



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ,
1946 ADA 136 PARSEL
"KANYON AVM"

23_400_492

29.12.2023



OPGYO-01 rev no: 0

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- ✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz 05.10.2023 tarihinde Ulaş AKSOYLU tarafından incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU ve Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Yağmur MAKASCI 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	26.12.2023
Rapor Tanzim Tarihi	29.12.2023
Rapor No	23_400_492
Rapor Konusu	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 136 Parsel

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Posta Adresi	Mecidiyeköy Mahallesi, Şişli/İstanbul
İl / İlçe	İstanbul / Şişli
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Mecidiyeköy
Ada / Parsel	1946/136
Arsa Yüzölçümü, m ²	29.427,34
Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR APARTMAN
Malik- Hisse Pay/ Payda	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarih / Yevmiye	Detaylar "Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri" başlığı altındadır.
Gayrimenkul Nitelik	Detaylar "Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri" başlığı altındadır.

İMAR DURUMU

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum belgesinde, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin; "24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E:2.5, H=Serbest irtifada olacak şekilde "Ticaret" alanında kalmakta iken, 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: "...Bina yükseklikleri yengeç:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılmıyca kadar imar durumu düzenlenememektedir." şeklinde belirtilmiştir.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı – Gelir Yaklaşımı
Pazar Değeri, TL	İş GYO Hissesine Düşen (1/2 Hisse) Pazar Değeri, TL
4.900.000.000 (K.D.V. Hariç)	2.450.000.000 (K.D.V. Hariç)
5.880.000.000 (K.D.V. Dahil)	2.940.000.000 (K.D.V. Dahil)

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Ulaş Aksoylu / Spk Lisans No: 406498
Raporu Asiste Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzm. Yrd. Yağmur Makascı / Spk Lisans No:
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kubilay Atalar / Spk Lisans No: 411022
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	6
4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler.....	6
4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	6
4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	9
4.1.3 İmar Planı Bilgileri.....	10
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	11
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler.....	14
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.).....	15
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	15
4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri	16
4.3 Gayrimenkulün Tanımı.....	17
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi	18
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	30
5.1 Demografik Veriler.....	30
5.2 Ekonomik Veriler.....	31
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum	31
5.3 Gayrimenkul Sektörü	33
5.3.1 Konut Piyasası	36
5.3.2 Ofis Piyasası.....	38
5.4 AVM Sektörü	40
5.5 GYO'lar.....	41
5.6 Bölge Verileri	42
5.6.1 İstanbul İli.....	42
5.6.2 Şişli İlçesi.....	43
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	46
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer	46
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	46
6.3 Değerleme Yaklaşımları	48
6.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	48
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	49
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	50
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ	52
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi).....	52
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım.....	52
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	53
7.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	53
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı	56
7.3.3 Gelir Yaklaşımı	57
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	59
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	59
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	59
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	59
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması.....	59
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	60
8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği	60
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	60
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	61

1)- RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 136 Parsellerde kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır. Müşteri tarafından rapor konusu bağımsız bölümlerin takbis belgeleri tarafımıza iletilmemiş olup ilgili takyidat bilgileri taşınmazların 24.04.2023 tarihli takyidat kayıtlarından alınmıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkulün kira değerine ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -26.12.2023 tarihli, 23_400_368 sayılı gayrimenkul değerleme raporunda İŞ G.Y.O. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin hissesine düşen (1/2), K.D.V. hariç toplam kira, 15.402.500 -TL takdir edilmiştir. -21.06.2023 tarihli, 23_400_144 sayılı gayrimenkul değerleme raporunda İŞ G.Y.O. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin tamamına K.D.V. hariç toplam 1.735.000.000-TL takdir edilmiştir. -29.12.2022 tarih 22_400_313 sayılı, gayrimenkul değerleme raporunda İŞ G.Y.O. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin tamamına K.D.V. hariç toplam 1.400.000.000-TL takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Ulaş AKSOYLU Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 406498 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İŞ Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Mecidiyeköy, 34330 Şişli / 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_492
SÖZLEŞME TARİHİ	: 05.10.2023
DEĞERLEME TARİHİ	: 26.12.2023
RAPOR TARİHİ	: 29.12.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 136 Parsel “Kanyon AVM”
GAYRİMENKULÜN AYLIK PAZAR DEĞERİ YASAL DURUM (K.D.V. HARIÇ)	: 4.900.000.000.-TL
İŞ GYO MÜLKİYETİ (1/2 HİSSE) AYLIK PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)	: 2.450.000.000.-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 ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1946 ada, 136 parsel numaralı 'Kargir Apartman' vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Kanyon AVM"dir. Konu taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olup, ana gayrimenkulde tesis edilen ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisse sahibi olduğu bağımsız bölümler ve ana gayrimenkule dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Ada/Parsel	1946/136	
Taşınmaz ID	-	
İli	İSTANBUL	
İlçesi	MECİDİYEKÖY	
Bucağı	-	
Mahallesi	MECİDİYEKÖY	
Köyü	-	
Mevkii	-	
Pafta	303	
Yüzölçümü, m²	29.427,34	
Ana Gayrimenkul Niteliği	KARGİR APARTMAN	
Malik	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	EİS ECZACIBAŞI İLAÇ SAN. VE TİC. A.Ş.
Pay/Payda	1/2	1/2
TARİH/YEVMIYE NO.	14.03.2006 / 3187	14.03.2006 / 3187

Taşınmazların mülkiyet yapısında son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Değerleme konusu 1946 ada 136 parsel numaralı ana gayrimenkulde kat mülkiyeti kurulmuş olup, kat mülkiyetine göre konu parsel üzerinde Kanyon AVM, Rezidans ve Ofis Bloğu yer almaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait tapu bilgileri aşağıda yer almaktadır.

B.B. No	Kat	Nitelik	Cilt	Sahife	Arsa Payı			Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı, m ²
					Pay	/	Payda	
1	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11125	218	/	240000	26,73
2	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11126	104	/	240000	12,75
3	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11127	104	/	240000	12,75
4	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11128	208	/	240000	25,50
5	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11129	204	/	240000	25,01
6	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11130	136	/	240000	16,68
7	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11131	130	/	240000	15,94
8	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11132	568	/	240000	69,64
9	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11133	156	/	240000	19,13
10	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11134	312	/	240000	38,26
11	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11135	306	/	240000	37,52
12	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11136	206	/	240000	25,26
13	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11137	206	/	240000	25,26
14	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11138	260	/	240000	31,88
15	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11139	720	/	240000	88,28
16	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11140	524	/	240000	64,25
17	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11141	664	/	240000	81,42
18	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11142	5795	/	240000	710,55
19	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11143	1062	/	240000	130,22
20	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11144	596	/	240000	73,08
21	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11145	808	/	240000	99,07
22	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11146	734	/	240000	90,00
23	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11147	682	/	240000	83,62
24	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11148	570	/	240000	69,89
25	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11149	674	/	240000	82,64
26	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11150	690	/	240000	84,60
27	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11151	736	/	240000	90,24
28	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11152	804	/	240000	98,58

B.B. No	Kat	Nitelik	Cilt	Sahife	Arsa Payı			Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı, m ²
					Pay	/	Payda	
29	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11153	1014	/	240000	124,33
30	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11154	602	/	240000	73,81
31	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11155	480	/	240000	58,85
32	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11156	392	/	240000	48,06
33	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11157	432	/	240000	52,97
34	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11158	310	/	240000	38,01
35	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11159	540	/	240000	66,21
36	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11160	462	/	240000	56,65
37	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11161	538	/	240000	65,97
38	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11162	488	/	240000	59,84
39	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11163	498	/	240000	61,06
40	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11164	380	/	240000	46,59
41	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11165	376	/	240000	46,10
42	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11166	394	/	240000	48,31
43	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11167	542	/	240000	66,46
44	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11168	3112	/	240000	381,57
45	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11169	1346	/	240000	165,04
46	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11170	198	/	240000	24,28
47	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11171	206	/	240000	25,26
48	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11172	206	/	240000	25,26
49	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11173	206	/	240000	25,26
50	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11174	206	/	240000	25,26
51	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11175	206	/	240000	25,26
52	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11176	290	/	240000	35,56
53	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11177	1470	/	240000	180,24
54	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11178	496	/	240000	60,82
55	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11179	590	/	240000	72,34
56	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11180	794	/	240000	97,36
57	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11181	162	/	240000	19,86
58	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11182	152	/	240000	18,64
59	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11183	1036	/	240000	127,03
60	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11184	916	/	240000	112,31
61	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11185	916	/	240000	112,31
62	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11186	1036	/	240000	127,03
63	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11187	426	/	240000	52,23
64	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11188	1200	/	240000	147,14
65	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11189	6198	/	240000	759,96
66	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11190	2828	/	240000	346,75
67	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11191	698	/	240000	85,58
68	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11192	674	/	240000	82,64
69	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11193	452	/	240000	55,42
70	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11194	1626	/	240000	199,37
71	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11195	1230	/	240000	150,82
72	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11196	456	/	240000	55,91
73	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11197	456	/	240000	55,91
74	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11198	1136	/	240000	139,29
75	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11199	1454	/	240000	178,28
76	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11200	462	/	240000	56,65
77	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11201	556	/	240000	68,17
78	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11202	650	/	240000	79,70
79	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11203	528	/	240000	64,74
80	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11204	490	/	240000	60,08
81	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11205	506	/	240000	62,04
82	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11206	372	/	240000	45,61
83	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11207	520	/	240000	63,76
84	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11208	394	/	240000	48,31
85	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11209	468	/	240000	57,38
86	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11210	406	/	240000	49,78
87	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11211	812	/	240000	99,56
88	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11212	536	/	240000	65,72
89	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11213	392	/	240000	48,06
90	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11214	440	/	240000	53,95
91	1. BODRUM	B. MAGAZA	114	11215	4550	/	240000	557,89
92	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11216	132	/	240000	16,19
93	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11217	172	/	240000	21,09
94	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11218	172	/	240000	21,09
95	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11219	172	/	240000	21,09

B.B. No	Kat	Nitelik	Cilt	Sahife	Arsa Payı			Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı, m ²
					Pay	/	Payda	
96	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11220	172	/	240000	21,09
97	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11221	172	/	240000	21,09
98	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11222	280	/	240000	34,33
99	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11223	1020	/	240000	125,07
100	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11224	472	/	240000	57,87
101	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11225	504	/	240000	61,80
102	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11226	196	/	240000	24,03
103	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11227	960	/	240000	117,71
104	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11228	398	/	240000	48,80
105	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11229	428	/	240000	52,48
106	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11230	428	/	240000	52,48
107	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11231	398	/	240000	48,80
108	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11232	960	/	240000	117,71
109	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11233	298	/	240000	36,54
110	ZEMİN	DÜKKAN	114	11234	1166	/	240000	142,97
111	ZEMİN	DÜKKAN	114	11235	6128	/	240000	751,38
112	ZEMİN	DÜKKAN	114	11236	570	/	240000	69,89
113	ZEMİN	DÜKKAN	114	11237	428	/	240000	52,48
114	ZEMİN	DÜKKAN	114	11238	446	/	240000	54,69
115	ZEMİN	DÜKKAN	114	11239	346	/	240000	42,42
116	ZEMİN	DÜKKAN	114	11240	470	/	240000	57,63
117	ZEMİN	DÜKKAN	114	11241	474	/	240000	58,12
118	ZEMİN	DÜKKAN	114	11242	536	/	240000	65,72
119	ZEMİN	DÜKKAN	114	11243	470	/	240000	57,63
120	ZEMİN	DÜKKAN	114	11244	514	/	240000	63,02
121	ZEMİN	DÜKKAN	114	11245	514	/	240000	63,02
122	ZEMİN	DÜKKAN	114	11246	514	/	240000	63,02
123	ZEMİN	DÜKKAN	114	11247	372	/	240000	45,61
124	ZEMİN	DÜKKAN	114	11248	682	/	240000	83,62
125	ZEMİN	DÜKKAN	114	11249	432	/	240000	52,97
126	ZEMİN	DÜKKAN	114	11250	432	/	240000	52,97
127	ZEMİN	DÜKKAN	114	11251	536	/	240000	65,72
128	ZEMİN	DÜKKAN	114	11252	472	/	240000	57,87
129	ZEMİN	DÜKKAN	114	11253	488	/	240000	59,84
130	ZEMİN	DÜKKAN	114	11254	488	/	240000	59,84
131	ZEMİN	DÜKKAN	114	11255	350	/	240000	42,91
132	ZEMİN	DÜKKAN	114	11256	350	/	240000	42,91
133	ZEMİN	DÜKKAN	114	11257	488	/	240000	59,84
134	ZEMİN	DÜKKAN	114	11258	488	/	240000	59,84
135	ZEMİN	DÜKKAN	114	11259	488	/	240000	59,84
136	ZEMİN	DÜKKAN	114	11260	488	/	240000	59,84
137	ZEMİN	DÜKKAN	114	11261	512	/	240000	62,78
138	ZEMİN	DÜKKAN	114	11262	1382	/	240000	169,45
139	ZEMİN	DÜKKAN	114	11263	1348	/	240000	165,28
140	ZEMİN	DÜKKAN	114	11264	2074	/	240000	254,30
141	ZEMİN	DÜKKAN	114	11265	2428	/	240000	297,71
142	ZEMİN	DÜKKAN	114	11266	196	/	240000	24,03
143	ZEMİN	DÜKKAN	114	11267	260	/	240000	31,88
144	ZEMİN	DÜKKAN	114	11268	190	/	240000	23,30
145	ZEMİN	DÜKKAN	114	11269	172	/	240000	21,09
146	ZEMİN	DÜKKAN	114	11270	172	/	240000	21,09
147	ZEMİN	DÜKKAN	114	11271	172	/	240000	21,09
148	ZEMİN	DÜKKAN	114	11272	280	/	240000	34,33
149	ZEMİN	DÜKKAN	114	11273	62	/	240000	7,60
150	ZEMİN	DÜKKAN	115	11274	452	/	240000	55,42
151	ZEMİN	DÜKKAN	115	11275	534	/	240000	65,48
152	ZEMİN	DÜKKAN	115	11276	524	/	240000	64,25
153	ZEMİN	DÜKKAN	115	11277	1366	/	240000	167,49
154	ZEMİN	DÜKKAN	115	11278	412	/	240000	50,52
155	ZEMİN	DÜKKAN	115	11279	556	/	240000	68,17
156	ZEMİN	DÜKKAN	115	11280	546	/	240000	66,95
157	ZEMİN	DÜKKAN	115	11281	556	/	240000	68,17
158	ZEMİN	DÜKKAN	115	11282	412	/	240000	50,52
159	ZEMİN	DÜKKAN	115	11283	1366	/	240000	167,49
160	ZEMİN	DÜKKAN	115	11284	204	/	240000	25,01
161	ZEMİN	DÜKKAN	115	11285	204	/	240000	25,01
162	ZEMİN	DÜKKAN	115	11286	285	/	240000	34,94

