Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

REEL DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

# İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ (ÇARŞI, KULE 1, KULE 2, KULE 3) 103 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

GIZEM GEREGÜL EVLEK
Bu belge ********** kimlik numarali GIZEM GEREGÜL EVLEK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2024 12:56

SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ
Bu belge ********** kimlik numarali SERIFE SEDA YÜCEL KARAGÖZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2024 12:57

EREN KURT
Bu belge ********** kimlik numarali EREN KURT tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2024 13:24

| RAPOR BİLGİLERİ | |
|---|---|
| **SÖZLEŞME TARİHİ** | 1.11.2024 |
| **DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ** | 4.11.2024 |
| **DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ** | 27.12.2024 |
| **RAPOR TARİHİ** | 30.12.2024 |
| **RAPOR NO** | ISGY-2410095 |
| **KULLANIM AMACI** | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| **DEĞERLEME KONUSU** | İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ İŞ KULELERİ (ÇARŞI, KULE 1, KULE 2, KULE 3) 103 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM |
| **DEĞERLEME ADRESİ** | LEVENT MAHALLESİ, MELTEM SOKAK İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ, ÇARŞI (NO:8), KULE-2 (NO:10), KULE-3 (NO:14) , KULE 1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL |
| **RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR** | Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558)<br>Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)<br>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) |
| **RAPORUN KAPSAMI** | Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. |

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



# İÇİNDEKİLER

**İçindekiler**
**Ekler**

**1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

**2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

**3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

**4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

**5 - Değerleme Yöntemleri**
- **5.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

**6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
- **6.1 -** Pazar Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

**7 - Sonuç**
- **7.1 -** Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- **7.2 -** Nihai Değer Takdiri

# EKLER

**Ek 1 -** Mülkiyet Listesi
**Ek 2 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
**Ek 3 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
**Ek 4 -** İmar durum yazısı(kopya)
**Ek 5 -** Değere İlişkin Tablolar
**Ek 6 -** Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(kopya)
**Ek 7 -** Tapu Suretleri (kopya)
**Ek 8 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)
**Ek 9** İpotek Yazısı

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

# 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

## 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ "in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

## 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL
İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.
Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

## 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların, değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2410095 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

| | RAPOR-1 | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|---|---|---|
| **Rapor Numarası** | ISGY-2405033 | ISGY-2405032 | |
| **Rapor Tarihi** | 27.06.2024 | 28.06.2024 | |
| **Rapor Konusu** | İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ İŞ KULELERİ (ÇARŞI, KULE 2, KULE 3) 102 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM | İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ İŞ KULELERİ (ÇARŞI, KULE 2, KULE 3) 102 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM | |
| **Raporu Hazırlayanlar** | Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT | Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT | |
| **Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)** | | 9.188.526.000 | |
| **Takdir Edilen Toplam Nihai Kira Değeri (KDV Hariç)** | 33.712.000 | | |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

| 1420 ADA 1 PARSEL | | |
|---|---|---|
| İli | : | İstanbul |
| İlçesi | : | Beşiktaş |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | Rumeli Hisarı |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | 81 |
| Ada No | : | 1420 |
| Parsel No | : | 1 |
| Alanı | : | 25.909,00 m² |
| Vasfı | : | Kargir İş Merkezi |
| Sınırı | : | Planındadır |
| Tapu Cinsi | : | Kat Mülkiyeti |
| Sahibi | : | Ek - Mülkiyet Listesi |
| Hisse Oranı | : | Ek - Mülkiyet Listesi |
| Yevmiye No | : | Ek - Mülkiyet Listesi |
| Cilt No | : | Ek - Mülkiyet Listesi |
| Sayfa No | : | Ek - Mülkiyet Listesi |
| Tapu Tarihi | : | Ek - Mülkiyet Listesi |

*Mülkiyet listesi, tapu suretleri ve takbis belgeleri ekte yer almaktadır.*
*- Çarşı Blok, 1 no"lu bağımsız bölümün cilt ve yevmiye numaraları tapu suretinde sehven yerleri değiştirilerek yazılmıştır.*
*- Çarşı Blok, 31 Bağımsız bölüm numaralı taşınmazın TAKBİS belgesinde taşınmazın nitelik bilgisi "Mağaza Acenta bir" olarak belirtilmiş olup, nitelik bilgisinin sehven yazıldığı düşünülmektedir. Bağımsız bölüm bilgisi 31 olarak yazılmıştır.*
*- Kule3 Blokta 201 no"lu bağımsız bölümün kat numarası tapu suretinde ve kat irtifakına esas mimari proje üzerinde bulunan bağımsız bölüm listesinde "13" yazmaktadır. Ancak rapor ekinde sunulan TAKBİS belgesinde kat numarası "12" yazılmış olup sehven yazıldığı düşünülmektedir.*
*- Kule3 Blok, 214 no"lu Bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait TAKBİS belgesinde taşınmazın kat numarası "16" olarak belirtilmiş olup, kat bilgisinin sehven yazıldığı düşünülmektedir.*

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 06.12.2024 tarihli takbis belgesi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

**Beyanlar:**

**Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

* Yönetim Planı: 04/08/2004 ( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

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

**İpotek:**

**Çarşı Blok ve Kule 2 Blokta yer alan bağımsız bölümler üzerinde müşterek;**

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 USD, 1. dereceden, 20.07.2012 tarih ve 7596 yevmiye no ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2.500.000.000 TL, 2. dereceden, 01.07.2015 tarih ve 7218 yevmiye no ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 2.500.000.000 TL, 1. dereceden, 01.11.2019 tarih, 12809 yevmiye no ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

(Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

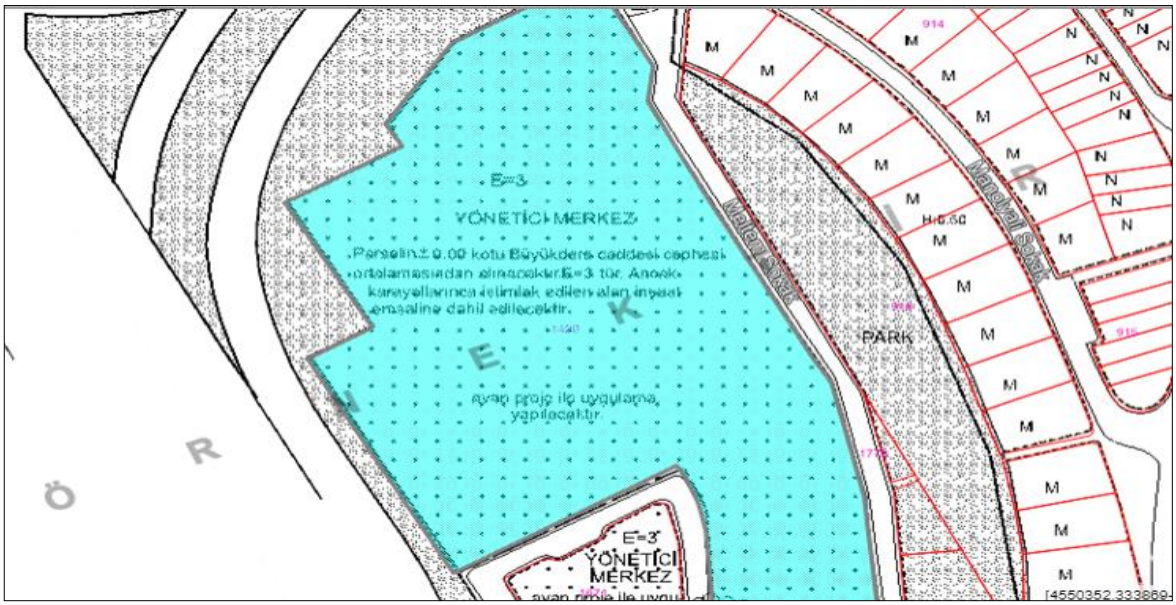
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların Kule 1 50 numaralı bağımsız bölüm hariç diğer bağımsız bölümlerin son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Kule 1, 50 numaralı bağımsız bölüm 04/12/2024 tarihinde, satış işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mükiyetine geçmiştir.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü"nün 13.11.2024 tarihli imar durumuna göre rapor konusu taşınmaz; 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında avan proje ile uygulama yapılacak alanda E=3.00, ayrık nizam yapılaşma koşullarında "Yönetici Merkez Alanı"nda kalmaktadır.




### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazlar için 23.06.1995 tarih ve 1995/1-36 sayıılı yeni yapı ruhsatı, 28.11.2000 tarih ve 2000/1-38 no'lu ek yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Yapının tamamı için 22.12.2000 tarih ve 3309 sayı ile Yapı Kullanma izin belgesi verilmiştir. 31.10.2000 tarih, 200/3309 sayılı onaylı mimari projesi incelenmiştir.

| RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADA | PARSEL | BLOK ADI | TARİHİ | SAYISI | VERİLİŞ NEDENİ | KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | YAPI SINIFI | YOL ALTI KAT | YOL ÜSTÜ KAT | TOP. KAT | TOPLAM ALANI (M2) |
| 1420 | 1 | 1. KULE | 23.06.1995 | 1995/1-36 | YENİ YAPI | İŞ YERİ | 1 | 4B | 6 | 42 | 48 | **224.357,00** |
| 1420 | 1 | 2. KULE | | | | | | 4B | 6 | 28 | 34 | |
| 1420 | 1 | 3. KULE | | | | | | 4B | 6 | 28 | 34 | |
| 1420 | 1 | 1. KULE | 28.11.2000 | 2000/1-38 | EK RUHSAT | İŞ YERİ | 214 | 4B | 6 | 42 | 48 | **224.357,00** |
| 1420 | 1 | 2. KULE | | | | | | 4B | 6 | 28 | 34 | |
| 1420 | 1 | 3. KULE | | | | | | 4B | 6 | 28 | 34 | |

| YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ | | |
|---|---|---|
| KULLANIM AMACI | BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI | TOPLAM ALANI (M2) |
| Ortak Alan+Sığınak | - | **124.847,00** |
| Mağaza | 46 | **3.428,00** |
| Oditoryum | 1 | **4.535,00** |
| Banka Şubesi | 1 | **5.909,00** |
| Resep./ Öz.Yem.Salon | 2 | **1.671,00** |
| Bürolar | 164 | **83.967,00** |
| **TOPLAM** | **214** | **224.357,00** |

Dosyasında 21.10.2014 tarih ve 33/0050 sayılı ***Yapı Tatil Tutanağı*** bulunmaktadır. Söz konusu tutanağa göre;
"Mahallinde yapılan incelemede bahse konu yerde aşağıda belirtilen projesine aykırı kısımlar tespit edilmiştir.

1- Kule 3 bloğun arka tarafında zemin seviyesinde bulunan otoparka giriş rampasının üstünde demontabl malzemeden 8,30x14,50=120,35 m² kafe olarak kullanılan bir ilave yapılmıştır.
2- Kule Çarşı kısmında zemin katta koridorlarda stand şeklinde 5 adet dükkan yapılmıştır. Bunlar L'occıtana, kullandığı alan yaklaşık 13x4,5=5,85 m², SO CHIC kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 13x4,5=5,85 m², GÖZLÜK EVİ kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 13x4,5=5,85 m², FORA ZEYTİNCİLİK kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 1,3x6=7,8 m², JOHN2S COFFEE kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 17 m²,

3- Kule Çarşı kısmında zemin katta 21, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 bağımsız bölüm numaralı mağaza-acenta bölümleri koridoru da içine alacak şekilde koridor önüne kepenk konulmak sureti ile kapatılarak CARREFOURSA tarafından işletilen bir dükkan haline getirilmiştir. Koridorda kapatılan alan yaklaşık 119 m²

4- Kule Çarşı kısmında bodrum katta yürüyen merdivenlerin altındaki ortak alan kısmı kapatılarak dükkan olarak işletilmektedir. (Koridorda kapatılan alan yaklaşık 30 m²)
Toplam projesine aykırı olarak 311,70 m² alandır."
Tutanağa istinaden 13.11.2014 tarih ve K/253-353-851165-380 sayılı 3194 sayılı İmar Kanunu"nun 42. Maddesi gereğince yıkım kararı ve 13.11.2014 tarih ve K/252-352-851159-379 sayılı, 3194 sayılı İmar Kanunu"nun 42. Maddesi gereğince para cezası verildiğine dair ***Encümen Kararları*** alınmıştır.

10.03.2015 tarih ve 2015/30 sayılı tutanağa göre; söz konusu kaçak kısımların Belediye Encümeni Yıkım Kararı gereği projesine aykırı olarak kullanılan kısımların kaldırıldığı bilgisi belirtilmiştir.

Belediye dosyasında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda alınmış 01.12.2018-30.12.2018 tarihli yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup bilgileri tabloda gösterilmiştir. İlgili belgeler eklerde yer almaktadır. Yapılan değişiklikler bağımsız bölüm alanlarını etkilememektedir.

*50 bağımsız bölüm için aykırılığın niteliği;*
*Kule 1'de tapuya göre 50 no.lu bağımsız bölüm olarak gözüken, İstanbul Merkez Şubesinin bulunduğu, 2. Bodrum, 1. Bodrum, zemin ve 1. Normal kattan oluşan kısım toplamda 5.954 m2 kapalı alana sahiptir. Şubenin projeye göre 1.bodrum katında(yerinde giriş katı), Kule içerisinden Şubeye giriş bölümünün sağ tarafında, projeye aykırı olarak yaklaşık 27 m2 alanlı (Gümüşçü) ve yaklaşık 35 m2 alanlı (Fotoğrafçı) olmak üzere (toplam yaklaşık 62 m2 alanlı) iki adet dükkan hacmi oluşturulmuştur. Dükkanların girişi çarşı içinden verilmiştir. Fonksiyon değişikliği için yapı kayıt belgesi alınmış olup, mevcut ile uyumludur.*

| YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belge Tarihi | Başvuru No | Belge No | Bağımsız Bölüm No | Alan (m²) | Nitelik | Belgenin Kapsamı |
| 01.12.2018 | 3674239 | 27S8J2GE | D12 | 124,70 | Ticari | C otoparkı depo |
| 01.12.2018 | 3673969 | A1ANHT9Z | T2 | 137,10 | Ticari | C otoparkı oto yıkama alanı |
| 01.12.2018 | 3667187 | R43C5AJ6 | D1 | 48,50 | Ticari | Kule 2-3 depo 1 |
| 01.12.2018 | 3667503 | S1HNU8BU | D2 | 26,00 | Ticari | Kule 2-3 depo 2 |
| 01.12.2018 | 3667716 | UDMVJTBH | D3 | 10,00 | Ticari | Kule 2-3 depo 3 |
| 01.12.2018 | 3667931 | AH3Z3645 | D4 | 10,00 | Ticari | Kule 2-3 depo 4 |
| 01.12.2018 | 3668214 | SY6YTYC5 | D5 | 22,00 | Ticari | Kule 2-3 depo 5 |
| 01.12.2018 | 3668408 | A5N1M57Y | D6 | 44,00 | Ticari | Kule 2-3 depo 6 |
| 01.12.2018 | 3668626 | RAEE58G8 | D7 | 44,00 | Ticari | Kule 2-3 depo 7 |
| 01.12.2018 | 3669011 | 5A9ACU4K | D8 | 44,00 | Ticari | Kule 2-3 depo 8 |
| 01.12.2018 | 3669254 | CFR454N5 | D9 | 18,00 | Ticari | Kule 2-3 depo 9 |
| 01.12.2018 | 3671844 | SR9M69GG | D11 | 84,50 | Ticari | Kule 2-3 İş Yatırım Sistem Odası |
| 01.12.2018 | 3673646 | 21T3R4YF | T1 | 208,00 | Ticari | Kule 2-3 oto yıkama alanı |
| 01.12.2018 | 3669760 | YMC14CVJ | D10 | 88,00 | Ticari | Kule 2-3 otopark-Depo 10 |
| 01.12.2018 | 3674568 | 42D76SC6 | T3 | 45,00 | Ticari | Kule-Çarşı Kuru Temizleme |
| 30.12.2018 | 4304590 | 2YEBZJ16 | D13 | 49,00 | Ticari | Depo alanı |
| 30.12.2018 | 4304661 | KRSYYNA5 | 1 adet | 133,00 | Ticari | Yapının Tamamı-Sigara İçme alanı (Arsa alanı 15,36 m²) |
| 30.12.2018 | 2920322 | EDZM9ANU | 50 | 5954,00 | Ticari | Bağımsız Bölüm İçin Verilmiştir. |
| TOPLAM | | | 17 | 1.135,80 | | |

### 2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat ve konum açısından uyumlu olduğu ancak kullanım ihtiyacına göre bağımsız bölümlerin iç mekanında bölümlendirme ve kiralama yapıldığı görülmüştür. Projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış, projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

### 2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamından önce inşa edilmiş olup kanun kapsamına girmemektedir.

### 2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### 2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Kule 2 için B enerji sınıfı S34EC7E591B5A belge numaralı ve 22.03.2016 tarih ile Kule 3 için B enerji sınıfı S3474D7AE0E59 belge numaralı ve 22.03.2016 tarihli enerji kimlik belgesi mevcut olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



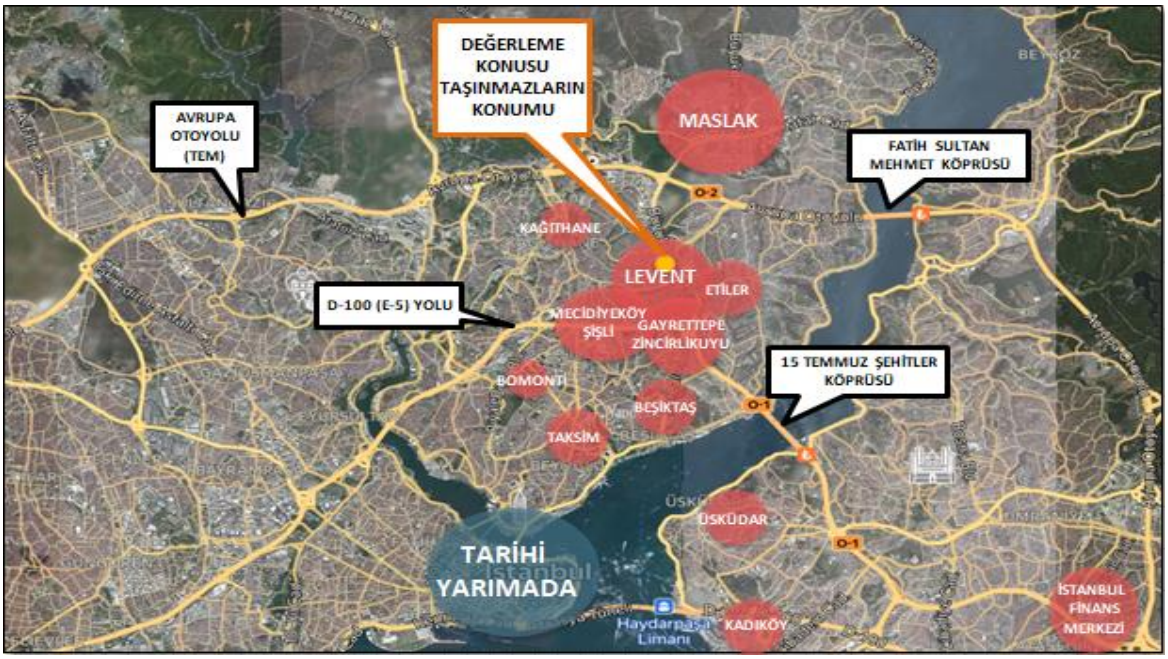
## 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

