

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİRA RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.06.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	05.06.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.06.2024
RAPOR TARİHİ	27.06.2024
RAPOR NO	ISGY-2405033
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ İŞ KULELERİ (ÇARŞI, KULE 2, KULE 3) 102 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	LEVENT MAHALLESİ, MELTEM SOKAK İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ, ÇARŞI (NO:8), KULE-2 (NO:10), KULE-3 (NO:14) 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 - Yapı Ruhsatları -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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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.

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 kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2405033 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 rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)			
Takdir Edilen Toplam Nihai Kira Değeri (KDV Hariç)			

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 takbis belgeleri ekte yer almaktadır.

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

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

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 03.06.2024 tarihli takbis belgesi İş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar:

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

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

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

İpotek:

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

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

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

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

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

(Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. (İş GYO 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.)

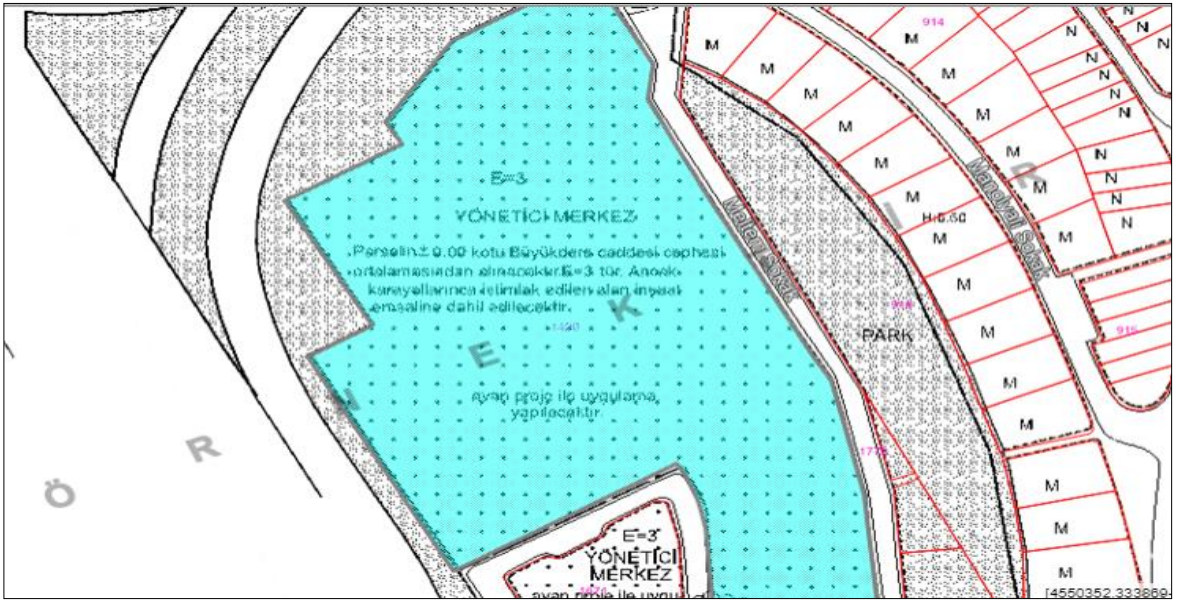
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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 16.05.2024 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, JOHNS 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.

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	R43C5A16	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)
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 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen 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