B.B. No	Kat	Nitelik	Cilt	Sahife	Arsa Payı			Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı, m ²
					Pay	/	Payda	
163	1	SPOR MERKEZİ	115	11287	252	/	240000	30,90
164	1	DÜKKAN	115	11288	7286	/	240000	893,36
165	1	DÜKKAN	115	11289	742	/	240000	90,98
166	1	DÜKKAN	115	11290	658	/	240000	80,68
167	1	DÜKKAN	115	11291	1014	/	240000	124,33
168	1	DÜKKAN	115	11292	560	/	240000	68,66
169	1	DÜKKAN	115	11293	598	/	240000	73,32
170	1	DÜKKAN	115	11294	472	/	240000	57,87
171	1	DÜKKAN	115	11295	678	/	240000	83,13
172	1	DÜKKAN	115	11296	794	/	240000	97,36
173	1	DÜKKAN	115	11297	964	/	240000	118,20
174	1	DÜKKAN	115	11298	562	/	240000	68,91
175	1	DÜKKAN	115	11299	902	/	240000	110,60
176	1	DÜKKAN	115	11300	1858	/	240000	227,82
177	1	DÜKKAN	115	11301	682	/	240000	83,62
178	1	RESTAURANT	115	11302	1958	/	240000	240,08
179	1	RESTAURANT	115	11303	4002	/	240000	490,70
180	1	SİNEMA	115	11304	162	/	240000	19,86
181	1	SİNEMA	115	11305	74	/	240000	9,07
182	1	SİNEMA	115	11306	74	/	240000	9,07
183	1	SİNEMA	115	11307	162	/	240000	19,86
184	1	DÜKKAN	115	11308	82	/	240000	10,05
185	1	DÜKKAN	115	11309	386	/	240000	47,33
186	1	DÜKKAN	115	11310	386	/	240000	47,33
187	1	DÜKKAN	115	11311	72	/	240000	8,83
188	2	SPOR MERKEZİ	115	11312	1914	/	240000	234,68
189	2	SİNEMA	115	11313	238	/	240000	29,18
190	2	SİNEMA	115	11314	168	/	240000	20,60
191	2	SİNEMA	115	11315	102	/	240000	12,51
192	2	SİNEMA	115	11316	168	/	240000	20,60
193	2	SİNEMA	115	11317	238	/	240000	29,18
205	3	SPOR MERKEZİ	115	11329	824	/	240000	101,03
206	3	TERAS CAFE	115	11330	1754	/	240000	215,06
TOPLAM								17.656,34

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

4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 05.10.2023 tarih ve saat 13:53 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde muhtelif sayıda takyidat bulunmaktadır. Değerleme çalışmasına konu parsel üzerinde bulunan takyidat kayıtları aşağıda verilmiş olup görselleri rapor eklerinde sunulmuştur. Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesi

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

-Yönetim Planı Değişikliği: 06/09/2011 (04.11.2011 tarih, 18077 yevmiye)

-Yönetim Planı: 27/02/2006 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Serhler Hanesi

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

-Kamu Haczi: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/09/2018 tarih 26359 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 82985 TL (Alacaklı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER

MÜDÜRLÜĞÜ) (20- 09-2018 tarih, 14559 yevmiye) (Kısıtlı malik: İŞGYO A.Ş.) (206 No'lu bağımsız bölüm üzerinde.)

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi

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

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum belgesinde, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin; "24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E:2.5, H=Serbest irtifada olacak şekilde "Ticaret" alanında kalmakta iken, 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: "...Bina yükseklikleri yençok:serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar imar durumu düzenlenememektedir." şeklinde belirtilmiştir.

Plan Adı	1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı
Ölçek	1/1000
Tasdik Tarihi	24.06.2006
Lejant	Ticaret Alanı
PLAN	



Plan Notları

Ticaret Alanları;

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

4.1.4 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

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

YAPI RUHSATI

-31.12.1998 tarih 3-47 sayılı Yapı Ruhsatı Şişli Belediyesi İmar Kalem'inde incelenmiştir.

-Yapı Ruhsatı arka yüzünde 21.11.2002 tarihinde 20.11.2002 tarih 2002/6659 sayılı tasdikli projesine göre mevcut binada bir bloğun residence dönüşümü ve tüm katlarda dahili tadilatı,

-16.09.2004 tarihinde tüm katlarda dahili tadilat,

-20.11.2008 tarihinde 18.09.2008 gün, 08/6884-451525 sayılı tasdikli projesine göre Helikopter Pisti ilavesi tadilatı,

-23.08.2011 tarih 2011/8171 sayılı, ruhsatlı binada 2.B+1.B+Zemin katın dahili tadilatına ilişkin belediye onayları bulunduğu resmi yazışmalardan ve şifahi bilgilerden elde edilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

-15.12.2006 tarih, 06/7302-348823 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (60 adet konut için verilmiş)

-Kısmi iskân belgesi (119 adet konut için verilmiş)

-13.06.2006 tarih, 06/1614-315022 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (220 adet işyeri, sinema, büro, dükkân için verilmiş)

MİMARİ PROJE

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

Proje Bilgileri

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

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

YAPI KAYIT BELGELERİ				
Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
MVCUGSVC	14.11.2018	338,70	206-1	3
NSZ1PEPL	14.11.2018	257,10	206-3	3
99CEUDR2	14.11.2018	122,10	206-4	3
5E4MC2H5	14.11.2018	224,10	206-2	3
R2SJ84PC	29.12.2018	25,50	90-1	-1
7H2LTN69	29.12.2018	123,20	72	-1
EKSDE99J	29.12.2018	123,20	73	-1
39GVTUY4	29.12.2018	275,90	74	-1
LKYBJNE3	29.12.2018	268,90	105	-1
63YZAUVA	29.12.2018	277,50	106	-1
HHAYLYPY	29.12.2018	224,00	163A	1
6THG6MPN	29.12.2018	166,40	95	-1
AGBS4AH3	6.01.2019	151,20	96	-1
HCG3G6ZJ	29.12.2018	73,30	69	-1
C4RCHJJS	29.12.2018	10,10	79B	-1
LC9J62KB	29.12.2018	284,50	71	-1
CH3NESUL	29.12.2018	118,10	102	-1
974SRS9V	29.12.2018	366,10	70	-1
2DJB2TUC	6.01.2019	254,70	75	-1
D8HKGSHD	6.01.2019	75,20	76	-1
BLR9KYS5	29.12.2018	332,50	19	-2
E8HV5U4A	29.12.2018	157,40	20	-2
6FEVMFAU	29.12.2018	39,00	46-1	-2
HL98EJY6	29.12.2018	217,00	57	-2
3M6BSB7T	29.12.2018	146,60	145	0
16TKF7GL	29.12.2018	149,20	146	0
ZLH8U6AV	29.12.2018	124,30	154	0
E3S5B5RP	29.12.2018	299,60	156	0
FJGUS3P3	29.12.2018	124,30	158	0
8MJFTRC4	29.12.2018	117,10	120	0
9AUYTJNF	29.12.2018	130,90	121	0
68Y41S4C	6.01.2019	46,10	132	0
P413JBLE	29.12.2018	95,40	133	0
B7HTZ9SS	29.12.2018	95,40	134	0
S98JMKVF	6.01.2019	75,00	131	0
LD44UF65	29.12.2018	89,60	137	0
F8LRSHKK	29.12.2018	330,70	139	0
CKJSV3TZ	29.12.2018	87,00	123	0
S3SAEH76	29.12.2018	95,40	135	0
S2U9JB29	29.12.2018	95,40	136	0
KY66KSK6	29.12.2018	6,50	K1	-3
7VJBMTT7	29.12.2018	12,00	K2	-3
N8D91N1U	29.12.2018	11,20	K3	-3
9M99RJHN	29.12.2018	32,50	K4	-2
6JYY9DSF	29.12.2018	28,20	K5	-2
AYSG3GRD	29.12.2018	4,80	K6	-2
VJYY6UML	29.12.2018	15,00	K7	-2
VJYY6UML	29.12.2018	16,00	K8	-2
3EFZ26JT	29.12.2018	7,00	K9	-2
AG1GVTPK	29.12.2018	18,20	K10	-2
BZNZVBND	29.12.2018	7,50	K11	-2
NCF16GDR	29.12.2018	15,50	K12	-2
17MB1A98	29.12.2018	26,80	K13	-2
TANHTJ7K	29.12.2018	9,00	K14	-1
TANHTJ7K	29.12.2018	9,50	K15	-1
NLJLJGDT	29.12.2018	10,50	K16	-1
1AUN67H8	29.12.2018	10,00	K17	0
R7VPNB5D	29.12.2018	10,00	K18	0
G2YD38ZK	29.12.2018	26,50	K19	0

YAPI KAYIT BELGELERİ				
Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
G2YD38ZK	29.12.2018	11,00	K20	0
VF1F5NU2	29.12.2018	21,50	K21	0
5CUYP3C2	29.12.2018	2,20	K22	0
PT2GL8ZF	29.12.2018	19,00	K23	0
HGCTJMCM	29.12.2018	8,20	K24	1
N41UDTJL	29.12.2018	17,80	K25	1
EVCBCCB3	29.12.2018	58,38	K26	-3
JAV8698D	29.12.2018	657,26	K27	-3
JFFLP1VR	29.12.2018	4,00	K28	-3
JEFH2LG5	29.12.2018	15,00	K29	-2
41MFN8S2	14.11.2018	17,20	K30	2
VHY1C23D	29.12.2018	25,50	D1	
JR8RC6E8	29.12.2018	7,00	D2	
752R5GRV	29.12.2018	7,00	D3	
TA4RL5FZ	29.12.2018	36,00	D4	
3TJ7PGP3	29.12.2018	19,00	D5	
2F7M3RK5	29.12.2018	5,00	D6	
51S898YN	29.12.2018	11,00	D7	
CBTVP2E7	29.12.2018	154,00	D8	
RCCVE5D9	29.12.2018	100,00	D9	
PHS9KTNY	29.12.2018	62,00	D10	
T51ABBP1	29.12.2018	7,00	D14	
BEDNYNTU	29.12.2018	14,00	D15	
2JFE248A	29.12.2018	65,50	D16	
9UA5KZME	29.12.2018	7,00	D17	
NS51HV8S	29.12.2018	43,50	D18	
7Z5274FZ	29.12.2018	43,50	D19	
T5FKD5S7	29.12.2018	60,00	D20	
D4JSAPFY	29.12.2018	43,50	D21	
73JPL4DH	29.12.2018	9,00	D22	
1P6SJRHD	29.12.2018	9,00	D23	
TBFEPNAU	29.12.2018	26,00	D24	
8S8YSNYC	29.12.2018	26,00	D25	
ZSKKLZ7P	29.12.2018	10,50	D26	
BADUV1FA	29.12.2018	13,50	D27	
M8LDEUMM	29.12.2018	16,50	D28	
PE5H7PCD	29.12.2018	55,00	D29	
H4KJ6P3F	29.12.2018	55,00	D30	
66GV54JA	29.12.2018	124,50	D31	
ZZVB3GHD	29.12.2018	35,50	D32	
BRL7ZLLB	29.12.2018	46,50	D33	
7C7JAUJY	29.12.2018	45,00	D34	
9A3GZRJC	29.12.2018	37,50	D35	
G364YNNT	29.12.2018	22,00	D36	
UB34UH3B	29.12.2018	18,00	D37	
4VNK2Z4S	29.12.2018	25,00	D38	
NTR6Y71U	29.12.2018	29,50	D39	
P1N8B15T	29.12.2018	18,00	D40	
J23M6Y8D	29.12.2018	12,00	D41	
ARAZP4PE	29.12.2018	12,00	D42	
7YKTNLSC	29.12.2018	25,00	D43	
VNRZBLHR	29.12.2018	17,00	D44	
F4BAHNMS	29.12.2018	20,00	D45	
PP8H75C3	29.12.2018	6,00	D46	
G7D2FFHL	29.12.2018	15,50	D47	
TRD53DCD	29.12.2018	7,00	D48	
62NZKZ2J	29.12.2018	88,00	D49	
NSZ2NTVZ	29.12.2018	11,50	D50	
LS6TMZEY	29.12.2018	25,00	D51	
ZSY5VC9A	29.12.2018	53,50	D52	
BLDPUYBH	29.12.2018	38,00	D53	
B1FKNHHT	29.12.2018	22,00	D54	
TPPRBS73	29.12.2018	28,00	D55	
ETA5KV6T	29.12.2018	239,50	D56	
NJ22TBNT	29.12.2018	38,00	D57	
87HBLPNH	6.01.2019	35,00	D58	
YRV7AUUE	29.12.2018	112,00	D59	
R43JD9C2	29.12.2018	24,50	D60	
ZSYBPBGU	29.12.2018	159,00	D61	
K7RVLEN9	29.12.2018	143,00	D62	
GP679DDR	29.12.2018	72,00	D63	
3UFBE7V6	29.12.2018	37,50	D64	
ZPS3H1PV	29.12.2018	328,00	D65	
SJMPN96E	29.12.2018	24,50	D66	
P9ET4YZG	29.12.2018	26,00	D67	
RHK1LF2Z	29.12.2018	17,00	D68	