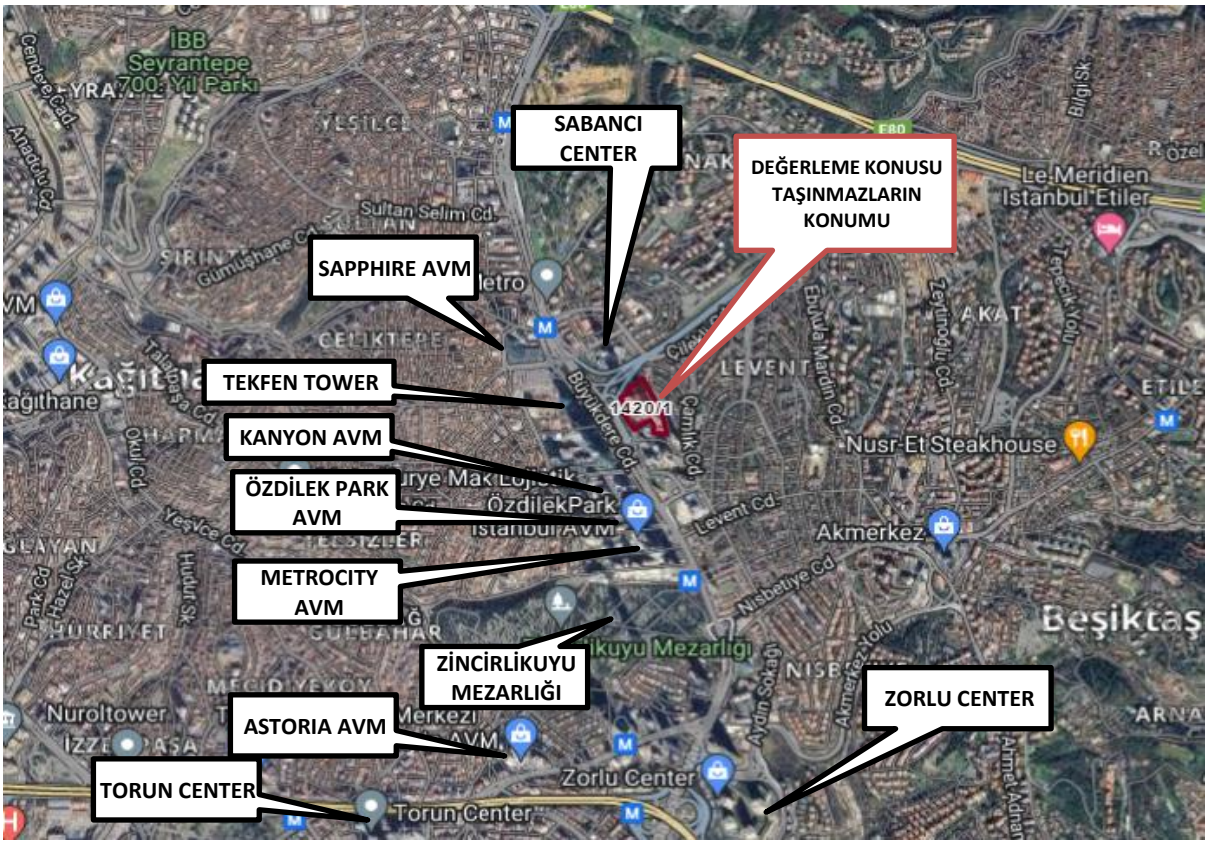
### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi 25.909,00 m² alana sahip 1420 ada 1 parsel üzerine inşa edilen "Kargir İşmerkezi" nitelikli İş Kuleleri Kompleksi kapsamında "Çarşı, Kule 1, Kule 2 ve Kule 3" bloklarda yer alan 103 adet bağımsız bölümdür.

### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina, Beşiktaş İlçesi'nde Levent Mahallesi Meltem Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın içinde yer aldığı proje ana aks olan Büyükdere caddesine çok yakın konumdadır. MİA bölgesinde konumlu olup yakın çevresinde Kanyon AVM, Özdilek Park AVM, Metrocity, Saphirre Avm, Qnbfinansbank Genel Müdürlüğü, Şekerbank Genel Müdürlüğü, Sabancı Center, Yapı Kredi Bankası vb. yapılar yer almaktadır. Çevresinde yer alan yapılar ise hizmet ve ticaret fonksiyonu ağırlıklı yapılardan oluşmaktadır. Bölgedeki taşınmazın yer aldığı projeye benzer konut ve ofis alanları üst gelir grupları tarafından tercih edilmektedir.

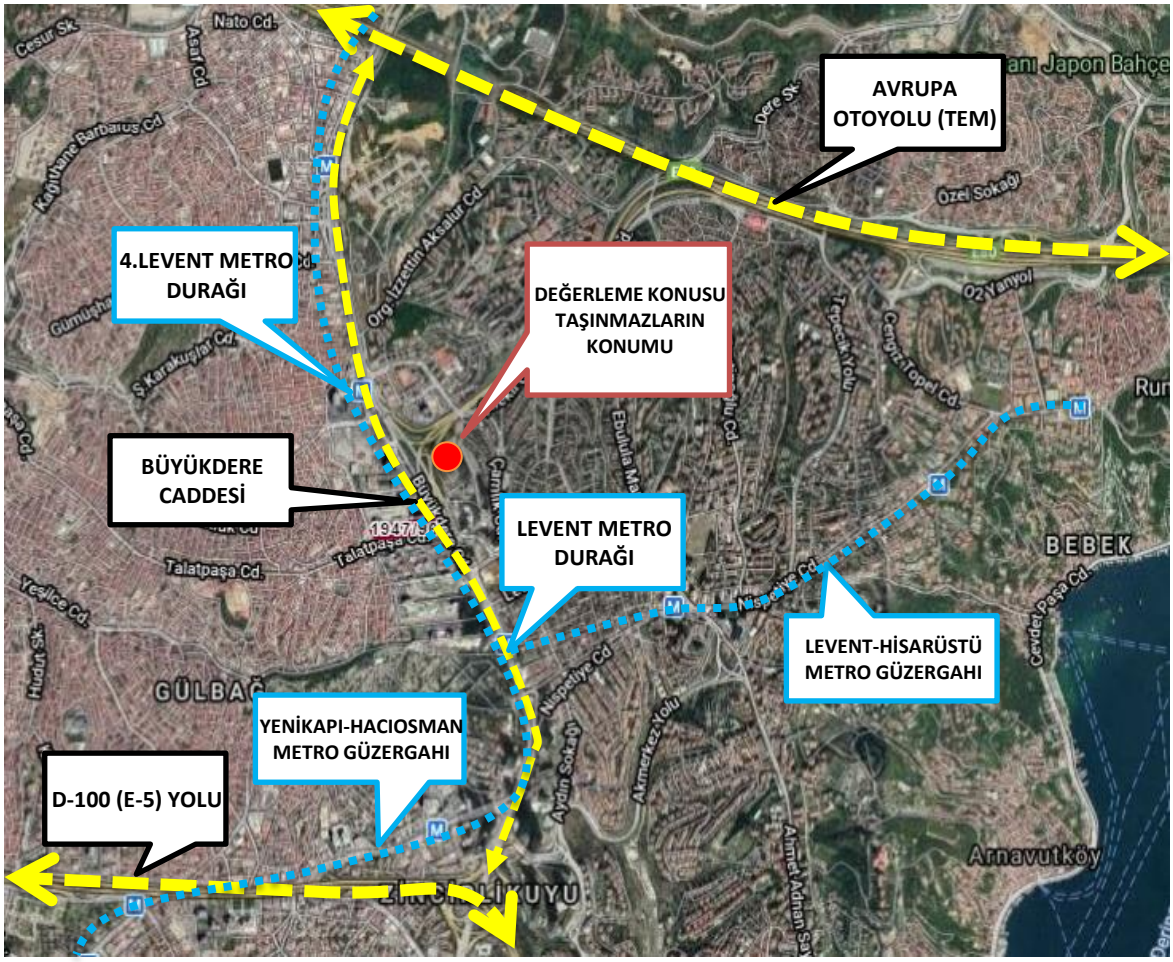



SABANCI CENTER
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN KONUMU
SAPPHIRE AVM
TEKFEN TOWER
KANYON AVM
ÖZDİLEK PARK AVM
METROCITY AVM
ZİNCİRLİKUYU MEZARLIĞI
ASTORIA AVM
TORUN CENTER
ZORLU CENTER
Beşiktaş
Nusr-Et Steakhouse
Akmerkez
Zorlu Center
Torun Center
Nuroltower
Le Meridien İstanbul Etiler
İBB Seyrantepe 700. Yıl Parkı