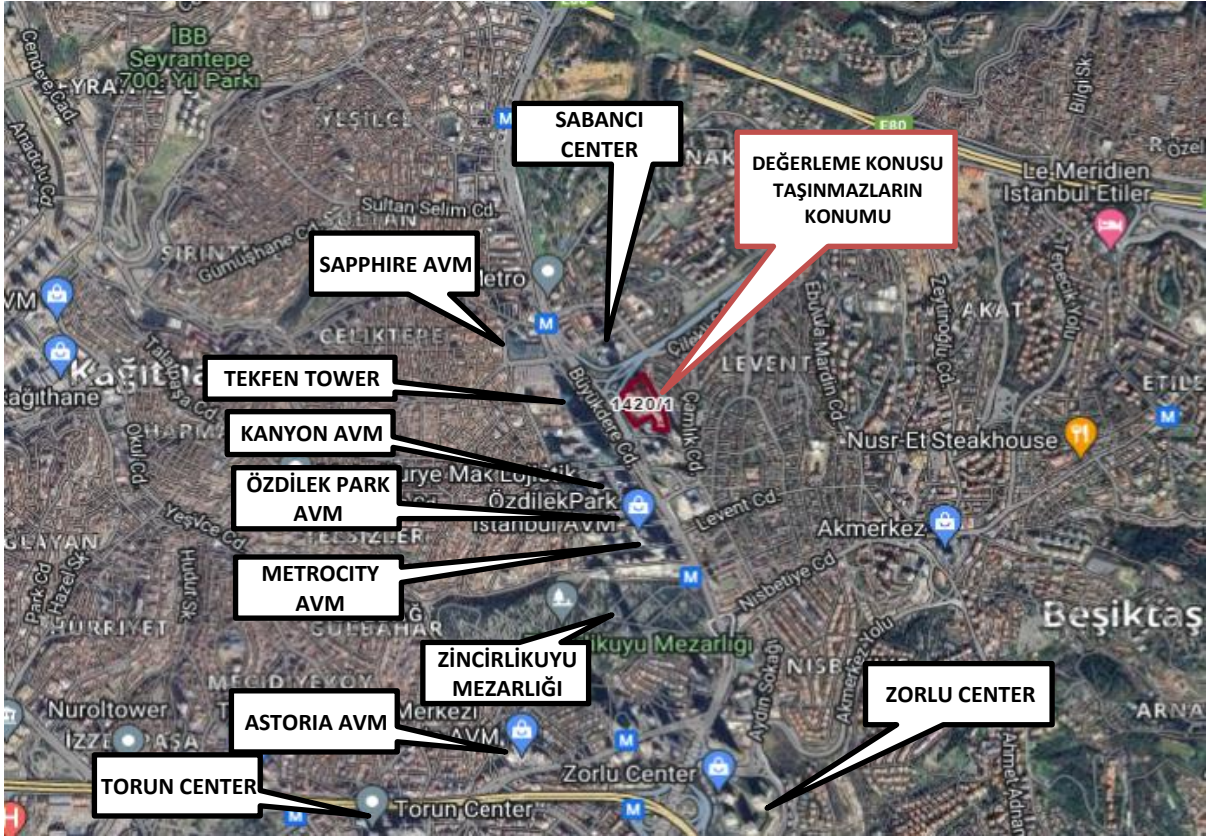
3.1 - Tanımı

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 2 ve Kule 3" bloklarda yer alan 102 adet bağımsız bölümdür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

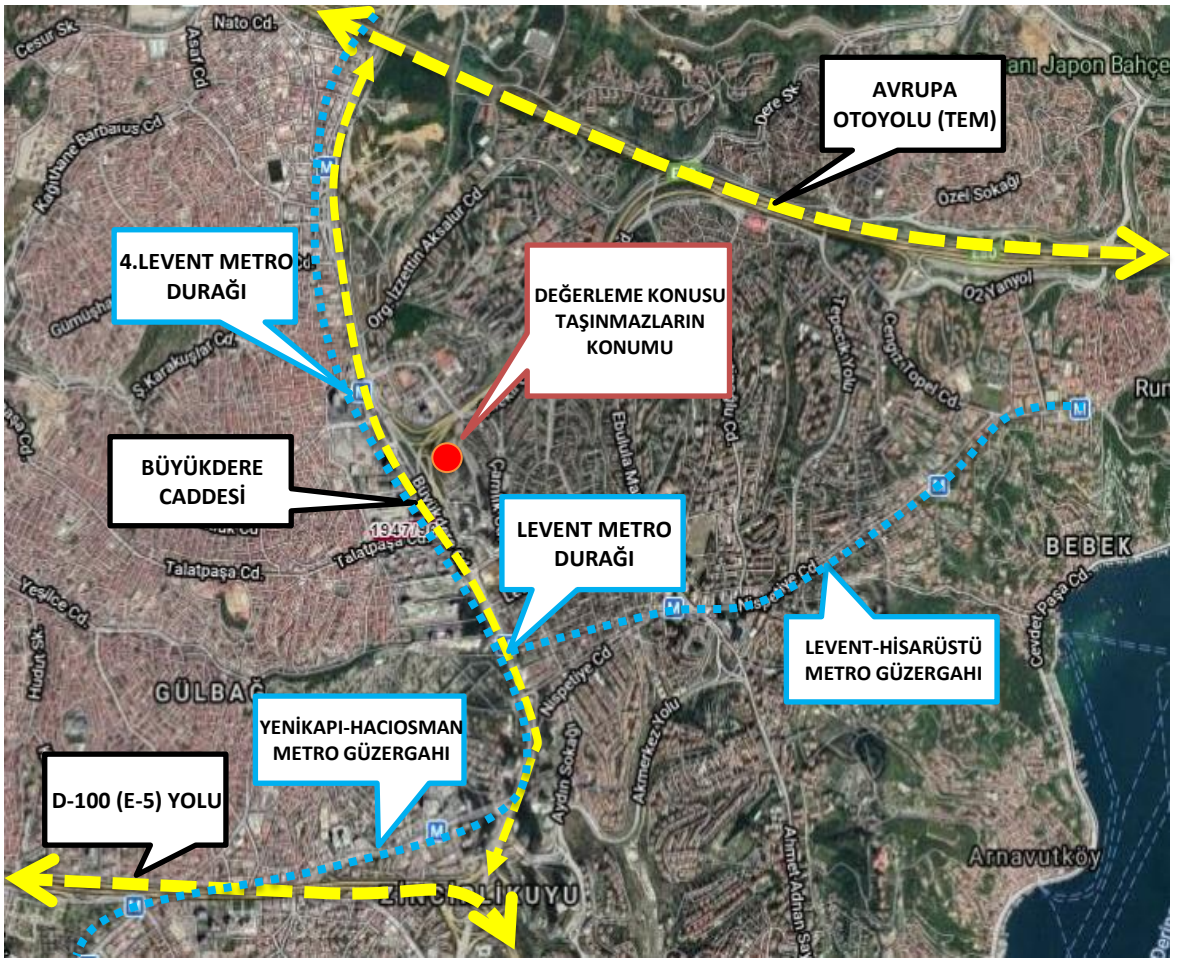
Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina, Beşiktaş İlçesi'nde Levent Mahallesi Meltem Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın içinde yer aldığı proje ana aks olan Büyükdere caddesine çok yakın konumdadır. MİA bölgesinde konumlu olup yakın çevresinde Kanyon AVM, Özdilek Park AVM, Metrocity, Saphirre 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 Mah. Meltem Sok. No:8-10 -14 Beşiktaş/İstanbul posta adresinde konumludur. Değerleme konusu taşınmaza Büyükdere Caddesi üzerinden TEM yolu istikametinde devam ederken Çamlık Caddesi'nden sonra Meltem Sokak ile ulaşılmaktadır. TEM Yolu üzerinden gelirken ise Levent Bağlantı yoluna girilir, Levent 2 Kavşağı'ndan sonra sırasıyla Çamlık Caddesi ve Meltem Sokak ile ulaşılmaktadır. Taşınmaz Büyükdere Caddesi ile Levent 2 Kavşağı kesişiminde konumludur. Taşınmaz metro, otobüs ve dolmuş hatları geçiş güzergahı üzerinde yer almaktadır. Yenikapı - Hacosman metro hattında, taşınmaz 4.Levent metro istasyonuna yakın yer almaktadır. Bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. 4.Levent metro istasyonu'na 600m, Zincirlikuyu metrobüse 1,8 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü' ne yaklaşık 4 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' ne yaklaşık 5 km., D-100 karayoluna yaklaşık 1,3 km mesafededir.