YAPI KAYIT BELGELERİ				
Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
R3BE6J2D	29.12.2018	19,00	D69	
SDS966Z4	29.12.2018	28,50	D70	
V78DD6J3	29.12.2018	42,00	D71	
55FMYC2U	29.12.2018	21,00	D72	
96DLBST1	29.12.2018	67,50	D73	
LM15SY3S	29.12.2018	25,00	D74	
TJLGEGBV	29.12.2018	39,00	D75	
4DGZPRU3	29.12.2018	16,50	D76	
962UZ7AG	29.12.2018	7,00	D77	
N28JCG8V	29.12.2018	88,00	D78	
M5193R7V	29.12.2018	13,50	D79	
1YU4FRB8	29.12.2018	34,20	D80	
ZZ442RVN	29.12.2018	18,00	D81	
NZFGC2A5	29.12.2018	18,00	D82	
HN5AANJ2	29.12.2018	35,50	D83	
Y2CNJ6A7	29.12.2018	18,00	D84	
38G2NU1V	29.12.2018	18,00	D85	
PN8V74MJ	29.12.2018	26,50	D86	
8UK3U19R	29.12.2018	26,50	D87	
5G3ZMRU2	29.12.2018	18,00	D88	
9JH3J17K	29.12.2018	16,50	D89	
UMLL5HT7	29.12.2018	17,00	D90	
GEH5R88G	29.12.2018	17,50	D91	
12UATL9H	29.12.2018	17,50	D92	
3GN2GU2F	29.12.2018	36,50	D93	
663HP9VP	29.12.2018	72,00	D94	
SAMNHSPJ	29.12.2018	105,00	D95	
HNTR2LSR	29.12.2018	37,50	D96	
H45PYJTS	29.12.2018	21,00	D97	
HYERVCG9	29.12.2018	42,00	D98	
MREAUPDT	29.12.2018	67,50	D99	
EJCH47RT	29.12.2018	25,00	D100	
ES1J8CGF	29.12.2018	9,00	D101	
MRH6FPJ4	29.12.2018	9,00	D102	
BH8HD3DC	29.12.2018	39,00	D103	
M886M43V	29.12.2018	21,00	D104	
6NGM2ASR	29.12.2018	16,50	D105	
5L6JUF8F	29.12.2018	7,00	D106	
RPRERSFH	29.12.2018	48,50	D107	
2NK7PNM4	29.12.2018	38,50	D108	
STACAMPG	29.12.2018	14,00	D109	
8SGPP3VJ	29.12.2018	93,00	D110	
HJC74M67	29.12.2018	32,00	D111	
EN67RLYP	29.12.2018	133,50	D112	
1DSM5LB9	29.12.2018	20,00	D113	
GTJTPYVE	29.12.2018	20,00	D114	
P6H65U69	29.12.2018	63,70	D115	
E4H2B91Y	29.12.2018	20,50	D116	
SVHHCLJU	29.12.2018	25,50	D117	
1AJF272B	29.12.2018	45,00	D118	
EAFAMFNU	29.12.2018	175,50	D119	
1VZ2ZVRH	29.12.2018	85,00	D120	
EJEAJ3SH	29.12.2018	132,50	D121	
4MNDSDVU	29.12.2018	39,00	D122	
RLJPZH8U	29.12.2018	18,00	D123	
VM7HMEFT	29.12.2018	25,00	D124	
KJSC2JAH	29.12.2018	6,50	D125	
TOPLAM		12.876,84		

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

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

4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

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

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

Değerleme konusu parsel 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında E:2.5, H=Serbest yapılanma koşullarıyla "Ticaret" alanında kalmaktadır. Son üç yıl içerisinde bahsi geçen Uygulama İmar Planı'ndan sonra İmar Kanunu'nun Geçici 20.maddesi gereği H:Serbest kararı durdurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda imar fonksiyonuna uygun inşa edildiğinden bu değişikliğin taşınmazların tasarruflarını etkilemediğine kanaat edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde gerçekleşen değişiklikler aşağıda sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi'nde;

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

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

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

Şerhler Hanesi'nde;

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

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

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

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

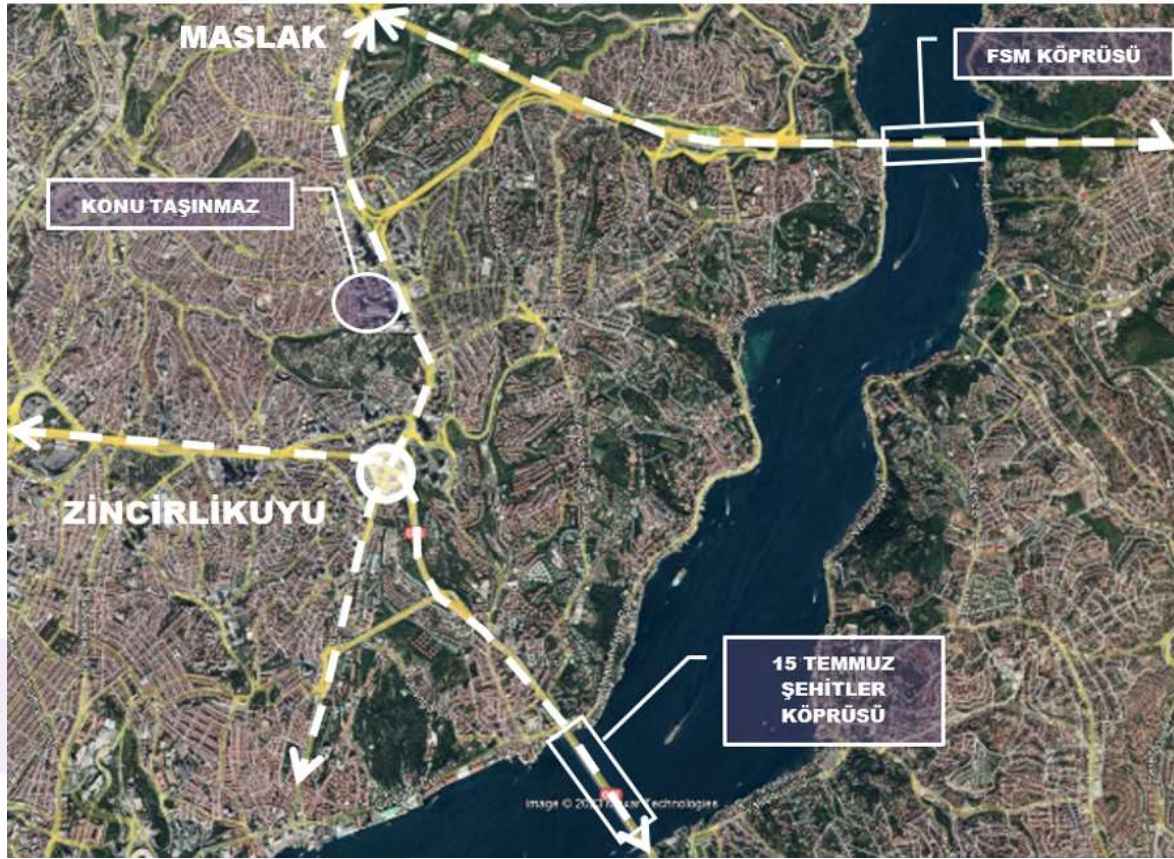
Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar yukarıda belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan kayıtların konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasında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

4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı "Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Kanyon AVM" nitelikli taşınmazdır.

Gayrimenkul, Şişli idari sınırları dahilinde bulunmaktadır. Taşınmaz Merkezi İş Alanı olarak nitelendirilen bölge sınırları dahilinde yer almakta olup Büyükdere Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaza ulaşım bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Büyükdere Caddesi üzerinden özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Beşiktaş-Sarıyer istikametinde Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken sağ kolda yer alan Levent çarşı geçildikten sonra sol kolda yer alan Metrocity, Özdilek AVM gibi referans yapılar geçilerek ulaşılır. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde sol kolda, Ecza Sokak ile Büyükdere Caddesi'nin kesişiminde, Park Dedeman Levent'in karşısında köşe konumunda yer almaktadır.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Koordinat Bilgisi: 41.078064, 29.010728

Merkez Noktalar	Kuş Uçusu Mesafeler, km
D100 Karayolu	1,4
TEM Otoyolu	2,3
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	3,5
İstanbul Havalimanı	29,0

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

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

Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



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

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

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

4.3 Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

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

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

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



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

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

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

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

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

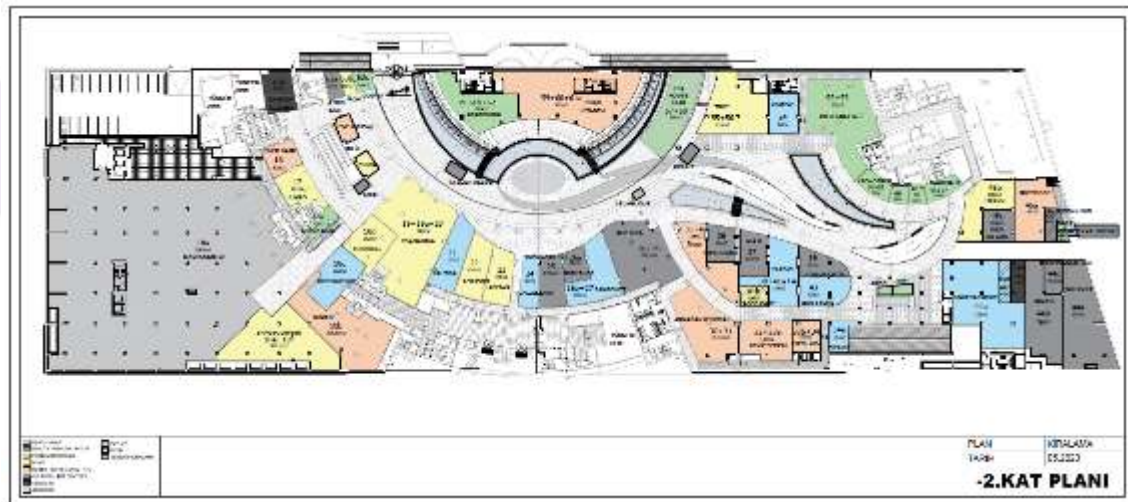
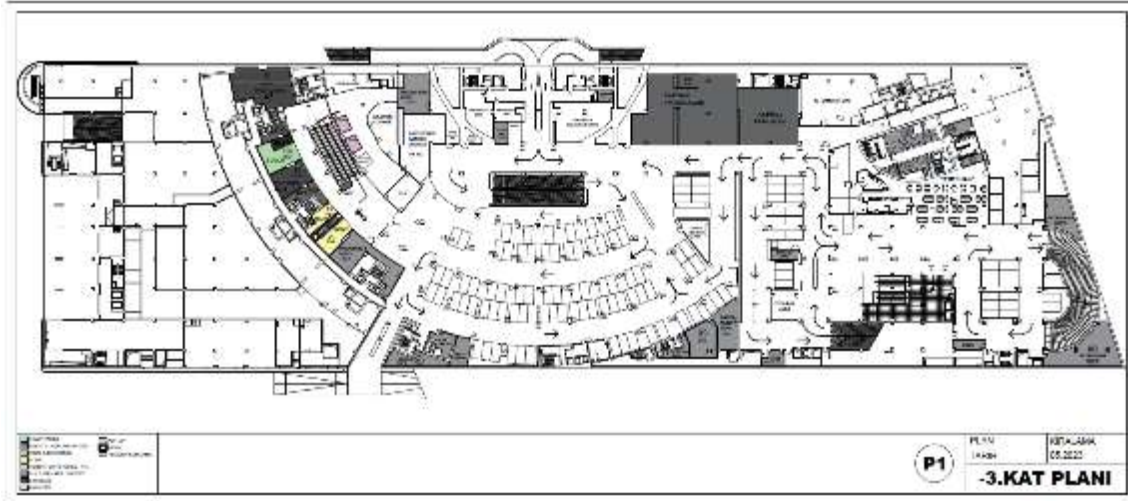
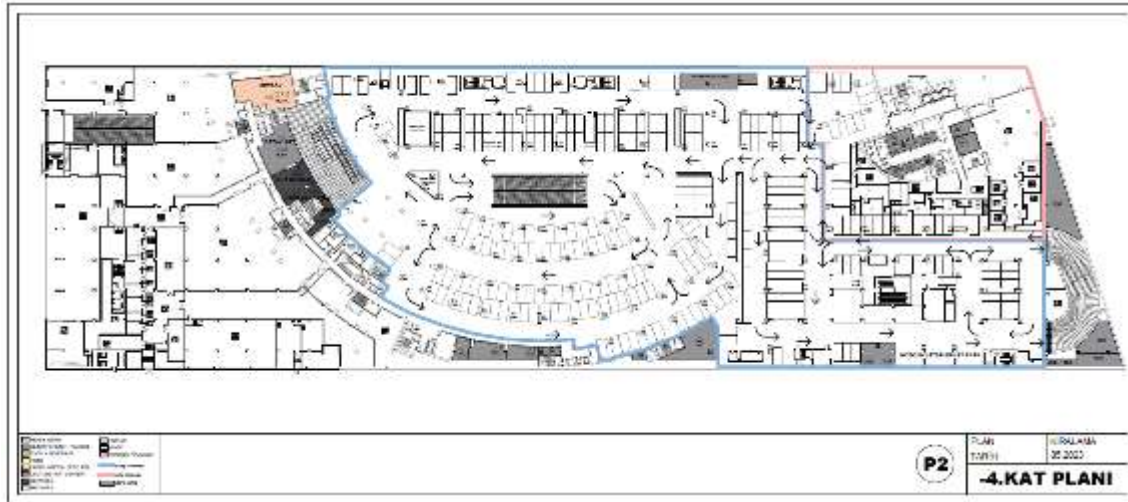
BB No	Kat	Nitelik	Tapu Projesi Alan, m ²
1	4.BODRUM	DÜKKAN	76,00
2	4.BODRUM	DÜKKAN	20,50
3	4.BODRUM	DÜKKAN	20,50
4	4.BODRUM	DÜKKAN	70,00
5	4.BODRUM	DÜKKAN	60,00
6	4.BODRUM	DÜKKAN	29,30
7	4.BODRUM	DÜKKAN	28,00
8	3.BODRUM	DÜKKAN	149,00
9	3.BODRUM	DÜKKAN	20,50
10	3.BODRUM	DÜKKAN	70,00
11	3.BODRUM	DÜKKAN	60,00
12	3.BODRUM	DÜKKAN	29,50
13	3.BODRUM	DÜKKAN	29,50
14	3.BODRUM	DÜKKAN	48,00
15	2.BODRUM	DÜKKAN	164,00
16	2.BODRUM	DÜKKAN	63,00
17	2.BODRUM	DÜKKAN	86,00
18	2.BODRUM	SÜPERMARKET	3789,00
19	2.BODRUM	DÜKKAN	181,50
20	2.BODRUM	DÜKKAN	67,00
21	2.BODRUM	DÜKKAN	113,50
22	2.BODRUM	DÜKKAN	103,00
23	2.BODRUM	DÜKKAN	92,00
24	2.BODRUM	DÜKKAN	60,00
25	2.BODRUM	DÜKKAN	87,50
26	2.BODRUM	DÜKKAN	93,00
27	2.BODRUM	DÜKKAN	103,50
28	2.BODRUM	DÜKKAN	115,00
29	2.BODRUM	DÜKKAN	133,00
30	2.BODRUM	DÜKKAN	118,50
31	2.BODRUM	DÜKKAN	87,00
32	2.BODRUM	DÜKKAN	66,00
33	2.BODRUM	DÜKKAN	75,50
34	2.BODRUM	DÜKKAN	43,00
35	2.BODRUM	DÜKKAN	70,00
36	2.BODRUM	DÜKKAN	65,00
37	2.BODRUM	DÜKKAN	81,50
38	2.BODRUM	DÜKKAN	71,00
39	2.BODRUM	DÜKKAN	70,00
40	2.BODRUM	DÜKKAN	64,00
41	2.BODRUM	DÜKKAN	55,50
42	2.BODRUM	DÜKKAN	58,00
43	2.BODRUM	DÜKKAN	93,00
44	2.BODRUM	DÜKKAN	1224,00
45	2.BODRUM	DÜKKAN	289,00
46	2.BODRUM	DÜKKAN	19,50
47	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
48	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
49	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
50	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00

