

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

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

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1420 ADA 1 PARSEL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş
Bucağı	:
Mahallesi	: Rumeli Hisarı
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 81
Ada No	: 1420
Parsel No	: 1
Alanı	: 25.909,00 m ²
Vasfı	: Kargir İş Merkezi
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: Ek - Mülkiyet Listesi
Hisse Oranı	: Ek - Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Cilt No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	: Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	: Ek - Mülkiyet Listesi

Mülkiyet listesi, tapu suretleri ve taksit belgeleri ekte yer almaktadır.

- Çarşı Blok, 1 no'lu bağımsız bölümün cilt ve yevmiye numaraları tapu suretinde sehven yerleri değiştirilerek yazılmıştır.

- Çarşı Blok, 31 Bağımsız bölüm numaralı taşınmazın TAKBİS belgesinde taşınmazın nitelik bilgisi "Mağaza Acenta bir" olarak belirtilmiş olup, nitelik bilgisinin sehven yazıldığı düşünülmektedir. Bağımsız bölüm bilgisi 31 olarak yazılmıştır.

- Kule3 Blokte 201 no'lu bağımsız bölümün kat numarası tapu suretinde ve kat irtifakına esas mimari proje üzerinde bulunan bağımsız bölüm listesinde "13" yazmaktadır. Ancak rapor ekinde sunulan TAKBİS belgesinde kat numarası "12" yazılmış olup sehven yazıldığı düşünülmektedir.

- Kule3 Blok, 214 no'lu Bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait TAKBİS belgesinde taşınmazın kat numarası "16" olarak belirtilmiş olup, kat bilgisinin sehven yazıldığı düşünülmektedir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Beyanlar:

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

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

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

İpotek:

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

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

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

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

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

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

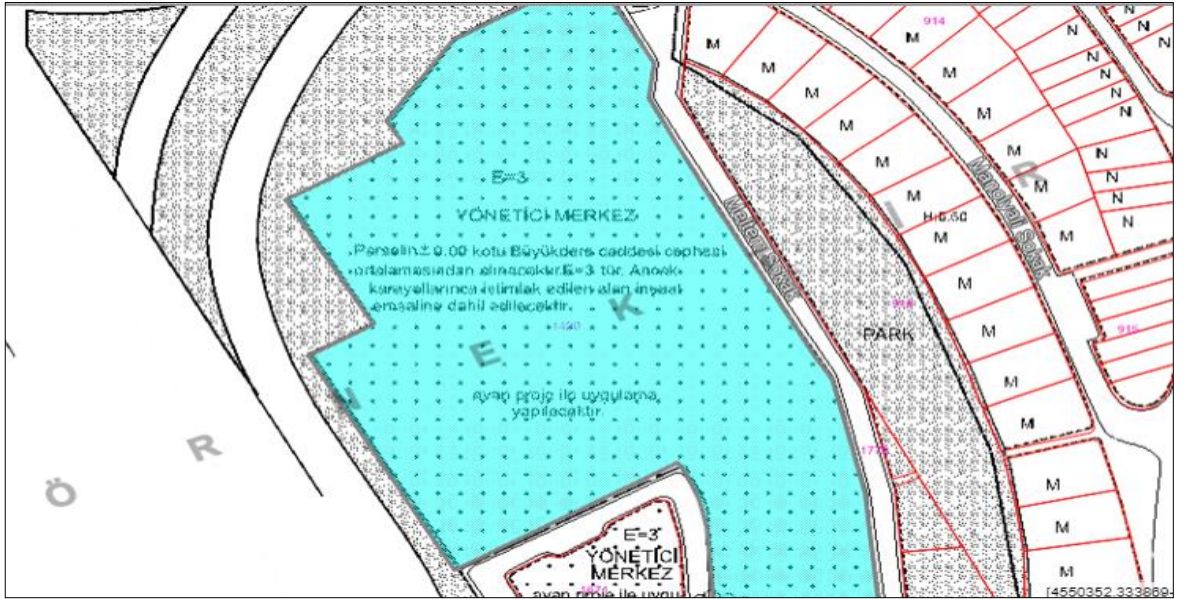
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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



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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

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

Dosyasında 21.10.2014 tarih ve 33/0050 sayılı **Yapı Tatil Tutanağı** bulunmaktadır. Söz konusu tutanağa göre;

"Mahallinde yapılan incelemede bahse konu yerde aşağıda belirtilen projesine aykırı kısımlar tespit edilmiştir.