DEĞERLEME KONUSU İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ
KULE 1
ÇARŞI
KULE 2
KULE 3
OTOPARK
1420/1
İş Kuleleri
Kristal Kule
Tekfen Tower
İstanbul Tower 205
Erlangen Parkı
Heykel
Yapı Kredi Plaza
Büyükdere Cad.
Levent 2 Kavşağı

### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

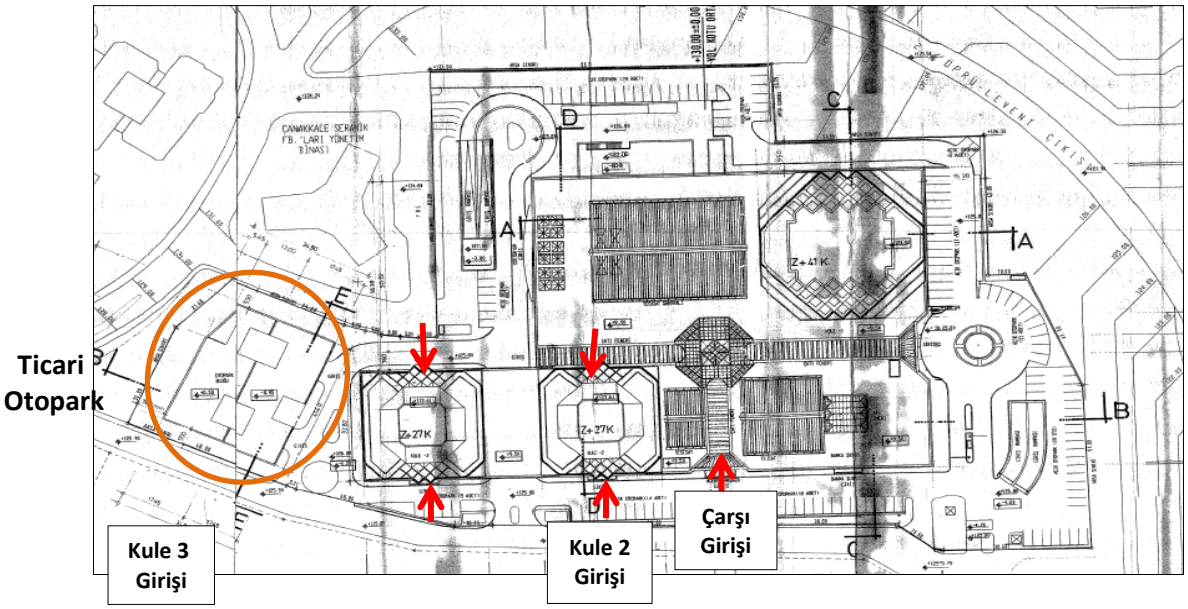
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi,Meltem Sok. No:8-10-14 Beşiktaş- İstanbul posta adresinde konumludur. Değerleme konusu taşınmaza Büyükdere Caddesi üzerinden TEM yolu istikametinde devam ederken Çamlık Caddesi'nden sonra Meltem Sokak ile ulaşılmaktadır. TEM Yolu üzerinden gelirken ise Levent Bağlantı yoluna girilir, Levent 2 Kavşağı'ndan sonra sırasıyla Çamlık Caddesi ve Meltem Sokak ile ulaşılmaktadır. Taşınmaz Büyükdere Caddesi ile Levent 2 Kavşağı kesişiminde konumludur. Taşınmaz metro, otobüs ve dolmuş hatları geçiş güzergahı üzerinde yer almaktadır. Yenikapı - Hacosman metro hattında, taşınmaz 4.Levent metro istasyonuna yakın yer almaktadır. Bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. 4.Levent metro istasyonu'na 600m, Zincirlikuyu metrobüse 1,8 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü' ne yaklaşık 4 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' ne yaklaşık 5 km., D-100 karayoluna yaklaşık 1,3 km mesafededir.

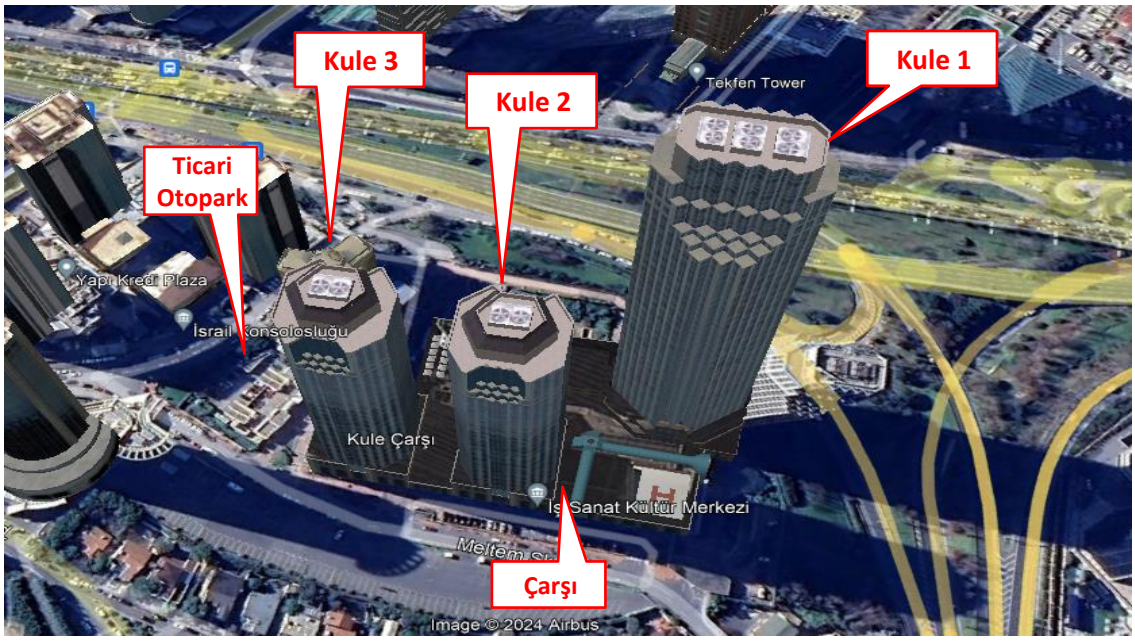


## 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi 25.909,00 m² alana sahip 1420 ada 1 parsel üzerine inşa edilen "Kargir İşmerkezi" nitelikli İş Kuleleri Kompleksi kapsamında "Çarşı, Kule 1, Kule 2 ve Kule 3" bloklarda yer alan 103 adet bağımsız bölümdür.
Parsel üzerinde projesine göre ve mahallinde Kule-1, Kule-2, Kule-3, Çarşı bloğu ve Ticari otopark olan İş Kuleleri Kompleksi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Kule-1, Kule-2, Kule-3 ve çarşı bloğunda konumlu 103 adet taşınmazdır.



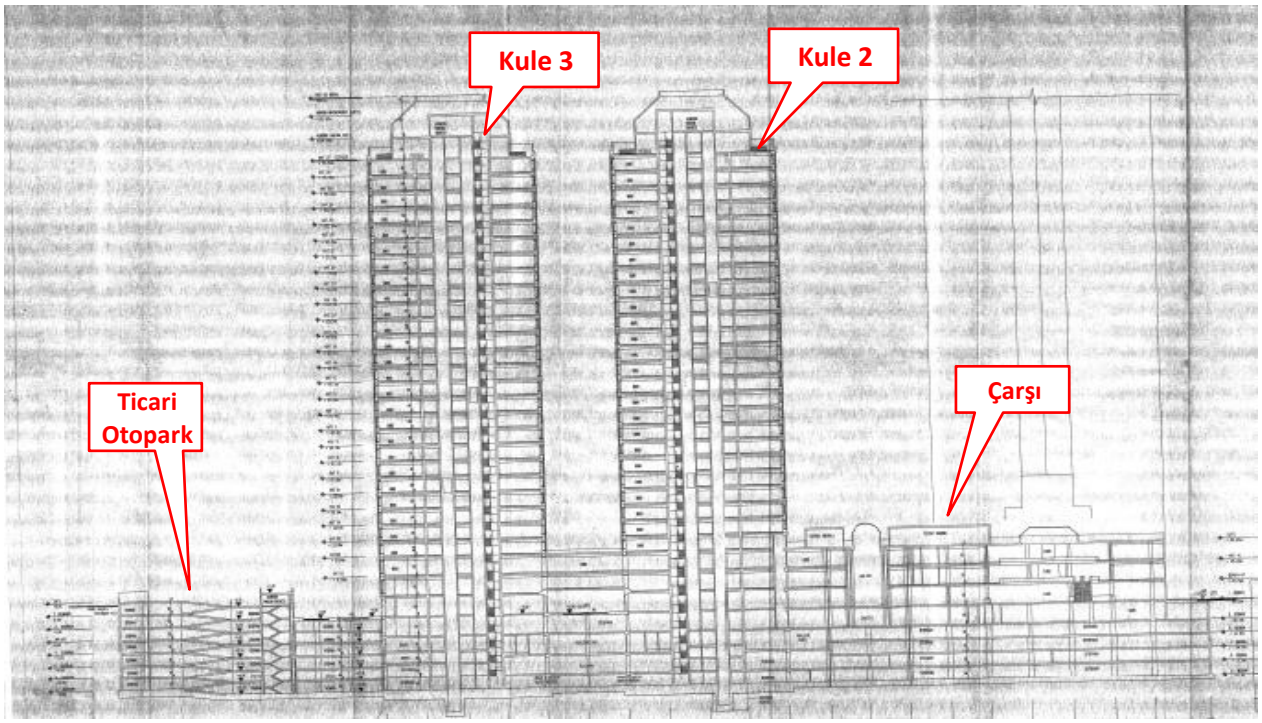



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Kule-2, Kule-3 ve Çarşı Bloğu Meltem Sokak cephelidir. İş kuleleri projesine göre ve mahallinde 6. bodrum kattan 2.normal kata kadar baza kısmından oluşmaktadır. 2.normal kattan sonra ayrı ayrı kule olarak yükselmektedir.
6.bodrum kattan 2.bodrum kata kadar bodrum katlarda binaya ait otopark alanları, teknik hacimler vb. ortak alanlar bulunmaktadır. 2.bodrum ve 1.bodrum katta "Çarşı Blok" bulunmaktadır. Blok girişleri 1.bodrum kattan sağlanmaktadır.