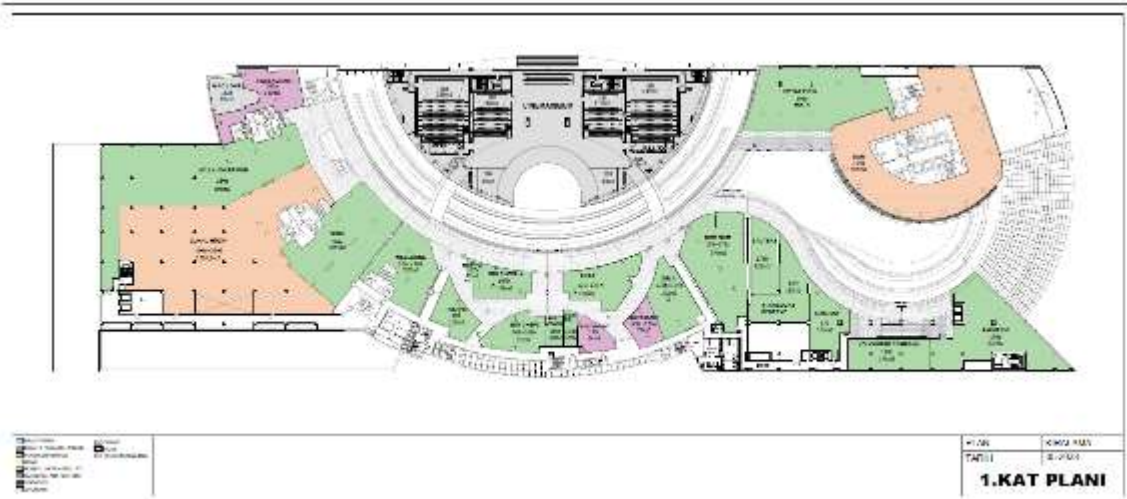
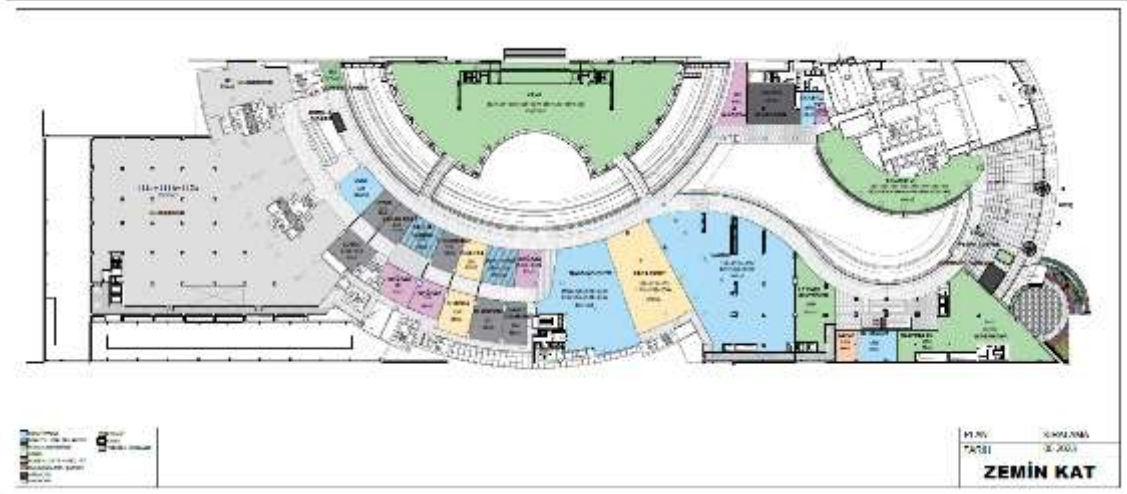
BB No	Kat	Nitelik	Tapu Projesi Alan, m ²
51	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
52	2.BODRUM	DÜKKAN	38,00
53	2.BODRUM	DÜKKAN	263,00
54	2.BODRUM	DÜKKAN	82,00
55	2.BODRUM	DÜKKAN	93,00
56	2.BODRUM	DÜKKAN	120,00
57	2.BODRUM	DÜKKAN	16,00
58	2.BODRUM	DÜKKAN	15,00
59	2.BODRUM	DÜKKAN	239,00
60	2.BODRUM	DÜKKAN	120,00
61	2.BODRUM	DÜKKAN	120,00
62	2.BODRUM	DÜKKAN	239,00
63	2.BODRUM	DÜKKAN	74,50
64	1.BODRUM	DÜKKAN	286,00
65	1.BODRUM	DÜKKAN	2438,00
66	1.BODRUM	DÜKKAN	445,00
67	1.BODRUM	DÜKKAN	105,50
68	1.BODRUM	DÜKKAN	98,00
69	1.BODRUM	DÜKKAN	63,50
70	1.BODRUM	DÜKKAN	320,00
71	1.BODRUM	DÜKKAN	220,00
72	1.BODRUM	DÜKKAN	56,00
73	1.BODRUM	DÜKKAN	56,00
74	1.BODRUM	DÜKKAN	203,00
75	1.BODRUM	DÜKKAN	260,00
76	1.BODRUM	DÜKKAN	65,00
77	1.BODRUM	DÜKKAN	67,00
78	1.BODRUM	DÜKKAN	128,00
79	1.BODRUM	DÜKKAN	104,00
80	1.BODRUM	DÜKKAN	63,50
81	1.BODRUM	DÜKKAN	57,50
82	1.BODRUM	DÜKKAN	55,00
83	1.BODRUM	DÜKKAN	67,50
84	1.BODRUM	DÜKKAN	58,00
85	1.BODRUM	DÜKKAN	50,00
86	1.BODRUM	DÜKKAN	60,00
87	1.BODRUM	DÜKKAN	106,50
88	1.BODRUM	DÜKKAN	105,50
89	1.BODRUM	DÜKKAN	66,00
90	1.BODRUM	DÜKKAN	77,00
91	1.BODRUM	B.MAĞAZA	1790,00
92	1.BODRUM	DÜKKAN	13,00
93	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
94	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
95	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
96	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
97	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
98	1.BODRUM	DÜKKAN	30,00
99	1.BODRUM	DÜKKAN	219,00
100	1.BODRUM	DÜKKAN	76,00

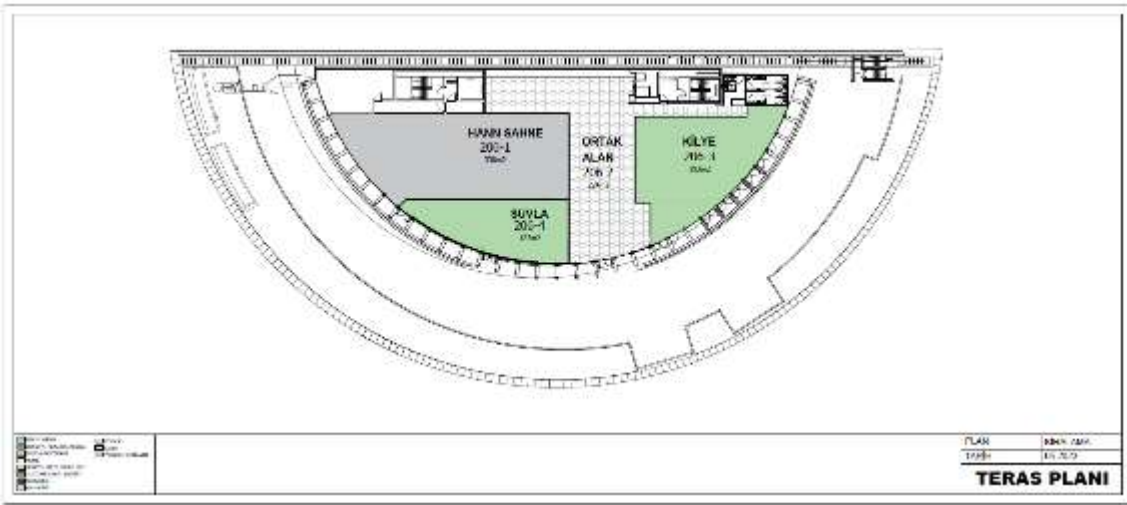
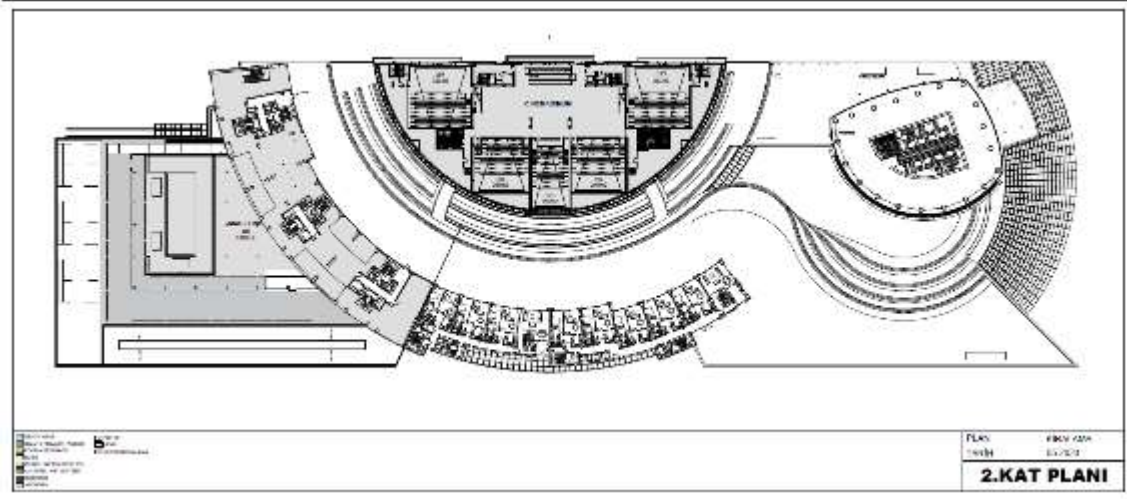
BB No	Kat	Nitelik	Tapu Projesi Alan, m ²
101	1.BODRUM	DÜKKAN	125,00
102	1.BODRUM	DÜKKAN	21,00
103	1.BODRUM	DÜKKAN	186,00
104	1.BODRUM	DÜKKAN	46,00
105	1.BODRUM	DÜKKAN	49,00
106	1.BODRUM	DÜKKAN	49,00
107	1.BODRUM	DÜKKAN	46,00
108	1.BODRUM	DÜKKAN	186,00
109	1.BODRUM	DÜKKAN	61,00
110	ZEMİN	DÜKKAN	250,00
111	ZEMİN	DÜKKAN	2410,50
112	ZEMİN	DÜKKAN	112,00
113	ZEMİN	DÜKKAN	75,00
114	ZEMİN	DÜKKAN	78,00
115	ZEMİN	DÜKKAN	48,00
116	ZEMİN	DÜKKAN	85,50
117	ZEMİN	DÜKKAN	86,00
118	ZEMİN	DÜKKAN	81,00
119	ZEMİN	DÜKKAN	66,00
120	ZEMİN	DÜKKAN	85,00
121	ZEMİN	DÜKKAN	101,00
122	ZEMİN	DÜKKAN	101,00
123	ZEMİN	DÜKKAN	55,00
124	ZEMİN	DÜKKAN	88,50
125	ZEMİN	DÜKKAN	50,00
126	ZEMİN	DÜKKAN	50,00
127	ZEMİN	DÜKKAN	78,00
128	ZEMİN	DÜKKAN	58,00
129	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
130	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
131	ZEMİN	DÜKKAN	25,00
132	ZEMİN	DÜKKAN	25,00
133	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
134	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
135	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
136	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
137	ZEMİN	DÜKKAN	54,00
138	ZEMİN	DÜKKAN	326,00
139	ZEMİN	DÜKKAN	241,00
140	ZEMİN	DÜKKAN	408,00
141	ZEMİN	DÜKKAN	668,00
142	ZEMİN	DÜKKAN	16,00
143	ZEMİN	DÜKKAN	31,00
144	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
145	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
146	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
147	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
148	ZEMİN	DÜKKAN	30,00

BB No	Kat	Nitelik	Tapu Projesi Alan, m ²
149	ZEMİN	DÜKKAN	6,00
150	ZEMİN	DÜKKAN	72,00
151	ZEMİN	DÜKKAN	88,00
152	ZEMİN	DÜKKAN	100,00
153	ZEMİN	DÜKKAN	293,00
154	ZEMİN	DÜKKAN	63,00
155	ZEMİN	DÜKKAN	84,00
156	ZEMİN	DÜKKAN	82,50
157	ZEMİN	DÜKKAN	84,00
158	ZEMİN	DÜKKAN	63,00
159	ZEMİN	DÜKKAN	293,00
160	ZEMİN	DÜKKAN	20,00
161	ZEMİN	DÜKKAN	20,00
162	ZEMİN	DÜKKAN	37,50
163	1.NORMAL	SPOR MERKEZİ	297,00
164	1.NORMAL	DÜKKAN	2866,00
165	1.NORMAL	DÜKKAN	146,00
166	1.NORMAL	DÜKKAN	108,00
167	1.NORMAL	DÜKKAN	133,00
168	1.NORMAL	DÜKKAN	106,00
169	1.NORMAL	DÜKKAN	107,00
170	1.NORMAL	DÜKKAN	58,00
171	1.NORMAL	DÜKKAN	79,00
172	1.NORMAL	DÜKKAN	100,00
173	1.NORMAL	DÜKKAN	165,00
174	1.NORMAL	DÜKKAN	85,00
175	1.NORMAL	DÜKKAN	185,00
176	1.NORMAL	DÜKKAN	548,00
177	1.NORMAL	DÜKKAN	134,00
178	1.NORMAL	RESTAURANT	578,00
179	1.NORMAL	RESTAURANT	1227,00
180	1.NORMAL	SİNEMA	238,00
181	1.NORMAL	SİNEMA	110,00
182	1.NORMAL	SİNEMA	110,00
183	1.NORMAL	SİNEMA	238,00
184	1.NORMAL	DÜKKAN	8,00
185	1.NORMAL	DÜKKAN	49,00
186	1.NORMAL	DÜKKAN	49,00
187	1.NORMAL	DÜKKAN	7,00
188	2.NORMAL	SPOR MERKEZİ	1050,00
189	2.NORMAL	SİNEMA	351,00
190	2.NORMAL	SİNEMA	249,00
191	2.NORMAL	SİNEMA	150,00
192	2.NORMAL	SİNEMA	249,00
193	2.NORMAL	SİNEMA	351,00
205	3.NORMAL	SPOR MERKEZİ	972,00
206	3.NORMAL	TERAS CAFE	380,00
TOPLAM			37.704,80

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mahallinde birleştirilip farklı kullanım şekillerinde tasarlandığı görülmüştür. Mevcut kullanımları gösterir kat planları ve kullanım alanları aşağıda verilmiştir. Tapu müdürlüğü'nde tescil edilen onaylı mimari projesine göre toplam ~37.705 m² alanlı olan taşınmazların onaylı tadilat projesinde toplam ~39.007 m² olarak tadil edildiği ve mahallinde toplam ~41.102 m² (Depo alanları ve KİOSK alanları dahil 47.132,64 m²) alanlı kullanıldığı görülmüştür.