1- Kule 3 bloğun arka tarafında zemin seviyesinde bulunan otoparka giriş rampasının üstünde demontabl malzemeden 8,30x14,50=120,35 m² kafe olarak kullanılan bir ilave yapılmıştır.

2- Kule Çarşı kısmında zemin katta koridorlarda stand şeklinde 5 adet dükkan yapılmıştır. Bunlar L'occitana, kullandığı alan yaklaşık 13x4,5=5,85 m², SO CHIC kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 13x4,5=5,85 m², GÖZLÜK EVİ kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 13x4,5=5,85 m², FORA ZEYTİNCİLİK kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 1,3x6=7,8 m², JOHN2S COFFEE kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 17 m²,

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

4- Kule Çarşı kısmında bodrum katta yürüyen merdivenlerin altındaki ortak alan kısmı kapatılarak dükkan olarak işletilmektedir. (Koridorda kapatılan alan yaklaşık 30 m²)

Toplam projesine aykırı olarak 311,70 m² alandır."

Tutanağa istinaden 13.11.2014 tarih ve K/253-353-851165-380 sayılı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. Maddesi gereğince yıkım kararı ve 13.11.2014 tarih ve K/252-352-851159-379 sayılı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. Maddesi gereğince para cezası verildiğine dair **Encümen Kararları** alınmıştır.

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

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

50 bağımsız bölüm için aykırılığın niteliği;

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

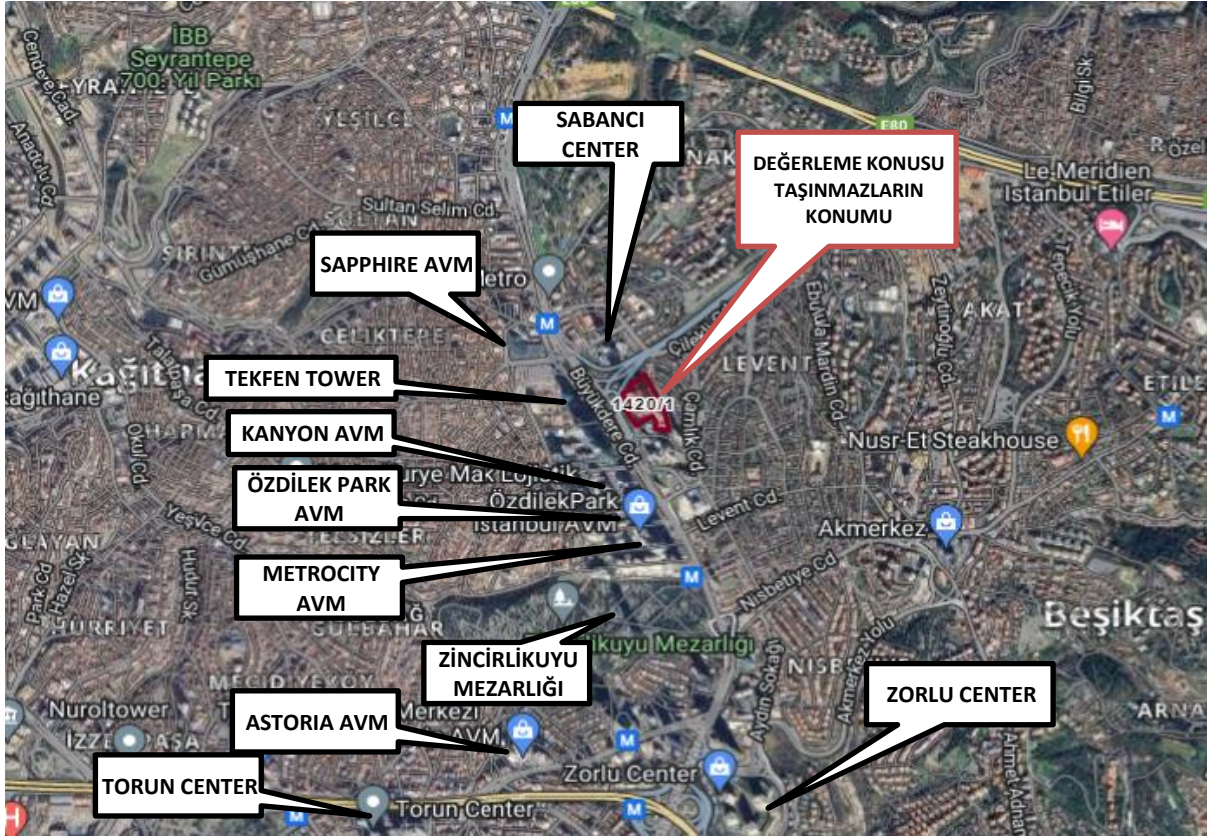
3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