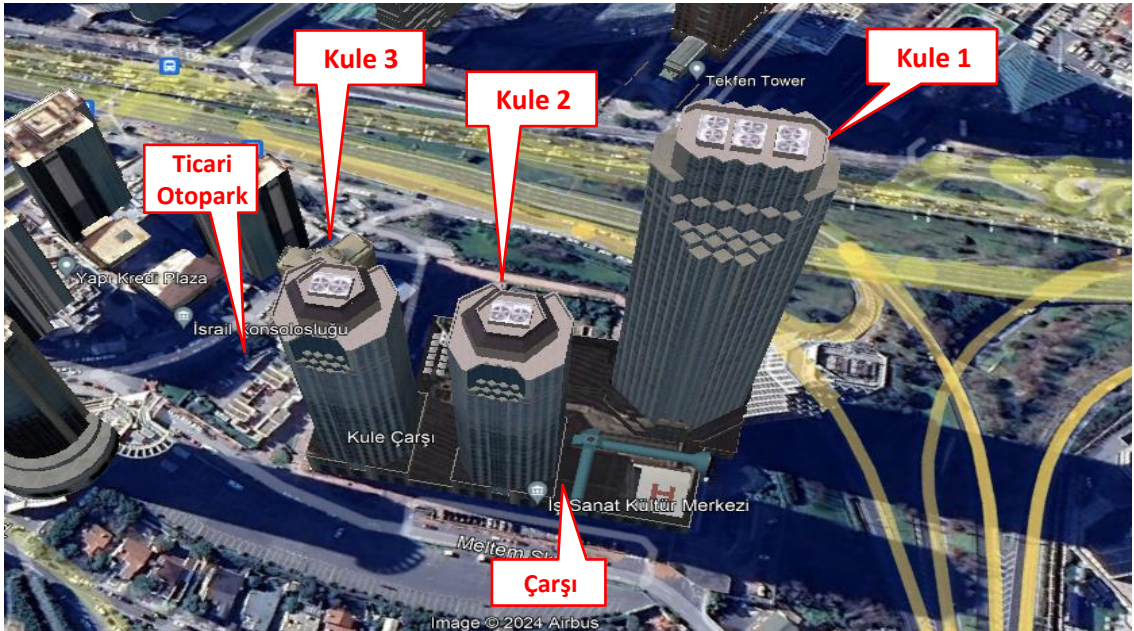
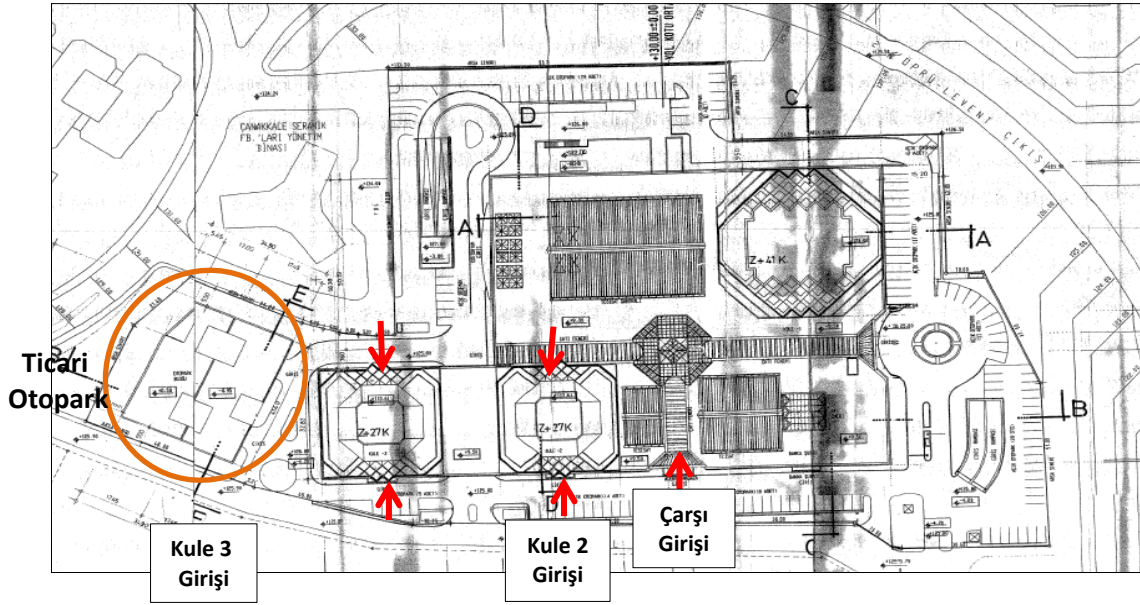