| BAZA KATI | |
|---|---|
| **KAT NO** | **BRÜT İNŞAAT ALANI** |
| 6.Bodrum | 17.282,00 m² |
| 5.Bodrum | 16.241,00 m² |
| 4.Bodrum | 16.352,00 m² |
| 3.Bodrum | 18.223,00 m² |
| 2.Bodrum | 18.197,00 m² |
| 1.Bodrum | 11.352,00 m² |
| Zemin Kat | 9.172,00 m² |
| 1.Normal Kat | 8.064,00 m² |
| **TOPLAM İNŞAAT ALANI** | **114.883,00 m²** |



**Çarşı Blok;**
2.bodrum ve 1.bodrum katta yer almaktadır. Kule-1, Kule-2 ve Kule-3 bloklardan Çarşı bloğa giriş bulunmaktadır. Mimari projesine göre; 2.bodrum katta 20 adet mağaza-acenta nitelikli bağımsız bölüm, 1 adet banka şubesi ve 1.bodrum katta 26 adet mağaza-acenta nitelikli bağımsız bölüm, 2 adet büro olmak üzere 46 adet mağaza-acenta nitelikli bağımsız bölüm ve 2 adet büro bulunmaktadır. Toplam brüt alanı 3638,76 m² dir.

| Blok | B.B. No: | Kat | Nitelik | Brüt Alan, m² |
|---|---|---|---|---|
| Çarşı | 1 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 1 | 100,00 |
| Çarşı | 2 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 2 | 135,00 |
| Çarşı | 3 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 3 | 108,16 |
| Çarşı | 4 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 4 | 42,00 |
| Çarşı | 5 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 5 | 30,00 |
| Çarşı | 6 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 6 | 82,00 |
| Çarşı | 7 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 7 | 76,00 |
| Çarşı | 8 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 8 | 102,00 |
| Çarşı | 9 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 9 | 138,00 |
| Çarşı | 10 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 10 | 68,00 |
| Çarşı | 11 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 11 | 36,00 |
| Çarşı | 12 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 12 | 91,00 |
| Çarşı | 13 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 13 | 46,00 |
| Çarşı | 14 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 14 | 87,00 |
| Çarşı | 15 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 15 | 75,00 |
| Çarşı | 16 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 16 | 75,00 |
| Çarşı | 17 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 17 | 74,00 |
| Çarşı | 18 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 18 | 38,00 |
| Çarşı | 19 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 19 | 42,00 |
| Çarşı | 20 | 2.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 20 | 42,00 |
| Çarşı | 21 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 21 | 75,00 |
| Çarşı | 22 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 22 | 33,00 |
| Çarşı | 23 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 23 | 62,00 |
| Çarşı | 24 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 24 | 29,00 |
| Çarşı | 25 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 25 | 62,00 |
| Çarşı | 26 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 26 | 31,00 |
| Çarşı | 27 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 27 | 66,00 |
| Çarşı | 28 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 28 | 87,00 |
| Çarşı | 29 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 29 | 51,00 |
| Çarşı | 30 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 30 | 50,00 |
| Çarşı | 31 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 31 | 92,00 |
| Çarşı | 32 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 32 | 92,00 |
| Çarşı | 33 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 33 | 49,00 |
| Çarşı | 34 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 34 | 58,00 |
| Çarşı | 35 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 35 | 90,00 |
| Çarşı | 36 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 36 | 90,00 |
| Çarşı | 37 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 37 | 56,00 |
| Çarşı | 38 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 38 | 42,00 |
| Çarşı | 39 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 39 | 41,00 |
| Çarşı | 40 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 40 | 83,60 |
| Çarşı | 41 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 41 | 88,00 |
| Çarşı | 42 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 42 | 110,00 |
| Çarşı | 43 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 43 | 149,00 |
| Çarşı | 44 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 44 | 135,00 |
| Çarşı | 45 | 1.Bodrum Kat | Büro | 110,00 |
| Çarşı | 46 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 45 | 110,00 |
| Çarşı | 47 | 1.Bodrum Kat | Mağaza-Acenta 46 | 130,00 |
| Çarşı | 48 | 1.Bodrum Kat | Büro | 80,00 |
| **TOPLAM** | | | | **3638,76** |

**Kule 2 Blok;** Meltem Sokak Caphelidir. 6 bodrum, zemin ve 27 kat olmak üzere toplam 34 katlıdır. 27 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup tamamı büro niteliklidir. Her katta bir adet büro nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Zemin ve 1.katı baza katında yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 27.885,48 m² dir.

| Blok | B.B. No: | Kat | Nitelik | BB Brüt Alan (m²) |
|---|---|---|---|---|
| Kule 2 | 55 | Zemin | Büro | 1210,00 |
| Kule 2 | 60 | 1 | Büro | 1361,12 |
| Kule 2 | 165 | 2 | Büro | 1036,68 |
| Kule 2 | 166 | 3 | Büro | 1008,28 |
| Kule 2 | 167 | 4 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 168 | 5 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 169 | 6 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 170 | 7 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 171 | 8 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 172 | 9 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 173 | 10 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 174 | 11 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 175 | 12 | Büro | 1033,40 |
| Kule 2 | 176 | 13 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 177 | 14 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 178 | 15 | Büro | 996,00 |
| Kule 2 | 179 | 16 | Büro | 996,00 |
| Kule 2 | 180 | 17 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 181 | 18 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 182 | 19 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 183 | 20 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 184 | 21 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 185 | 22 | Büro | 1033,00 |
| Kule 2 | 186 | 23 | Büro | 1000,00 |
| Kule 2 | 187 | 24 | Büro | 938,00 |
| Kule 2 | 188 | 25 | Büro | 889,00 |
| Kule 2 | 189 | 26 | Büro | 889,00 |
| Kule 2 | | 27 | Tesisat santral | |
| Kule 2 | | 27. A Kat | Soğutma kulesi, asansör makine dairesi | |
| **TOPLAM** | | | | **27885,48** |

**Kule 3 Blok;** Meltem Sokak Caphelidir. 6 bodrum, zemin ve 27 kat olmak üzere toplam 34 katlıdır. Bağımsız bölümlerin tamamı büro niteliklidir. Her katta bir adet büro nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. Zemin ve 1.katı baza katında yer almaktadır. Bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 28.302,28 m² dir.

| Blok | B.B. No: | Kat | Nitelik | BB Brüt Alan (m²) |
|---|---|---|---|---|
| Kule 3 | 56 | Zemin | Büro | 1386,00 |
| Kule 3 | 61 | 1 | Büro | 1564,00 |
| Kule 3 | 190 | 2 | Büro | 1075,00 |
| Kule 3 | 191 | 3 | Büro | 1008,28 |
| Kule 3 | 192 | 4 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 193 | 5 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 194 | 6 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 195 | 7 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 196 | 8 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 197 | 9 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 198 | 10 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 199 | 11 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 200 | 12 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 201 | 13 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 202 | 14 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 203 | 15 | Büro | 996,00 |
| Kule 3 | 204 | 16 | Büro | 996,00 |
| Kule 3 | 205 | 17 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 206 | 18 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 207 | 19 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 208 | 20 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 209 | 21 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 210 | 22 | Büro | 1033,00 |
| Kule 3 | 211 | 23 | Büro | 1000,00 |
| Kule 3 | 212 | 24 | Büro | 938,00 |
| Kule 3 | 213 | 25 | Büro | 889,00 |
| Kule 3 | 214 | 26 | Büro | 889,00 |
| Kule 3 | | 27 | Tesisat santral | |
| Kule 3 | | 27. A Kat | Soğutma kulesi, asansör makine dairesi | |
| **TOPLAM** | | | | **28302,28** |

**Kule-1,** 6 bodrum, zemin ve 41 kat olmak üzere toplam 48 katlıdır. 108 adet büro nitelikli, 1 oditoryum, 1 adet resepsiyon, 1 adet özel yemek salonu, 1 adet banka şubesi nitelikli olmak üzere 112 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Zemin ve 1.katı baza katında yer almaktadır. 2.kattan itibaren bloklar ayrı yükselmektedir.