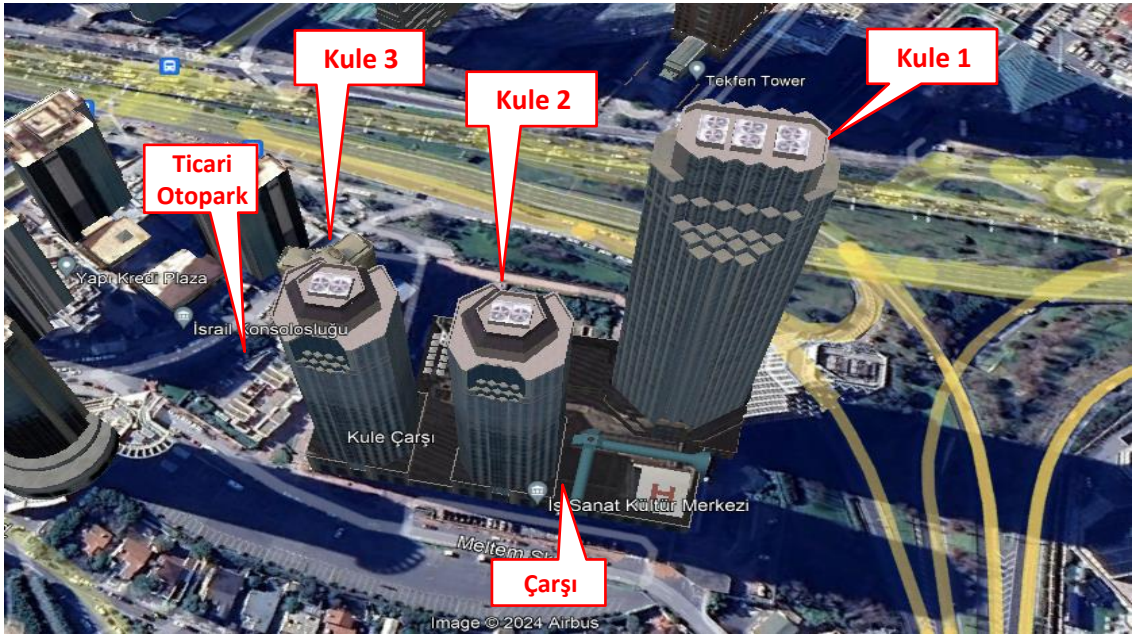
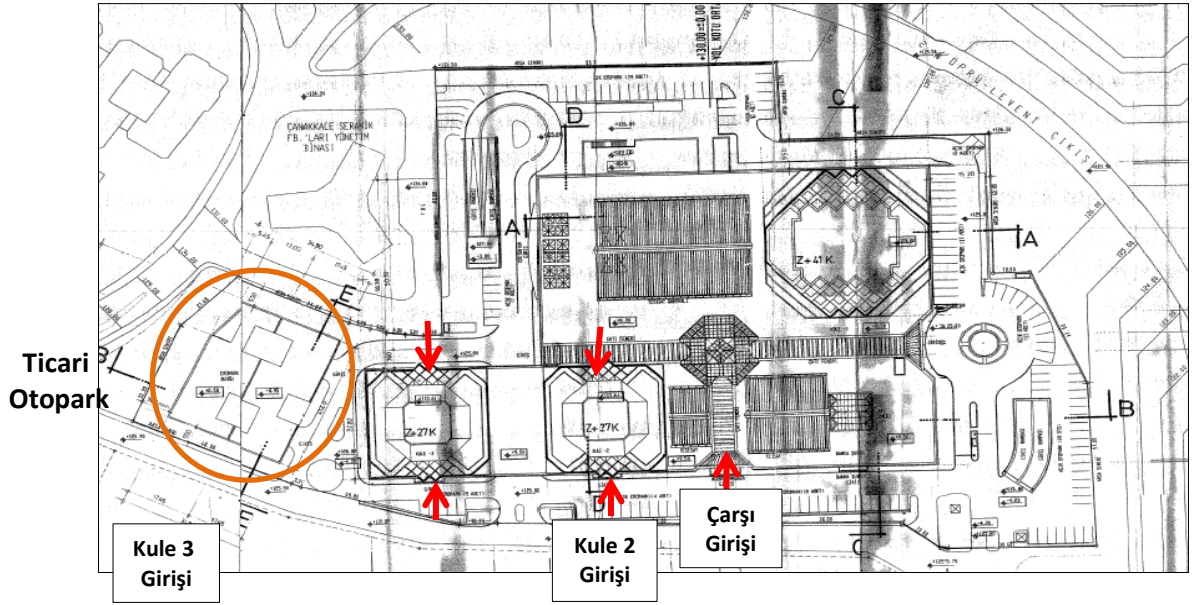