AVM Bünyesinde Bulunan Mevcut Mağazalar

Mahal No	B.B No	Kat	Fonksiyon	Kullanım Alanı, m ²
1	1	4.B	Orta Ölçekli Mağaza	115,00
2	2	4.B		
3	3	4.B		
4	4	4.B		
5	5	4.B	Küçük Ölçekli Mağaza	90,50
6	6	4.B	Küçük Ölçekli Mağaza	60,00
7	7	4.B	Küçük Ölçekli Mağaza	30,00
8	8	4.B	Küçük Ölçekli Mağaza	28,00
9	9	3.B	Orta Ölçekli Mağaza	149,00
10A	10	3.B	Küçük Ölçekli Mağaza	20,50
10B		3.B	Küçük Ölçekli Mağaza	15,00
11	11	3.B	Küçük Ölçekli Mağaza	55,00
12	12	3.B	Küçük Ölçekli Mağaza	60,00
13	13	3.B	Küçük Ölçekli Mağaza	35,60
14	14	3.B	Küçük Ölçekli Mağaza	30,00
15B	15	3.B	Küçük Ölçekli Mağaza	37,00
15A		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	83,00
16	16	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	74,00
17	17	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	63,00
18A	18	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	86,00
18B		2.B	Anchor	2.772,00
18C		2.B	Orta Ölçekli Mağaza	298,00
18D		2.B	Orta Ölçekli Mağaza	122,00
18E		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	112,00
18F		2.B	Orta Ölçekli Mağaza	307,20
19	19	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	413,00

Mahal No	B.B No	Kat	Fonksiyon	Kullanım Alanı, m ²
19A		2.B		
20	20	2.B		
21	21	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	113,50
22	22	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	103,00
23	23	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	92,00
24	24	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	60,00
25	25	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	87,50
26A	26	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	50,00
26B		2.B		
27	27	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	145,00
28	28	2.B		
29	29	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	251,00
30	30	2.B		
31	31	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	211,50
32	32	2.B		
33A	33	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	130,00
33B		2.B		
34	34	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	58,50
34A		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	41,00
35	35	2.B		
40	40	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	136,00
36	36	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	65,00
37	37	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	81,50
39	39	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	70,00
38	38	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	147,00
41A	41	2.B		
41B		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	38,50
42	42	2.B		
43	43	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	93,00
44A	44	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	323,00
44B		2.B	Orta Ölçekli Mağaza	196,00
44C		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	44,00
44D		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	40,50
44E		2.B	Orta Ölçekli Mağaza	289,50
44F		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	42,00
45A	45	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	143,00
45B		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	72,00
45C		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	132,00
45D		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	30,00
45E		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	12,00
46	46	2.B		
47	47	2.B	Yeme İçme (Giriş)	41,50
48	48	2.B	Yeme İçme (Giriş)	22,00
49	49	2.B	Yeme İçme (Giriş)	22,00
50	50	2.B		
51	51	2.B	Yeme İçme (Giriş)	44,00
52	52	2.B		
53	53	2.B	Yeme İçme (Giriş)	301,00
54	54	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	82,00
55	55	2.B		
56	56	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	216,00
57	57	2.B		
58	58	2.B	Yeme İçme (Giriş)	264,00
59	59	2.B		
60	60	2.B	Orta Ölçekli Mağaza	375,00
61A	61	2.B		
61B		2.B		
62	62	2.B	Yeme İçme (Giriş)	174,00
63A	63	2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	30,00
63B		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	19,00
63C		2.B	Küçük Ölçekli Mağaza	24,00
64	64	1.B	Orta Ölçekli Mağaza	157,00
64B		1.B		
65	65	1.B		
66	66	1.B	Anchor	3.117,50
67	67	1.B		
68	68	1.B		
69	69	1.B	Orta Ölçekli Mağaza	342,50

Mahal No	B.B No	Kat	Fonksiyon	Kullanım Alanı, m ²
70	70	1.B	Orta Ölçekli Mağaza	182,00
71	71	1.B	Orta Ölçekli Mağaza	197,00
72	72	1.B	Orta Ölçekli Mağaza	419,00
73	73	1.B		
74A	74	1.B		
74		1.B	Orta Ölçekli Mağaza	145,00
74B		1.B		
75	75	1.B	Orta Ölçekli Mağaza	200,00
76	76	1.B	Orta Ölçekli Mağaza	180,00
78A	78	1.B		
78B		1.B	Orta Ölçekli Mağaza	134,00
77	77	1.B		
79B	79	1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	96,00
79A		1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	38,00
80A	80	1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	47,00
80B		1.B	Orta Ölçekli Mağaza	130,00
81	81	1.B		
82	82	1.B		
83	83	1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	81,00
84A	84	1.B		
84B		1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	45,00
85	85	1.B	Orta Ölçekli Mağaza	113,00
86	86	1.B		
87	87	1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	106,50
88	88	1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	105,50
89	89	1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	66,00
90A	90	1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	40,00
90B		1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	37,00
91A	91	1.B	Büyük Ölçekli Mağaza	785,00
91B		1.B	Orta Ölçekli Mağaza	135,00
91C		1.B		
92	92	1.B	Anchor	1.396,00
93	93	1.B		
94	94	1.B		
95	95	1.B		
96	96	1.B		
97	97	1.B		
98	98	1.B		
99A	99	1.B		
99B		1.B	Orta Ölçekli Mağaza	174,00
100	100	1.B		
101B	101	1.B	Orta Ölçekli Mağaza	166,00
101A		1.B		
102	102	1.B	Anchor	927,00
103	103	1.B		
104	104	1.B		
105	105	1.B		
106	106	1.B		
107	107	1.B		
108	108	1.B		
109	109	1.B	Küçük Ölçekli Mağaza	56,00
110	110	Zemin	Anchor	2.755,50
111A	111	Zemin		
111B		Zemin		
112A	112	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	142,00
112B		Zemin		
113	113	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	73,00
125	125	Zemin		
114	114	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	50,00
115	115	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	89,00
117	117	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	65,00
118	118	Zemin	Orta Ölçekli Mağaza	495,00
119	119	Zemin		
120	120	Zemin		
121	121	Zemin		
133	133	Zemin		
134	134	Zemin		
132B	132	Zemin		

Mahal No	B.B No	Kat	Fonksiyon	Kullanım Alanı, m ²
132A	131	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	57,00
131B		Zemin		
131A		Zemin		
130	130	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	79,50
122	122	Zemin		
123	123	Zemin		
135	135	Zemin	Orta Ölçekli Mağaza	200,00
135A		Zemin		
123A		Zemin		
136	136	Zemin	Orta Ölçekli Mağaza	179,00
124	124	Zemin		
126	126	Zemin		
127	127	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	88,50
128	128	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	50,00
129	129	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	73,00
116B	116	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	148,00
116A		Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	-
116B/2		Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	18,00
137	137	Zemin	Büyük Ölçekli Mağaza	993,00
138	138	Zemin		
139	139	Zemin		
140A	140	Zemin	Orta Ölçekli Mağaza	183,00
140B		Zemin		
141A		Zemin		
141B	141	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	44,00
141C		Zemin	Orta Ölçekli Mağaza	358,00
141D		Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	66,00
142	142	Zemin	Orta Ölçekli Mağaza	82,00
143	143	Zemin		
144	144	Zemin		
145	145	Zemin	Orta Ölçekli Mağaza	409,00
146	146	Zemin		
147	147	Zemin		
148	148	Zemin	Orta Ölçekli Mağaza	409,00
149	149	Zemin		
150A	150	Zemin		
150B		Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	17,00
150C		Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	34,00
151	151	Zemin	Orta Ölçekli Mağaza	129,00
152	152	Zemin	Küçük Ölçekli Mağaza	84,00
153	153	Zemin	Anchor	1.342,20
154	154	Zemin		
155	155	Zemin		
156	156	Zemin	Anchor	1.342,20
157	157	Zemin		
158	158	Zemin		
159	159	Zemin	Anchor	1.342,20
160	160	Zemin		
161	161	Zemin		
162	162	Zemin	Yeme İçme (Giriş)	37,50
163A	163	Zemin	Orta Ölçekli Mağaza	187,00
163B		1.NK	Anchor	3.315,00
188	188	1.NK		
205	205	1.NK		
164B	164	1.NK	Büyük Ölçekli Mağaza	878,00
164A		1.NK	Büyük Ölçekli Mağaza	1.396,50
164D		1.NK		
164E	164	1.NK	Orta Ölçekli Mağaza	485,00
164C		1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	252,50
165	165	1.NK		
166	166	1.NK		
167A	167	1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	132,00
167B		1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	237,00
168	168	1.NK		
169A	169	1.NK		
169B		1.NK	Küçük Ölçekli Mağaza	32,00
169C		1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	32,00
171	171	1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	180,00

Mahal No	B.B No	Kat	Fonksiyon	Kullanım Alanı, m²
172	172	1.NK		
170	170	1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	64,00
173A	173	1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	72,00
174A	174	1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	
173B		1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	172,00
174B		1.NK		
175	175	1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	377,00
176A	176	1.NK		
176B		1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	132,00
176C		1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	193,00
177	177	1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	134,00
178A	178	1.NK	Orta Ölçekli Mağaza	407,00
178B		1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	171,00
179A	179	1.NK	Büyük Ölçekli Mağaza	955,00
179B		1.NK	Yeme İçme (1.Kat)	500,00
180	180	1.NK	Sinema- Eğlence	2.159,00
181	181	1.NK		
182	182	1.NK		
183	183	1.NK		
184	184	1.NK		
185	185	1.NK		
186	186	1.NK		
187	187	1.NK		
189	189	1.NK		
190	190	1.NK		
191	191	1.NK		
192	192	1.NK		
193	193	1.NK		
206-1*	206	2.NK	Sinema- Eğlence	338,00
206-3*		2.NK	Orta Ölçekli Mağaza	315,00
206-4*		2.NK		
TOPLAM				41.101,50

AVM Bünyesinde Bulunan KİOSK Alanları

Mahal No	B.B No	Fonksiyon	Kullanım Alanı,m ²
K1	K1	KIOSK	6,50
K2	K2	KIOSK	12,00
K3	K3	KIOSK	11,20
K4	K4	KIOSK	32,50
K5	K5	KIOSK	28,20
K6	K6	KIOSK	4,80
K7	K7	KIOSK	15,00
K8	K8	KIOSK	16,00
K9	K9	KIOSK	7,00
K10	K10	KIOSK	18,20
K11	K11	KIOSK	7,50
K12	K12	KIOSK	15,50
K13	K13	KIOSK	26,80
K14	K14	KIOSK	9,00
K15	K15	KIOSK	9,50
K16	K16	KIOSK	10,50
K17	K17	KIOSK	10,00
K18	K18	KIOSK	10,00
K19	K19	KIOSK	26,50
K20	K20	KIOSK	11,00
K21	K21	KIOSK	21,50
K22	K22	KIOSK	2,20
K23	K23	KIOSK	19,00
K24	K24	KIOSK	8,20
K25	K25	KIOSK	17,80
K26	K26	KIOSK	58,38
K27	K27	KIOSK	657,26
K28	K28	KIOSK	4,00
K29	K29	KIOSK	15,00
K30	K30	KIOSK	17,20
TOPLAM			1.108,24