| Blok | B.B. No: | Kat | Kat Alanı | Nitelik | BB Brüt Alan (m²) |
|---|---|---|---|---|---|
| Kule 1 | 50 | 2.Bodrum+1.Bodrum+Zemin+1.Kat | 5954 | Büro | 5954,00 |

**İş Kuleler kompleksi İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan bilgisi müşteriden temin edilmiş olup, 46 adet mağaza fonksiyonlu bağımsız bölümün brüt alanın 3.448,76m², 56 adet büro fonksiyonlu bağımsız bölümün brüt alanının 56.187,76m² olarak belirtilmiştir. Çarşı bloğunda yer alan "büro" nitelikli taşınmazlar blok dâhilinde mağaza olarak kullanıldığından değerlemede mevcut nitelikleri esas alınmıştır. Ayrıca 1 adet banka şubesi nitelikli taşınmaz bulunmakta olup alanı 5954m²'dir.**

| Fonksiyon | Brüt Alan (m²) | Bağımsız Bölüm Adedi |
|---|---|---|
| Mağaza | 3.448,76 | 46 |
| Büro | 56.377,76 | 56 |
| Banka Şubesi | 5.954,00 | 1 |
| **TOPLAM** | **65.780,52** | **103** |

**Binanın Genel Özellikleri**

| | | |
|---|---|---|
| Yapı Tarzı | : | B.A.K. |
| Yapı Nizamı | : | AYRIK |
| Yapı Sınıfı | : | V.A |
| Kullanım Amacı | : | İŞYERİ , BÜRO |
| Elektrik | : | ŞEBEKE |
| Su | : | ŞEBEKE |
| Isıtma Sistemi | : | FAN COIL |
| Kanalizasyon | : | ŞEBEKE |
| Su Deposu | : | MEVCUT |
| Hidrofor | : | MEVCUT |
| Asansör | : | MEVCUT |
| Jeneratör | : | MEVCUT |
| Intercom Tesis | : | - |
| Yangın Tesisatı | : | MEVCUT |
| Çatı Tipi | : | TERAS |
| Dış Cephe | : | DIŞ CEPHE BOYASI |
| Park Yeri | : | YOK |
| Güvenlik | : | MEVCUT |
| Manzarası | : | ŞEHİR , BOĞAZ |
| Cephesi | : | G-B-D-K |

Deprem Bölgesi: 1.Derece [X] 2.Derece [ ] 3.Derece [ ] 4.Derece [ ] 5.Derece [ ]

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

İş kuleleri kompleksinde 46 adet asansör, 6 adet yürüyen merdiven ve 6'sı yangın merdiveni olmak üzere toplam 12 merdiven bulunmaktadır. Çarşı bloktaki mağaza ve kulelerde yer alan bürolarda kullanım ihtiyacına göre iç mekan düzenlenmiştir. İşyeri ve bürolar natamam pazarlanmaktadır. Ortak alanlarda zeminler seramik kaplı, duvarlar ve tavanlar boyalıdır. Blok girişlerinde kartlı giriş ve turnikeler mevcuttur. 50 no'Lu taşınmaz içerisinde ayrıca asansör, yürüyen merdiven, güvenlik sistemi bulunmaktadır. Zeminler genellikle seramik, ofis çalışma alanlarında halıfleks kaplama, tavanlar asmolen tavandır.

### 3.4.3 - Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



# 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

## 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

### 4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur.
Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nisbetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezi olup dinsel törenlerin yapıldığı bir mekandır. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldıkları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, Ihlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esma Sultan Yalısı tarihi mimari yapılardandır.Ortaköy Camii,Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılardır.Türkiye'nin en yüksek binası olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kuleleri Beşiktaş'tadır. Sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 169.022 kişidir.

### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

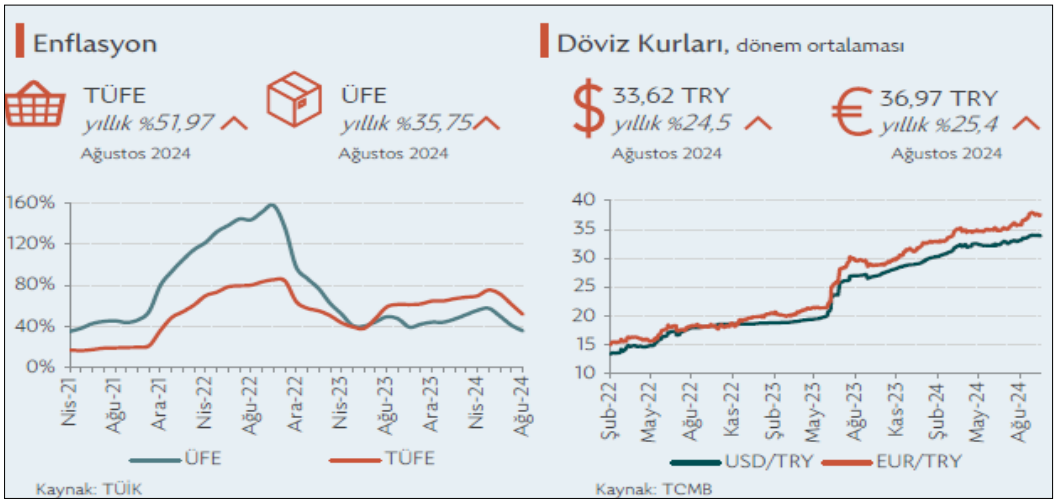
**Türkiye Ekonomik Görünüm**

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politakalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

• Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

• 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

• Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)




GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

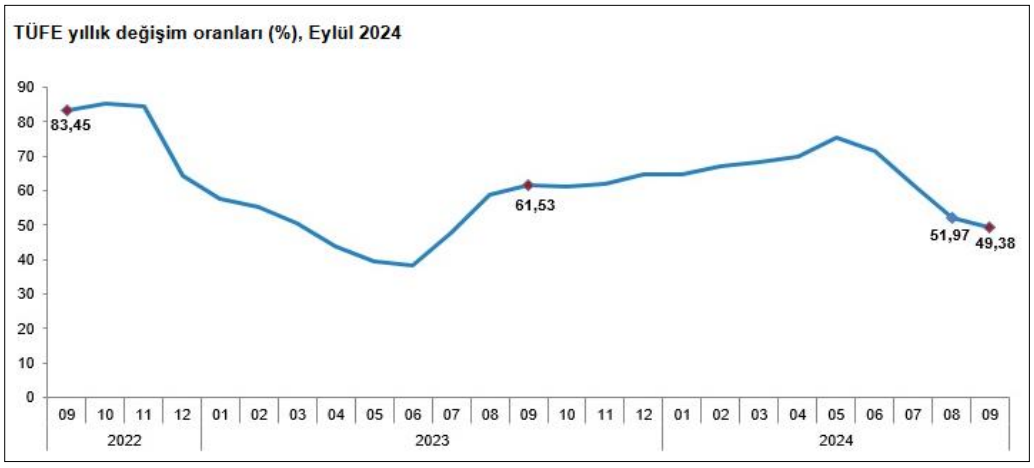
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

**GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

| | | GSYH | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Yıl | Çeyrek | Cari fiyatlarla (Milyon TL) | Cari fiyatlarla (Milyon $) | Zincirlenmiş hacim endeksi | Değişim oranı (%) |
| **2022** | **Yıllık** | **15 011 776** | **905 814** | **210,9** | **5,5** |
| | I | 2 519 789 | 181 490 | 186,9 | 7,8 |
| | II | 3 424 670 | 219 665 | 201,6 | 7,6 |
| | III | 4 273 138 | 242 416 | 223,8 | 4,1 |
| | IV | 4 794 179 | 262 243 | 231,2 | 3,3 |
| **2023** | **Yıllık** | **26 545 722** | **1 130 009** | **221,6** | **5,1** |
| | I(r) | 4 687 492 | 248 416 | 195,3 | 4,5 |
| | II(r) | 5 571 440 | 274 908 | 210,9 | 4,6 |
| | III(r) | 7 759 106 | 298 760 | 238,4 | 6,5 |
| | IV(r) | 8 527 683 | 307 925 | 241,9 | 4,6 |
| **2024** | I(r) | 8 858 091 | 286 728 | 205,7 | 5,3 |
| | II | 9 949 792 | 308 158 | 216,1 | 2,5 |

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.
Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024




Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörüleri ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrışan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaşma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

**Gayrimenkul Sektörü:**

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

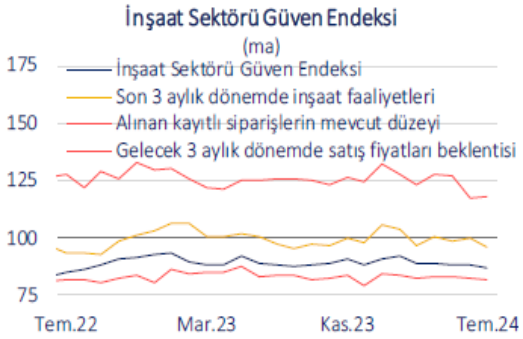
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

