

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ,  
303 PAFTA, 1946 ADA, 136 PARSELDE KAYITLI KANYON A.V.M.

ARALIK 2013  
2013/400\_131\_2



**İÇİNDEKİLER**

<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>3</b>
<b>3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER</b>	<b>4</b>
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	8
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ .....	8
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ .....	8
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	9
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	10
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER .....	11
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI .....	11
<b>4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ</b>	<b>11</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	11
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	13
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>23</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	23
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	23
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	28
5.4. BÖLGE VERİLERİ.....	33
5.4.1. İSTANBUL İLİ .....	33
5.4.2. BEŞİKTAŞ İLÇESİ.....	35
5.4.3. LEVENT-MASLAK BÜYÜKDERE AKSI .....	37
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>39</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	39
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	39
<b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI</b>	<b>41</b>
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	41
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	41
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	42
<b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>50</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	50
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI .....	50
<b>9. SONUÇ</b>	<b>51</b>
<b>10. EKLER</b>	<b>52</b>

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı "Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Kanyon A.V.M"nin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>	: 02.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 23.12.2013
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 26.12.2013
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 2013_400_131_2
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce 20.05.2013 tarihli, 2013/045 sayılı "Kanyon A.V.M. Kira Analizi Raporu" hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Didem ÖZTÜRK Y.Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402394
	: Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> E-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı "Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Kanyon A.V.M"nin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

**3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER**Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı 'Kargir Apartman' vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Kanyon A.V.M"dir. Konu taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olup, ana gayrimenkulde tesis edilen ve Kanyon A.V.M dahilinde tescil edilen bağımsız bölümler ve ana gayrimenkule dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

**3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

**Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri (Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri)**

<b>İLİ</b>	: İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	: ŞİŞLİ
<b>MAHALLESİ/KÖYÜ</b>	: MECİDİYEKÖY
<b>MEVKİİ</b>	: -
<b>PAFTA NO</b>	: 303
<b>ADA NO</b>	: 1946
<b>PARSEL NO</b>	: 136
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 29.427,34 m <sup>2</sup>
<b>NİTELİĞİ</b>	: KARGİR APARTMAN
<b>TARİH/YEVMIYE NO.</b>	: 14.03.2006 / 3187
<b>MALİKİ/HİSSE ORANI*</b>	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) EİS ECZACIBAŞI İLAÇ SAN. VE TİC. A.Ş. (1/2)

*\*Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) ve Eis Eczacıbaşı İlaç San. ve Tic. A.Ş. (1/2) adına tescil edilmiş olup değerlendirme İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne ait (1/2) hisse oranı esas alınarak yapılmıştır.*

Değerleme konusu 1946 ada 136 parsel numaralı ana gayrimenkulde kat mülkiyeti kurulmuş olup, kat mülkiyetine göre konu parsel üzerinde Kanyon A.V.M., Rezidans ve Ofis Bloğu yer almaktadır.

Değerleme çalışması İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hisseye sahip olduğu bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait tapu bilgileri yukarıdaki tabloda belirtildiği gibi olup, bağımsız bölümlere ait tapu bilgileri aşağıdaki "Tapu Bilgileri" tablolarında açıklanmıştır.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI	
					PAY /	PAYDA
1	4.BODRUM	DÜKKAN	113	11125	218 /	240000
2	4.BODRUM	DÜKKAN	113	11126	104 /	240000
3	4.BODRUM	DÜKKAN	113	11127	104 /	240000
4	4.BODRUM	DÜKKAN	113	11128	208 /	240000
5	4.BODRUM	DÜKKAN	113	11129	204 /	240000
6	4.BODRUM	DÜKKAN	113	11130	136 /	240000
7	4.BODRUM	DÜKKAN	113	11131	130 /	240000
8	3.BODRUM	DÜKKAN	113	11132	568 /	240000
9	3.BODRUM	DÜKKAN	113	11133	156 /	240000
10	3.BODRUM	DÜKKAN	113	11134	312 /	240000
11	3.BODRUM	DÜKKAN	113	11135	306 /	240000
12	3.BODRUM	DÜKKAN	113	11136	206 /	240000
13	3.BODRUM	DÜKKAN	113	11137	206 /	240000
14	3.BODRUM	DÜKKAN	113	11138	260 /	240000
15	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11139	720 /	240000
16	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11140	524 /	240000
17	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11141	664 /	240000
18	2.BODRUM	SÜPER MARKET	113	11142	5795 /	240000
19	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11143	1062 /	240000
20	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11144	596 /	240000
21	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11145	808 /	240000
22	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11146	734 /	240000
23	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11147	682 /	240000
24	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11148	570 /	240000
25	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11149	674 /	240000
26	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11150	690 /	240000
27	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11151	736 /	240000
28	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11152	804 /	240000
29	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11153	1014 /	240000
30	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11154	602 /	240000
31	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11155	480 /	240000
32	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11156	392 /	240000
33	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11157	432 /	240000
34	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11158	310 /	240000
35	2..BODRUM	DÜKKAN	113	11159	540 /	240000
36	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11160	462 /	240000
37	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11161	538 /	240000
38	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11162	488 /	240000
39	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11163	498 /	240000
40	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11164	380 /	240000
41	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11165	376 /	240000
42	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11166	394 /	240000
43	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11167	542 /	240000
44	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11168	3112 /	240000
45	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11169	1346 /	240000
46	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11170	198 /	240000
47	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11171	206 /	240000
48	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11172	206 /	240000
49	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11173	206 /	240000
50	2.BODRUM	DÜKKAN	113	11174	206 /	240000
51	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11175	206 /	240000
52	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11176	290 /	240000
53	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11177	1470 /	240000
54	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11178	496 /	240000
55	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11179	590 /	240000
56	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11180	794 /	240000
57	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11181	162 /	240000
58	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11182	152 /	240000
59	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11183	1036 /	240000
60	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11184	916 /	240000

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI	
					PAY /	PAYDA
61	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11185	916 /	240000
62	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11186	1036 /	240000
63	2.BODRUM	DÜKKAN	114	11187	426 /	240000
64	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11188	1200 /	240000
65	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11189	6198 /	240000
66	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11190	2828 /	240000
67	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11191	698 /	240000
68	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11192	674 /	240000
69	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11193	452 /	240000
70	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11194	1626 /	240000
71	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11195	1230 /	240000
72	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11196	456 /	240000
73	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11197	456 /	240000
74	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11198	1136 /	240000
75	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11199	1454 /	240000
76	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11200	462 /	240000
77	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11201	556 /	240000
78	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11202	650 /	240000
79	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11203	528 /	240000
80	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11204	490 /	240000
81	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11205	506 /	240000
82	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11206	372 /	240000
83	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11207	520 /	240000
84	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11208	394 /	240000
85	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11209	468 /	240000
86	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11210	406 /	240000
87	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11211	812 /	240000
88	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11212	536 /	240000
89	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11213	392 /	240000
90	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11214	440 /	240000
91	1.BODRUM	B.MAĞAZA	114	11215	4550 /	240000
92	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11216	132 /	240000
93	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11217	172 /	240000
94	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11218	172 /	240000
95	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11219	172 /	240000
96	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11220	172 /	240000
97	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11221	172 /	240000
98	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11222	280 /	240000
99	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11223	1020 /	240000
100	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11224	472 /	240000
101	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11225	504 /	240000
102	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11226	196 /	240000
103	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11227	960 /	240000
104	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11228	398 /	240000
105	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11229	428 /	240000
106	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11230	428 /	240000
107	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11231	398 /	240000
108	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11232	960 /	240000
109	1.BODRUM	DÜKKAN	114	11233	298 /	240000
110	ZEMİN	DÜKKAN	114	11234	1166 /	240000
111	ZEMİN	DÜKKAN	114	11235	6128 /	240000
112	ZEMİN	DÜKKAN	114	11236	570 /	240000
113	ZEMİN	DÜKKAN	114	11237	428 /	240000
114	ZEMİN	DÜKKAN	114	11238	446 /	240000
115	ZEMİN	DÜKKAN	114	11239	346 /	240000
116	ZEMİN	DÜKKAN	114	11240	470 /	240000
117	ZEMİN	DÜKKAN	114	11241	474 /	240000
118	ZEMİN	DÜKKAN	114	11242	536 /	240000
119	ZEMİN	DÜKKAN	114	11243	470 /	240000
120	ZEMİN	DÜKKAN	114	11244	514 /	240000

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI	
					PAY /	PAYDA
121	ZEMİN	DÜKKAN	114	11245	514 /	240000
122	ZEMİN	DÜKKAN	114	11246	514 /	240000
123	ZEMİN	DÜKKAN	114	11247	372 /	240000
124	ZEMİN	DÜKKAN	114	11248	682 /	240000
125	ZEMİN	DÜKKAN	114	11249	432 /	240000
126	ZEMİN	DÜKKAN	114	11250	432 /	240000
127	ZEMİN	DÜKKAN	114	11251	536 /	240000
128	ZEMİN	DÜKKAN	114	11252	472 /	240000
129	ZEMİN	DÜKKAN	114	11253	488 /	240000
130	ZEMİN	DÜKKAN	114	11254	488 /	240000
131	ZEMİN	DÜKKAN	114	11255	350 /	240000
132	ZEMİN	DÜKKAN	114	11256	350 /	240000
133	ZEMİN	DÜKKAN	114	11257	488 /	240000
134	ZEMİN	DÜKKAN	114	11258	488 /	240000
135	ZEMİN	DÜKKAN	114	11259	488 /	240000
136	ZEMİN	DÜKKAN	114	11260	488 /	240000
137	ZEMİN	DÜKKAN	114	11261	512 /	240000
138	ZEMİN	DÜKKAN	114	11262	1382 /	240000
139	ZEMİN	DÜKKAN	114	11263	1348 /	240000
140	ZEMİN	DÜKKAN	114	11264	2074 /	240000
141	ZEMİN	DÜKKAN	114	11265	2428 /	240000
142	ZEMİN	DÜKKAN	114	11266	196 /	240000
143	ZEMİN	DÜKKAN	114	11267	260 /	240000
144	ZEMİN	DÜKKAN	114	11268	190 /	240000
145	ZEMİN	DÜKKAN	114	11269	172 /	240000
146	ZEMİN	DÜKKAN	114	11270	172 /	240000
147	ZEMİN	DÜKKAN	114	11271	172 /	240000
148	ZEMİN	DÜKKAN	114	11272	280 /	240000
149	ZEMİN	DÜKKAN	114	11273	62 /	240000
150	ZEMİN	DÜKKAN	115	11274	452 /	240000
151	ZEMİN	DÜKKAN	115	11275	534 /	240000
152	ZEMİN	DÜKKAN	115	11276	524 /	240000
153	ZEMİN	DÜKKAN	115	11277	1366 /	240000
154	ZEMİN	DÜKKAN	115	11278	412 /	240000
155	ZEMİN	DÜKKAN	115	11279	556 /	240000
156	ZEMİN	DÜKKAN	115	11280	546 /	240000
157	ZEMİN	DÜKKAN	115	11281	556 /	240000
158	ZEMİN	DÜKKAN	115	11282	412 /	240000
159	ZEMİN	DÜKKAN	115	11283	1366 /	240000
160	ZEMİN	DÜKKAN	115	11284	204 /	240000
161	ZEMİN	DÜKKAN	115	11285	204 /	240000
162	ZEMİN	DÜKKAN	115	11286	285 /	240000
163	1	SPOR MERKEZİ	115	11287	252 /	240000
164	1	DÜKKAN	115	11288	7286 /	240000
165	1	DÜKKAN	115	11289	742 /	240000
166	1	DÜKKAN	115	11290	658 /	240000
167	1	DÜKKAN	115	11291	1014 /	240000
168	1	DÜKKAN	115	11292	560 /	240000
169	1	DÜKKAN	115	11293	598 /	240000
170	1	DÜKKAN	115	11294	472 /	240000
171	1	DÜKKAN	115	11295	678 /	240000
172	1	DÜKKAN	115	11296	796 /	240000
173	1	DÜKKAN	115	11297	964 /	240000
174	1	DÜKKAN	115	11298	562 /	240000
175	1	DÜKKAN	115	11299	902 /	240000
176	1	DÜKKAN	115	11300	1858 /	240000
177	1	DÜKKAN	115	11301	682 /	240000
178	1	RESTAURANT	115	11302	1958 /	240000
179	1	RESTAURANT	115	11303	4002 /	240000
180	1	SİNEMA	115	11304	162 /	240000

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI	
					PAY /	PAYDA
181	1	SİNEMA	115	11305	74 /	240000
182	1	SİNEMA	115	11306	74 /	240000
183	1	SİNEMA	115	11307	162 /	240000
184	1	DÜKKAN	115	11308	82 /	240000
185	1	DÜKKAN	115	11309	386 /	240000
186	1	DÜKKAN	115	11310	386 /	240000
187	1	DÜKKAN	115	11311	72 /	240000
188	2	SPOR MERKEZİ	115	11312	1914 /	240000
189	2	SİNEMA	115	11313	238 /	240000
190	2	SİNEMA	115	11314	168 /	240000
191	2	SİNEMA	115	11315	102 /	240000
192	2	SİNEMA	115	11316	168 /	240000
193	2	SİNEMA	115	11317	238 /	240000
205	3	SPOR MERKEZİ	115	11329	824 /	240000
206	3	TERAS CAFE	115	11330	1754 /	240000

### 3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden 23.11.2013 tarihinden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

#### Beyanlar Hanesi'nde:

-Yönetim Planı: 27.02.2006

-Yönetim Planı Değişikliği: 06.09.2011 (04.11.2011 tarih, 18077 yevmiye)

#### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde:

-İrtifak-A.H.M: Krokisinde (A) ile gösterilen 298,00 m<sup>2</sup>'lik kısmın 1946 ada 136 parsel lehine 93 parsel aleyhine geçit hakkı (18.01.2006 tarih, 442 yevmiye)

-İrtifak(AT)-A.H.M: 93 parsel aleyhine 136 parsel lehine geçit hakkı (18.01.2006 tarih, 442 yevmiye)

#### Serhler Hanesi'nde:

-Kira Şerhi: 25.05.2005 tarih, 6296 yevmiye/Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ).

### 3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden 23.11.2013 tarihinde alınan TAKBİS belgelerinde rapora konu İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı ana gayrimenkulde kayıtlı İş G.Y.O mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin son 3 yıllık dönemde herhangi bir malik değişiklikleri gerçekleşmediği görülmüştür.

### 3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 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.

#### **PLAN NOTU, TİCARET ALANLARI**

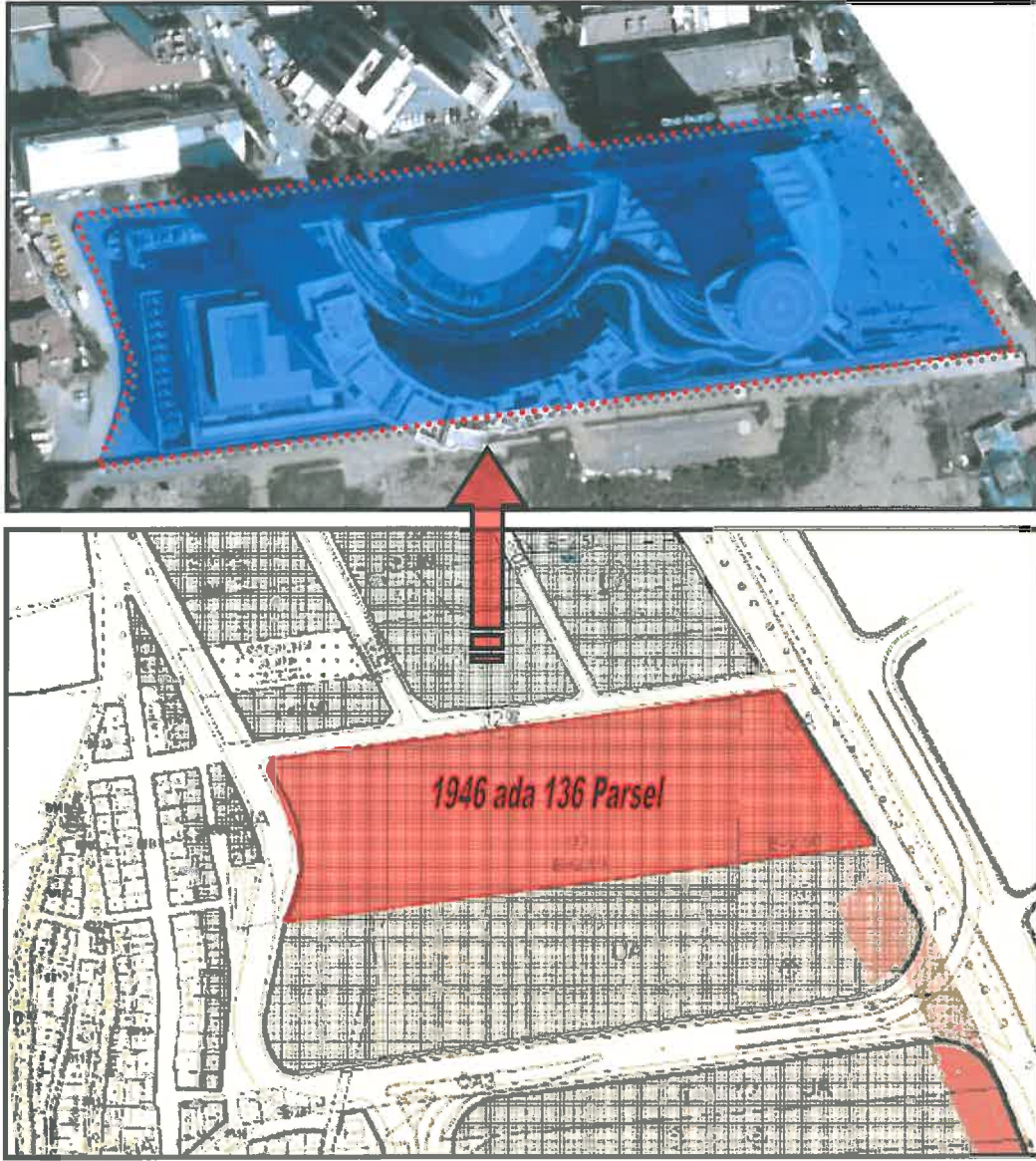
-Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel, rezidans v.b konaklama tesisleri sinema, tiyatro, banka ve finans kurumları yer alabilir.