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi 25.909,00 m² alana sahip 1420 ada 1 parsel üzerine inşa edilen "Kargir İşmerkezi" nitelikli İş Kuleleri Kompleksi kapsamında "Çarşı, Kule 2 ve Kule 3" bloklarda yer alan 102 adet bağımsız bölümdür.

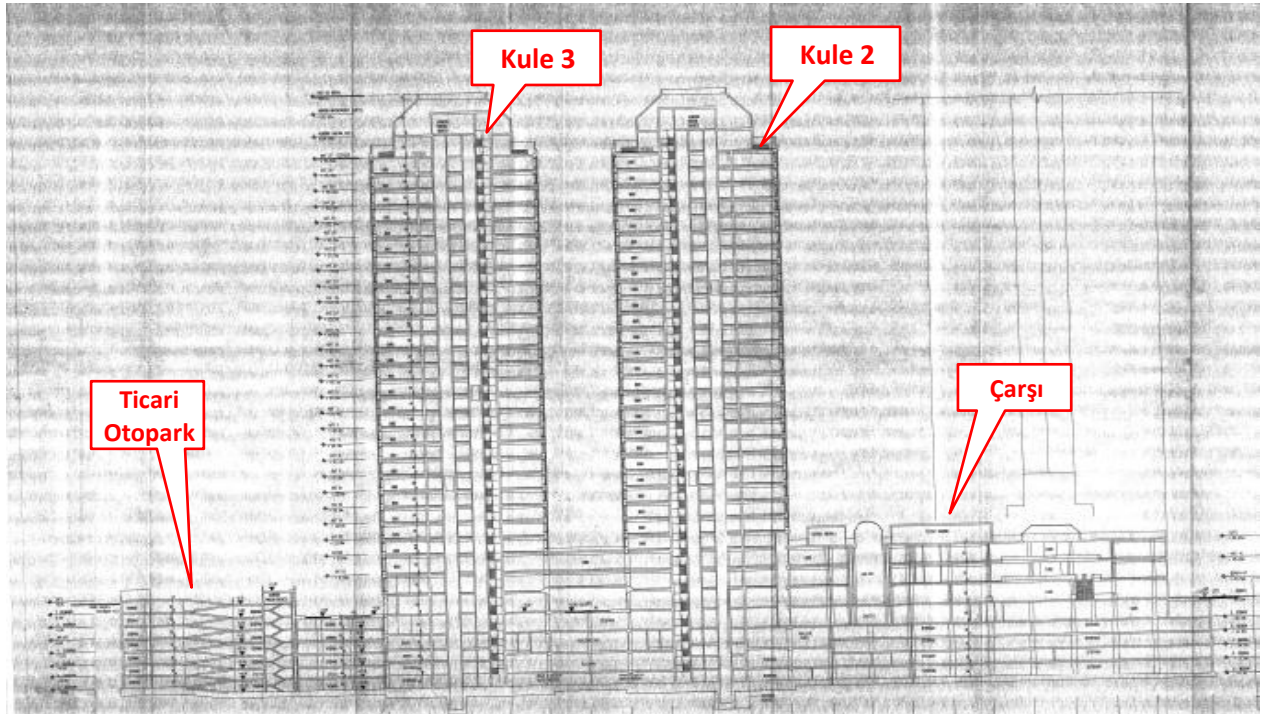
Parsel üzerinde projesine göre ve mahallinde Kule-1, Kule-2, Kule-3, Çarşı bloğu ve Ticari otopark olan İş Kuleleri Kompleksi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Kule-2, Kule-3 ve çarşı bloğunda konumlu 102 adet taşınmazdır.