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

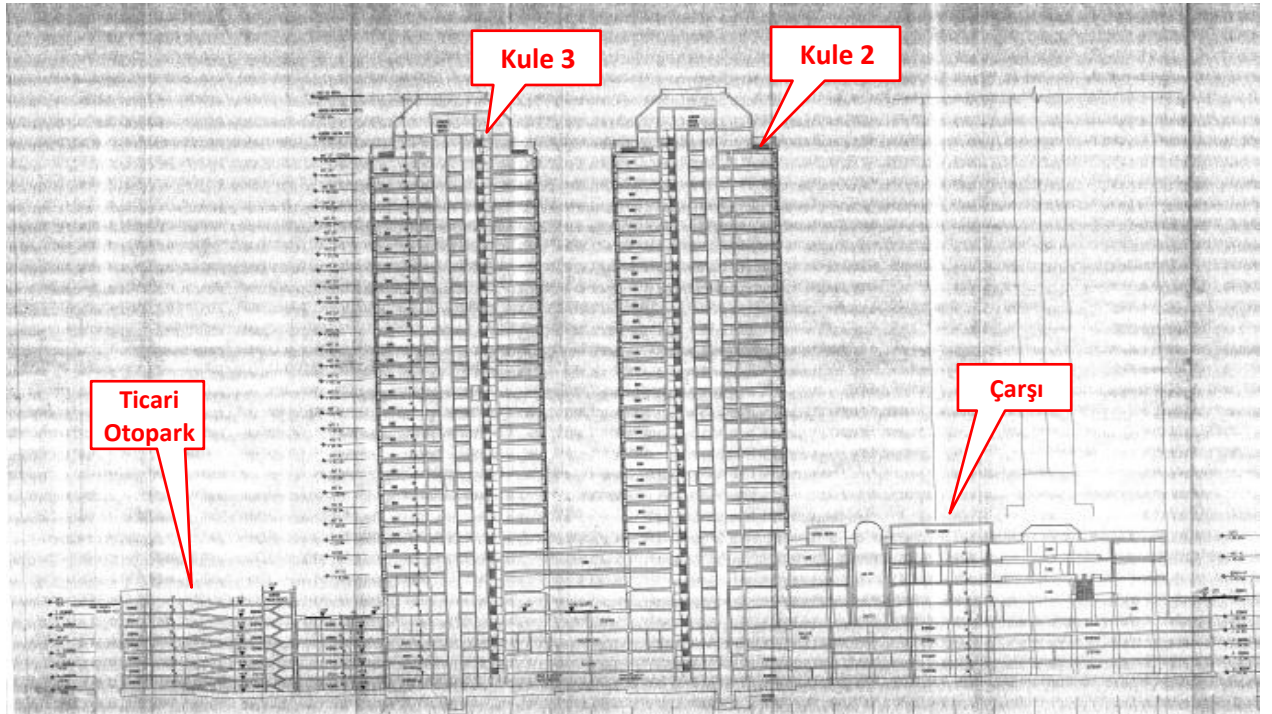
Parsel üzerinde projesine göre ve mahallinde Kule-1, Kule-2, Kule-3, Çarşı bloğu ve Ticari otopark olan İş Kuleleri Kompleksi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Kule-1, Kule-2, Kule-3 ve çarşı bloğunda konumlu 103 adet taşınmazdır.