- Planda Ticaret alanlarında Yapı emsali verilen parsellerde;

H:serbesttir.

- Şişli Büyükdere Caddesi'nden cephe alan parsellerde  $\pm 0.00$  kotu Büyükdere Caddesinden alınacaktır. Bu parsellerde ön bahçe mesafesi 10,00 m. olacaktır.





### 3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazla ait işlem dosyası arşiv görevlisi tarafından bulunamamıştır. Bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenen belgeler ve taşınmazların yasal prosedür ile ilgili bilgiler, Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Kaleminden ve müşteriden temin edilmiştir. 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 görülmüştür.

### **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

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

-Kısmi iskan belgesi (119 adet konut için verilmiş)

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

### **MİMARİ PROJE**

Resmi kurumlarda yapılan incelemelerde, konu taşınmazların bulunduğu parsele ait onaylı aşağıdaki mimari/tadilat projeleri incelenmiş olup, Şişli Tapu Müdürlüğü'ne 20.11.2002 tarih 2002/6659 sayılı tasdikli projeye göre tüm katlarda dahili tadilatı içeren 16.09.2004 tarih, 2004/5603 sayılı projenin tescil edildiği görülmüştür. Müşteriden temin edilen 23.06.2011 tarihli, 2011/8171 sayılı (ruhsatlı binada 2.B+1.B+Zemin katın dahili tadilatı) onaylı tadilat projesi değerlendirme tarihi itibari ile henüz Tapu Müdürlüğü'nde tescil edilmemiştir.

**Tablo. 3 Proje Bilgileri**

<b>PROJE BİLGİLERİ</b>		
<b>PROJE TARİHİ</b>	<b>PROJE NO.</b>	<b>NİTELİK</b>
20.11.2002	2002/6659	
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 değerlendirme çalışmasında esas alınmış olup, Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Kaleminden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararı bulunmamaktadır.

### **3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği**

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Kanyon AVM' ye ait 13.06.2006 tarih, 06/1614-315022 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olup mevzuat uyarınca şu ana kadar alınması gereken izin ve belgeler eksiksiz olarak alınmıştır. Değerleme tarihi itibari ile taşınmazların mevcut kullanım şeklini gösterir Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü onaylı 23.08.2011 tarihli tadilat projesinin Şişli Tapu Müdürlüğü'ne henüz gönderilmemiştir.

### 3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

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 taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### 3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takvifat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Meriyette de İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseli mülkiyetinde bulunan taşınmazın portföyde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından da engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

### 4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi'nde konumlandırılır. Taşınmaz Merkezi İş Alanı olarak nitelendirilen bölge sınırları dahilinde yer almakta olup Büyükdere Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaza Beşiktaş-Sarıyer istikametinde Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken sağ kolda yer alan Levent çarşısı geçildikten sonra sol kolda yer alan Metrocity, Apa Giz, Özdilek A.V.M projesi gibi referans yapılar geçilerek ulaşılır. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde sol kolda, Ecza Sokak ile Büyükdere Caddesi'nin kesişiminde köşe konumunda yer almaktadır.

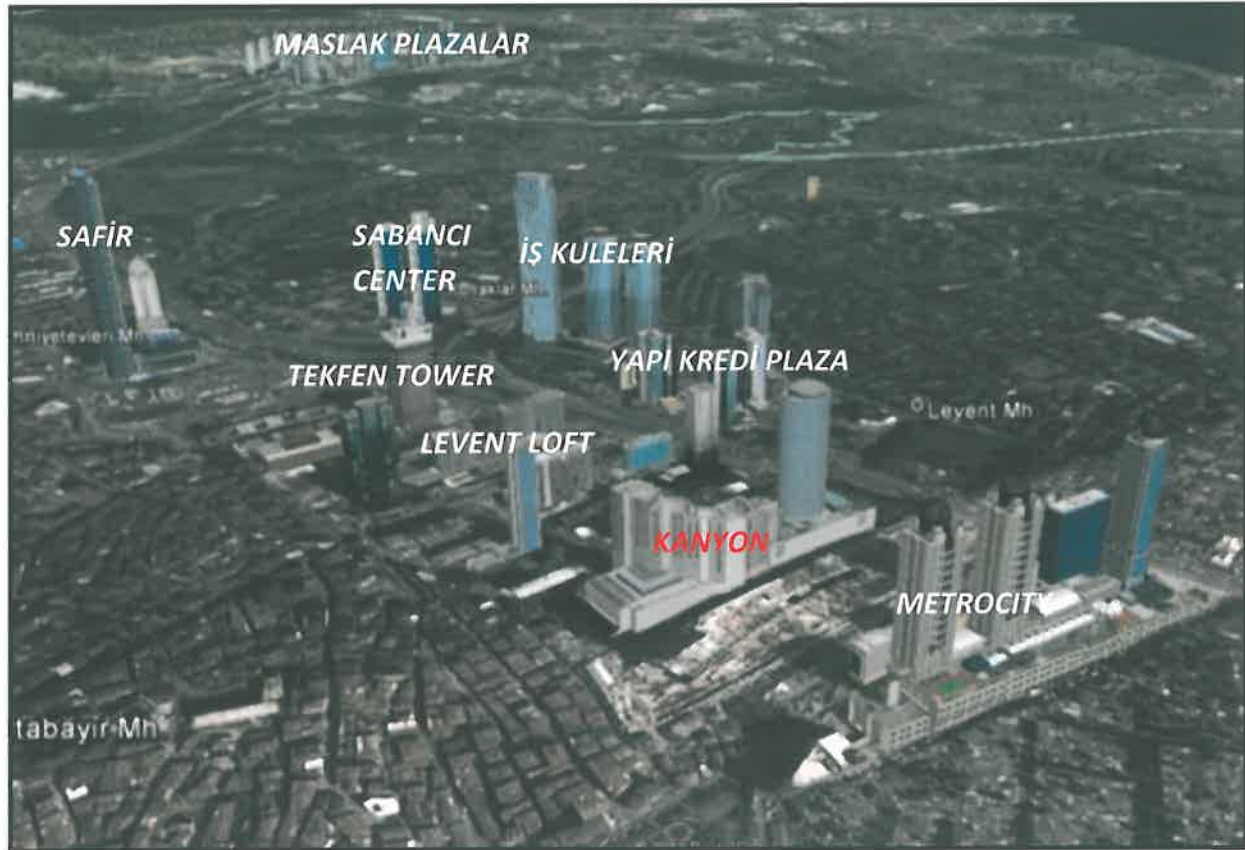
Konu taşınmaza yakın konumda Zincirlikuyu Mezarlığı, Zafer İlköğretim Okulu, Birlik Parkı, Beşiktaş Belediye Başkanlığı gibi referans yapılar mevcut olup, İstanbul İli'nin kent ölçeğinde Avrupa Yakası'nda konumlu Merkez alanı sınırları dahilinde yer almasından dolayı kentsel donatı alanlarına yakın konumdadır.



**TABLO. 4 Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları**

Merkezler	Mesafe (km.)
D100 Karayolu	1.4
TEM Otoyolu	2.3
Boğaziçi Köprüsü	3.5
FSM Köprüsü	4.0

Söz konusu taşınmaz Levent-Maslak ana arteri olan Büyükdere Caddesi üzerinde yer almakta olup, bulunduğu mevkiide ve yakın çevresinde benzer yapıda ofis, residence, iş ve alışveriş merkezleri mevcuttur. Konu taşınmazın; cepheli olduğu Büyükdere Caddesi'nde, İş kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Sabancı Center, MetroCity AVM, Levent Loft, Novartis, Roche, Fako, Deva ilaç firmalarının Genel Müdürlük Binaları, Movenpick Otel yer almaktadır.



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 gelişme 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 taşınmazın Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumda olmasından dolayı toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir durumdadır. Taşınmaza 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 A.V.M., ofis binaları 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, ayrıncı yapı düzeninde inşa edilmiş villa tipi yapılar mevcut olup, bahsi geçen bölge dışında kalan alanda 5-6 katlı betonarme yapı tarzında blok yapı düzeninde inşa edilmiş konut fonksiyonlu yapılar yer almaktadır.



Taşınmazın çevresindeki mevcut yapılaşma incelendiğinde Büyükdere Caddesi'nin doğusunda kalan bölgede planlı bir gelişim olduğu, ancak Büyükdere Caddesi'nin batısında yer alan bölgede ise plansız gelişim ile birlikte karma kullanımlı projelerin de yer aldığı görülmüştür. 20.y.y itibari ile gelişen büro ve plaza kullanımları ile birlikte caddenin her iki cephesinde 20 kat ve üzeri bloklardan oluşan plaza ve rezidans yapıları görülmeye

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

#### 4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme çalışması; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parselde kayıtlı 29.427,34 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, toplam brüt 250.428 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip Kanyon AVM'de AVM bloğunda yer alan "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı"nın hissedar olduğu 195 adet ticari üniteyi kapsamaktadır.

Kanyon AVM'de; toprak seviyesi altında 8 bodrum kat bulunmakta olup 3 ila 8.bodrum katlar binaya ait otoparklar yer almaktadır. Ofis bloğu 8B+Z+26NK+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 kapsamakta olup 4, 3.bodrum ile 2 ve 3.katta ise kısmi olarak 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 bölümün mimari projeye göre toplam kiralanabilir alanı ~39.700 m<sup>2</sup>'dir.



2.B+1.B+Zemin katın dahili tadilatını içeren 23.08.2011 tarih 2011/8171 sayılı tadilat projesine göre A.V.M. bloğundaki katlarda yer alan ticari ünite sayıları ve kat bazındaki toplam kiralanabilir alan bilgisi tabloda belirtildiği gibidir.

**TABLO. 5 A.V.M. Onaylı Tadilat Projesine Göre Toplam Kiralanabilir Alan Özet Tablo**

KAT	TİCARİ ÜNİTE ADET	PROJE KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
4.BODRUM	7	304,3
3.BODRUM	7	390,5
2.BODRUM	49	9.651,0
1.BODRUM	46	9.594,0
ZEMİN	53	8.276,7
1.NORMAL KAT	25	7.731,0
2.NORMAL KAT	6	2.400,0
3.NORMAL KAT	2	1.352,0
<b>TOPLAM</b>	<b>195</b>	<b>39.699,5</b>

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

**TABLO. 6 Katlardaki bağımsız bölüm dağılımı ve mimari projeye göre kullanım alanları**

BB	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m <sup>2</sup> )	BB	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m <sup>2</sup> )
1	4.BODRUM	DÜKKAN	76,0	48	2.BODRUM	DÜKKAN	22,0
2	4.BODRUM	DÜKKAN	20,5	49	2.BODRUM	DÜKKAN	22,0
3	4.BODRUM	DÜKKAN	20,5	50	2.BODRUM	DÜKKAN	22,0
4	4.BODRUM	DÜKKAN	70,0	51	2.BODRUM	DÜKKAN	22,0
5	4.BODRUM	DÜKKAN	60,0	52	2.BODRUM	DÜKKAN	38,0
6	4.BODRUM	DÜKKAN	29,3	53	2.BODRUM	DÜKKAN	263,0
7	4.BODRUM	DÜKKAN	28,0	54	2.BODRUM	DÜKKAN	82,0
8	3.BODRUM	DÜKKAN	149,0	55	2.BODRUM	DÜKKAN	93,0
9	3.BODRUM	DÜKKAN	20,5	56	2.BODRUM	DÜKKAN	120,0
10	3.BODRUM	DÜKKAN	70,0	57	2.BODRUM	DÜKKAN	114,0
11	3.BODRUM	DÜKKAN	60,0	58	2.BODRUM	DÜKKAN	15,0
12	3.BODRUM	DÜKKAN	29,5	59	2.BODRUM	DÜKKAN	239,0
13	3.BODRUM	DÜKKAN	29,5	60	2.BODRUM	DÜKKAN	120,0
14	3.BODRUM	DÜKKAN	32,0	61	2.BODRUM	DÜKKAN	120,0
15	2.BODRUM	DÜKKAN	164,0	62	2.BODRUM	DÜKKAN	239,0
16	2.BODRUM	DÜKKAN	63,0	63	2.BODRUM	DÜKKAN	74,5
17	2.BODRUM	DÜKKAN	86,0	64	1.BODRUM	DÜKKAN	286,0
18	2.BODRUM	SÜPERMARKET	3770,0	65	1.BODRUM	DÜKKAN	2438,0
19	2.BODRUM	DÜKKAN	181,5	66	1.BODRUM	DÜKKAN	445,0
20	2.BODRUM	DÜKKAN	283,0	67	1.BODRUM	DÜKKAN	105,5
21	2.BODRUM	DÜKKAN	113,5	68	1.BODRUM	DÜKKAN	98,0
22	2.BODRUM	DÜKKAN	103,0	69	1.BODRUM	DÜKKAN	68,0
23	2.BODRUM	DÜKKAN	92,0	70	1.BODRUM	DÜKKAN	349,0
24	2.BODRUM	DÜKKAN	60,0	71	1.BODRUM	DÜKKAN	270,0
25	2.BODRUM	DÜKKAN	87,5	72	1.BODRUM	DÜKKAN	117,0
26	2.BODRUM	DÜKKAN	93,0	73	1.BODRUM	DÜKKAN	117,0
27	2.BODRUM	DÜKKAN	103,5	74	1.BODRUM	DÜKKAN	266,0
28	2.BODRUM	DÜKKAN	113,0	75	1.BODRUM	DÜKKAN	232,0
29	2.BODRUM	DÜKKAN	133,0	76	1.BODRUM	DÜKKAN	70,0
30	2.BODRUM	DÜKKAN	118,5	77	1.BODRUM	DÜKKAN	67,0
31	2.BODRUM	DÜKKAN	87,0	78	1.BODRUM	DÜKKAN	128,0
32	2.BODRUM	DÜKKAN	66,0	79	1.BODRUM	DÜKKAN	134,0
33	2.BODRUM	DÜKKAN	75,5	80	1.BODRUM	DÜKKAN	63,5
34	2.BODRUM	DÜKKAN	70,0	81	1.BODRUM	DÜKKAN	57,5
35	2.BODRUM	DÜKKAN	70,0	82	1.BODRUM	DÜKKAN	55,0
36	2.BODRUM	DÜKKAN	65,0	83	1.BODRUM	DÜKKAN	67,5
37	2.BODRUM	DÜKKAN	81,5	84	1.BODRUM	DÜKKAN	58,0
38	2.BODRUM	DÜKKAN	71,0	85	1.BODRUM	DÜKKAN	50,0
39	2.BODRUM	DÜKKAN	70,0	86	1.BODRUM	DÜKKAN	60,0
40	2.BODRUM	DÜKKAN	64,0	87	1.BODRUM	DÜKKAN	106,5
41	2.BODRUM	DÜKKAN	55,5	88	1.BODRUM	DÜKKAN	105,5
42	2.BODRUM	DÜKKAN	58,0	89	1.BODRUM	DÜKKAN	66,0
43	2.BODRUM	DÜKKAN	93,0	90	1.BODRUM	DÜKKAN	77,0
44	2.BODRUM	DÜKKAN	1224,0	91	1.BODRUM	DÜKKAN	1790,0
45	2.BODRUM	DÜKKAN	289,0	92	1.BODRUM	DÜKKAN	25,0
46	2.BODRUM	DÜKKAN	19,5	93	1.BODRUM	DÜKKAN	42,0
47	2.BODRUM	DÜKKAN	22,0	94	1.BODRUM	DÜKKAN	42,0