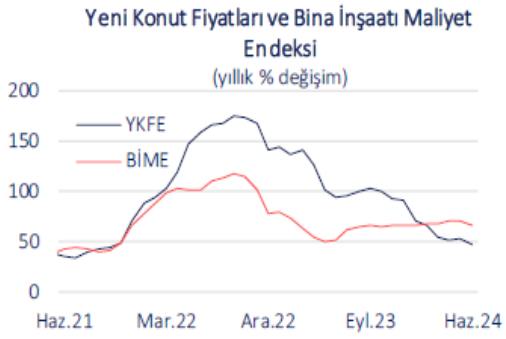
Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



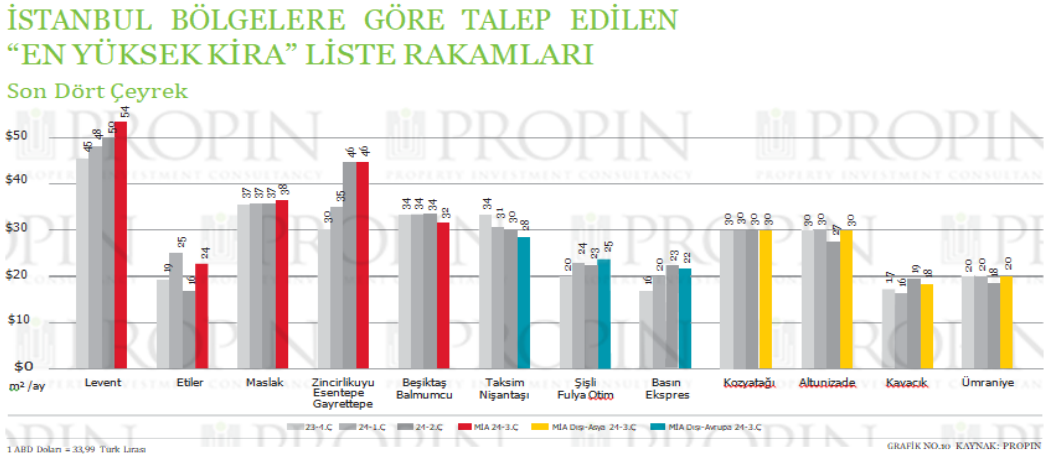




## OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.
Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.
Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiraları daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.
Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.
İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.
Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

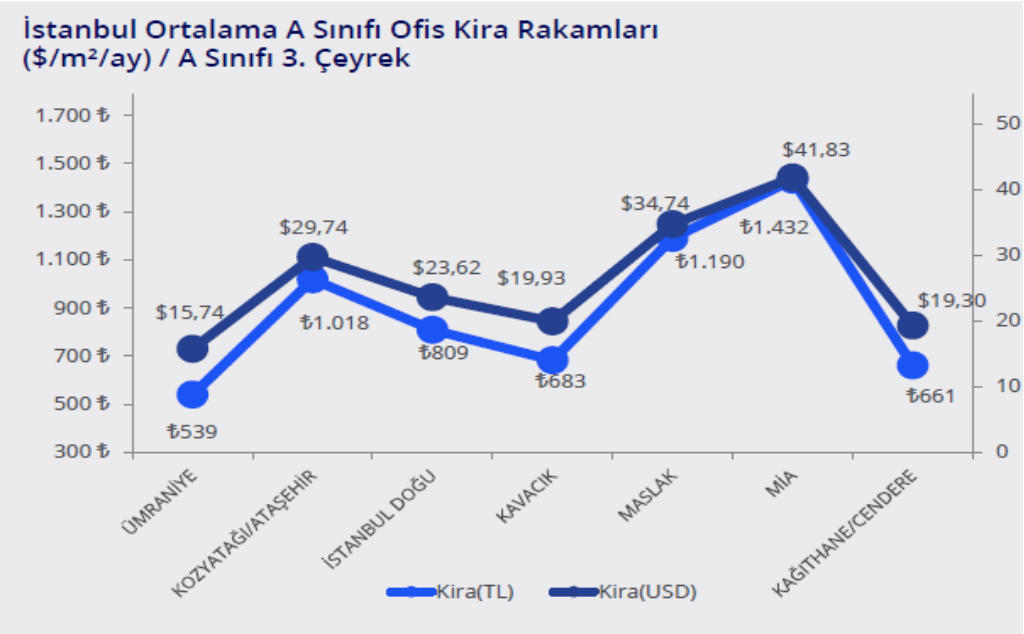
Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.
Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.
2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.




İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları $41,83, Maslak bölgesinde $34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise $29,74 olarak kaydedildi.
Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiraları yükseltmeye devam ediyor.
İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.
Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 957.817<br>Asya Stok | 806,15-TL<br>Asya Ortalama Kira (m²/ay) | 23,55-USD<br>Asya Ortalama Kira (m²/ay) | 6,05%<br>Asya Boşluk Oranı |
| 1.633.586<br>Avrupa Stok | 1.196,75-TL<br>Avrupa Ortalama Kira (m²/ay) | 34,90-USD<br>Avrupa Ortalama Kira (m²/ay) | 12,04%<br>Avrupa Boşluk Oranı |
| 2.591.403<br>Toplam İstanbul Stok | 1.051,12-TL<br>İstanbul Ortalama Kira (m²/ay) | 30,70-USD<br>İstanbul Ortalama Kira (m²/ay) | 9,83%<br>Toplam İstanbul Boşluk Oranı |




### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

## 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Merkezi bir konumda yer almaktadır.
* Ulaşılabilirliği yüksektir.
* MİA aksı üzerinde konumludur.
* Prestijli ve bilinirliği yüksek projede yer almaktadır.
* Yüksek katlardan boğaz ve şehir manzarasına hakimdir.

### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Taşınmazların bulunduğu bölgede benzer özellikte projelerin sayısı fazladır.
* Satılık işyeri-ofis arzı yüksektir.
* Yaya yoğunluğunun az olduğu sokak üzerinde konumludur.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

*** KANYON RESİDENCE**

Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| MansionTR Kanyon<br>0 (532) 642 92 31 | 1+0<br>4. kat | 190m² | 40.000.000 TL | 210.526 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **210.526,32 TL/m²** |

*** METROCITY**

24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Go Gayrimenkul<br>0 (533) 247 61 60 | 1+0<br>9. kat | 620m² | 100.000.000 TL | 161.290 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **161.290,32 TL/m²** |

## * İSTANBLOOM

Istanbloom projesi 34'ü konut, 3'ü penthouse, 3'ü ofis, 2'si teknik ofis ile sosyal alan ve 4'ü otopark katı olmak üzere 46 katlı tek bloktan meydana gelmektedir.

İstanbloom projesinde; kapalı otopark, sauna, oyun alanları, fitness merkezi, yüzme havuzu, dinlenme alanları, buhar banyosu ve yapı içerisinde altı adet avlu bahçesi gibi sosyal imkanlar da mevcuttur.

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Versatie Gayrimenkul<br>0 (532) 213 50 49 | 2+1<br>4. kat | 356m² | 72.000.000 TL | 202.247 TL/m² |
| Referans Emlak<br>0 (534) 627 07 35 | 1+0<br>4. kat | 300m² | 85.000.000 TL | 283.333 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **242.790,26 TL/m²** |

## * ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE

Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup,
C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Opus Project<br>0 532 491 83 93 | 2+1<br>15. kat | 129m² | 18.500.000 TL | 143.411 TL/m² |
| Emart Gayrimenkul-İstanbul<br>0 533 920 19 72 | 2+1<br>22. kat | 180m² | 37.000.000 TL | 205.556 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **179.611,65 TL/m²** |

## * ZORLU CENTER

Zorlu Center'da, performans sanatları merkezi, otel, ofis, alışveriş merkezi ve rezidanslar yer almaktadır. Zorlu Center projesi içinde 3 rezidans kulesi, büyüklükleri 117 m² ile 735 m² arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m² 'lik spor merkezi ile 1 adet otel kulesi bulunmaktadır. Zorlu Center projesi 18 ila 22 katlı 4 blokta 584 konuttan meydana geliyor. Projenin bir bloğunda Raffles İstanbul Hotel yer alıyor. Diğer üç bloğunda ise kule rezidans ve teras evler bulumaktadır. Teras Evler bölümündeki daireler hem bahçeye, hem de Boğaz manzarasına sahiptir.