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-Acentâ 1	100,00
Çarşı	2	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 2	135,00
Çarşı	3	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 3	108,16
Çarşı	4	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 4	42,00
Çarşı	5	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 5	30,00
Çarşı	6	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 6	82,00
Çarşı	7	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 7	76,00
Çarşı	8	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 8	102,00
Çarşı	9	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 9	138,00
Çarşı	10	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 10	68,00
Çarşı	11	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 11	36,00
Çarşı	12	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 12	91,00
Çarşı	13	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 13	46,00
Çarşı	14	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 14	87,00
Çarşı	15	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 15	75,00
Çarşı	16	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 16	75,00
Çarşı	17	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 17	74,00
Çarşı	18	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 18	38,00
Çarşı	19	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 19	42,00
Çarşı	20	2.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 20	42,00
Çarşı	21	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 21	75,00
Çarşı	22	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 22	33,00
Çarşı	23	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 23	62,00
Çarşı	24	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 24	29,00
Çarşı	25	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 25	62,00
Çarşı	26	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 26	31,00
Çarşı	27	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 27	66,00
Çarşı	28	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 28	87,00
Çarşı	29	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 29	51,00
Çarşı	30	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 30	50,00
Çarşı	31	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 31	92,00
Çarşı	32	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 32	92,00
Çarşı	33	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 33	49,00
Çarşı	34	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 34	58,00
Çarşı	35	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 35	90,00
Çarşı	36	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 36	90,00
Çarşı	37	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 37	56,00
Çarşı	38	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 38	42,00
Çarşı	39	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 39	41,00
Çarşı	40	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 40	83,60
Çarşı	41	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 41	88,00
Çarşı	42	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 42	110,00
Çarşı	43	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 43	149,00
Çarşı	44	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 44	135,00
Çarşı	45	1.Bodrum Kat	Büro	110,00
Çarşı	46	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 45	110,00
Çarşı	47	1.Bodrum Kat	Mağaza-Acentâ 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

İş Kuleler kompleksi İŞ GYO mülkiyetindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan bilgisi müşteriden temin edilmiş olup, 46 adet mağaza fonksiyonlu bağımsız bölümün brüt alanının 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.

Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm Adedi
Mağaza	3.448,76	46
Büro	56.377,76	56
TOPLAM	59.826,52	102

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.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırımı hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılmalıklar sürmüştür.(Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Küresel ekonomi ; 2022 yılında enerji şokunun ardından Avrupa ekonomisinin kayda değer ölçüde yavaşlaması ve çoğu merkez bankasının sıkı para politikalarına rağmen; Çin'de tüketimin normalleşmesi ve ABD'deki toparlanmanın etkisiyle 2023 yılında beklenenden daha fazla dayanıklılık göstermiştir.

Ekonomik büyümedeki sürprize rağmen, para salsıkılaşıma etkilerinin halen tam olarak hissedilmemesi, Çin'de devam eden gayrimenkul sektörü krizi, zorlu finansman koşulları ve durgun küresel ticaret ve yatırımlar nedeniyle ekonominin zayıf seyrine devam etmesi beklenmektedir. OECD 2023 yılı için %3 büyüme öngörürken, 2024 yılında küresel büyümenin %2,7'ye düşeceğini tahmin etmektedir.