BB	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m <sup>2</sup> )
95	1.BODRUM	DÜKKAN	42,0
96	1.BODRUM	DÜKKAN	42,0
97	1.BODRUM	DÜKKAN	42,0
98	1.BODRUM	DÜKKAN	79,0
99	1.BODRUM	DÜKKAN	219,0
100	1.BODRUM	DÜKKAN	76,0
101	1.BODRUM	DÜKKAN	125,0
102	1.BODRUM	DÜKKAN	101,0
103	1.BODRUM	DÜKKAN	222,0
104	1.BODRUM	DÜKKAN	78,0
105	1.BODRUM	DÜKKAN	267,0
106	1.BODRUM	DÜKKAN	88,0
107	1.BODRUM	DÜKKAN	78,0
108	1.BODRUM	DÜKKAN	218,0
109	1.BODRUM	DÜKKAN	61,0
110	ZEMİN	DÜKKAN	250,0
111	ZEMİN	DÜKKAN	2140,0
112	ZEMİN	DÜKKAN	112,0
113	ZEMİN	DÜKKAN	75,0
114	ZEMİN	DÜKKAN	78,0
115	ZEMİN	DÜKKAN	48,0
116	ZEMİN	DÜKKAN	85,5
117	ZEMİN	DÜKKAN	86,0
118	ZEMİN	DÜKKAN	81,0
119	ZEMİN	DÜKKAN	66,0
120	ZEMİN	DÜKKAN	85,0
121	ZEMİN	DÜKKAN	101,0
122	ZEMİN	DÜKKAN	101,0
123	ZEMİN	DÜKKAN	55,0
124	ZEMİN	DÜKKAN	132,0
125	ZEMİN	DÜKKAN	75,0
126	ZEMİN	DÜKKAN	75,0
127	ZEMİN	DÜKKAN	117,0
128	ZEMİN	DÜKKAN	62,0
129	ZEMİN	DÜKKAN	90,0
130	ZEMİN	DÜKKAN	90,0
131	ZEMİN	DÜKKAN	25,0
132	ZEMİN	DÜKKAN	157,0
133	ZEMİN	DÜKKAN	90,0
134	ZEMİN	DÜKKAN	90,0
135	ZEMİN	DÜKKAN	90,0
136	ZEMİN	DÜKKAN	52,0
137	ZEMİN	DÜKKAN	93,0
138	ZEMİN	DÜKKAN	326,0
139	ZEMİN	DÜKKAN	339,0
140	ZEMİN	DÜKKAN	350,0
141	ZEMİN	DÜKKAN	668,0
142	ZEMİN	DÜKKAN	60,0
143	ZEMİN	DÜKKAN	76,5
144	ZEMİN	DÜKKAN	44,0
145	ZEMİN	DÜKKAN	44,2

BB	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m <sup>2</sup> )
146	ZEMİN	DÜKKAN	44,0
147	ZEMİN	DÜKKAN	44,0
148	ZEMİN	DÜKKAN	80,0
149	ZEMİN	DÜKKAN	6,0
150	ZEMİN	DÜKKAN	72,0
151	ZEMİN	DÜKKAN	88,0
152	ZEMİN	DÜKKAN	100,0
153	ZEMİN	DÜKKAN	313,0
154	ZEMİN	DÜKKAN	92,0
155	ZEMİN	DÜKKAN	160,0
156	ZEMİN	DÜKKAN	125,0
157	ZEMİN	DÜKKAN	160,0
158	ZEMİN	DÜKKAN	93,0
159	ZEMİN	DÜKKAN	313,0
160	ZEMİN	DÜKKAN	20,0
161	ZEMİN	DÜKKAN	20,0
162	ZEMİN	DÜKKAN	37,5
163	1.NORMAL	SPOR MERKEZİ	297,0
164	1.NORMAL	DÜKKAN	2866,0
165	1.NORMAL	DÜKKAN	146,0
166	1.NORMAL	DÜKKAN	108,0
167	1.NORMAL	DÜKKAN	133,0
168	1.NORMAL	DÜKKAN	106,0
169	1.NORMAL	DÜKKAN	107,0
170	1.NORMAL	DÜKKAN	58,0
171	1.NORMAL	DÜKKAN	79,0
172	1.NORMAL	DÜKKAN	100,0
173	1.NORMAL	DÜKKAN	165,0
174	1.NORMAL	DÜKKAN	85,0
175	1.NORMAL	DÜKKAN	185,0
176	1.NORMAL	DÜKKAN	548,0
177	1.NORMAL	DÜKKAN	134,0
178	1.NORMAL	RESTAURANT	578,0
179	1.NORMAL	RESTAURANT	1227,0
180	1.NORMAL	SİNEMA	238,0
181	1.NORMAL	SİNEMA	110,0
182	1.NORMAL	SİNEMA	110,0
183	1.NORMAL	SİNEMA	238,0
184	1.NORMAL	DÜKKAN	8,0
185	1.NORMAL	DÜKKAN	49,0
186	1.NORMAL	DÜKKAN	49,0
187	1.NORMAL	DÜKKAN	7,0
188	2.NORMAL	SPOR MERKEZİ	1050,0
189	2.NORMAL	SİNEMA	351,0
190	2.NORMAL	SİNEMA	249,0
191	2.NORMAL	SİNEMA	150,0
192	2.NORMAL	SİNEMA	249,0
193	2.NORMAL	SİNEMA	351,0
205	3.NORMAL	SPOR MERKEZİ	972,0
206	3.NORMAL	TERAS CAFE	380,0

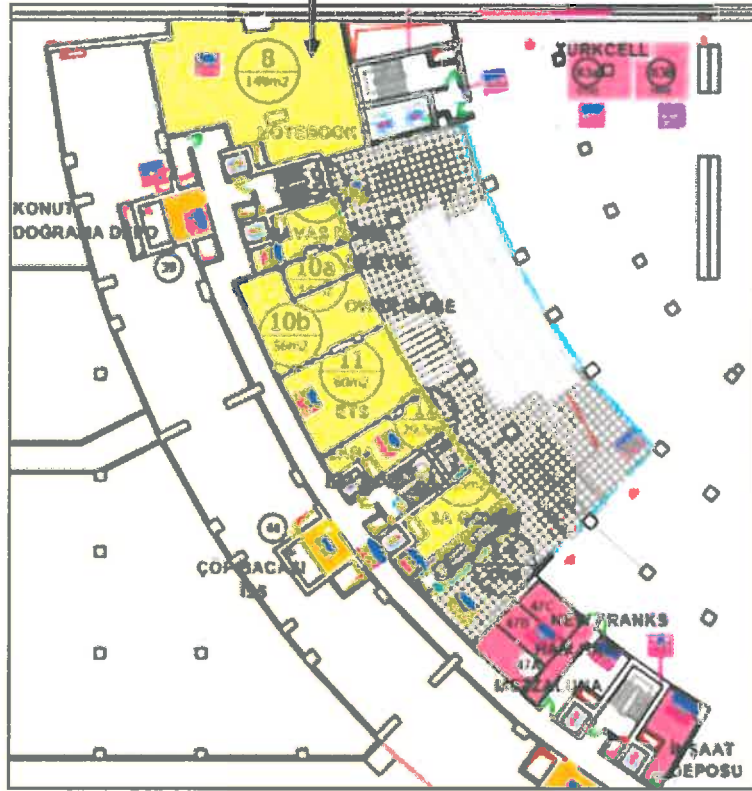


Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mahallinde birleştirilip farklı kullanım şekillerinde tasarlandığı görülmüştür. Mevcut kullanımları gösterir kat planları ve kullanım alanları aşağıda verilmiştir. Tapu müdürlüğü'nde tescil edilen onaylı mimari projesine göre toplam 39.699,5 m<sup>2</sup> alanlı olan taşınmazların onaylı tadilat projesinde ve mahallinde toplam 40.880,50 m<sup>2</sup> alanlı olarak görülmüştür.



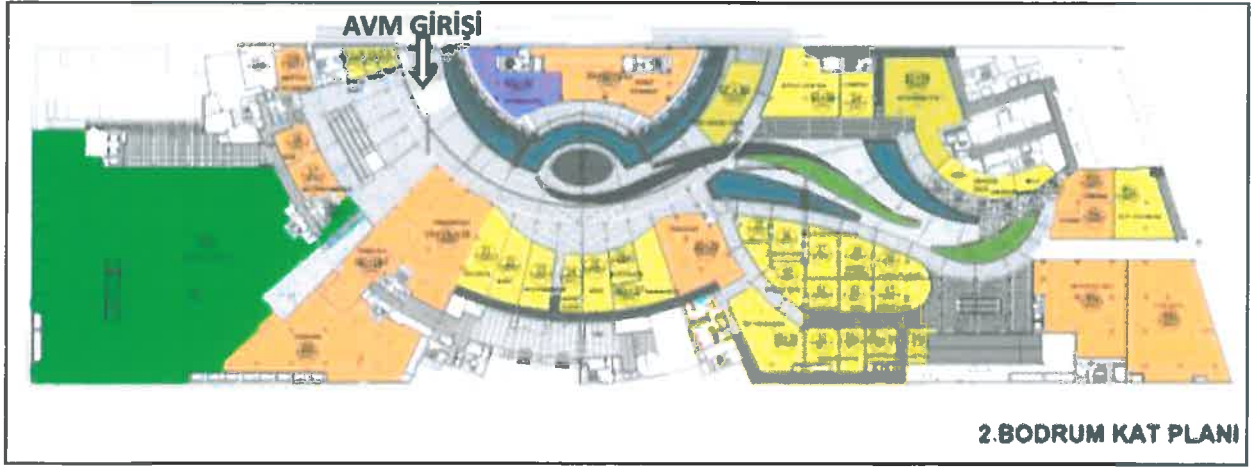
**TABLO. 7 AVM 4.Bodrum Kat Mevcut Kullanım**

<b>Kat</b>	<b>Mağaza</b>	<b>BB</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>
4.B	Petbox	1+2	115
4.B	Detay Art	3+4	91
4.B	Dry Center	5	60
4.B	Levent Lostra	6	30
4.B	Kanyon Terzi	7	128

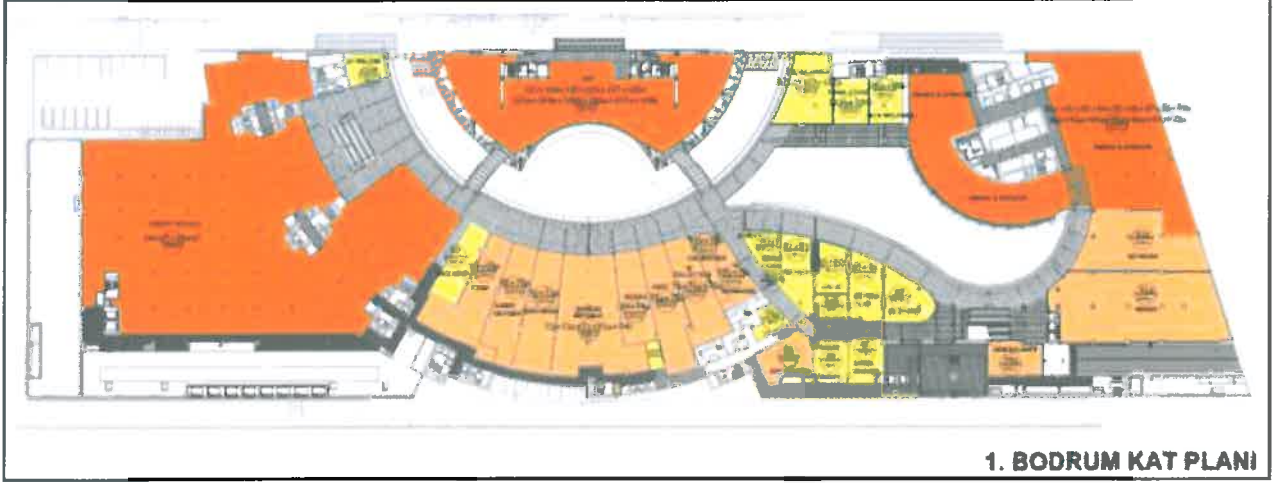


TABLO. 8 AVM 3.Bodrum Kat Mevcut Kullanımlar

<b>Kat</b>	<b>Mağaza</b>	<b>BB</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>
3.B	Notebook	8	149
3.B	Savaş Döviz	9	20,5
3.B	Biletix	10a	15
3.B	Overgame	10b	55
3.B	ETS Tur	11	60
3.B	Sara Eskinaz Gay. Dan.	12	29,5
3.B	3A Gümüş	13	30
3.B	Parti Paketi	14	37

**TABLO. 9 AVM 2.Bodrum Kat Mevcut Kullanımlar**

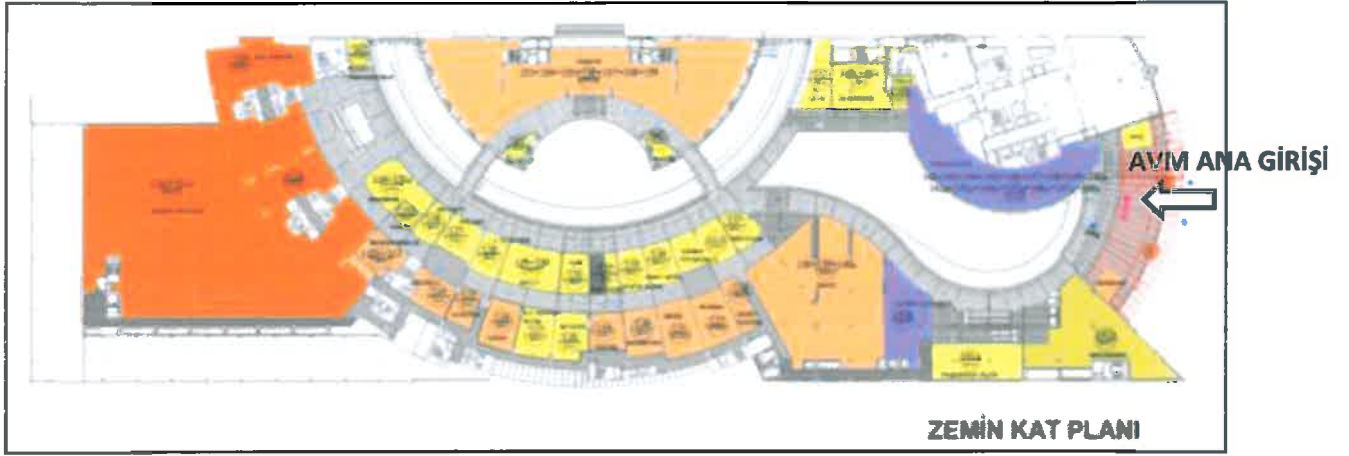
<i>Kat</i>	<i>Mağaza</i>	<i>BB</i>	<i>Alan (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Mağaza</i>	<i>BB</i>	<i>Alan (m<sup>2</sup>)</i>
2.B		15a	74	Atasun Optik	39	70
2.B	Kanyon Eczanesi	15b	83	Stride Rite	40	66
2.B	AGA	16	63	Leonardini	41	55,5
2.B	Villeroy&Boch	17	86	Nest by Mozaik	42	58
2.B	Macrocenter	18a	2772	B&G Store	43	93
2.B	Teknosa	18b	620	Aeropostale	44a	409
2.B	Turkcell	18c+18d	230	Fun Gate	44b	550
2.B	Paşabahçe Yaşam	19+19a+20	413	Elit Oyuncak	45a	192
2.B	Lacoste	21	120	Chakra	45b	100
2.B	Sony	22	103	Tchibo	45c	100
2.B	Accessorize	23	92	Muji	46+47	41,5
2.B	Anne Klein	24	60	Ess. Illy	48	22
2.B	Esse	25	87,5	Haagen Dazs	49	22
2.B	Bodyshop	26a	50	Hiref	50+51	45
2.B	Samsonite	26b+27	145	Kitchenette	52+53	301
2.B	Douglas	28+29	250,5	Camper	54	82
2.B	Mothercare	30+31	211,5	Apple Center	55+56	216
2.B	Imaginarium	32+33a	129	The House Cafe	57+58	264
2.B	Archimed	33b+34	59	Remzi Kitabevi	59+60+61a	375
2.B	Crocs	34a	41	Starbucks	61b+62	185
2.B	Karınca	35	70	Aydın Saat	63a	30
2.B	Swarovski	36	65	Ironi	63b	19
2.B	Mandarina Duck	37	81,5	GNC	63c	24
2.B	Yargıcı Access.	38	71			