AVM Bünyesinde Bulunan Depo Alanları

Mahal No	B.B No	Fonksiyon	Kullanım Alanı, m²	Mahal No	B.B No	Fonksiyon	Kullanım Alanı, m²
1	-	DEPO	25,5	61	-	DEPO	26
2	-	DEPO	7	62	-	DEPO	17
3	-	DEPO	7	63	-	DEPO	19
4	-	DEPO	36	64	-	DEPO	28,5
5	-	DEPO	19	65	-	DEPO	42
6	-	DEPO	5	66	-	DEPO	21
7	-	DEPO	11	67	-	DEPO	67,5
8	-	DEPO	154	68	-	DEPO	25
9	-	DEPO	100	69	-	DEPO	39
10	-	DEPO	7	70	-	DEPO	16,5
11	-	DEPO	14	71	-	DEPO	7
12	-	DEPO	65,5	72	-	DEPO	88
13	-	DEPO	7	73	-	DEPO	13,5
14	-	DEPO	43,5	74	-	DEPO	34,2
15	-	DEPO	43,5	75	-	DEPO	18
16	-	DEPO	60	76	-	DEPO	18
17	-	DEPO	43,5	77	-	DEPO	35,5
18	-	DEPO	9	78	-	DEPO	18
19	-	DEPO	9	79	-	DEPO	18
20	-	DEPO	26	80	-	DEPO	26,5
21	-	DEPO	26	81	-	DEPO	26,5
22	-	DEPO	10,5	82	-	DEPO	18
23	-	DEPO	13,5	83	-	DEPO	16,5
24	-	DEPO	16,5	84	-	DEPO	17
25	-	DEPO	55	85	-	DEPO	17,5
26	-	DEPO	55	86	-	DEPO	17,5
27	-	DEPO	124,5	87	-	DEPO	36,5
28	-	DEPO	35,5	88	-	DEPO	72
29	-	DEPO	46,5	89	-	DEPO	105
30	-	DEPO	45	90	-	DEPO	37,5
31	-	DEPO	37,5	91	-	DEPO	21
32	-	DEPO	22	92	-	DEPO	42
33	-	DEPO	18	93	-	DEPO	67,5
34	-	DEPO	25	94	-	DEPO	25
35	-	DEPO	29,5	95	-	DEPO	9
36	-	DEPO	18	96	-	DEPO	9
37	-	DEPO	12	97	-	DEPO	39
38	-	DEPO	12	98	-	DEPO	21
39	-	DEPO	25	99	-	DEPO	16,5
40	-	DEPO	17	100	-	DEPO	7
41	-	DEPO	20	101	-	DEPO	48,5
42	-	DEPO	6	102	-	DEPO	38,5
43	-	DEPO	15,5	103	-	DEPO	14
44	-	DEPO	7	104	-	DEPO	93
45	-	DEPO	88	105	-	DEPO	32
46	-	DEPO	25	106	-	DEPO	133,5
47	-	DEPO	53,5	107	-	DEPO	20
48	-	DEPO	38	108	-	DEPO	20
49	-	DEPO	22	109	-	DEPO	63,7
50	-	DEPO	28	110	-	DEPO	20,5
51	-	DEPO	239,5	111	-	DEPO	25,5
52	-	DEPO	38	112	-	DEPO	45
53	-	DEPO	35	113	-	DEPO	175,5
54	-	DEPO	112	114	-	DEPO	85
55	-	DEPO	24,5	115	-	DEPO	132,5
56	-	DEPO	143	116	-	DEPO	39
57	-	DEPO	72	117	-	DEPO	18
58	-	DEPO	37,5	118	-	DEPO	25
59	-	DEPO	328	TOPLAM			4.921,90
60	-	DEPO	24,5				

MAĞAZALAR	41.101,50
KIOSK	1.108,24
DEPO	4.921,90
ANA TOPLAM	47.131,64

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

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

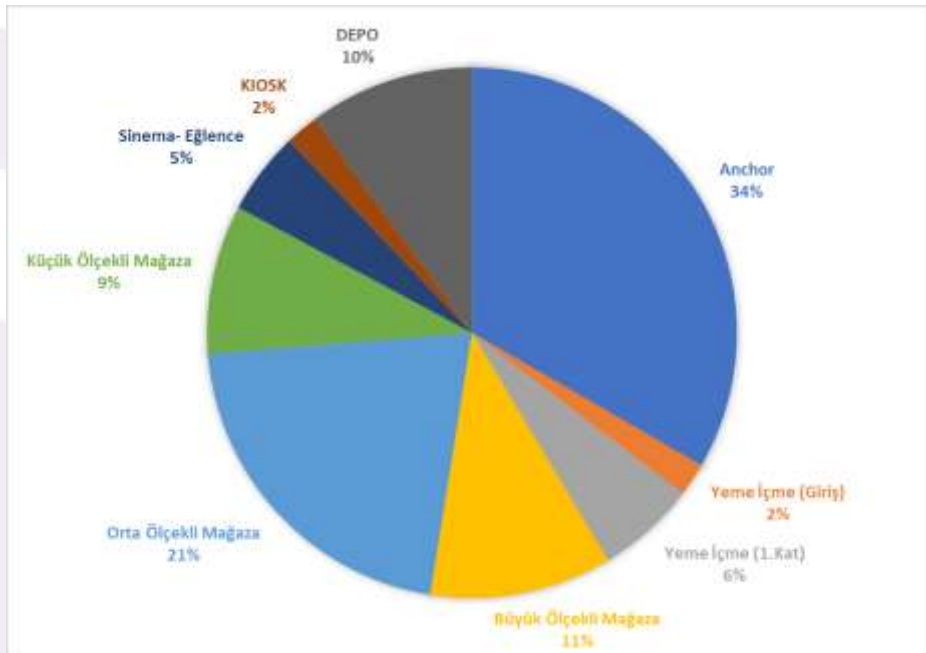
Mevcut durumda Kanyon A.V.M’de yer alan ticari üniteler “Yeme-İçme Alanları (Giriş Kat-1.Kat), Sinema Eğlence, Küçük Ölçekli Mağazalar, Orta Ölçekli Mağazalar, Büyük Ölçekli Mağazalar ve Anchor Mağazalar” olmak üzere 7 farklı kategoriye ayrılmıştır. Küçük Ölçekli mağazalar brüt kullanım alanı 100 m²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

Mevcut mağaza karması bilgileri

FONKSİYON	Toplam,m ²	Boş Alan,m ²	Kiralanmış Alan,m ²	Doluluk Oranı, %	Alan Yüzdesi, %
Anchor	15.625,20	2.755,50	12.869,70	82%	33%
Yeme İçme (Giriş)	906,00	-	906,00	100%	2%
Yeme İçme (1.Kat)	2.648,50	316,00	2.332,50	88%	6%
Büyük Ölçekli Mağaza	5.007,50	-	5.007,50	100%	11%
Orta Ölçekli Mağaza	9.959,20	-	9.959,20	100%	21%
Küçük Ölçekli Mağaza	4.458,10	395,00	4.063,10	91%	9%
Sinema- Eğlence	2.497,00	-	2.497,00	100%	5%
ARA TOPLAM	41.101,50	3.466,50	37.635,00		
KIOSK	1.108,24	112,70	995,54	90%	2%
DEPO	4.921,90	257,00	4.664,90	95%	10%
TOPLAM	47.131,64	3.836,20	43.295,44	92%	99%

*AVM bünyesinde 41.101,50 m² kiralanabilir alan; KIOSK ve Depolar dâhil 47.132,64 m² alan bulunmaktadır.

Mevcut Mağaza Karması



5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

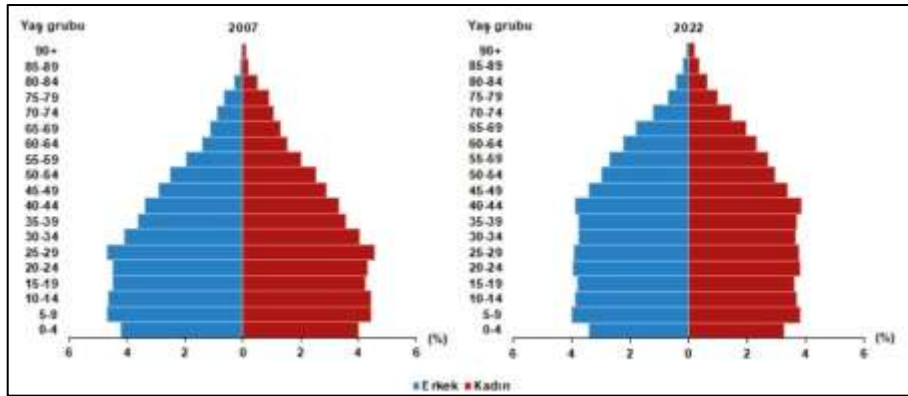
5.1 Demografik Veriler

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.

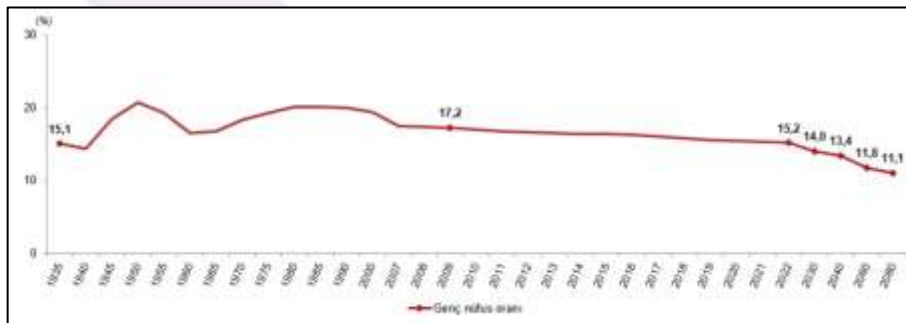
Nüfus piramidi, 2007, 2022



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.

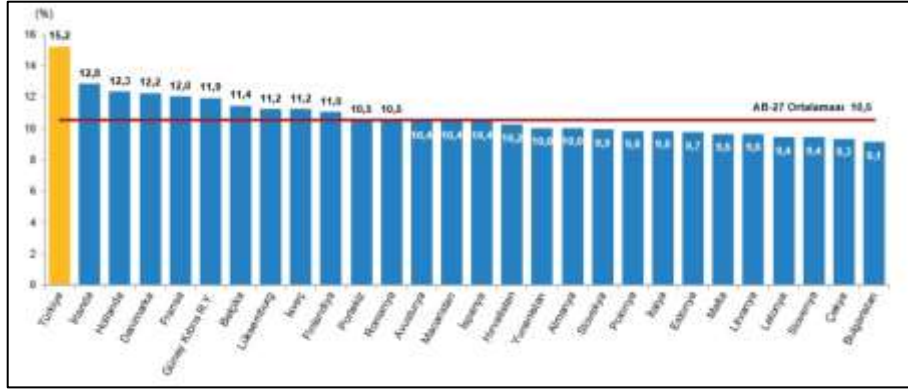
Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörüldü.

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		Değişim*	
	Tahminleri (%)		(% 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 faaliyetlerdeki 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.

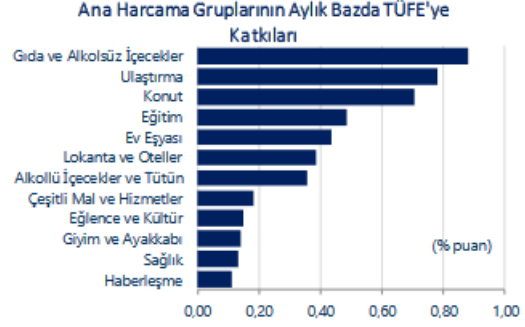
TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetti. Konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 oldu.

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

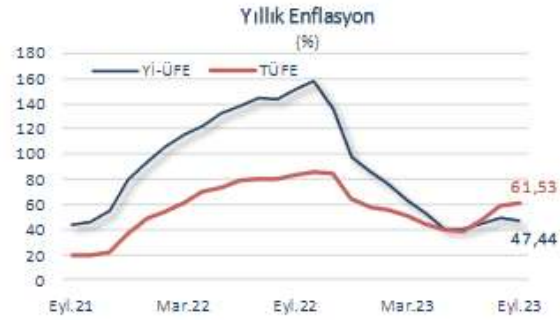
Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2022	2023	2022	2023
Aylık	3,08	4,75	4,78	3,40
Yılsonuna Göre	52,40	49,86	82,45	36,06
Yıllık	83,45	61,53	151,50	47,44
Yıllık Ortalama	59,91	55,30	114,02	65,55

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.

- 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.
- 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.
- 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.
- Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durum değildir.
- 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.
- Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapı 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.

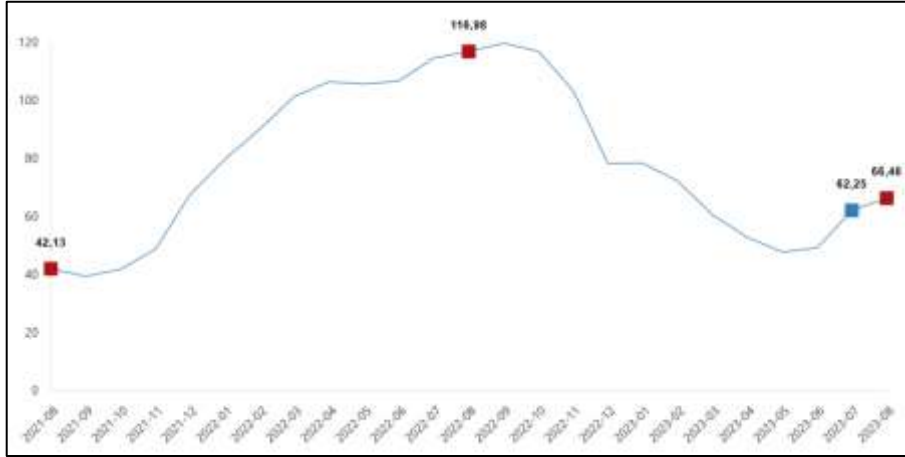
(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu Sayı: 33, 28 Ağustos 2023)

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'de 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

5.3.1 Konut Piyasası

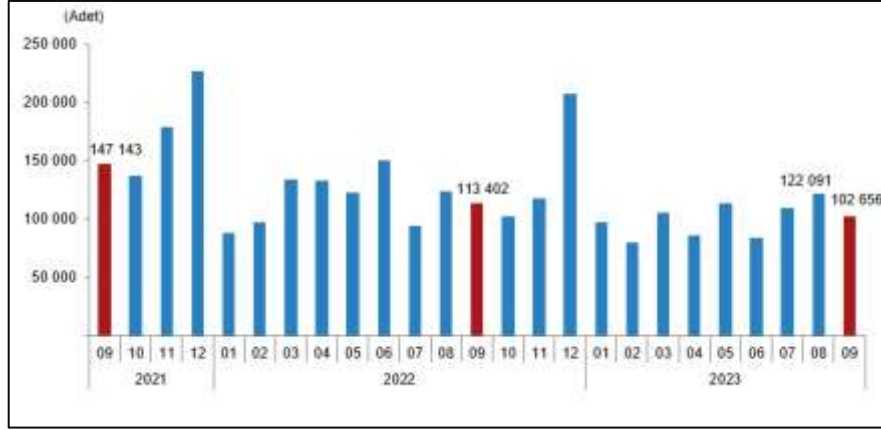
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

GYODER 2023 2. Çeyrek raporuna göre; Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² olmuştur.

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

Konut Satışı Eylül'21-23



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ipotekli konut satışları %50,2 azalış göstererek 8 bin 446; diğer konut satışları %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,24; diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satış sayısı %15,2 azalarak 30 bin 488; İkinci el konut satışları %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7; ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu.

Konut satış sayısı, Eylül 2023	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 684	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	298 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2



Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2023 (16 Ekim 2023 tarihinde yayınlanmıştır.)