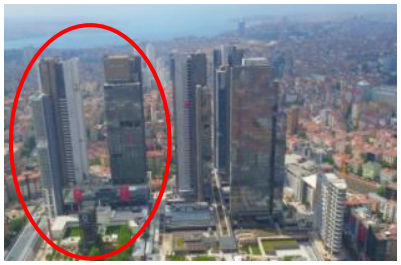
| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Temeltaş Projeler Satış Ofisi<br>0 (506) 690 94 16 | 5+0<br>4. kat | 510m² | 159.000.000 TL | 311.765 TL/m² |
| Versatie Gayrimenkul<br>0 (532) 497 95 42 | 5+0<br>1. kat | 1.045m² | 390.000.000 TL | 373.206 TL/m² |
| Art İstanbul Gayrimenkul<br>0 (531) 704 20 80 | 5+0<br>bahçe katı | 310m² | 96.000.000 TL | 309.677 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **331.549,29 TL/m²** |

## * TORUN CENTER

3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır.1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| Opus Project<br>0 532 491 83 93 | 1+0<br>5.Kat<br>Dekorlu | 430m² | 75.000.000 TL | 174.419 TL/m² |
| Art İstanbul Gayrimenkul<br>0 (531) 704 20 80 | 1+0<br>Giriş Kat<br>Natamam | 320m² | 64.000.000 TL | 200.000 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **185.333,33 TL/m²** |

## * QUASAR İSTANBUL



Quasar projesi parsel üzerinde ayrık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

| Satılık | Daire Tipi | Alanı | Değeri (TL) | Birim Değeri (TL/m²) |
|---|---|---|---|---|
| İnvest GC<br>0 (530) 233 71 73 | 2+1<br>10. kat<br>Dekorlu | 250m² | 40.500.000 TL | 162.000 TL/m² |
| MansionTR Levent<br>0 (532) 642 92 31 | 2+0<br>12. kat<br>Dekorlu | 120m² | 22.000.000 TL | 183.333 TL/m² |
| MansionTR Levent<br>0 (532) 642 92 31 | 2+1<br>18. kat<br>Dekorlu | 145m² | 21.000.000 TL | 144.828 TL/m² |
| | | **Ortalama** | | **162.135,92 TL/m²** |

Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) 19.04.2024 tarihli yapılan açıklamaya göre;.Büyükdere Caddesi 141 Esentepe, Şişli, İstanbul adresinde bulunan ve tapunun İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2011 ada, 7 parsel'de kayıtlı bulunan toplam 11.099,39 m² arsa üzerindeki bina ve tapuda kayıtlı olan ve olmayan tüm müştemilatları dahil, 6 bodrum katına ilave olarak 33 katlı ve böylece toplam 39 katlı 106.080 m² kullanım alanı bulunan ve halen Denizbank tarafından Genel Müdürlük binası olarak kullanılan Torun Tower Ofis binası, 11.584.751.750 TL +KDV bedelle Denizbank A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Değerleme firması tarafından söz konusu taşınmaz için 12.400.000.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

## *Dükkan Emsalleri*

**1 Yurt Yatırım Gayrimenkul**

Tel 0 (532) 495 49 02

Levent Çarşı içinde bodrum , zemin , 1. kat ve çatı arası olmak üzere dört katlı, 350 m² dükkan nitelikli taşınmaz 170.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 350 .-M² | 170.000.000 | .-TL | 485.714 | .-TL/M² |

**2 Platin Real Estate**

Tel 0 (533) 336 60 40

Nisbetiye Mahallesi, Nispetiye On projesinde konumlu cadde cepheli 780 m² depolu dükkan 227.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 780 .-M² | 227.000.000 | .-TL | 291.026 | .-TL/M² |

**3 Orhan Topay Emlak**

Tel 0 (532) 277 73 74

Taşınmazlara yakın konumda 4.Leventte sokak cepheli münferit binada zemin katta konumlu 50 m² dükkan nitelikli taşınmaz 12.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Sabancı Center arkasında konumludur.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 50 .-M² | 12.500.000 | .-TL | 250.000 | .-TL/M² |

**4 Remax Hane**

Tel 0 (532) 503 94 41

Nisbetiye Mahallesi, Aytar Caddesi üzeri yeni binada zemin katta konumlu, 1.161 m² depolu dükkan 255.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 1161 .-M² | 255.000.000 | .-TL | 219.638 | .-TL/M² |

**5 Olivia Gayrimenkul**

Tel 0 (555) 714 58 73

4.Levent'te 25 yıllık münferit binada zemin katta konumlu, 120 m² depolu dükkan 22.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **SATILIK** | 120 .-M² | 22.000.000 | .-TL | 183.333 | .-TL/M² |

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

| | | ORAN ARALIĞI |
|---|---|---|
| ÇOK KÖTÜ | ÇOK BÜYÜK | 20% üzeri |
| KÖTÜ | BÜYÜK | 11% - 20% |
| ORTA KÖTÜ | ORTA BÜYÜK | 1% - 10% |
| BENZER | BENZER | 0% |
| ORTA İYİ | ORTA KÜÇÜK | -10% - (-1%) |
| İYİ | KÜÇÜK | -20% - (-11%) |
| ÇOK İYİ | ÇOK KÜÇÜK | -20% üzeri |

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KULE 2-166 BB-OFİS) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | KANYON | METROCİTY | İSTANBLOOM | ASTORİA | ZORLU CENTER |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN DÜZELTMESİ | | 40.000.000<br>-<br>BENZER<br>0% | 100.000.000<br><br>BENZER<br>0% | 85.000.000<br><br>BENZER<br>0% | 18.500.000<br><br>BENZER<br>0% | 390.000.000<br><br>BENZER<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M² DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | 1008,28 | 190<br>210.526<br>-20% | 620<br>161.290<br>-15% | 300<br>283.333<br>-20% | 129<br>143.411<br>-25% | 1.045<br>373.206<br>0% |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | Büro | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| KAT<br>KATA İLİŞKİN DÜZELTME | 3 | 4<br>0% | 9<br>-5% | 4<br>0% | 15<br>-5% | 1<br>0% |
| MANZARA<br>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 10% | 20% | 10% | 20% | 0% |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | -10% | -10% | 10% | 10% | -20% |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | Yapım Yılı | -6% | 0% | -10% | -10% | -10% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -5% | -5% | -5% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | -31% | -15% | -15% | -15% | -35% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **177.220** | **144.232** | **136.548** | **240.833** | **121.899** | **242.584** |

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ofis birim değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında 100.000.-TL ile 350.000.-TL aralığında geniş skalada değiştiği, dükkan giriş kat birim değerlerinin alan, cephe, konumuna göre 100.000.-TL ile 700.000.-TL aralığında gözlemlenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazların MİA aksında ve Büyükdere Caddesine yakın konumda, prestijli ve bilinirliği yüksek projede olmasına karşın yaya ve araç yoğunluğunun az olduğu sokak üzerinde konumlu olması göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir. Karşılaştırma tabloları Kule 2-166 no'lu bağımsız bölüm ve çarşı blok 32 no'lu bağımsız bölümler için düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m² değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK-MAĞAZA-32 BB | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | E:1 | E:2 | E:3 | E:4 | E:5 |
| SATIŞ FİYATI<br>SATIŞ TARİHİ<br>ZAMAN DÜZELTMESİ | | 170.000.000<br>-<br>BENZER<br>0% | 227.000.000<br><br>BENZER<br>0% | 12.500.000<br><br>BENZER<br>0% | 255.000.000<br><br>BENZER<br>0% | 22.000.000<br><br>BENZER<br>0% |
| ALAN<br>BİRİM M² DEĞERİ<br>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | 92 | 350<br>485.714<br>10% | 780<br>291.026<br>15% | 50<br>250.000<br>0% | 1.161<br>219.638<br>20% | 120<br>183.333<br>0% |
| NİTELİĞİ<br>NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME | Dükkan | 4 Katlı Dükkan<br>10% | Depolu Dükkan<br>10% | Dükkan<br>0% | Depolu Dükkan<br>10% | Depolu Dükkan<br>10% |
| KAT<br>KATA İLİŞKİN DÜZELTME | 1.Bodrum | Z<br>0% | Z<br>0% | Z<br>0% | Z<br>0% | Z<br>0% |
| CEPHE<br>CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME | | -30% | -25% | 0% | -20% | -5% |
| KONUM<br>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | -30% | -25% | -10% | -20% | -10% |
| DİĞER BİLGİLER<br>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -15% | -15% | -10% | -10% | -10% |
| **TOPLAM DÜZELTME** | | -55% | -40% | -20% | -20% | -15% |
| **DÜZELTİLMİŞ DEĞER** | **184.471** | **218.571** | **174.615** | **198.775** | **174.634** | **155.760** |

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Blok** | **Taşınmazın Niteliği** | **Toplam Brüt Alanı** | **Birim Değer** | **Toplam Değeri (TL)** |
| Çarşı | Mağaza | 3.638,76 | 180.852 TL/m² | 658.078.000 TL |
| Kule 1 | Banka Şubesi | 5.954,00 | 151.562 TL/m² | 902.400.000 TL |
| Kule 2 | Büro | 27.885,48 | 177.310 TL/m² | 4.944.374.000 TL |
| Kule 3 | Büro | 28.302,28 | 174.699 TL/m² | 4.944.374.000 TL |
| **TOPLAM** | | **65.780,52** | **174.052 TL/m²** | **11.449.226.000 TL** |

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan yapıların kat mülkiyetli olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri**

| | |
|---|---|
| **TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)** | **11.449.226.000 TL** |

#### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. " denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması nedeni ile gelir yöntemi kullanılmamıştır. Taşınmazların kat mülkiyetli olması nedeni ile yeniden inşa maliyeti kullanılmamıştır.
Pazar yaklaşımı yönteminde rayiçlerin tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan ofis, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak kira birim m² değerleri takdir edilmiştir.
Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerleme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu kira değerleri içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

### 6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### 6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

İş bu rapor kapsamında kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

### 6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

### 6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “BİNA” başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. (Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30. maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.” denilmektedir. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda değerleme konusu 103 Adet Bağımsız Bölümün;
30.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

**11.449.226.000 .-TL**

**(On Bir Milyar Dört Yüz Kırk Dokuz Milyon İki Yüz Yirmi Altı Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**13.739.071.200 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| Değerleme Uzmanı | Değerleme Uzmanı | Sorumlu Değerleme Uzmanı |
|---|---|---|
| **Gizem GEREGÜL EVLEK** | **Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ** | **Eren KURT** |
| Lisans No: 409558 | Lisans No: 405453 | Lisans No: 402003 |

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıstır.
* Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.