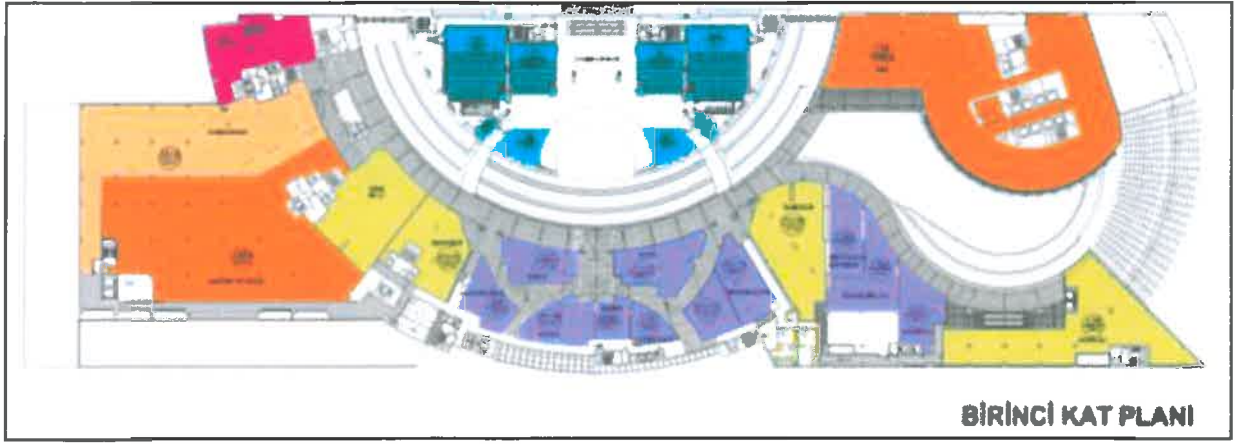
1. BODRUM KAT PLANI

TABLO. 10 AVM 1.Bodrum Kat Mevcut Kullanımlar

Kat	Mağaza	BB	Alan (m <sup>2</sup> )
1.B-Z-1.K	Harvey Nichols	64-67, 109-111, 112a+162+164a	7877,5
1.B	Nine West	68	98
1.B	Bebe	69	234
1.B	Tommy Hilfiger	70	182
1.B	Vero Moda	71+71a	197
1.B	Banana Republic	72+72a+73+73a+74b	419
1.B	Adidas	74+74a	145
1.B	Gant	75a+75b	200
1.B	W Collecton	76+76a+78a	180
1.B	Calzedonia	77a+78c	56
1.B	Intmissimi	77b+78d	82
1.B	La Pelle	79	38
1.B	New Balance	91d	96
1.B	Atasay	80a	47
1.B	Magic Form	80b	16
1.B	Mackha	81+82	114
1.B	Liu Jo	83+84a	81
1.B	Birkenstock	84b	45
1.B	Beymen Club	85+86	113
1.B	Bilstore	87	106,5
1.B	Trio Kuaför	88	105,5
1.B	The Original Penguin	89	66
1.B	Steve Madden	90	77
1.B	Mango	91a	600
1.B	Network	91b	320
1.B	Marks & Spencer	91c+92+93+94+95+96+97+98+99a	1396
1.B	Jack Wolfskin	99b+100a	90
1.B	Prime Store	100b+101b	82
1.B	Jack & Jones	101a+102+102a	166
1.B	GAP	103+104+105+106+107+108	927
1.B	Jo Malone	109	56

**TABLO. 11 AVM Zemin Kat Mevcut Kullanımlar**

<b>Kat</b>	<b>Mağaza</b>	<b>BB</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>
Zemin	Ata Kuaför	110	250
Zemin	Marina Rinaldi	112b+113	92
Zemin	Max&Co	114	73
Zemin	Elkorek	115	50
Zemin	Thann	116	86
Zemin	St. Dupont Butik	117	89
Zemin	Artizen	118	82
Zemin	Tektaş	119	67
Zemin	Millimetric	120	85,5
Zemin	2Wins	121	102,5
Zemin	Scabal	122	98
Zemin	Sanat Gezgini	123	56
Zemin	Maxmara	124+125a	112
Zemin	Furla	125b	26
Zemin	Paciotti	126	50
Zemin	Prlant	127	73
Zemin	L'occiante	128	58
Zemin	Bally	129+130	123
Zemin	Tumi	131	63
Zemin	Che Cigar	132	25
Zemin	Tevfik Aydın Saat	133	60
Zemin	Kent Optik	134	60
Zemin	Damas&Tiffany Co.	135+136	115
Zemin	Hartford	137	54
Zemin	Vakko	138+139+140a	816
Zemin	Le Pain Quotidien	140b	183
Zemin	Paşabahçe Butik	141a	167
Zemin	Wagamama	141b	383
Zemin	Carluccio's	142+143+144+145+146+147+148+149+150a	426
Zemin	Falls&Gift&Chocolate	150b	34
Zemin	İş Bankası	150c+151	129
Zemin	Zela	152	84
Zemin	Habitat	153+154+155+156+157+158+159+160+161	1004,5
Zemin	Agent Provocateur	162	37,5



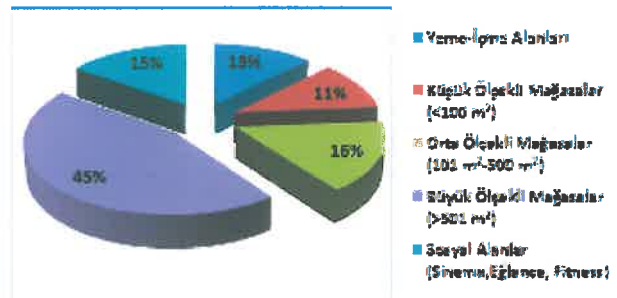
Tablo. 12 AVM 1, 2, 3. Kat Mevcut Kullanımlar

Kat	Mağaza	BB	Alan (m <sup>2</sup> )
1, 2, 3	MAC	163+188+205	3502
1	Intersport	164b	953
1	GINA		368
1	Midpoint	164c+165	252,5
1	Burger King	166	105
1		167	128
1	Saray	168+169a	131
1	Mahal	169b	65
1	Edirne Kırkpınar	170	64
1	Sosa	171+172	180
1	N Burger	173a+174a	103
1	Mc Donald's	173b+174b	140
1	Num Num	175+176a	377
1	Mezzaluna Express	176b	132
1	Dean & Deluca	176c	193
1	Sushico	177	134
1	Konyalı	178	578
1	D&R	179	1455
1, 2	Mars Sinema	180-187, 189-193	2159
3	Wanna	206	417

Değerleme konusu 1946 ada 136 parsel üzerinde yer alan mevcut Kanyon A.V.M. dahilinde konumlu ticari alanlar, 23.08.2011 tarih, 2011/8171 sayılı onaylı tadilat projesi ve mevcut kullanım şekli dikkate alınarak farklı kategorilerde sınıflandırılmıştır. Buna göre mevcut durumda Kanyon A.V.M'de yer alan ticari üniteler "Yeme-İçme Alanları, Sosyal Alanlar, Küçük Ölçekli Mağazalar, Orta Ölçekli Mağazalar ve Büyük Ölçekli Mağazalar" olmak üzere 5 farklı kategoriye ayrılmıştır. Küçük Ölçekli mağazalar brüt kullanım alanı 100 m<sup>2</sup> ve altındaki mağazalar, Orta ölçekli mağazalar brüt kullanım alanı 101 m<sup>2</sup> ile 500 m<sup>2</sup> arasında olan mağazalar, Büyük ölçekli mağazalar ise brüt kullanım alanı 501 m<sup>2</sup> ve üzeri alana sahip olan mağazaları ifade etmektedir.

## Ticari Ünite Sınıflandırması

TİCARİ ÜNİTE KATEGORİSİ	ALAN, m <sup>2</sup>
Yeme-İçme Alanları	5.153,50
Küçük Ölçekli Mağazalar (<100 m <sup>2</sup> )	4.556,00
Orta Ölçekli Mağazalar (101 m <sup>2</sup> -500 m <sup>2</sup> )	6.539,00
Büyük Ölçekli Mağazalar (>501 m <sup>2</sup> )	18.421,00
Sosyal Alanlar (Sinema, Eğlence, Fitness)	6.211,00
<b>TOPLAM MEVCUT KULLANIM ALANI</b>	<b>40.880,50</b>



## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903 115 kişi artış göstermiş olup, erkek nüfusun oranı %50,2 (37 956 168 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (37 671 216 kişi) olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, 2012 yılında % 12 olarak açıklanmış olup, 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı % 77,3 İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak açıklanmıştır. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,7 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. İstanbul ilini %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana takip etmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etti.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olarak gerçekleşti. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2012 yılı sonuçları)

### 5.2. Ekonomik Veriler

#### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla

birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Ekim 2013'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için büyüme beklentilerinin düşürüldüğü, IMF, 2013 küresel büyüme beklentisinin 0.3 puan azaltıp %2.9'a gerilediği açıklanmıştır. IMF'nin raporunda küresel büyüme beklentisinin 2014 yılında %3,62'ye çekilmesinde gelişmiş ülkelerdeki büyüme beklentisinin sabit öngörülmesi ve gelişen ülkelerdeki büyüme beklentisinin azalması yönündeki öngörüler etkili olmuştur.

**Tablo 1 : IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları**

	2011	2012	2013 (*)	2014 (*)
Dünya	3,9	3,2	2,9	3,6
Gelişmiş Ülkeler	1,7	1,5	1,2	2,0
A.B.D.	1,8	2,8	1,6	2,6
Euro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,4	1,0
Almanya	3,4	0,9	0,5	1,4
Fransa	2,0	0,0	0,2	1,0
İtalya	0,4	-2,4	-1,8	0,7
İspanya	0,1	-1,6	-1,3	0,2
Japonya	-0,6	2,0	2,0	1,2
İngiltere	1,1	0,2	1,4	1,9
Kanada	2,5	1,7	1,6	2,2
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,2	1,9	2,3	3,1
Gelişmekte Olan Ülkeler	6,2	4,9	4,5	5,1
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,3	2,7
BDİ	4,8	3,4	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	1,5	3,0
Gelişen Asya	7,8	6,4	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	2,5	2,5
Meksika	4,0	3,6	1,2	3,0
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	2,1	1,8
Türkiye	8,8	7,2	3,8	4,0

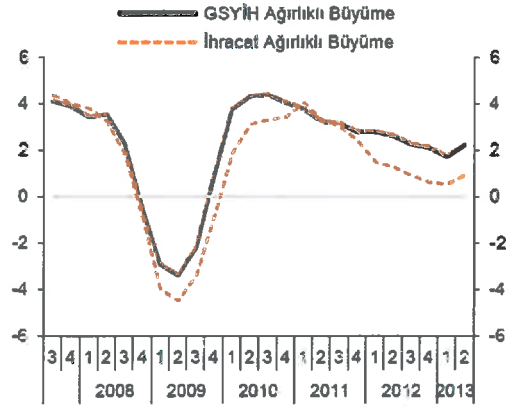
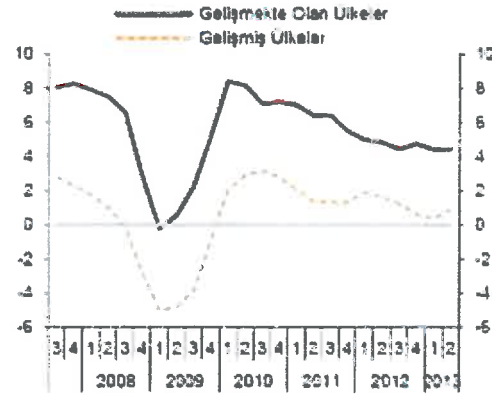
Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2013)

### 5.2.1.1. Küresel Büyüme Oranları

Küresel iktisadi faaliyet 2013 yılının ikinci çeyreğinde, sınırlı da olsa yukarı yönlü bir seyir izlemiştir (Grafik 1). Bu gelişmede, gelişmiş ülkelerde yaşanan olumlu büyüme performansının etkili olduğu söylenebilir. Bu dönemde ABD, Japonya ve İngiltere gelişmiş ülkeler büyümesine pozitif katkı yaparken, Euro Bölgesi'nde yaşanan resesyonun 1 hız kaybettiği görülmektedir. Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı söz konusu dönemde gerilemiştir (Grafik 2) (TCMB, Enflasyon Raporu, 2013).

<sup>1</sup> Resesyon: Ekonomik büyümenin belirli bir süre negatif ya da yavaş olmasıdır. Ekonomide abl kapasitenin olması ya da ekonominin uzun vadeli büyüme oranından daha düşük bir oranda büyümesi olarak da tanımlanabilmektedir. (<http://muhasibeturk.org/ecopedia/402-r/1722-resesyon-nedir-ne-demek-anlami-tanimi.html>) Erişim tarihi 06.12.2013



**Grafik 1 : Türkiye’de Küresel Büyüme Oranları**Küresel Büyüme Oranları\*  
(Yüzde Değişim, Yıllık)\* İhracat ağırlıklı endeks oluşturulurken Ülkeler Türkiye İhracatı içindeki payları ile ağırlıklandırılmıştır.  
Kaynak: Bloomberg, TCMB.**Grafik 2: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Küresel Büyüme Oranları**Küresel Büyüme Oranları\*  
(Yüzde Değişim, Yıllık)\* Toplamda 140 gelişmekte olan ülkelerin küresel GSYİH endeksi bazında oluşturulmuştur.  
Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon Raporu, 2013

2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmininde bulunmuştur. Ancak Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %2,9, ikinci çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür.

**Tablo 2: Bazı Ülke- Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)**

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2013	3,8	-0,4	1,6	2,5	1,5	3,8	7,6
	2014	3,5	1,0	2,6	2,5	3,0	5,1	7,3
OECD	2013	3,6	-0,4	1,7	2,5	1,5	3,0	7,7
	2014	3,8	1,0	2,9	2,2	2,3	4,7	8,2
DB	2013	3,6	-0,6	2,0	2,9	2,3	5,7	7,7
	2014	4,5	0,9	2,8	4,0	3,5	6,5	8,0
BM	2013	3,4	-0,4	1,9	3,0	2,9	5,5	7,8
	2014	3,8	1,1	2,6	4,2	3,5	6,1	7,7

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Görünüm Sunum, Kasım 2013 (IMF,OECD,DB,BM)

**5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum**

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013).

Türkiye Orta ve Doğu Avrupa'nın en büyük ekonomisi, Avrupa'nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000'li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5'e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16.

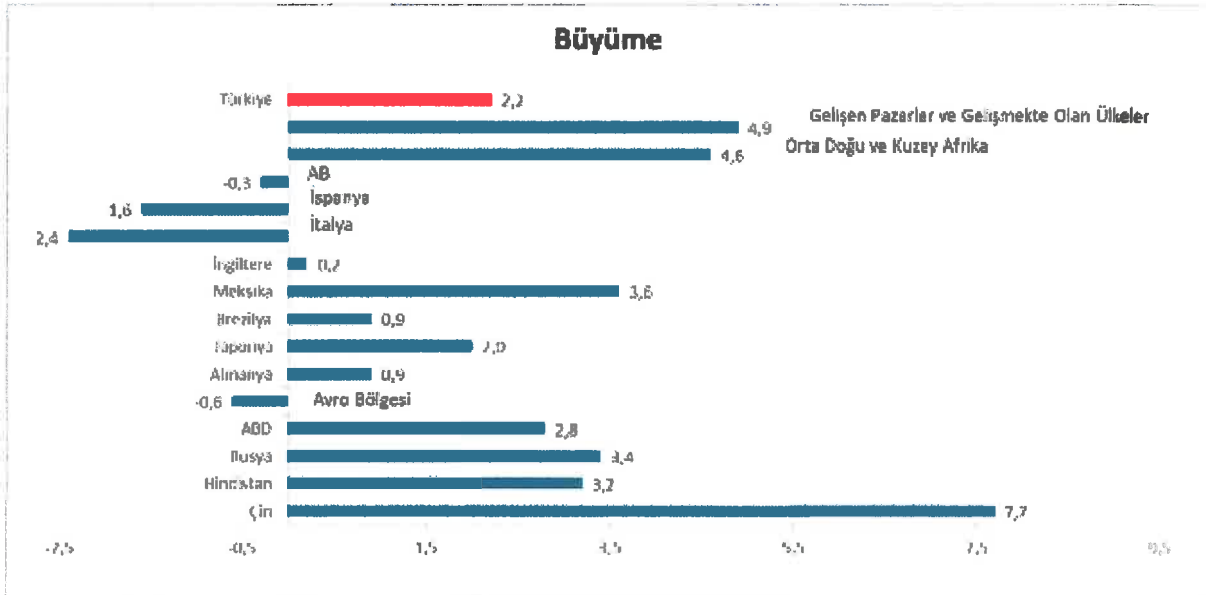
büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin'in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3'lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye'nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu'nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

#### 5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuştur. 2012 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler itibarıyla GSYH Gelişme oranları Grafik 3'te verilmiştir.

**Grafik 3: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2012)**

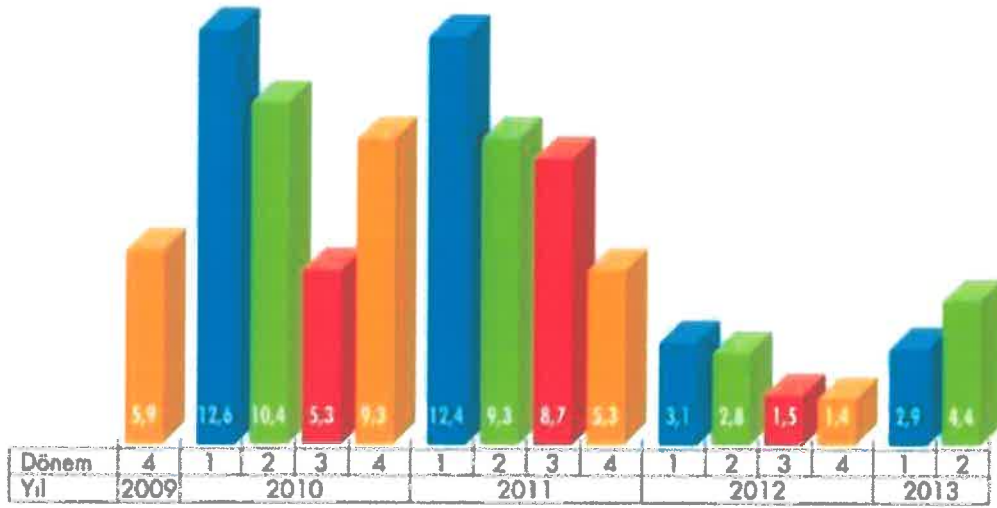


Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2012)

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Aşağıdaki grafikte (Grafik 4) görüldüğü üzere Türkiye ekonomisi bir büyüme eğilimi göstermektedir.