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 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

	Ç2'22			Ç1'23			Ç2'23		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
London - Etiler	888	9,9	38	888	9,4	37	888	9,4	37
Marmara	827	18,4	26	827	18,9	22	827	18,9	22
2. Kısım - İpeki Hattı	529	8,2	25	529	8,9	25	529	8,9	25
Taksim ve Çarşı	187	18,9	15	209	9,9	15	209	9,9	15
Kağıthane	399	21,1	13	399	25,2	13	399	25,2	13
Beşiktaş*	195	14,7	18	195	18,9	18	195	18,9	18
Yıldırımca**	973	4,7	10	974	4,9	10	974	4,9	10
Genel Ortalama	370	27,2	18	370	28,8	15	370	28,8	13
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kadıköy	82	11,4	18	82	4,9	18	82	4,9	18
Üsküdar	145	18,5	12	145	9,9	12	145	9,9	12
Alibeyköy	88	28,2	13	88	28,2	13	88	28,2	13
Kartal	800	17,7	17	788	14,9	22	788	14,9	22
Genel Ortalama***	311	28,9	9	311	28,9	18	311	28,9	18

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 kiralari ise 37 ABD\$ olarak seyrederken, geçen yıla kıyasla ofis kiralari dolar bazında %60,9 oranında artış göstermiştir. Son beş yılın en yüksek seviyesinde yerini bu çeyrekte koruyan birincil ofis kiralari en son 2017 yılının üçüncü çeyreğinde ABD\$ 37 seviyelerinde kaydedilmiştir.

Kiralama İşlemleri	Ç2'22	Ç1'23	Ç2'23
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

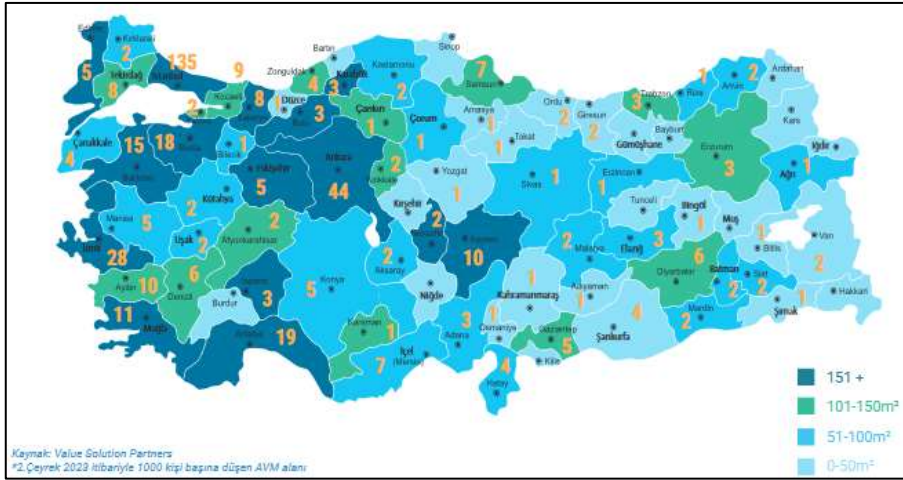
Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 2. Çeyrek Raporu

5.4 AVM Sektörü

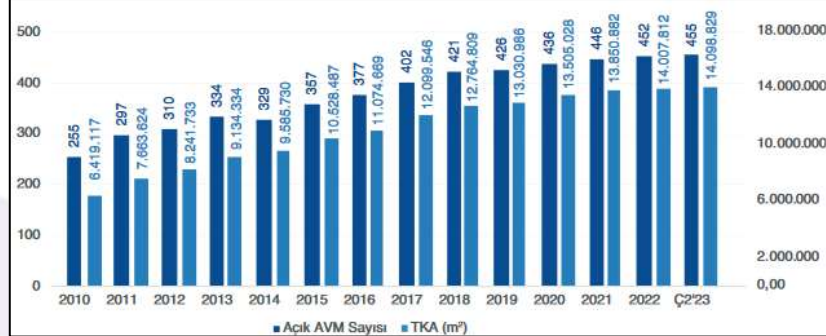
2023 yılının 2.çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 455 adet alışveriş merkezinde 14,1 milyon m² seviyesine yükselmiştir. 2023 yılının ilk yarısında ülke genelinde toplam 87 bin m² kiralanabilir Alana sahip 3 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 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.

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



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				Yeni AVM Arzı			
	Aktif	İrjant Hafızda	Toplam		Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen
İstanbul	Birim	135	15	150			
	TKA (m²)	5.218.507	430.416	5.648.923	2023*	475	14.567.279
	Birim	44	3	47	2024*	487	15.088.695
Ankara	Birim	44	3	47	2025*	492	15.196.695
	TKA (m²)	1.713.956	66.250	1.800.756			
	Birim	276	19	295			
Diğer Şehirler	Birim	276	19	295			
	TKA (m²)	7.166.416	578.600	7.745.016			
	Birim	455	37	492			
TÜRKİYE	Birim	455	37	492			
	TKA (m²)	14.008.829	1.007.066	15.106.695			

Yoğunluk		TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul		328
Ankara		294
Diğer		113
TÜRKİYE		165

Perakende Ciro Endeksi



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 itibariyle 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 itibariyle 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 gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

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

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

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

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

5.6.2 Şişli İlçesi



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

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

Yakın Tarih

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

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

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

(Kaynak: Şişli Kaymakamlığı & Şişli Belediyesi)

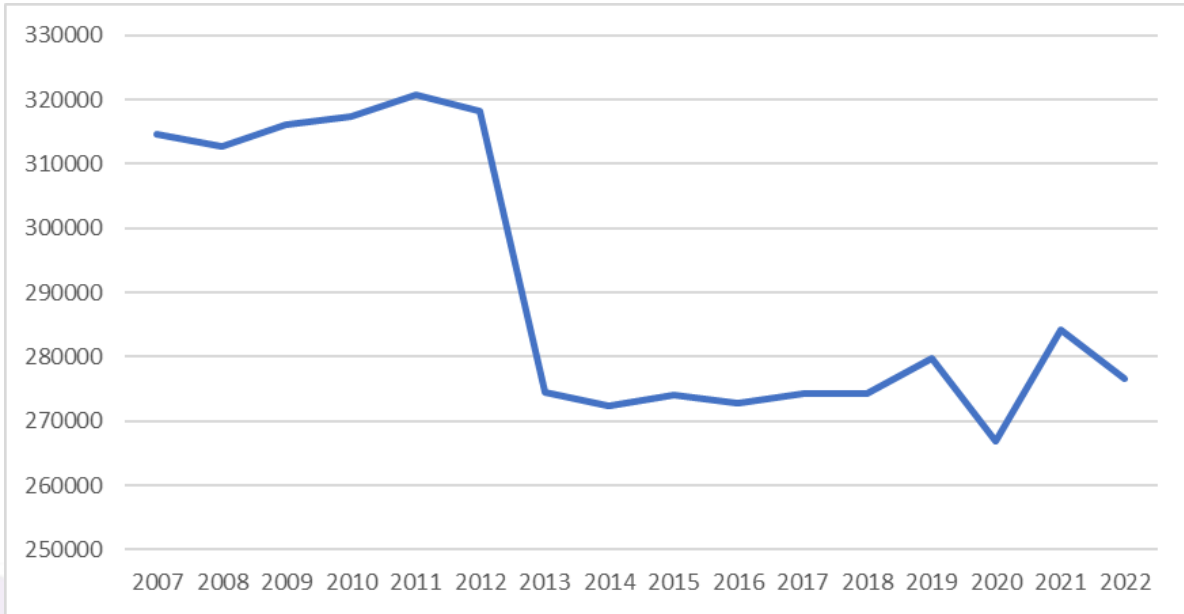
Nüfus

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

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2022 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Şişli İlçesi nüfusu 276.528 kişidir.

Şişli İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

YIL	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NÜFUS	272.380	274.017	272.803	274.196	274.289	279.817	266.793	284.294	276.528



(TÜİK verilerine göre tarafımızca hazırlanmıştır.)

Mecidiyeköy-Maslak Büyükdere Aksı

Şişli-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. Mecidiyeköy'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



Şişli-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. Şişli-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 Şişli 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 Şişli ilçelerinde yoğunlaşan ofis yapıları Merkezi İş Alanı'nın Mecidiyeköy'e kaymasına ve günümüzdeki M.İ.A. aksının şekillenmesine neden olmuştur. 2000'li yıllarda M.İ.A. bölgesindeki mevcut yapılar ofis ihtiyacına cevap verebilecek kapasitede olmadığından, yeni yatırımların gerçekleşmesine ve devamında karma proje konseptindeki yapıların inşa edilmesine sebep olmuştur.

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

Mecidiyeköy-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, Şişli – Mecidiyeköy Aksındaki İş merkezlerinin yarattığı nüfus ve yapı yoğunluğunun Anadolu yakası, Kozyatağı MİA'sı ile paylaşılacağı düşünülmektedir.

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır: "Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir Pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en

yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını 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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

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

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi 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 kılacak 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 yansıtacaktır.

Uygulama Yöntemleri

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

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

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

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

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

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
AVM içerisinde yer alan mağaza ve restoranların orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmesi	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi
Merkezi ve ulaşım kolaylığı bulunan Büyükdere Caddesi üzerinde ve cepheli olması	Büyükdere Aksı üzerinde yer alan AVM fonksiyonlu karma projelerin yoğunluğunun yüksek olması
Algılanabilirliğinin yüksek olması	Bölgede pik saatlerde yaşanan trafik yoğunluğu
Prestiji yüksek bölgede yer alması	
FİRSATLAR	TEHDİTLER
Tanınırlığı ve marka değeri yüksek bir ilçede olması	Büyükdere Caddesi'nin sadece bölgenin değil kentin önemli ana arterlerinden biri olması sebebiyle trafik yükünün ağır olması,
Günlük nüfus sirkülasyonunun ticarete olumlu etkisi	
Tarihi ve kültürel zenginliklerin varlığı ile turizm potansiyelinin yüksekliği	Dünyada ve ülkemizde yaşanan pandeminin ekonomiye ve gayrimenkul sektörüne olumsuz etkilerinin kestirilememesi.

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

İSTANBUL SAPPHIRE



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

Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
2006	11.602,48	29.874	245

ÖZDİLEKPARK AVM



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

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

AKMERKEZ AVM



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

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

METROCITY AVM

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

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

CEVAHİR AVM

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

Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
2005	62.475	~129.125	230

VADİSTANBUL AVM

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

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

MALL OF İSTANBUL AVM

Başakşehir'de Atatürk Havalimanı'nı TEM Otoyolu'na bağlayan kavşak üzerinde yer almaktadır. Alışveriş, kültür-sanat ve eğlenceyi aynı çatı altında sunan Mall of İstanbul; MOİ Sahne, Avrupa'nın en büyük kapalı eğlence parkı MOİPARK, Türkiye'nin en büyük sinema kompleksi Cinetech'e sahiptir. Konsepti 7 tepeden oluşan ve İstanbul'dan esinlenilerek tasarlanmış; 4 rezidans bloğu, 1 ofis bloğu, 1 otel bloğu ve alışveriş merkezi kompleksinden oluşuyor. 2011 Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde "En İyi Karma Kullanım Projesi" ve "En İyi Alışveriş Merkezi Geliştirme Projesi" seçildi. Retail&Leisure dergisi tarafından düzenlenen 2011 The Global RLI Awards'da "Geleceğin Projeleri Üstün Başarı" ödülünü kazandı. 2015 Sign of the City Awards'da "En iyi AVM" ünvanını aldı. ICSC tarafından, 'Ekstra Büyük Alışveriş Merkezi' kategorisinde "Dünya'nın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü alarak uluslararası arenada da başarısını tescilledi.

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

➤ Ticari Ünite Pazarı

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

No	Açıklama	Brüt Alan, m ²	Kira Bedeli, TL	Birim Kira Bedeli, TL/m ²	İletişim
1	Esentepe Mahallesi Kanyon AVM yanında konumlu, giriş kat 450 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 425 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 250.000 TL bedelle kiralıktır.	425	250.000	588	Emlak Ofisi 0 (212) 278 85 95
2	Konu Taşınmazın yakın Esentepe Mahallesi konumlu, toplam 3 katlı ve 450 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 350 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 270.000 TL bedelle kiralıktır.	350	270.000	771	Emlak Ofisi 0 (545) 322 30 10
3	Nispetiye Mahallesi konumlu, giriş kat 550 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 500 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 800.000 TL bedelle kiralıktır.	500	800.000	1.600	Emlak Ofisi 0 (212) 212 00 24
4	Esentepe Mahallesi konumlu, giriş kat 800 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 750 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 690.000 TL bedelle kiralıktır.	750	690.000	920	Emlak Ofisi 0 (538) 253 64 06
5	Konu Taşınmazın yakın Esentepe Mahallesi konumlu, toplam 3 katlı ve 300 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 250 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 320.000 TL bedelle kiralıktır.	250	320.000	1.280	Emlak Ofisi 0 (212) 278 85 99
6	Nispetiye Mahallesi konumlu, giriş kat 300 m ² alanlı olduğu beyan edilen, 250 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 400.000 TL bedelle kiralıktır.	250	400.000	1.600	Emlak Ofisi 0 (212) 278 85 100

Yukarıdaki tabloda AVM harici MİA bölgesinde prestijli yapılarda veya yakınında yer alan dükkân pazarı sunulmuştur. Söz konusu emsaller farklı büyüklüklerde olup bulundukları bulundukları cadde/konum, reklam kabiliyeti, alansal büyüklüğüne göre birim kira değerlerinin 588 ile 1.600. TL/m²/AY aralığında değişiklik gösterdiği görülmüştür.

No	Birim Kira Bedeli, TL/m ²	Konum	Alan	Proje Niteliği	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)
1	588	60%	0%	20%	-5%	1.029
2	771	50%	0%	5%	-5%	1.002
3	1.600	-25%	0%	5%	-5%	1.120
4	920	30%	0%	5%	-5%	1.104
5	1.280	0%	-5%	5%	-5%	1.088
6	1.600	-15%	0%	5%	-5%	1.120
ORTALAMA SATIŞ BEDELİ, TL/M						1.077,17
YUVARLATILMIŞ SATIŞ BEDELİ, TL/M ²						1.075,00

Yapılan Pazar araştırması sonrası emsallere; konum, alan, proje niteliği ve pazarlık payı yönünden pazarlık gibi kriterlerle uyumlaştırılarak birim kira değeri **1.075 TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

Rapor Konusu taşınmazlar için yakın konumda rastlanan kiralık dükkân /mağaza verileri yukarıda özetlenmiştir. Rapor tarihinde AVM kiralrı ve pazar değerleri hakkında ulaşılan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

No	AVM Adı	Konum	Toplam Alan, m ²	Kiralanan Alan, m ²	Doluluk	Aylık Ortalama Birim Kira, TL/m ² /Ay
1	Sapphire	Kâğıthane	165.139,00	29.874,00	93%	225
2	Akasya Avm	Acıbadem	336.301,00	86.956,07	99%	510
3	Akmerkez	Etiler	181.229,00	33.076,66	97%	465
4	Mall Of İstanbul	Başakşehir	162.679,27	155.000,00	95%	338
5	Torium	Esenyurt	180.389,46	22.757,00	82%	290

*Söz konusu verilerden 1 ve 2 numaralı olanı Haziran 2023 tarihli, 3, 4, ve 5 numaralı olanı Aralık 2022 tarihli KAP'ta yayınlanan rapor değerleri olup güncel durumda daha yüksek birim satış ve kira değerlerine sahip olacakları düşünülmektedir.

