira değerine sahip olan bağımsız bölüm birim kira değerinden yaklaşık %15'e kadar indirim yapılabileceği kanaatine varılmıştır. (Kule 2 ve 3 nin Zemin kat, 1. Kat ve 2. Katları bu madde dışında tutulacaktır.)

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

İlişkili Taraf Takdir Edilen Aylık Kira Değeri

Blok	B.B. No	Kat	İlişkili Taraf - Kiracı Kuruluş	Kiralanan Alan, m ²	Aylık Kira Değeri, TL
Çarşı	36	1 Bodrum	Türkiye İş Bankası A.Ş.(Workup)	90,00	36.450,00
	46	1 Bodrum	Bayek Ağız ve Diş Sağlığı Hizmetleri ve İşletmeciliği A.Ş.	110,00	43.450,00
Kule 2	55	Zemin	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.210,00	338.800,00
	165	2	İş Girişim Sermayesi Yat. Ort. A.Ş.	215,00	70.950,00
	165	2	İş Girişim Sermayesi Yat. Ort. A.Ş.	316,68	123.505,20
	165	2	Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	292,00	113.880,00
	165	2	Maxis Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.	86,00	28.380,00
	165	2	Maxis Girişim Sermayesi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	127,00	41.910,00
	166	3	Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	29,97	11.688,30
	166	3	Moka Ödeme Kuruluşu A.Ş.	697,34	271.962,60
	167	4	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	251,38	98.038,20
	168	5	Maksmarket Danışmanlık Elek.Hiz.Tic. .A.Ş.	516,50	201.435,00
	169	6	Topkapı Danışmanlık Elektronik Hizmetler Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	1.033,00	402.870,00
	175	12	İşnet Elektronik Bilgi Üretim Dağıtım Ticaret ve İletişim A.Ş.	374,20	147.809,00
			İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	659,20	260.384,00
	176	13	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.033,00	408.035,00
	177	14	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.033,00	408.035,00
	178	15	İş Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	996,00	393.420,00
	180	17	Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.033,00	408.035,00
	181	18	Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.033,00	408.035,00
	182	19	Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.033,00	408.035,00
	183	20	Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.033,00	408.035,00
	185	22	T. İş Bankası A.Ş. (Satın Alma Bölümü)	1.033,00	423.530,00
	186	23	T. İş Bankası A.Ş. (Satın Alma Bölümü)	595,70	244.237,00
	189	26	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	406,00	203.000,00
Kule 3	56	Zemin	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	1.042,04	291.771,20
	56	Zemin	İş Merkezleri Yönetim ve İşletim A.Ş.	181,96	50.948,80
	200	12	Softtech Yazılım Teknolojileri Araştırma Gel. Ve Paz. Tic. A.Ş.	1.033,00	413.200,00
	202	14	İş Enerji yatırımları A.Ş.	516,50	206.600,00
	203	15	İş Enerji yatırımları A.Ş.	996,00	398.400,00
	204	16	T. İş Bankası A.Ş. (Satın Alma Bölümü)	996,00	398.400,00
	205	17	Anadolu Hayat Emeklilik A.Ş.	1.033,00	413.200,00
	208	20	Milli Reasürans Türk A.Ş.	1.033,00	413.200,00
	209	21	Milli Reasürans Türk A.Ş.	1.033,00	413.200,00
	210	22	Milli Reasürans Türk A.Ş.	1.033,00	423.530,00
	214	26	Trakya Yatırım Holding A.Ş.	889,00	444.500,00
Toplam				25.023,47	9.770.859,30

Değerlemesi yapılan taşınmazlarda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile ilişkili kuruluşların kiracı bulundukları alanların bilgi amaçlı aylık kira değeri; **9.770.859,30.-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 çalışması kira değeri tespiti olup Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

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'na 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 Yöntemi" kullanılarak kira değerleri takdir edilmiş olup uyumlaştırma yapılmamıştır.

Taşınmazların aylık kira değeri **23.249.000.-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bağımsız bölüm bazında kira değeri tabloları eklerde paylaşılmıştır.

Blok	Fonksiyon	Değerlemeye Esas Alan, m ²	Ortalama Birim Kira, TL/m ²	Aylık Kira, TL/Ay
Çarşı Blok	Mağaza	3.638,76	398,08	1.448.500
Kule 2	Büro	27.885,48	387,05	10.793.000
Kule 3	Büro	28.302,28	388,93	11.007.500
Toplam		59.826,52	388,61	23.249.000

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 25.09.2023 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 aynı 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.

Not: İpotekle ilgili Türkiye İş Bankası A.Ş. yazısı eklerde yer almaktadır.

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", 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 itibariyle takdir edilen toplam aylık kira 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	Toplam kiralanabilir Alan, m²	59.826,52
	Para Birimi	TL
	Aylık Toplam Potansiyel Kira Değeri	23.249.000
	Yıllık Toplam Potansiyel Kira Değeri	278.988.000
	Ortalama Birim Kira	388,61

*Rapor içeriğindeki değerler KDV hariç değerlerdir. (18.12.2023 tarihi itibari ile 1 USD = 29,1012 TL)

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 değerlendirme tarihi itibariyle aylık kira değeri K.D.V. Hariç **23.249.000.-TL. (Yirmüçmilyonikiyüzkırkdokuzbin Türklirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM MEVCUT DURUM PAZAR KİRA DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

23.249.000.-TL. (Yirmüçmilyonikiyüzkırkdokuzbin 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