Kule-2, Kule-3 ve Çarşı Bloğu Meltem Sokak cephelidir. İş kuleleri projesine göre ve mahallinde 6. bodrum kattan 2.normal kata kadar baza kısmından oluşmaktadır. 2.normal kattan sonra ayrı ayrı kule olarak yükselmektedir.

6.bodrum kattan 2.bodrum kata kadar bodrum katlarda binaya ait otopark alanları, teknik hacimler vb. ortak alanlar bulunmaktadır. 2.bodrum ve 1.bodrum katta "Çarşı Blok" bulunmaktadır. Blok girişleri 1.bodrum kattan sağlanmaktadır.

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



Çarşı Blok;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Adedi
Mağaza	3.448,76	46
Büro	56.377,76	56
Banka Şubesi	5.954,00	1
TOPLAM	65.780,52	103

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	İŞYERİ , BÜRO
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	FAN COIL
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	YOK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	ŞEHİR , BOĞAZ
Cephesi	:	G-B-D-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur.

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

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

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, İhlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılardandır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılardır. Türkiye'nin en yüksek binası olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kuleleri Beşiktaş'tadır. Sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 169.022 kişidir.

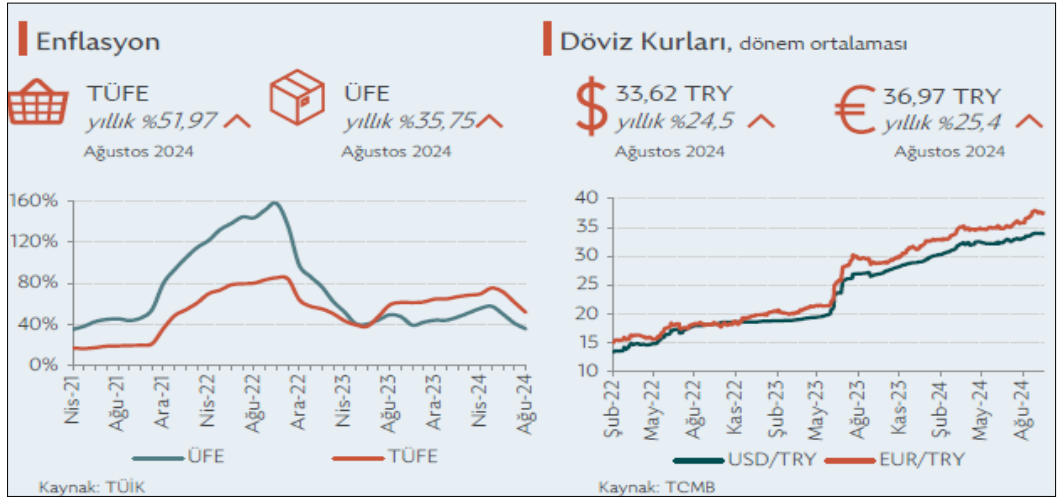


4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



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

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

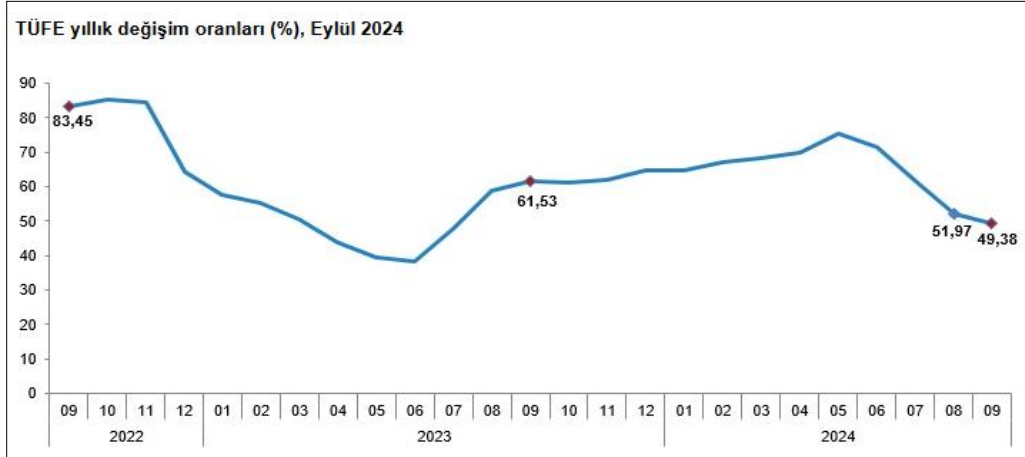
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK,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