**Grafik 4: Türkiye’de Ekonomik Büyüme Oranları (2009-2013)**

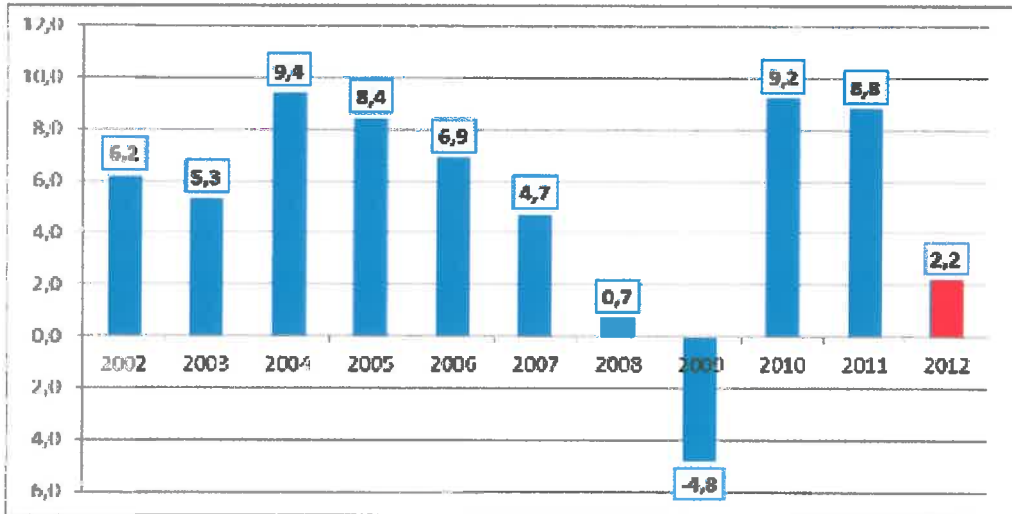


Kaynak: TÜİK

2013 yılının ikinci çeyreği itibarıyla GSYH reel olarak % 4,4 büyürken, ekonominin büyüklüğü de reel olarak 30,1 milyar liraya çıkmıştır ekonomik büyüklük cari fiyatlarla 385,1 milyar lira, dolar olarak da 209,7 milyar dolara ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ekonomik performansı olumlu etkileyen sektörler %5,4 reel büyüme ile tarım, %7,6 ile inşaat, %8,5 ile bankacılık (mali aracı kuruluşlar), %5 ile ticaret olarak karşımıza çıkmaktadır (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2013).

2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF’in %7,5’lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4 büyüme kaydetmiştir (Grafik 5).

**Grafik 5 : Türkiye’de Yıllara Göre Büyüme Oranları**



Kaynak: TÜİK

### 5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında %50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Global Property Guide'nin 2012 yılı konut fiyatları araştırması dünyada gayrimenkul piyasasının güçlenmeye başladığını ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında değerlendirmeye alınan 41 pazarın 24'ünde 2011 yılında konut fiyatları yükselmiştir. Bunların arasında Türkiye de bulunmaktadır. Araştırmada 21 konut pazarı önceki yıla göre artış hızı açısından daha iyi performans sergilerken, 20 konut pazarında iyileşme hızının yavaşladığı dikkat çekmektedir. Dünya genelinde hemen her bölgeden canlanma olan sektörde özellikle ABD ve Ortadoğu yukarı yönlü eğilimin en çok hissedildiği pazarlar olmuştur.<sup>2</sup>

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2013) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 27 şehir arasında 4. sırada yer almaktadır. Bu ilk beş sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmektedir. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Yatırımcılar bu şehirlerden her birinin güçlü yerel mikro-ekonomik ortamından ve esnek emlak piyasası koşullarından cesaret almaktadır. Raporda, gayrimenkul şirketlerinin geçtiğimiz beş yılda faaliyetlerini yeniden yapılandırmasından ve zorlayıcı ekonomik ve emlak piyasası koşullarından yararlanmak için yeni stratejiler kullanmaya başlamalarından kaynaklandığı belirtiliyor.

#### 5.3.1. AVM SEKTÖR ANALİZİ

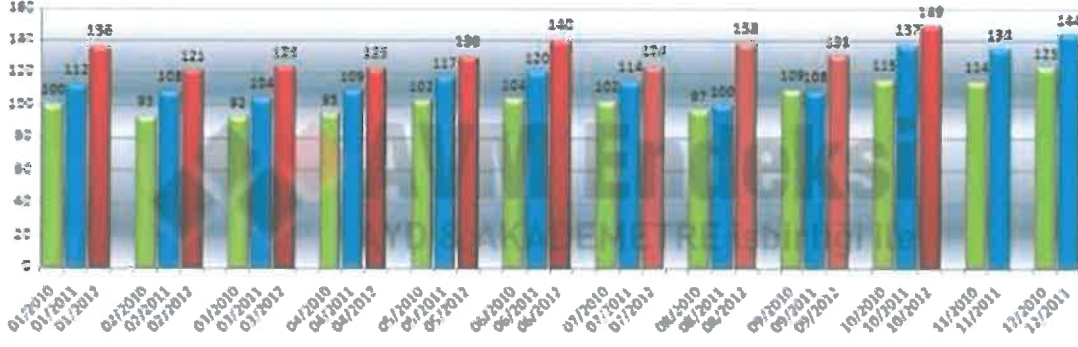
İstanbul'un tarihi çarşılarının yanı sıra modernleşmeyle birlikte yeni alışveriş mekânları ortaya çıkmıştır. İlk olarak 1950'li yıllarda gelişmiş ülkelerdeki perakende ticaret düzeninden etkilenmelerinin başlanması ile Migros Türkiye'ye girmiş ve 1956'da Gima'nın kuruluşuyla gelişim süreci devam etmiştir. Ülkemizdeki

<sup>2</sup> Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak metropol şehirler tercih edilmiştir. İstanbul'da özellikle 1980'den sonra, liberal politikaların uygulanması hız kazanmıştır. Bu dönemde ülke, küreselleşme sürecine girerek dünya ile bütünleşme çabasıdadır. Türkiye'de 1980-1990 yılları arası liberal ekonomik politikalar, genel olarak dışa açılma amacına yönelik olarak gümrük vergilerinin indirilmesi, ithal malların ülkeye kolaylıkla girebilmesi biçimindedir. Tekstil sanayi, sanayileşme içinde ilk sırada yer alır. İletişim araçlarının yaygınlaşması, tüketim toplumu olma yönündeki eğilimler ile tüketimin neredeyse bir yaşam tarzı olmaya başladığı görülmektedir. Türkiye, İstanbul ve diğer şehirlerde de alışveriş merkezleri bu bağlamda artıp, yayılmışlardır. Daha sonra bu potansiyel İstanbul metropoliten alanı içinde ve kent merkezi dışında yeni alışveriş mekânlarının açılması şeklinde değerlendirilmiştir.

İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin kapladığı alan, Türkiye ortalamasının üstündedir. 1980'li yıllarla birlikte tüketicilerin ithal mallara olan ilgisiyle bu ürünlerin bulunabileceği alışveriş merkezleri de kurulmaya başlanmıştır. İlk örnek olarak 1988 yılında devlet ortaklığı ile Ataköy'de açılan Galeria Alışveriş Merkezi, Houston'daki "The Galleria" alışveriş merkezinden esinlenilerek yapılmıştır. Ataköy Turizm Merkezi kompleksi içinde yer alan Galeria Alışveriş Merkezi, o dönemde bu tip alışveriş merkezlerinin ilk örneği olması sebebiyle sadece Ataköy'ü değil, tüm İstanbul'u etkilemiştir. Dönemsel olarak açılan alışveriş merkezlerinin ise yine 2000'den sonra yoğunlaştığı görülür. 1980 - 1990 yılları arasında alışveriş mekânları hem niceliksel, hem de niteliksel olarak değişim göstermektedir. 1990'dan itibaren farklı semtlerde birbiri ardına kurulan bu merkezler kentin ekonomik yaşamında olduğu kadar sosyal yaşamında da yeni bir ilgi odağı oluşturmuştur. Bu merkezler bünyelerinde sinema, tiyatro, toplantı ve fuar salonları, buz pateni pisti, oyun salonları ve çeşitli ülke mutfaklarını sunan restoranları barındırmaktadır. İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinde amaç daha çok kapalı mekânda alışveriş olgusu üzerinde yoğunlaşmakta, gerek mimarileri, gerekse barındırdıkları fonksiyonlar açısından belli sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak son zamanlarda ortaya çıkan alışveriş merkezlerinin belli bir konsepti ve bu konsept çerçevesinde kendilerine özgü mimarileri bulunmaktadır.

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Resarch tarafından oluşturulan AVM Endeksi Ekim ayı sonuçlarına göre İstanbul ve Anadolu ciro endeksi 2011 Ekim ayına göre %3,6'lık ve 2012 Eylül ayına göre %10'luk artış göstermiştir. Cirodaki artış, kategoriler altında incelendiğinde ise 2011 Ekim ayına göre, 2012 Ekim ayında giyim ve aksesuar cirolarında %11, teknoloji market ve elektrikli eşya cirolarında %10, ayakkabı-çanta cirolarında %8, AVM'lerdeki yiyecek-içecek alanlarının cirolarında %7 ve hipermarket, süpermarket ve şarküteri cirolarında %3 artış yaşandığı belirtilmiştir.

**Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri**

\* Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin 02.12.2012 tarihinde güncelleştirilen verileri

Yapılan araştırmalardan, mevcut A.V.M'lerdeki ziyaretçi sayısının yıllar arasında pozitif değer artışı gösterdiği ve bunun sonucunda yerleşim alanlarındaki A.V.M. sayısının, geliştirilen konut ve ofis projeleri ile yetersiz kalabileceği düşünülmektedir. Özellikle İstanbul İlinin il sınırları doğrultusundaki yerleşim alanı gelişimi göz önüne alınırsa, kentin çeperlerinde yer alan mevcut A.V.M sayısının önümüzdeki yıllar içerisinde artacağı kanaatine varılmıştır. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

**A.V.M Sınıflandırması**

FORMAT	PROJE TİPİ	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
Geleneksel	Çok Büyük	80.000- +
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük İhtiyaç Odaklı	5.000-19.999
Özellikli	Perakende Parkı Büyük	20.000- +
	Orta	10.000-19.999
	Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000- +
	Temalı (eğlence Odaklı)	5.000- +

\* Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler

Nüfusu 13,7 milyon olan İstanbul Metropoliten Alanı'nda mevcutta 89 alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2013 yılı itibariyle İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralananabilir alanları 2.894.653 m<sup>2</sup> olup yılsonunda bu rakamın 3,5 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşması beklenmektedir.

Aşağıdaki grafikte İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin 1988 ile 2013 yılları arasındaki gelişimi sunulmuştur.



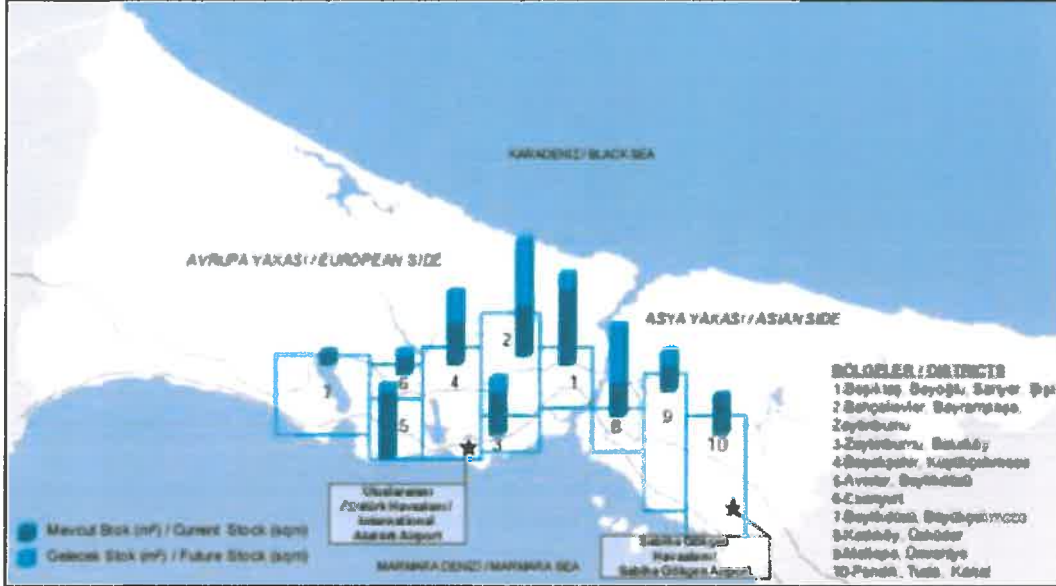
Genel olarak alışveriş merkezlerinin karakteristikleri; konum ve hedef kitlesine göre değişiklik göstermektedir. Benzer bölgede ve benzer hedef kitlesine sahip olan alışveriş merkezleri dikkate alınarak İstanbul genelinde bir bölgeleme yapılmıştır.

Aşağıdaki haritada incelenen 10 farklı bölgede yer alan AVM'lerin mevcutta barındırdıkları kiralananabilir alan ve gelecek stokları görülmektedir. Haritada görüldüğü gibi gelecek arzla birlikte en büyük stoğa sahip olan bölgeler kentin iki yakasındaki MİA' lara yakın olan alanlarda toplanmaktadır. Bu bölgeler kentte çalışan nüfusun çok büyük bölümünü barındırmakta olup en güçlü

ulaşım ağlarına sahip alanlardır. Bu sebeple hareketin yoğun olduğu bölge ticari anlamda büyük potansiyel taşımaktadır.

Asya Yakası kent merkezinde yer alan 8 no'lu bölgede mevcut stok alanı yaklaşık 265.000 m<sup>2</sup> iken gelecek stok 390.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Bölgede 2013 ve 2014 yıllarında stoğa eklenecek olan büyük ölçekli alışveriş merkezi projeleri; Emaar Square İstanbul, Ancora, Akasya AVM ve Brandium AVM'dir.

Ayrıca; Avcılar ve Beylikdüzü'nü içine alan 5 no'lu bölgede stok fazlalığı dikkat çekmektedir. Bu bölge son 10 yılda gayrimenkul yatırımları açısından büyük hareket yaşanmış bir bölgedir. Bölgede artan konut projeleriyle ve nüfusa bağlı olarak AVM sayısı oldukça artmış olsa da gelecekteki arzın düşük olması bu bölgede AVM yatırımlarının doygunluğa ulaştığını göstermektedir.



Bahçelievler, Zeytinburnu, Beşiktaş, Beşiktaş, Beşiktaş, Beşiktaş, Beşiktaş ve Fatih bölgelerini içine alan 2 No'lu bölge ile İkitelli, Başakşehir bölgelerini içine alan 4 No'lu bölgede gelecek arzın yüksekliği dikkat çekmektedir. 2 No'lu bölge; kent merkezinin en yakın çevresinde yer almakta olup özellikle orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik konut ve AVM yatırımlarının arttığı bir alandır. Son 5 yıl içinde konut alanlarına açılarak büyük değişim geçiren ve gelişimi kuzeye doğru sürmesi beklenen 4 No'lu (İkitelli, Başakşehir) bölgede artan nüfus ile AVM yatırımlarının da artması beklenmektedir.

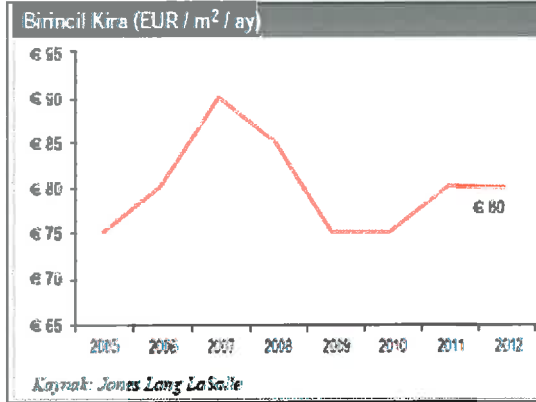
Bir sonraki tabloda incelenen bölgelerde mevcut stok ve bu stoka eklenmesi beklenen alışveriş merkezlerinin sayı ve alan dağılımı ile etki ettikleri bölgede yaşayan nüfusa göre 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan (m<sup>2</sup>/1.000 kişi) görülmektedir.

İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 217 m<sup>2</sup> iken Türkiye'de 88 m<sup>2</sup>, Avrupa'da ise 247 m<sup>2</sup>'dir. Gelecek stoğa eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2014 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın 315 m<sup>2</sup>'ye ulaşması beklenmektedir.

\*Kaynak: Colliers 2013-Market Report

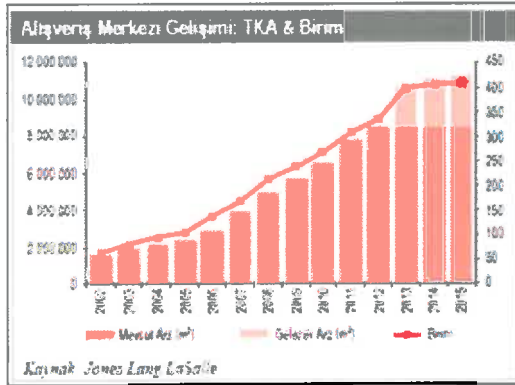
Pazarda var olan nitelikli perakende alanları, uluslararası markaların Türkiye pazarına girme ve ulusal markaların genişleme kararını etkileyen faktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. İyi konumda ve profesyonel yönetimi olan yüksek performanslı alışveriş merkezleri, perakendeci ilgisini önemli derecede arttırmaktadır. İstanbul perakendecilerin pazara girişinde ve genişleme stratejilerinde öncelikli pazar olmaya devam ederken, özellikle ikincil şehirlerde, konumun merkezi olması perakendeci seçimini etkileyen en önemli faktörlerdendir. İkincil bir şehirdeki optimum lokasyon, İstanbul'da ortalama bir

konuma tercih edilebilir durumdadır. Güçlü konum, geniş kapsama alanı, itibarlı yatırımcı, iletişim ağı kuvvetli kiralama ajansları ve uygun toplam kiralanabilir alan, özellikle ikincil şehirlerde, talebi yükselten başlıca faktörlerdir. 1.Çeyrekte bu yana, alışveriş merkezlerindeki birincil kira oranları metrekare başına aylık EUR 80 seviyesinde sabit kalmıştır. Artan arz ve perakendecilerin verimlilik konusundaki hassasiyeti nedeniyle, artan perakendeci talebi doğrudan olarak birincil kira seviyesine yansımamaktadır. Bu kapsamda alışveriş merkezi birincil kira seviyesinin, 2013'te bir artış göstermeyeceği ve EUR 80 seviyesinde kalacağı öngörülmektedir.



Bunun yanı sıra, perakende caddelerindeki kira seviyeleri sınırlı arza ve hızla artan talebe bağlı olarak önemli derecede yükselmiştir. İstiklal ve Bağdat caddelerinde 2011'de EUR 175 seviyesinde olan birincil kira, EUR 25 artarak metrekare başına aylık EUR 200 seviyesine ulaşmıştır. Aynı zaman diliminde Nişantaşı'ndaki birincil kira değeri EUR 20 artarak, Bağdat ve İstiklal caddelerinin biraz altında kalmış ve EUR 190 seviyesine ulaşmıştır.

### Perakende Arzı



2012 sonu itibariyle, Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan (TKA), 2011 yılına kıyasla 27 alışveriş merkezinde 800,000 m<sup>2</sup> artış göstererek, 337 alışveriş merkezinde 8.600.000 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.

Bu alışveriş merkezlerinin 11'i, toplam stokun %44'lük payına sahip olan İstanbul'da yer almaktadır.

2012'de gerçekleşen 43,500 m<sup>2</sup> TKA'ya sahip Mecidiyeköy'deki Trump Towers ve 44,000 m<sup>2</sup> TKA'ya

sahip Ümraniye'deki Buyaka projelerinin açılışlarının ardından, 2012'de gerçekleşen başlıca açılışlar arasında 38,000 m<sup>2</sup> TKA'ya sahip Aqua Florya ve Beylikdüzü'ndeki 100,000 m<sup>2</sup> alanlı Marmara Park projeleri yer almaktadır.



## 5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

### 5.4.1. İSTANBUL İLİ

#### Coğrafi Konum:



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi 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 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

#### Nüfus:

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2012 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 18.3'ü İstanbul'da ikamet etmekte olup bu sayı 31.12.2012 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 13.854.740 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2.666 kişi/km<sup>2</sup> ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. Ülke içindeki işsizlik sorunu sebebi ile İstanbul göç almış ve şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

#### İdari Yapı:



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. Bu değişiklikle İstanbul'da Eminönü İlçesinin tüzel kişiliğine son verilerek Fatih İlçesinin sınırlarına katılmış ve ilk kademe belediyelerinden 37 sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuştur. Böylece İstanbul'un ilçe sayısı 39 olurken ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır.

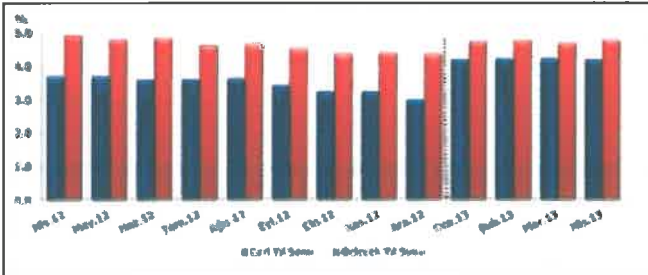
**Ekonomik Yapı:**

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet dönemi ile yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti olma işlevini sürdürmektedir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. Türkiye İstatistik Enstitüsü verilerine göre, üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı dördüncü üç aylık çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %7,4'lük artışla 364 177 Milyon TL, sabit fiyatlarla %1,4'lük artışla 29.935 Milyon TL olmuştur.

**Tablo. 13 GSMH 2012 IV. Çeyrek Sonuçları**

Yıl	Çeyrek	Cari Fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Gerçekleşme Oranı (%)	Cari Fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gerçekleşme Oranı (%)	Sabit Fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Gelişme Oranı (%)
2011	1. Çeyrek	209.977	22.2	103.458	17.2	20.122	12.4
	2. Çeyrek	317.352	12.2	222.352	17.0	22.020	9.3
	3. Çeyrek	351.272	12.2	202.181	17.7	21.177	8.7
	4. Çeyrek	319.242	14.7	234.172	9.0	22.202	2.3
2012	Yılı	1.297.713	10.1	773.960	6.0	110.178	0.8
	1. Çeyrek	328.322	12.2	121.942	11.2	27.257	2.2
	2. Çeyrek	342.742	17.1	127.272	14.2	28.222	2.4
	3. Çeyrek	370.114	7.2	208.044	2.0	31.227	1.6
4. Çeyrek	356.177	7.4	206.000	9.0	23.200	1.2	
2012	Yılı	1.316.817	8.2	786.293	1.0	117.764	2.2

TCMB'nın Nisan 2013 beklenti anketinde 2013 yılı GSYH büyüme beklentisi bir önceki anket döneminde olduğu gibi yüzde 4,2 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı GSYH büyüme beklentisi ise son iki anket döneminde sırasıyla yüzde 4,7 ve yüzde 4,8 olmuştur.

**Tablo. 14 GSMH 2013 Beklentileri**

T.C.M.B verilerine göre, 2012 yılı üçüncü çeyreğinde, iktisadi faaliyet kollarına göre GSYH gelişme hızları incelendiğinde, en yüksek büyüme oranı yüzde 5,4 ile gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetlerinde gerçekleşmiştir. İkinci en yüksek oran ise yüzde 5 ile madencilik ve taş ocaklığı sektöründe meydana gelmiştir. İmalat sanayinde ise yüzde 1,3 gelişme yaşanmıştır.

Kalkınma Bakanlığı verilerine göre 2011 yılında 466.245 milyon TL olan toplam gelirin, 2012-2014 döneminde 524.504 milyon TL olması ve 2011'de 12.398 milyon TL olan borçlanma gereğinin, 2012-2014 dönemi için 11.891 milyon TL'ye gerilemesi beklenmektedir. Vergiler, sosyal fonlar ve özelleştirme gelirlerinde yaşanması beklenen artış ile 2008 yılı toplam gelirin 2012-2014 döneminde %67 oranında artması beklenmektedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer almaktadır.

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. TÜİK verilerine göre belediyelerce verilen inşaat ruhsatnamelerine göre yıllar bazında Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret Binaları adetleri 2008 yılından bu yana artış göstermektedir. 2009 yılında 5.665 adet inşa edilen ticaret binaları sayısı 2010'de 7.674'e yükselmiş, 2011'de ise 5.265'e düşmüştür. Belediyelerce verilen ruhsatnamelerine göre 2012 yılında (sadece ilk üç döneme ait verilere göre) 2.667 adet ofis ve toptan perakende ticaret binası inşa edilmiştir.

**Tablo. 15 Ruhsat verilen Ofis ve Ticaret Yapıları**

Yıl	Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret
2008	5.702
2009	5.665
2010	7.674
2011	5.265

2012'nin üçüncü üç döneminde 860 adet inşa edilen ticaret binalarının %81'i (698 adet) özel, %18'i (156 adet) kamu ve %1'i (6 adet) yapı kooperatifine ait yapılardır. Bu verilere dayanarak TÜİK inşaat sektörü verileri incelendiğinde 2012 yılı dördüncü döneminde Bina İnşaatı Sektörü Üretim Endeksi'nin %0,1 azalarak 117,1'den 116,9'a düştüğü, Bina Dışı İnşaat Sektörü Üretim Endeksi ise %3,3 artarak 159,7'den 164,9'a yükseldi gözlemlenmiştir. Türkiye'de İstanbul'da finans ve hizmetler sektörünün kullanımında olan yapıların yoğun olduğu ve mevcut projelerin varlığı göz önüne alındığında, ticari binaların İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir.

#### 5.4.2. BEŞİKTAŞ İLÇESİ

##### COĞRAFİ YAPISI



Beşiktaş İlçesi, yaklaşık 41.06-41.02 kuzey enlemleri ile 28-29 doğu boylamları arasındadır. Beşiktaş İl topraklarının Avrupa Yakasında yer alır. Kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli, güney batısında Beyoğlu İlçeleri ve doğusunda ise İstanbul Boğazı vardır. Çevrenin büyük yükseltileri yoktur. Fakat sahil kordonunda kurulan mahallelere nispetle Levent, Etiler, Yıldız gibi mahalleler denizden bir hayli yüksektir. Yüzölçümü 1.520 hektardır. Sahil uzunluğu 8375 metre olup, boğaz bu bölgede fazla girintili çıkıntılı değildir. İkliminde Marmara Bölgesi karakteri hakimdir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.

##### TARİHÇE

Beşiktaş'ın tarihi ilk çağlara uzanmakta olup, ozamanlardaki adı "Taş Beşik" anlamına gelen "Kune Petro" olarak bilinmektedir. Ünlü Seyyah Evliya Çelebi; şehrin kurulduğu yerde, çok eskiden büyük bir kilise kuran Yaşkı adlı bir papazın, İsa'nın çocukluğunda yıkandığı taş bir tekneyi, (Beşik-Taşı) Kuds'ten getirdiği ve buradaki kiliseye koyduğunu yazar.

Bazı tarihçiler de Barbaros Hayrettin Paşa'nın gemilerini bağlamak için bu sahile beş tane direk diktiğini, bu nedenle buraya Beş-Taş adının verildiğini, daha sonraki tarihlerde bu kelimenin değişikliğe uğrayarak Beşik-taş olduğunu yazmışlardır.

Bir eserde de Barbaros Hayrettin Paşa'nın Beşik Kaya'da gömüldüğü kayıttır. Kaya ile taşın eş anlamda oldukları gözönünde bulundurulursa sözü edilen Beşik kelimesinin önceden de burada bulunan taşlar üzerinde yeni eklerle meydana getirilen bir gemi beşiğini anlattığı ve temelinde bulunan taşlara bu nedenden dolayı Beşiktaş denildiği ve bu adın sonradan kasabanın adı olarak kaldığı söylenmektedir.

Beşiktaş'ın İstanbul'un fethi sırasındaki adı ise, çifte sütün anlamına gelen "Diploktionion" idi. İstanbul'un fethinden sonra Fatih Sultan Mehmet, iskan hareketine başlamış, Fatih devrinden kalma eserler arasında bulunan Fatih'in Ekmekçi Başısı Ali Ağa'ya ait türbe bu yerleşme sırasında yapılmıştır.

Kanuni Sultan Süleyman zamanında bölge daha da gelişmiş ve sonraki yıllarda bu gelişme devam ederek zaman içinde esir pazarlarının kurulması, Rumeli'den Anadolu'ya geçen askerlerin ve ticari kervanların toplandıkları ve dinlendikleri yer haline gelmesi ile artmıştır.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı ile kasr ve köşkerin yapılmasıyla Osmanlı İmparatorluğunun yönetim merkezi haline gelen ilçe, Cumhuriyet döneminde, İstanbul'un tarihsel bir yapıya sahip olması yanında, yeni ve modern kentleşmeye kavuşmuştur.

Atatürk ve annesi Zübeyde Hanım'ın Akaretler, Spor Caddesi, 76 numaralı evde ikamet etmiş olması ve Büyük Önder'in Dolmabahçe Sarayı'nda vefatı, Beşiktaş'a Cumhuriyet tarihinde müstesna bir yer kazandırmıştır. Beşiktaş; 1930 yılında Beyoğlu İlçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir. (Kaynak: Beşiktaş Kaymaklığı)

## NÜFUS

İlçe Nüfus Müdürlüğü'nde bulunan toplam 358 adet nüfus kütüğünde 232.212 kişi kayıtlı olup, 2009 yılı TÜİK rakamlarına göre İlçe Nüfusu 185.054 kişi iken, 2012 yılı ADNKS verilerine göre 186.067 kişi yer almaktadır.

İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/koy nüfusu - 2012						
	İl/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul						
Beşiktaş	185.057	87.033	99.034	186.067	87.033	99.034
Toplam	186.067	87.033	99.034	186.067	87.033	99.034

Aşağıdaki il/ilçe merkezleri, kıy ve mahallelere göre nüfusları belirtilen il Nüfus ve Statü Dairesi İşleri Genel Müdürlüğü tarafından ilgili mevzuat ve ileri sayılar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nda yerleşim yerleşme yönetimi olarak yapılmış, idari bölümler, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

İstanbul'un bazı ilçelerindeki hızlı nüfus artışı ve bölgesel gecekondulaşma Beşiktaş'ta görülmemekte olup, son yıllardaki nüfus artış oranı düzenli ve planlı bir yerleşim bölgesi özelliklerini arz etmektedir. İlçe nüfusunun yaklaşık %9'u Akat, %9'u Dikilitaş, %8'i ise Konaklar mahallesinde ikamet etmektedir. Beşiktaş ilçesi, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannuma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Mecidiye, Muradiye, Nispetiye, Ortaköy, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız olmak üzere toplam 23 mahalleden oluşmaktadır.

İlçe de üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu, işyeri sayısının çokluğu ve trafiğin Boğaz Köprüsü'nden sonra İstanbul'un çeşitli bölgelerine bağlantı yollarının varlığı, gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli artmasına sebep olmaktadır.

### KÜLTÜREL VE SOSYAL YAPI

İlçe sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik, Galatasaray ve Bahçeşehir Üniversitelerinin merkez kampüsleri, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Beykent, Kadir Has, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan üniversitelerinin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 15'i özel 44 ilköğretim okulu ile 5'i Anadolu lisesi, 11'i özel olmak üzere toplam 27 lise ve dengi okul bulunmaktadır.

Beşiktaş Kültür Merkezi, Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

### 5.4.3. LEVENT-MASLAK BÜYÜKDERE AKSI

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



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



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 yanısıra 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'lerde ticari alanların yoğun olduğu merkezi iş alanı niteliğinde idi. 1973'de Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, Şişli ve Beşiktaş ilçelerindeki ofis binalarının yoğunlaşmasına ve çevre yollarının açılmasına neden olmuştur. 1982'de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılması ile, Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yoğunlaşan ofis yapıları Merkezi İş Alanı'nın Levent'e kaymasına ve günümüzdeki M.İ.A. aksının şekillenmesine neden olmuştur. 2000'li yıllarda M.İ.A bölgesindeki mevcut yapılar ofis ihtiyacına cevap verebilecek kapasitede olmadığından, yeni yatırımların gerçekleşmesine ve devamında karma proje konseptindeki yapıların inşa edilmesine sebep olmuştur.

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

Levent-Maslak hattı boyunca geçmişten günümüze gelişim gösteren M.İ.A bölgesine alternatif olarak Avrupa Yakasında Kağıthane, Bomonti, Çağlayan gibi bölgelerde gelişime yönelik yatırım ve projeler devam etmektedir. Ayrıca Anadolu Yakası'nda Ataşehir ve Ümraniye sınırları dahilinde konumlu İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesinin tamamlanması ile uluslar arası ve yerel işletmelerin genel müdürlüklerinin Anadolu Yakası'na taşınması, İş merkezlerinin yarattığı nüfus ve yapı yoğunluğunun konuşlandığı alanın bu yakaya kaydırılması hedeflenmektedir.