No	AVM Adı	Satılabilir Alan, m ²	Pazar Değeri, TL	Birim Satış Değeri, TL/m ²
1	SAPPHIRE	29.874	1.205.267.000	40.345
2	AKASYA AVM	86.956	9.749.000.000	112.114
3	AKMERKEZ	33.077	2.540.000.000	76.791
4	MALL OF İSTANBUL	155.000	9.115.000.000	58.806
5	TORIUM	36.967	1.150.000.000	31.109

*Söz konusu verilerden 1 ve 2 numaralı olanı Haziran 2023 tarihli, 3, 4, ve 5 numaralı olanı Aralık 2022 tarihli KAP'ta yayınlanan rapor değerleri olup güncel durumda daha yüksek birim satış ve kira değerlerine sahip olacakları düşünülmektedir.

Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

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

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

No	Birim Satış Değer (TL/m ²)	Konum	Reklam Kabiliyeti	Proje Niteliği	Alan	Zaman Çarpanı	Düzeltilmiş Birim Satış Değer, TL/m ²
1	40.345	30%	50%	55%	10%	20%	106.914
2	112.114	0%	0%	0%	-15%	20%	117.720
3	76.791	0%	10%	10%	0%	30%	115.187
4	58.806	35%	30%	30%	-20%	30%	120.552
5	31.109	80%	85%	85%	0%	30%	118.214
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ, TL/m²							115.717
YUVARLATILMIŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ, TL/m²							115.000

*AVM verileri Aralık 2022 ile Haziran 2023 tarihine dayanmakta olup zaman düzeltmesi yapılmıştır.

Taşınmazlar için Pazar verisi düzeltmesi konum, reklam kabiliyeti ve proje niteliği kriterleri doğrultusunda yapılmış olup ortalama birim satış değeri 115.000 TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

Pazar Yaklaşımı ile Takdir Edilen Satış Değeri

Kiralanabilir Alan, m ² (Mağaza)	Kiralanabilir Alan, m ² (Mağaza + KİOKS)	Birim Satış Değeri, TL/m ²	Satış Değeri, TL
41.101,50	42.209,74	115.000	4.854.120.100

Pazar yaklaşımı ile konu taşınmazın pazar değeri 4.854.120.100 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1946 ada, 136 parsel numaralı 'Kargir Apartman' vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Kanyon AVM"de yer alan 195 adet bağımsız bölüm için kat, cephe, alan ve konum kriterleri ile şerefiye tablosu kurulmuş olup takdir edilen aylık kira değerleri eklerdeki tabloda sunulmuştur.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

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

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

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

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

Nakit Akımları Analizinde esas alınan varsayım ve kabuller;

Finansal Varsayımlar ve Kabuller

- ✓ Projeksiyon dahilinde mevcut doluluk/boşluk oranları ve piyasa analizi verileri doğrultusunda yıllık ortalama kira kaybı ve boşluk oranı toplamı dikkate alınarak doluluk oranı 2024 yılı için 92%, sonraki yıllar için 98% öngörülmüştür.
- ✓ AVM dahilinde bulunan dükkanların yıllık kira artış oranı 4,0% öngörülmüştür.
- ✓ Mağazalardan elde edilen ortak alan gelirinin toplam cironun yaklaşık 2,5%'i olarak kabul edilmiştir.
- ✓ AVM Enerji giderinin toplam cironun 7%'si, yönetim, reklam & pazarlama giderinin 2%, operasyon, güvenlik ve temizlik giderlerinin 2% olacağı ön görülmüştür.

Finansal varsayımlar:

- ✓ AVM'nin net bugünkü değer hesabında bazı mevcut kira sözleşmelerinin eski tarihli olması sebebiyle müşteriden elde edilen mağaza birim kiralarnın düşük olduğu gözlenmiş takip eden yıllarda optimist bir yaklaşımla kira değerleri düzeltilerek değer takdir edilmiştir.
- ✓ Projeksiyonda para birimi olarak USD esas alınmış kur 29,1420 TL, enflasyon oranı 4,0% olarak dikkate alınmıştır.
- ✓ İndirgeme oranı hesabında CAPM modeli kullanılmış olup, %12,00 olarak hesaplanmıştır. Detaylar aşağıdaki gibidir.

2033	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	8,48
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	0,74
C (Diğer Riskler)	
RE (İndirgeme Oranı)	12,48%

RF = 2031 Yılı Eurobond (USD) getiri ora

RM-RF= BIST 100'de bulunan şirketlerin ortalama get

B = Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren Perakende şirketlerinin ortalama Betası kabul edilmiştir. Damadoran verisidir.

C = Damadoran Verisidir

- ✓ 2034 yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı 5% olarak kabul edilmiştir.

✓ Ortalama birim kira değerleri;

FONKSİYON	Toplam, m ²	Boş Alan, m ²	Kiralanmış Alan, m ²	Doluluk Oranı, %	Harmoni Birim Kira Değeri, TL/AY/m ²
Anchor	15.625,20	2.755,50	12.869,70	82%	497,00
Yeme İçme (Giriş)	906,00	-	906,00	100%	1.522,00
Yeme İçme (1.Kat)	2.649,50	316,00	2.332,50	88%	775,00
Büyük Ölçekli Mağaza	5.007,50	-	5.007,50	100%	405,00
Orta Ölçekli Mağaza	9.959,20	-	9.959,20	100%	971,00
Küçük Ölçekli Mağaza	4.458,10	395,00	4.063,10	91%	1.275,00
Sinema- Eğlence	2.497,00	-	2.497,00	100%	435,00
KIOSK	1.108,24	112,70	995,54	90%	1.059,00
DEPO	4.921,90	257,00	4.664,90	95%	100,00
TOPLAM	47.132,64	3.836,20	43.295,44	92%	

DEĞERLEME BİLGİSİ	
Arsa Alanı (m ²)	17.656,34
İnşaat Alanı (M ²)	103.104,53
Kiralanabilir AVM Alan (m ²)	47.132,64
Aktif Gün Sayısı	365,00
Enflasyon	4,00%

EMLAK VERGİSİ BİLGİLERİ	
Arsa Rayiç Birim Değer (USD/m ²)	1.904
Arsa Rayiç Değeri (USD)	33.617.671
İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	474
Sigorta Bedeli (USD)	48.871.547
Vergiye Esas Değer (USD)	82.489.218

MAĞAZA BİLGİLERİ		
MAĞAZA TÜRÜ	TOPLAM ALAN, m ²	DOLULUK ORANI
Anchor	15.625,20	82%
Yeme İçme (Giriş)	906,00	100%
Yeme İçme (1.Kat)	2.649,50	88%
Büyük Ölçekli Mağaza	5.007,50	100%
Orta Ölçekli Mağaza	9.959,20	100%
Küçük Ölçekli Mağaza	4.458,10	91%
Sinema- Eğlence	2.497,00	100%
KIOSK	1.108,24	90%
Depo	4.921,90	95%

YILLAR	2024	2025	2033	2034
DÖNEMLER				
KİRALAMA GELİRİ (USD)	TL	USD		
Anchor	(USD/m ²) 495,00	16,99	17,67	24,19
Yeme İçme (Giriş)	(USD/m ²) 1.520,00	52,16	54,25	74,26
Yeme İçme (1.Kat)	(USD/m ²) 775,00	26,59	27,65	37,85
Büyük Ölçekli Mağaza	(USD/m ²) 405,00	13,90	14,46	19,79
Orta Ölçekli Mağaza	(USD/m ²) 970,00	33,29	34,62	47,37
Küçük Ölçekli Mağaza	(USD/m ²) 1.275,00	43,75	45,50	62,26
Sinema- Eğlence	(USD/m ²) 435,00	14,93	15,53	21,27
KIOSK	(USD/m ²) 1.060,00	36,37	37,82	51,75
DEPO	(USD/m ²) 100,00	3,43	3,57	4,88
Doluluk Oranı Mağaza		92%	98%	98%
Aylık Kira Geliri (USD)		995.145,27	1.094.445,91	1.497.839,24
Yıllık Kira Geliri (USD)		11.941.743,24	13.133.350,92	17.974.070,88
Ortak Alan Geliri	2,5%	298.543,58	328.333,77	449.351,77
TOPLAM KİRALAMA GELİRİ		12.240.287	13.461.685	18.423.423
TOPLAM GELİR (USD)		12.240.287	13.461.685	18.423.423
OPERASYONEL GİDERLER (USD)				
Enerji, su vb. (USD)	7,00%	856.820	942.318	1.289.640
Operasyon, güvenlik ve temizlik giderleri (USD)	2,00%	244.806	269.234	368.468
Yönetim Reklam ve Pazarlama Giderleri (USD)	2,00%	244.806	269.234	368.468
Toplam Operasyonel Giderler (USD)		1.346.432	1.480.786	2.026.576
Brüt Karlılık	89%			
SABİT GİDERLER				
Sigorta (USD)	0,20%	97.743	101.653	139.120
Emlak Vergisi (USD)	0,40%	329.957	343.155	469.631
Yenileme Fonu (USD)	3,50%	428.410	471.159	644.820
TOPLAM GİDERLER (USD)		2.202.542	2.396.753	3.280.147
TOPLAM OPERASYONEL GELİR (USD)	82%	10.037.745	11.064.932	15.143.276
ARTIK DEĞER	5,00%			327.577.307
BRÜT OPERASYONEL KAR (%)		0,82	0,82	0,82
NET GELİR (USD)		10.037.745	11.064.932	15.143.276
İndirgeme Oranı	12,00%	1,12	1,25	3,11
Net İndirgenmiş Gelir (USD)		8.962.272	8.851.946	4.869.221
Net Bugünkü Değer (USD)		167.803.319		
Net Bugünkü Değer (TL)		4.890.124.322		
Yuvartatılmış Net Bugünkü Değer (TL)		4.900.000.000		

Nakit Akışları Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **4.900.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmiş olup proje yatırımı bulunmamaktadır.

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

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

7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu taşınmazların değerlemesinde "Pazar Yaklaşımı" ile "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır. Yapılan araştırmalarda Gelir Yaklaşımlarına veri sağlaması için ticari ünite birim satış değerleri araştırılmış olup, il genelinde satışı gerçekleşen ve/veya satışa konu AVM'ler araştırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce onaylı tadilat projesi esas alınmış olup, konu taşınmazlar tadilat projesinde belirtilen brüt kullanım alanları üzerinden değerlendirilmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu projenin ilçe özelinde ve il genelinde gerek müşteri portföyü, gerek ulaşım ilişkileri açısından tercih edilen bir bölgede konumlu olması, gerek prestijli nitelikte olması dikkate alınmıştır.

Yapılan pazar araştırması sonucu ulaşılan emsal verilere düzeltme yapılmış olup ortalama birim satış **~112.850 TL/m²** olarak dikkate alınmıştır. Nakit Akışları Yönteminde takdir edilen değere bu şekilde ulaşılmıştır. Ayrıca pazarda faaliyette olan AVMLerin Pazar değerleri de araştırılmış olup söz konusu değerler üzerinden değerlendirme konusu Kanyon AVM değeri takdir edilmiştir. Nihai değer AVM'lerin pazarda sık sık el değiştirmemesi sebebiyle Nakit Akışları Yöntemi ile hesaplanan değer lehine uyumlaştırılmıştır.

Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TAŞINMAZ DEĞERİ, TL
NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	4.900.000.000
PAZAR YAKLAŞIMI	4.854.000.000
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	4.900.000.000

Yapılan uyumlaştırma neticesinde konu taşınmazın toplam değeri **4.900.000.000.-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

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

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazlardan 206 nolu taşınmazın tapu sicilinde kamu haczi olduğu görülmüş söz konusu takyidatlar 206 numaralı bağımsız bölümün imara aykırı imal edilen kısımları için belediyesince İmar Kanunu'nun 42. maddesi gereği para cezasına istinaden konulmuştur. Belediye imar arşiv dosyasında yapılan incelemede söz konusu para cezasının mahkemece iptal edildiği, istinafa taşınan dosyanın Danıştay 6. Dairesince aynen onandığı görülmüş dolayısıyla cezanın hukuki hükmünü yitirdiği anlaşılmıştır. Söz konusu haczin terkin edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

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

9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	TOPLAM PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ % 20 KDV DAHİL (TL)	İŞ G.Y.O. A.Ş (1/2) PAYI PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	İŞ G.Y.O. A.Ş (1/2) PAYI PAZAR DEĞERİ %20 KDV DAHİL (TL)	İŞ G.Y.O. A.Ş (1/2) PAYI TOPLAM SİĞORTAYA ESAS DEĞER (TL)
1946 Ada 136 Parsel de Kayıtlı 195 adet Bağımsız Bölüm	4.900.000.000	5.880.000.000	2.450.000.000	2.940.000.000	711.417.600

*T.C.M.B. 25.12.2023 tarihli Efektif Satış Döviz Kuru 1 USD: 29,1420 TL olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 136 parsel sayılı "Kargir Apartman" nitelikli "Kanyon Alışveriş Merkezi" taşınmazda konumlu 195 adet "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün Pazar değeri K.D.V. Hariç **4.900.000.000.-TL (Dörtmilyardokuzyüz milyon Türk lirası)**, İŞ GYO hissesi pazar değeri K.D.V. Hariç **2.450.000.000 TL (İkimilyardört yüzellimilyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN***Yağmur MAKASCI****Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: -

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI

RAPORU HAZIRLAYAN**Ulaş AKSOYLU****Mimar**

SPK LİSANS NO: 406498

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN**Kubilay ATALAR****Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 411022

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ**Aysel AKTAN****Harita Mühendisi-Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

**Değerleme çalışmasında yardımcı olup herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.*