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

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



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

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

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

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

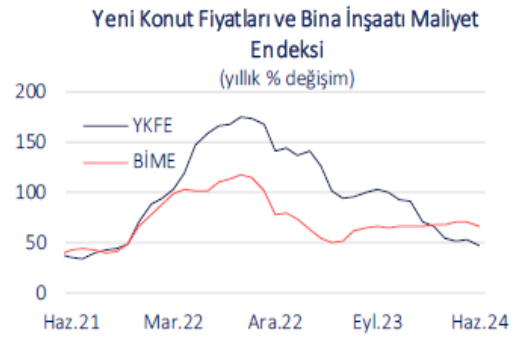
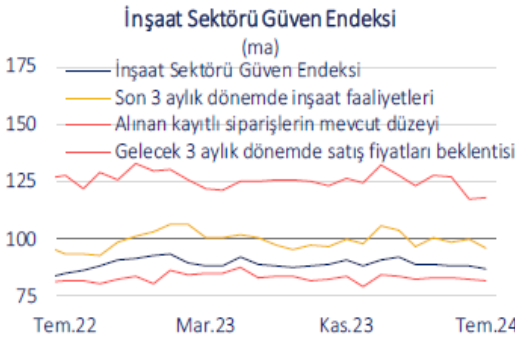
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

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

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

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

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



OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralaları daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m2/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

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

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindeydi. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.

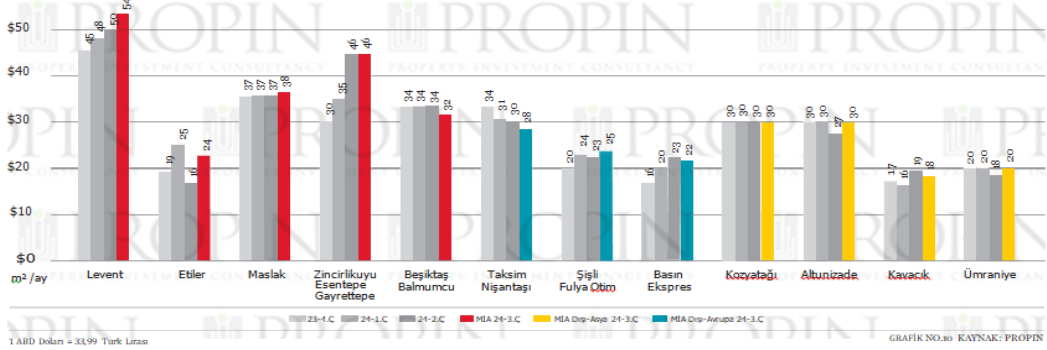
MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.

MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m² /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m² /ay ile MİA'da yer alan Levent'te talep edildi.

İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

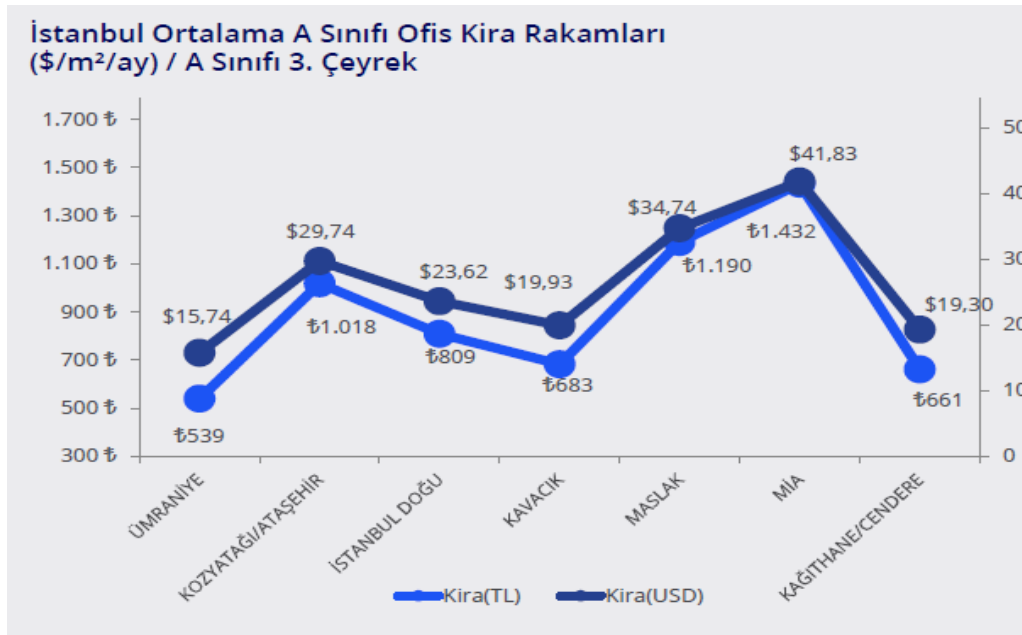
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiraları yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

Asya Stok	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Ortalama Kira (m ² /ay)	Asya Boşluk Oranı
957.817	806,15-TL	23,55-USD	6,05%
Avrupa Stok	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Ortalama Kira (m ² /ay)	Avrupa Boşluk Oranı
1.633.586	1.196,75-TL	34,90-USD	12,04%
Toplam İstanbul Stok	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	İstanbul Ortalama Kira (m ² /ay)	Toplam İstanbul Boşluk Oranı
2.591.403	1.051,12-TL	30,70-USD	9,83%



4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı


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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

* KANYON RESİDENCE				
	Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.			
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MansionTR Kanyon 0 (532) 642 92 31	1+0 4. kat	190m ²	40.000.000 TL	210.526 TL/m ²
Ortalama				210.526,32 TL/m²

* METROCITY				
	24.000 m ² 'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m ² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m ² 'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.			
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Go Gayrimenkul 0 (533) 247 61 60	1+0 9. kat	620m ²	100.000.000 TL	161.290 TL/m ²
Ortalama				161.290,32 TL/m²

* **İSTANBLOOM**



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

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

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

* **ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



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

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

* **ZORLU CENTER**



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

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Temeltaş Projeler Satış Ofisi 0 (506) 690 94 16	5+0 4. kat	510m ²	159.000.000 TL	311.765 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 497 95 42	5+0 1. kat	1.045m ²	390.000.000 TL	373.206 TL/m ²
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	5+0 bahçe katı	310m ²	96.000.000 TL	309.677 TL/m ²
Ortalama				331.549,29 TL/m²

* **TORUN CENTER**



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

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 532 491 83 93	1+0 5.Kat Dekorlu	430m ²	75.000.000 TL	174.419 TL/m ²
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	1+0 Giriş Kat Natamam	320m ²	64.000.000 TL	200.000 TL/m ²
Ortalama				185.333,33 TL/m²

* **QUASAR İSTANBUL**



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

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

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



Dükkan Emsalleri

1 Yurt Yatırım Gayrimenkul

Tel 0 (532) 495 49 02

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

SATILIK	350 .-M ²	170.000.000	.-TL	485.714	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------	---------	---------------------

2 Platin Real Estate

Tel 0 (533) 336 60 40

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

SATILIK	780 .-M ²	227.000.000	.-TL	291.026	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------	---------	---------------------

3 Orhan Topay Emlak

Tel 0 (532) 277 73 74

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

SATILIK	50 .-M ²	12.500.000	.-TL	250.000	.-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Remax Hane

Tel 0 (532) 503 94 41

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

SATILIK	1161 .-M ²	255.000.000	.-TL	219.638	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------	---------	---------------------

5 Olivia Gayrimenkul

Tel 0 (555) 714 58 73

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

SATILIK	120 .-M ²	22.000.000	.-TL	183.333	.-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------	---------	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

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

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

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

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

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

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

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

Pazar yaklaşımı yönteminde rayiçlerin tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan ofis, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak kira birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu kira değerleri içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

İş bu rapor kapsamında kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

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

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 103 Adet Bağımsız Bölümün;

30.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

11.449.226.000 .-TL

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

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

13.739.071.200 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003