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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 unsur, 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, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkilirken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

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

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 Değeri**, 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

##### 5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

### 5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

### 5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

### Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilmesini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.



## 7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

### 7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### ❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Merkezi konumu ve ulaşım kolaylığı
- Algılanabilirliğinin yüksek olması
- Prestiji yüksek bölgede yer alması
- AVM içerisinde yer alan mağaza ve restoranların orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmesi
- Marka değerinin bulunması
- Gayrimenkulün Büyükdere Caddesi'ne cepheli olması

#### ❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede pik saatlerde yaşanan trafik yoğunluğu

#### ❖ FIRSATLAR

- Merkezi konumu ve bölgede artan çekim güçleri
- Referans noktası konumunda olması

#### ❖ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi
- Bölge yapılanma haklarının gerektirdiği altyapının mevcut olmaması
- Büyükdere Caddesinin sadece bölgenin değil kentin önemli ana arterlerinden biri olması sebebiyle trafik yükünün ağır olması

### 7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantiki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

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

Değerleme çalışmasında; ticari ünite birim satış değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Projenin net bugünkü değeri ise Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanmıştır.

#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

##### 7.3.1.1. Ticari Ünite /Mağaza Analizi

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki çeşitli projelerde yer alan satılık/kiralık ticari ünitelere ait veriler araştırılmış olup detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

#### İSTANBUL SAPHİRE



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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde toplam 165.139 m<sup>2</sup> alanlıdır.. 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 m<sup>2</sup> dükkan alanı bulunmaktadır.

**Tablo. 16 İstanbul Sapphire Ortalama Mağaza Kira Değerleri, TL/Ay**

<i>Niteliği</i>	<i>Min. Alan, m<sup>2</sup></i>	<i>Maks. Alan, m<sup>2</sup></i>	<i>*Min. Aylık Kira Değeri, TL/Ay/m<sup>2</sup></i>	<i>*Maks. Aylık Birim Kira, TL /Ay/m<sup>2</sup></i>
Mağaza	9	2.115,50	65	145

#### AKMERKEZ A.V.M.



Akmerkez Aralık 1993 tarihinde Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının ortak girişimi olarak hizmete girmiş olup Beşiktaş İleç sınırları dahilinde Etiler'de konumlanmaktadır. Toplam 27.557 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 180.000 m<sup>2</sup> inlaet 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 A.V.M. alanı toplam yaklaşık 55.000 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

**Tablo. 17 Akmerkez Ortalama Mağaza Kira Değerleri , TL/Ay**

<i>Niteliği</i>	<i>Min. Alan, m<sup>2</sup></i>	<i>Maks. Alan, m<sup>2</sup></i>	<i>*Min. Aylık Kira Değeri, TL/Ay/m<sup>2</sup></i>	<i>*Maks. Aylık Birim Kira, TL /Ay/m<sup>2</sup></i>
Mağaza	15	-	65	250

**METROCITY A.V.M.**

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

**Tablo. 18 Metrocity A.V.M. Ortalama Mağaza Kira Değerleri , TL/Ay**

<i>Niteliği</i>	<i>Min. Alan, m<sup>2</sup></i>	<i>Maks. Alan, m<sup>2</sup></i>	<i>*Min. Aylık Kira Değeri, TL/Ay/m<sup>2</sup></i>	<i>*Maks. Aylık Birim Kira, TL /Ay/m<sup>2</sup></i>
Mağaza	-	-	60	180

**POL CENTER**

Polat Holding tarafından Levent'te 16.12.1998'de açılan Polcenter 5.099 m<sup>2</sup> üzerinde yer almaktadır. 2 bloktan oluşan Pol Center dahilinde toplam 93 adet satılabilir/kiralanabilir ticari ünite (mağaza/büro) mevcuttur. Her iki blok da 5'er bodrum kata sahip olup, zemin üzerinde 10 kat ve 15 kat yer almaktadır. Toplam 33 adet büronun yer aldığı yapıda açık ve kapalı otopark alanları, yangın merdiveni yük ve yaya asansörleri gibi donanımlar mevcuttur.

**Tablo. 19 Pol Center A.V.M. Mağaza Kira Değerleri, TL/Ay**

<i>Niteliği</i>	<i>Alanı, m<sup>2</sup></i>	<i>Katı</i>	<i>*Aylık Kira Değeri, TL</i>	<i>Aylık Birim Kira, TL /Ay/m<sup>2</sup></i>
Mağaza	50	1. Bodrum	1.650	33,00
Mağaza	70	1. Bodrum	1.750	25,00
Mağaza	40	1. Bodrum	1.500	37,50
Mağaza	125	1. Bodrum	3.250	26,00

**7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda ve benzer nitelikteki A.V.M.'ler dahilinde yer alan ticari ünitele incelenmiştir. Yapılan ticari ünite pazan araştırmasında emsal taşınmazların, yer aldıkları projeler doğrultusunda hedef müşteri kitlesi, konsept, teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Emsal araştırması Büyükdere Caddesi, Levent, Zincirlikuyu, Esentepe, İstinye mahallelerini kapsamakta olup, değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu kompleks dahilindeki ticari ünitelerin gerek prestijli bir bölgede konumlu olması, gerek marka değeri yüksek proje dahilinde yer almaları dolayısı ile emsal ticari ünitelere göre daha avantajlı olduğu olduğu kanaatine varılmıştır. Pazar Araştırmasından elde edilen mağaza (A.V.M. dahili) nitelikli ticari alanların birim satış/kira değerlerine ilişkin veriler aşağıda belirtildiği gibidir.



Tablo. 20 AVM Ortalama Kira Değerleri Tablosu

AVM	AÇILIŞ TARİHİ	KONUM	KAPALI ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA BİRİM DEĞERLERİ (USD/m <sup>2</sup> /Ay)	
					MAĞAZALAR	YİYECEK-İÇECEK
PROFİLO	1998	MECİDİYEKÖY	75.000	40.600	40-70	50-80
METROCİTY	2003	LEVENT	52.000	31.980	30-60	50-90
İSTİNYE	2007	İSTİNYE	270.000	87.000	60	70
CEVAHİR	2005	ŞİŞLİ	420.000	108.000	80	125
ASTORIA	2008	ESENTEPE	110.000	28.000	30-60	50-70
AKMERKEZ	1994	ETİLER	66.000	34.680	50-100	40-130
SAFİR ÇARŞI	2011	4.LEVENT	165.139	33.185	25-65	50-100

Emsal karşılaştırma analizi sonucu değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan Kanyon A.V.M. dahilinde konumlu ticari ünitelerin kategorilerine göre aylık birim kira değerleri takdir edilmiştir. Yapılan pazar araştırması sonucunda Kanyon A.V.M. dahilindeki "Yeme-içme Alanları" için aylık **95 USD/m<sup>2</sup>**, sinema, fitness ve eğlence fonksiyonlarını kapsayan "Sosyal Alanlar" için aylık **25 USD/m<sup>2</sup>** birim kira değeri takdir edilmiştir. Mağaza alanlarında ise kullanım alanı brüt 100 m<sup>2</sup>'den küçük olan "Küçük Ölçekli Mağazalarda" ticari ünitelerde aylık birim kira değeri **90 USD/m<sup>2</sup>**, kullanım alanı brüt 101 m<sup>2</sup>-500 m<sup>2</sup> aralığında olan ticari birimlerde aylık birim kira değeri **60 USD/m<sup>2</sup>**, kullanım alanı brüt 501 m<sup>2</sup> ve

üzerinde olan "Büyük Ölçekli Mağazalarda" ise aylık birim kira değeri **35 USD/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi direkt kullanılmamış olup, Gelir İndirgeme Yaklaşımına veri sağlamak amacı ile kullanılmıştır.

### **7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi**

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır. Ancak taşınmazların sigortaya esas değerinin hesaplanması için, değerlendirme konusu taşınmazın yaklaşık yeniden inşa edilme yapı birim maliyeti 1.250 USD/m<sup>2</sup> (2.613 TL) öngörülerek, taşınmazın toplam sigorta değeri hesaplanmıştır. (Toplam inşaat alanı, A.V.M.'ye ait kapalı alanlar, otopark, sığınak ve teknik alanlar dikkate alınarak toplam 103.105 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.)

**Sigortaya Esas Değer: 103.105 m<sup>2</sup> x 2.613 TL/m<sup>2</sup> = 269.360.585 TL**

**İş GYO hissesine düşen Sigortaya Esas Değer:**

**269.360.585 TL x ½ pay = 134.680.292 TL ≈ 135.000.000 TL**

### **7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### **7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**

Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. A.V.M dahilinde yer alan ticari birimlerin buldukları kat, yaya sirkülasyonu ve ticari yoğunluk, kategori, alan ve konum özelliklerine göre şerefiye çalışması yapılarak ve bağımsız bölümlerin mevcut kullanım şekilleri dikkate alınarak, birim kira değeri takdir edilmiştir. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Hesaplanan Taşınmaz Değerlerinde hesaplanan aylık kira değerleri, %6,00 kapitalizasyon oranı kapitalize edilerek taşınmaz değeri hesaplanmıştır. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **373.326.300 USD (~746.652.600 TL)** hesaplanmış olup, bağımsız bölüm bazında yapılan değer hesapları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

**Tablo. 21 Direkt Kapitalizasyon Yöntemine Göre Hesaplanan Toplam Değeri Tablosu**

	KAT	B.B.	KİRALANAN ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA, USD/m <sup>2</sup>	AYLIK KİRA (USD/Ay)	YILLIK KİRA GELİRİ (USD/Yıl)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1	4.B	1+2	115,00	20	2.300	27.600	460.000	920.000
2	4.B	3+4	91,00	25	2.275	27.300	455.000	910.000
3	4.B	5	60,00	30	1.800	21.600	360.000	720.000
4	4.B	6	30,00	40	1.200	14.400	240.000	480.000
5	4.B	7	28,00	40	1.120	13.440	224.000	448.000
6	3.B	8	149,00	30	4.470	53.640	894.000	1.788.000
7	3.B	9	20,50	60	1.230	14.760	246.000	492.000
8	3.B	10a	15,00	60	900	10.800	180.000	360.000
9	3.B	10b	55,00	60	3.300	39.600	660.000	1.320.000
10	3.B	11	60,00	60	3.600	43.200	720.000	1.440.000
11	3.B	12	29,50	50	1.475	17.700	295.000	590.000
12	3.B	13	30,00	50	1.500	18.000	300.000	600.000
13	3.B	14	37,00	40	1.480	17.760	296.000	592.000
14	2.B	15a	74,00	80	5.920	71.040	1.184.000	2.368.000
15	2.B	15b	83,00					
16	2.B	16	63,00	90	5.670	68.040	1.134.000	2.268.000
17	2.B	17	86,00	90	7.740	92.880	1.548.000	3.096.000
18	2.B	18a	2.772,00	16	44.352	532.224	8.870.400	17.740.800
19	2.B	18b	620,00	30	18.600	223.200	3.720.000	7.440.000
20	2.B	18c+18d	230,00	100	23.000	276.000	4.600.000	9.200.000
21	2.B	19+19a+20	413,00	75	30.975	371.700	6.195.000	12.390.000
22	2.B	21	120,00	80	9.600	115.200	1.920.000	3.840.000
23	2.B	22	103,00	80	8.240	98.880	1.648.000	3.296.000
24	2.B	23	92,00	80	7.360	88.320	1.472.000	2.944.000
25	2.B	24	60,00	70	4.200	50.400	840.000	1.680.000
26	2.B	25	87,50	95	8.313	99.750	1.662.500	3.325.000
27	2.B	26a	50,00	110	5.500	66.000	1.100.000	2.200.000
28	2.B	26b+27	145,00	80	11.600	139.200	2.320.000	4.640.000
29	2.B	28+29	251,00	90	22.590	271.080	4.518.000	9.036.000
30	2.B	30+31	211,50	60	12.690	152.280	2.538.000	5.076.000
31	2.B	32+33a	129,00	70	9.030	108.360	1.806.000	3.612.000
32	2.B	33b+34	59,00	75	4.425	53.100	885.000	1.770.000
33	2.B	34a	41,00	80	3.280	39.360	656.000	1.312.000
34	2.B	35	70,00	110	7.700	92.400	1.540.000	3.080.000
35	2.B	36	65,00	100	6.500	78.000	1.300.000	2.600.000
36	2.B	37	81,50	100	8.150	97.800	1.630.000	3.260.000
37	2.B	38	71,00	100	7.100	85.200	1.420.000	2.840.000
38	2.B	39	70,00	100	7.000	84.000	1.400.000	2.800.000
39	2.B	40	66,00	70	4.620	55.440	924.000	1.848.000
40	2.B	41	55,50	75	4.163	49.950	832.500	1.665.000
41	2.B	42	58,00	75	4.350	52.200	870.000	1.740.000
42	2.B	43	93,00	90	8.370	100.440	1.674.000	3.348.000
43	2.B	44a	409,00	75	30.675	368.100	6.135.000	12.270.000
44	2.B	44b	550,00	30	16.500	198.000	3.300.000	6.600.000
45	2.B	45a	192,00	50	9.600	115.200	1.920.000	3.840.000
46	2.B	45b	100,00	60	6.000	72.000	1.200.000	2.400.000
47	2.B	45c	100,00	110	11.000	132.000	2.200.000	4.400.000
48	2.B	46+47	41,50	70	2.905	34.860	581.000	1.162.000
49	2.B	48	22,00	160	3.520	42.240	704.000	1.408.000
50	2.B	49	22,00	160	3.520	42.240	704.000	1.408.000
51	2.B	50+51	45,00	135	6.075	72.900	1.215.000	2.430.000
52	2.B	52+53	301,00	85	25.585	307.020	5.117.000	10.234.000
53	2.B	54	82,00	75	6.150	73.800	1.230.000	2.460.000
54	2.B	55+56	216,00	70	15.120	181.440	3.024.000	6.048.000
55	2.B	57+58	264,00	85	22.440	269.280	4.488.000	8.976.000
56	2.B	59+60+61a	375,00	60	22.500	270.000	4.500.000	9.000.000
57	2.B	61b+62	185,00	110	20.350	244.200	4.070.000	8.140.000
58	2.B	63a	30,00	130	3.900	46.800	780.000	1.560.000

	KAT	B.B.	KİRALANAN ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA, USD/m <sup>2</sup>	AYLIK KİRA (USD/Ay)	YILLIK KİRA GELİRİ (USD/YIL)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
59	2.B	63b	19,00	150	2.850	34.200	570.000	1.140.000
60	2.B	63c	24,00	150	3.600	43.200	720.000	1.440.000
61	1.B-Z-1.K	64-67, 109,111, 112a+1621 64a	7.877,50	20	157.550	1.890.600	31.510.000	63.020.000
62	1.B	68	98,00	70	6.860	82.320	1.372.000	2.744.000
63	1.B	69	234,00	35	8.190	98.280	1.638.000	3.276.000
64	1.B	70	182,00	40	7.280	87.360	1.456.000	2.912.000
65	1.B	71+71a	197,00	40	7.880	94.560	1.576.000	3.152.000
66	1.B	72+72a+73	419,00	40	16.760	201.120	3.352.000	6.704.000
67	1.B	74+74a	145,00	50	7.250	87.000	1.450.000	2.900.000
68	1.B	75a+75b	200,00	40	8.000	96.000	1.600.000	3.200.000
69	1.B	76+76a+78	180,00	40	7.200	86.400	1.440.000	2.880.000
70	1.B	77a+78c	56,00	60	3.360	40.320	672.000	1.344.000
71	1.B	77b+78d	82,00	55	4.510	54.120	902.000	1.804.000
72	1.B	79	38,00	55	2.090	25.080	418.000	836.000
73	1.B	91d	96,00	100	9.600	115.200	1.920.000	3.840.000
74	1.B	80a	47,00	100	4.700	56.400	940.000	1.880.000
75	1.B	80b	16,00	150	2.400	28.800	480.000	960.000
76	1.B	81+82	114,00	65	7.410	88.920	1.482.000	2.964.000
77	1.B	83+84a	81,00	65	5.265	63.180	1.053.000	2.106.000
78	1.B	84b	45,00	85	3.825	45.900	765.000	1.530.000
79	1.B	85+86	113,00	100	11.300	135.600	2.260.000	4.520.000
80	1.B	87	106,50	115	12.248	146.970	2.449.500	4.899.000
81	1.B	88	105,50	45	4.748	56.970	949.500	1.899.000
82	1.B	89	66,00	80	5.280	63.360	1.056.000	2.112.000
83	1.B	90	77,00	80	6.160	73.920	1.232.000	2.464.000
84	1.B	91a	600,00	50	30.000	360.000	6.000.000	12.000.000
85	1.B	91b	320,00	35	11.200	134.400	2.240.000	4.480.000
86	1.B	91c-99a	1.396,00	30	41.880	502.560	8.376.000	16.752.000
87	1.B	99b+100a	90,00	55	4.950	59.400	990.000	1.980.000
88	1.B	100b+101b	82,00	50	4.100	49.200	820.000	1.640.000
89	1.B	101a+102+	166,00	50	8.300	99.600	1.660.000	3.320.000
90	1.B	103-108	927,00	30	27.810	333.720	5.562.000	11.124.000
91	1.B	109	56,00	40	2.240	26.880	448.000	896.000
92	Zemin	110	250,00	40	10.000	120.000	2.000.000	4.000.000
93	Zemin	112b+113	92,00	85	7.820	93.840	1.564.000	3.128.000
94	Zemin	114	73,00	85	6.205	74.460	1.241.000	2.482.000
95	Zemin	115	50,00	85	4.250	51.000	850.000	1.700.000
96	Zemin	116	86,00	85	7.310	87.720	1.462.000	2.924.000
97	Zemin	117	89,00	85	7.565	90.780	1.513.000	3.026.000
98	Zemin	118	82,00	85	6.970	83.640	1.394.000	2.788.000
99	Zemin	119	67,00	85	5.695	68.340	1.139.000	2.278.000
100	Zemin	120	85,50	85	7.268	87.210	1.453.500	2.907.000
101	Zemin	121	102,50	85	8.713	104.550	1.742.500	3.485.000
102	Zemin	122	98,00	85	8.330	99.960	1.666.000	3.332.000
103	Zemin	123	56,00	75	4.200	50.400	840.000	1.680.000
104	Zemin	124+125a	112,00	140	15.680	188.160	3.136.000	6.272.000
105	Zemin	125b	26,00	125	3.250	39.000	650.000	1.300.000
106	Zemin	126	50,00	125	6.250	75.000	1.250.000	2.500.000
107	Zemin	127	73,00	125	9.125	109.500	1.825.000	3.650.000
108	Zemin	128	58,00	125	7.250	87.000	1.450.000	2.900.000
109	Zemin	129+130	123,00	125	15.375	184.500	3.075.000	6.150.000
110	Zemin	131	63,00	125	7.875	94.500	1.575.000	3.150.000
111	Zemin	132	25,00	140	3.500	42.000	700.000	1.400.000
112	Zemin	133	60,00	125	7.500	90.000	1.500.000	3.000.000
113	Zemin	134	60,00	125	7.500	90.000	1.500.000	3.000.000
114	Zemin	135+136	115,00	125	14.375	172.500	2.875.000	5.750.000