Politika faizleri, Fed tarafından %5,50, ECB tarafından %4,50 ve BoE tarafından %5,25'e yükseltilmesiyle birçok gelişmiş ülkede zirveye ulaşırken, bazı gelişmekte olan ülkelerde 2024 yılında daha geniş bir çapta sıkılaşıma beklenmektedir. Ek olarak, birçok ekonomide nüfusun yaşlanması ücretlerdeki reel artışı destekleyerek işgücü pazarının sağlam kalmasına ve 2025 yılında beklenen toparlanmaya katkı sağlayabilir.

Diğer yandan, son iki yıldır önemli bir endişe kaynağı olan enflasyon gevşeme sinyalleri vermektedir. 2022 yılında %8,1 olan küresel enflasyonun, 2023 yılında %5,7'ye gerilediği tahmin edilmektedir ve 2024 yılında ise IMF'nin tahminine göre %3,9 seviyesine düşmesi beklenmektedir.

Devam eden Rusya-Ukrayna savaşı, Çin ile artan ticari gerilimler ve Orta Doğu'daki çatışmalar, 2024 yılına doğru belirsizliklerin ve risklerin devam edeceğine işaret ederken, Kızıldeniz nakliye hatlarında yaşanabilecek aksaklıklar hem tedarik zinciri hem de küresel görünüm için önemli bir tehdit oluşturabilir.

Ek olarak, 2024 yılı takviminin siyasi açıdan yoğun bir yıl olarak öne çıkması riskleri arttırmaktadır. 2024 yılı seçim takviminde ABD'nin yanısıra, İngiltere, AB, Meksika, Rusya, Hindistan ve Endonezya yer almaktadır ve bu ülkeler küresel ekonominin %50'sinden fazlasını oluşturmaktadır. Hane halkları ve şirketler bekle ve gör yaklaşımını benimseyip, büyük alımlardan büyük yatırımlara kadar önemli kararlarını erteleyebilir. (Value Solution Partners, 2023 Yıl Sonu)

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlama öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır.

2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur. (Gyoder, 2023, 4.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49

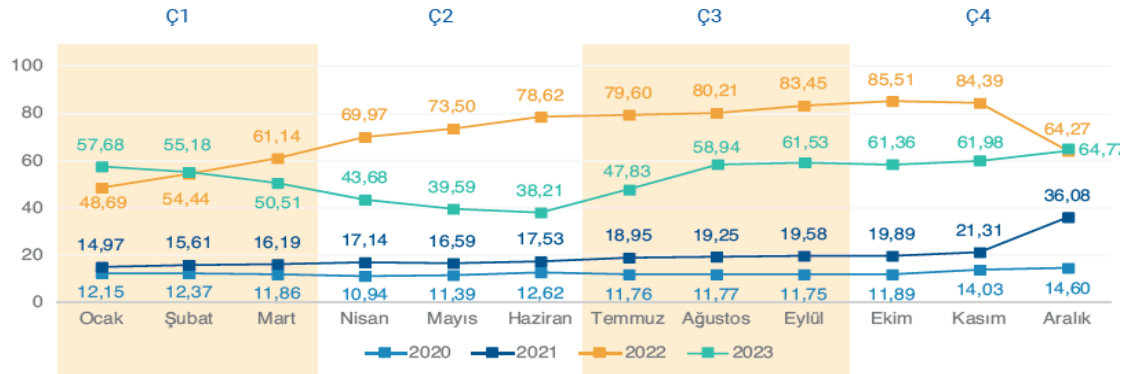
GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2023 yılı toplam verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