	Kat	BB	KİRALANAN ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA, USD/m <sup>2</sup>	AYLIK KİRA (USD/Ay)	YILLIK KİRA GELİRİ (USD/Yıl)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
115	Zemin	137	54,00	150	8.100	97.200	1.620.000	3.240.000
116	Zemin	138+139+140a	816,00	55	44.880	538.560	8.976.000	17.952.000
117	Zemin	140b	183,00	100	18.300	219.600	3.660.000	7.320.000
118	Zemin	141a	167,00	75	12.525	150.300	2.505.000	5.010.000
119	Zemin	141b	383,00	85	32.555	390.660	6.511.000	13.022.000
120	Zemin	142-150a	426,00	85	36.210	434.520	7.242.000	14.484.000
121	Zemin	150b	34,00	55	1.870	22.440	374.000	748.000
122	Zemin	150c+151	129,00	57	7.353	88.236	1.470.600	2.941.200
123	Zemin	152	84,00	55	4.620	55.440	924.000	1.848.000
124	Zemin	153-161	1.004,50	20	20.090	241.080	4.018.000	8.036.000
125	Zemin	162	37,50	50	1.875	22.500	375.000	750.000
126	1, 2, 3	163+168+205	3.502,00	12	42.024	504.288	8.404.800	16.809.600
127	1	164b	953,00	30	28.590	343.080	5.718.000	11.436.000
128	1	164	368,00	95	34.960	419.520	6.992.000	13.984.000
129	1	164c+165	252,50	95	23.988	287.850	4.797.500	9.595.000
130	1	166	105,00	115	12.075	144.900	2.415.000	4.830.000
131	1	167	128,00	140	17.920	215.040	3.584.000	7.168.000
132	1	168+169a	131,00	80	10.480	125.760	2.096.000	4.192.000
133	1	169b	65,00	105	6.825	81.900	1.365.000	2.730.000
134	1	170	64,00	105	6.720	80.640	1.344.000	2.688.000
135	1	171+172	180,00	125	22.500	270.000	4.500.000	9.000.000
136	1	173a+174a	103,00	115	11.845	142.140	2.369.000	4.738.000
137	1	173b+174b	140,00	110	15.400	184.800	3.080.000	6.160.000
138	1	175+176a	377,00	110	41.470	497.640	8.294.000	16.588.000
139	1	176b	132,00	130	17.160	205.920	3.432.000	6.864.000
140	1	176c	193,00	120	23.160	277.920	4.632.000	9.264.000
141	1	177	134,00	120	16.080	192.960	3.216.000	6.432.000
142	1	178	578,00	65	37.570	450.840	7.514.000	15.028.000
143	1	179	1.455,00	60	87.300	1.047.600	17.460.000	34.920.000
144	1-2	180-187, 189-193	2.159,00	20	43.180	518.160	8.636.000	17.272.000
145	3	206	417,00	40	16.680	200.160	3.336.000	6.672.000
<b>TOPLAM</b>			<b>40.880,50</b>		<b>1.366,63</b>		<b>373.326.300</b>	<b>746.652.600</b>

### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen aylık birim ofis ve ticari kira değerleri esas alınarak gayrimenkullerin kira gelirleri hesaplanmıştır. Kanyon A.V.M. dahilinde yer alan ticari ünitelerin yıllık net nakit akımları hesaplanıp, 10. Yılın sonunda %6,00 kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek 10.yıl sonundaki değerine ulaşılmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede mevcutta yer alan yatırım projeleri ve değerlendirme tarihine kadar olan süreçteki gelişimi dolayısı ile ilerleyen dönemlerdeki gelişme potansiyeli göz önüne alınarak, 10. Yıl sonu için hesaplanan gayrimenkul değerine ~%2 oranında "Bölge potansiyel prestij değeri" ilave edilmiştir. Yıllara yaygın Net Nakit Akımları %10 indirgeme oranı ile indirgenerek bugüne getirilmiştir. Yönetim giderleri toplam gelirin %3'ü oranında, vergi, gayrimenkul sigortası ve yenileme fonu gibi giderleri kapsayan Sabit giderler toplam gelirlerin %3'ü oranında, genel giderler ise toplam gelirin %2,5'i oranında varsayılmıştır. Nakit akımları Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **347.225.392 USD (694.450.784 TL)** olarak hesaplanmıştır.





# HARMONI

YERLEŞİME ALANLARI KİRA GELİRLERİ	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Birim Kıra Değeri, USD/ay	95	98	101	104	107	110	113	117	120	124	128
Kıra Fiyatı Artış Oranı	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Toplam Potansiyel Kıra Gelir, USD	5.874.900	6.051.240	6.232.777	6.419.760	6.612.353	6.810.724	7.015.045	7.225.497	7.442.262	7.665.529	7.895.495
Kıra Kaybı	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Kıralanabilir Yeme-içme Alanları, m <sup>2</sup>	5.153,50										
<b>TOPLAM YEME-İÇME ALANLARI KİRA GELİRLERİ, USD</b>	<b>5.839.990,40</b>	<b>5.809.190,11</b>	<b>5.983.465,92</b>	<b>6.162.969,79</b>	<b>6.347.859,88</b>	<b>6.538.294,85</b>	<b>6.734.443,49</b>	<b>6.934.476,79</b>	<b>7.144.571,10</b>	<b>7.359.009,23</b>	<b>7.579.675,48</b>
<b>SOSYAL ALANLAR (SİNEMA, FİTNESS, EĞİTİM ALANLARI) KİRA</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Birim Kıra Değeri, USD/ay	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33	34
Kıra Fiyatı Artış Oranı	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Toplam Potansiyel Kıra Gelir, USD	1.863.300	1.919.199	1.976.775	2.036.078	2.097.161	2.160.075	2.224.878	2.291.624	2.360.373	2.431.184	2.504.119
Kıra Kaybı	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Kıralanabilir Sosyal Alanlar, m <sup>2</sup>	6.211,00										
<b>TOPLAM SOSYAL ALANLAR KİRA GELİRLERİ, USD</b>	<b>1.789.769,00</b>	<b>1.842.431,04</b>	<b>1.897.703,97</b>	<b>1.954.635,99</b>	<b>2.013.274,14</b>	<b>2.073.672,37</b>	<b>2.135.883,54</b>	<b>2.199.939,01</b>	<b>2.265.957,78</b>	<b>2.333.936,52</b>	<b>2.403.954,61</b>
<b>KÜÇÜK ÖLÇEKLİ (&lt; 100 m<sup>2</sup>) MAĞAZA GELİRLERİ</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Birim Kıra Değeri, USD	90	93	95	98	101	104	107	111	114	117	121
Kıra Fiyatı Artış Oranı	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Toplam Potansiyel Kıra Gelir, USD	4.920.480	5.068.094	5.220.137	5.376.741	5.538.044	5.704.185	5.875.310	6.051.570	6.233.117	6.420.110	6.612.714
Kıra Kaybı	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Kıralanabilir Küçük Ölçekli Mağaza Alanı, m <sup>2</sup>	4.555,00										
<b>TOPLAM KÜÇÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA GELİRLERİ, USD</b>	<b>4.723.660,80</b>	<b>4.866.370,62</b>	<b>5.011.331,74</b>	<b>5.161.671,70</b>	<b>5.316.521,85</b>	<b>5.476.017,50</b>	<b>5.640.295,03</b>	<b>5.809.506,97</b>	<b>5.983.792,18</b>	<b>6.163.305,94</b>	<b>6.348.205,12</b>
<b>ORTA ÖLÇEKLİ (101 m<sup>2</sup>-500 m<sup>2</sup>) MAĞAZA GELİRLERİ</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Birim Kıra Değeri, USD/ay	60	62	64	66	68	70	72	74	76	78	81
Kıra Fiyatı Artış Oranı	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Toplam Potansiyel Kıra Gelir, USD	4.708.000	4.849.322	4.994.802	5.144.646	5.298.986	5.457.955	5.621.694	5.790.345	5.964.055	6.142.977	6.327.266
Kıra Kaybı	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Kıralanabilir Orta Ölçekli Mağaza Alanı, m <sup>2</sup>	6.539,00										
<b>TOPLAM ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA GELİRLERİ, USD</b>	<b>4.519.756,80</b>	<b>4.655.349,50</b>	<b>4.795.009,99</b>	<b>4.938.860,29</b>	<b>5.087.826,10</b>	<b>5.239.636,88</b>	<b>5.396.625,99</b>	<b>5.556.730,77</b>	<b>5.725.492,69</b>	<b>5.897.257,47</b>	<b>6.074.175,19</b>
<b>BÜYÜK ÖLÇEKLİ (&gt;500 m<sup>2</sup>) MAĞAZA GELİRLERİ</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Birim Kıra Değeri, USD/ay	35	36	37	38	39	41	42	43	44	46	47
Kıra Fiyatı Artış Oranı	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Toplam Potansiyel Kıra Gelir, USD	7.736.820	7.968.925	8.207.992	8.454.232	8.707.859	8.969.095	9.238.168	9.515.313	9.800.772	10.094.795	10.397.639
Kıra Kaybı	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Kıralanabilir Büyük Ölçekli Mağaza Alanı, m <sup>2</sup>	18.421,00										
<b>TOPLAM BÜYÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA GELİRLERİ, USD</b>	<b>7.427.347,20</b>	<b>7.650.167,62</b>	<b>7.879.672,64</b>	<b>8.116.062,82</b>	<b>8.359.544,71</b>	<b>8.610.331,05</b>	<b>8.868.640,98</b>	<b>9.134.700,21</b>	<b>9.408.741,22</b>	<b>9.691.003,45</b>	<b>9.981.733,56</b>
<b>TOPLAM KİRA GELİRLERİ, USD</b>	<b>24.099.523,20</b>	<b>24.822.506,90</b>	<b>25.567.184,16</b>	<b>26.334.199,69</b>	<b>27.124.225,48</b>	<b>27.937.952,45</b>	<b>28.776.091,02</b>	<b>29.639.373,75</b>	<b>30.528.554,97</b>	<b>31.444.411,61</b>	<b>32.387.743,96</b>
<b>Diğer Gelirler, USD</b>	<b>602.488,08</b>	<b>620.562,72</b>	<b>639.179,60</b>	<b>658.354,99</b>	<b>678.105,64</b>	<b>698.449,81</b>	<b>719.402,28</b>	<b>740.984,34</b>	<b>763.213,87</b>	<b>786.110,29</b>	<b>809.693,60</b>
<b>TOPLAM GELİRLER, USD</b>	<b>24.702.011,28</b>	<b>25.443.071,62</b>	<b>26.206.363,77</b>	<b>26.992.554,68</b>	<b>27.802.331,32</b>	<b>28.636.401,26</b>	<b>29.495.493,30</b>	<b>30.380.358,10</b>	<b>31.291.768,84</b>	<b>32.230.521,90</b>	<b>33.197.437,56</b>
<b>GİDERLER</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Yönetim Giderleri	3,0%	741.060,34	763.292,15	786.190,91	809.776,64	834.065,94	859.092,04	884.864,80	911.410,74	938.753,07	966.915,66
Genel Giderler	2,5%	617.550,28	636.076,79	655.159,09	674.813,87	695.058,28	715.910,03	737.387,33	759.508,95	782.294,22	805.763,05
Sabit Giderler (Verit. Sigorta, v.b.)	3,0%	741.060,34	763.292,15	786.190,91	809.776,64	834.069,94	859.092,04	884.864,80	911.410,74	938.753,07	966.915,66
<b>TOPLAM GİDERLER, USD</b>	<b>2.099,671</b>	<b>2.167,661</b>	<b>2.227,541</b>	<b>2.294,367</b>	<b>2.363,198</b>	<b>2.434,094</b>	<b>2.507,417</b>	<b>2.582,330</b>	<b>2.659,800</b>	<b>2.739,594</b>	<b>2.821,672</b>
<b>NET GELİRLER, USD</b>	<b>22.602.340</b>	<b>23.275.410</b>	<b>23.978.823</b>	<b>24.698.188</b>	<b>25.439.133</b>	<b>26.202.307</b>	<b>26.988.076</b>	<b>27.798.028</b>	<b>28.631.968</b>	<b>29.496.928</b>	<b>30.375.765</b>
<b>Net Karlı Oran</b>	<b>6%</b>										
<b>Net Karlı Alanları</b>	<b>22.602.340</b>	<b>23.275.410</b>	<b>23.978.823</b>	<b>24.698.188</b>	<b>25.439.133</b>	<b>26.202.307</b>	<b>26.988.076</b>	<b>27.798.028</b>	<b>28.631.968</b>	<b>29.496.928</b>	<b>30.375.765</b>
<b>Net Bugünkü Değer, USD</b>	<b>347.225.392</b>										
<b>Net Bugünkü Değer, TL</b>	<b>694.430.794</b>										

HARMONI KATILIM MENKUL DEĞERLER VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## **B. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi ile elde edilen veriler doğrultusunda Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile değer hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde 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 sebebiyle, Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi direkt kullanılamamıştır. Pazar araştırmasında A.V.M.'ler dahili aylık birim kira değerlerinin reel piyasa verilerini yansıttığı kanaatine varılarak, farklı iki yöntem ile hesaplanan gayrimenkul değerleri Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan sonuç lehinde uyumlaştırılmıştır.

<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>ULAŞILAN DEĞERLER, TL</b>	<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER, TL</b>
Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	<b>746.652.600 TL</b>	<b>730.000.000 TL</b>
Nakit Akımları Analizi Yöntemi	<b>694.450.784 TL</b>	

### **8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**9. SONUÇ**

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul il özelinde Merkezi İş alanı olarak nitelendirilen bölgede konumlu olup A+ ofis stoğunun yoğun olduğu prestijli bir bölgededir. Değerleme konusu taşınmazlar ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları ve taşınmazların sahip oldukları prestijli kompleks dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır. Rapor dahilinde yapılan değerlendirme çalışması konu 195 bağımsız bölümün birlikte tasarrufu dikkate alınarak takdir edilmiş olup, nihai değer takdirinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/2) hissesine denk gelen değer 1/2'si hesaplanmıştır.

**Tablo. 22 Nihai Değer Tablosu**

KONU GAYRİMENKUL	TOPLAM PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ % 18 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 %18 KDV DAHİL (TL)	İŞ G.Y.O. A.Ş (1/2) PAYI TOPLAM SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)
1946 Ada 136 Parsel de Kayıtlı 195 adet Bağımsız Bölüm	730.000.000	861.400.000	365.000.000	430.700.000	135.000.000

1 USD = 2,00-TL, Rapor da belirtilen değerlerin tamamı KDV KARIÇ değerlerdir.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 Pafta, 1946 Ada, 136 Parsel üzerinde yer alan Kanyon A.V.M. dahilinde 1/2 hisseye sahip İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihi itibari ile toplam Pazar değeri KDV hariç **365.000.000 TL (Üçyüzaltmışbeşmilyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**GÜLNUR ÇELİK**  
Şehir Plancısı-M.B.A  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI



**DİDEM ÖZTÜRK**  
Y.Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 402394  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



**Aysel AKTAN**  
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