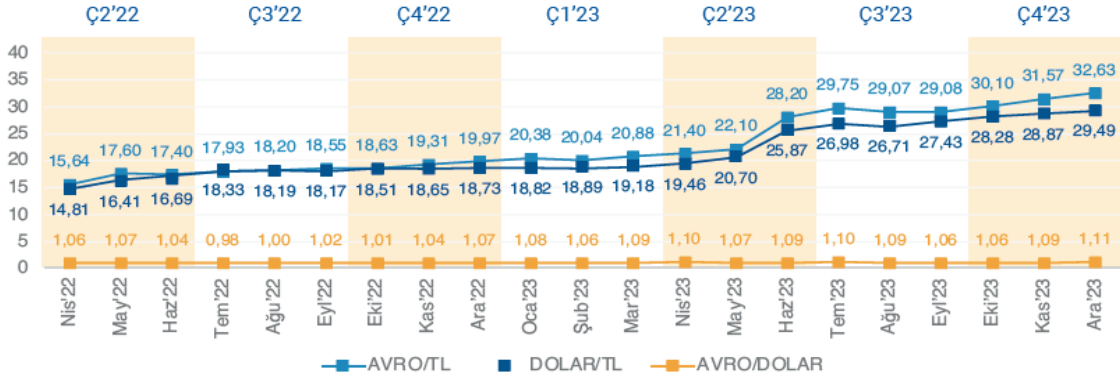


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 3. çeyreğini 27,43 ile kapatan dolar 2023 Aralık ayında 29,49'a yükselmiş, 2023 yılı 3.çeyreğini 29,08 ile kapatan avro ise 2023 Aralık ayında 32,63'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye gayrimenkul yatırım pazarında, 2022 yılındaki büyük ölçüde yüksek enflasyon ortamında güvenli liman algısı nedeniyle sermaye yönelimindeki hareketlenmenin ardından, 2023 yılında gerçekleşen işlemler hemen hemen birçok varlık türünde yıl boyunca kademeli olarak düşüş göstermiştir.

Yatırım pazarındaki düzeltme hareketinde, yüksek fiyatlamalar etkili olurken, seçimler sonrası artan faiz oranları ve enflasyonist ortam kaynaklı baskılar 2023 yılında toplam işlem hacminin geçen yıla kıyasla %36 oranında düşmesine neden olmuştur.

Mevcut iklimde zayıflayan yatırım iştahına rağmen, depremler sonrasında inşaat maliyetlerindeki ani artış halihazırda yüksek olan fiyatlar üzerindeki yukarı yönlü baskıyı arttırmıştır. Bu bağlamda, şişkin konut fiyatları önümüzdeki dönemde yatırım iştahının küçük-orta ölçekli varlıklara yönelmesine neden olabilir. (Value Solution Partners, 2023 Yıl Sonu)

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. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

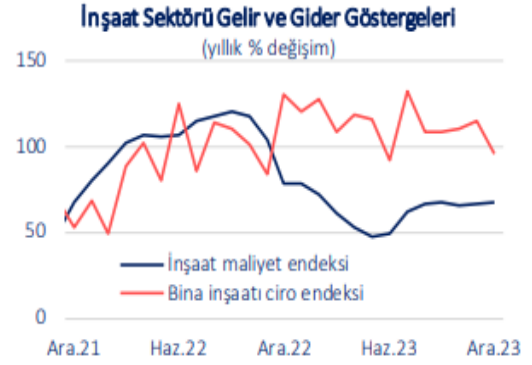
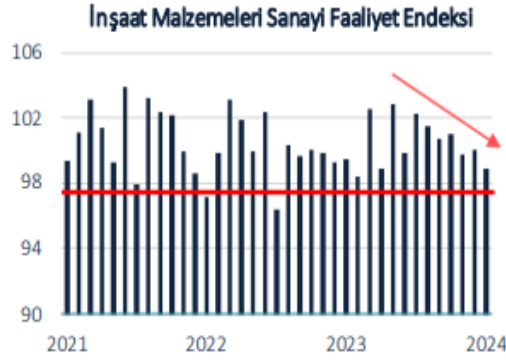
İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur. (Gyoder, 2023, 4.Çeyrek Raporu)

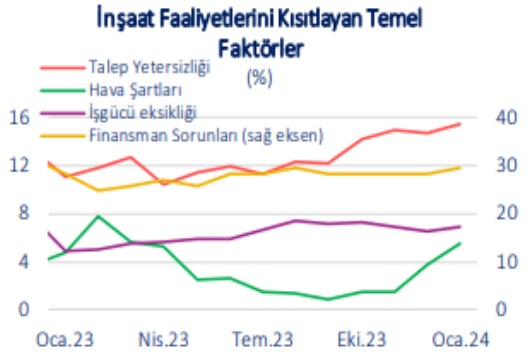
İç talepteki yavaşlama ve para politikasındaki sıkı görünümün etkisiyle konut sektörü arz açısından da nispeten zayıf bir tablo çizmiştir. 2023'ün dördüncü çeyreğine ilişkin verilere göre yapı ruhsatı izinlerindeki yıllık artış hızı %16'ya inerken, kullanma izinleri %8,9 düşüş ile gerileme eğilimini sürdürmüştür. İMSAD tarafından açıklanan inşaat malzemeleri sanayi faaliyet endeksi 2023'ün ikinci yarısında gerileme eğilimine girmiş, bu eğilim Ocak ayında da hızlanarak devam etmiştir.

Sektörün gelirlerindeki artışın dördüncü çeyrekte yıllık bazda %103,4 ile giderlerindeki yıllık %66,6'lık artışın üzerinde seyretmeye devam etmesi ise sektöre ilişkin olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.



TÜİK verilerine göre, inşaat sektörü güveni Ocak'ta iyimserlik eşik değeri olan 100'ün altında kalmakta birlikte bir önceki aya göre sınırlı bir artış göstermiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri ve alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyine ilişkin alt endekslerde kaydedilen artışlar da sektörün gelecek performansına ilişkin olumlu sinyaller vermiştir.

Önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerini kısıtlayabilecek temel faktörler açısından mevsimsellik ön plana çıkarken, zayıf talep koşullarının sektörün üretim faaliyetini baskılayabileceği izlenmektedir. Bununla birlikte finansman koşullarındaki sıkı görünümün devam edeceği, asgari ücrete yapılan artışların etkisiyle işgücü maliyetlerinin yükseleceği ve bu çerçevede sektörün giderlerindeki yüksek seyrin süreceği tahmin edilmektedir. (Türkiye İş Bankası, İktisadi Araştırmalar Bölümü, IV. Çeyrek, 2023)



OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2023 yılı hem dünya genelinde hem de Türkiye'de ekonomik durgunluğun yaşandığı bir yıl olmuştur. 6 Şubat'ta Türkiye'nin doğu illerini sarsan deprem felaketi, Türkiye'nin deprem riskine maruz bir ülke olmasıyla ilgili yapı arzı üzerine çeşitli tartışmaları beraberinde getirdi. Özellikle ticari gayrimenkullerde, deprem dayanıklılık raporları, zemin ve temel etüt raporları, kullanıcılar ve yatırımcılar tarafından öncelikli talepler arasına girdiği görülmüştür. Bu gelişmelerin ardından, Mayıs ayında gerçekleşen Türkiye Genel Seçimleri sonrasında uygulanan sıkı para politikasıyla derinleşen finansman bulma zorluğu, yeni ofis arzına yönelik yatırım taleplerindeki baskıyı daha da artırmıştır.

Bununla birlikte, enflasyon ve döviz kuru dalgalanmalarının devam etmesi birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artışın devam etmesine neden olmuştur. Firmaların ofislere dönüş eğiliminin sürmesi, A sınıfı ofislere ve merkezi iş alanı (MİA) bölgesine olan talebin artışı gibi sebeplerin sonucunda doluluk oranları son dokuz yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Özellikle Levent bölgesinde dolar bazında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %8.6 oranında artış kaydedilmiştir. Bu durumda canlı kalan talep ve kısıtlı olan arz neticesinde birincil kiralarda dolar bazında yukarı yönlü hareketine devam etmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM) belirli bir kısmının açılması ile İstanbul ofis pazarı genel arzı artarak 7,14 milyon m² olarak kaydedilmiştir. 2023 yılında toplamda 315.473 m² işlem gerçekleşerek, 2022'ye kıyasla %40 oranında azalma olduğu kaydedilmiştir. Ayrıca toplam kiralama işlemlerinin %32'si ilk yarıda gerçekleşirken, %68'i ikinci yarıda gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, yıl genelinde metrekare bazında kiralama anlaşmalarının %34'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla aynı oranda işlem gerçekleştiği görülmüştür. Yılın dördüncü çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri isetoplama 92.320 m²'dir. Bir önceki yılın dördüncü çeyreğine kıyasla bakıldığında ise %44 oranında azalma kaydedilmiştir.

Ayrıca son çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinin %82'si yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Yenileme işlemlerinde ise önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %48'lik düşüş yaşanmıştır. 2023 yılında gerçekleşen başlıca yeni kiralama işlemleri arasında ise Mavi Jeans (4.Ç, 12.360 m², Skyland), Demirören Medya (4.Ç, 21.000 m², Maslak Square B-C Blok), Met-Gün İnşaat (3.Ç, 14.010 m², Doğu HQ), Humanis Sağlık (3.Ç, 3.840 m², Maslak Link), ACN Türk (4.Ç, 3.850 m², Quasar), Amadeus (1.Ç, 3.800 m², Torun Center), Sahibinden (2.Ç, 3.315 m², Yılmaz Plaza), Huawei (3.Ç, 3300 m², Yılmaz Plaza 2), Boeing (2.Ç, 3,233 m², Teknopark İstanbul) ve GE Aviaton (4.Ç, 3.884 m², Maya Anatolium) bulunmaktadır. Ayrıca, pandemi sonrası artan ofis talebiyle birlikte boşluk oranları %12,14'e gerileyerek %10,6 ile son 10 yılın en düşük seviyesi olan 2013 yılı oranlarına yaklaştı.

2023 yılında büyük çaplı ofis yatırım işlemi gerçekleşmemişken orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları düşmeye devam etmektedir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı geçen yıl %10'larda seyrederken, 2023 yılının son çeyreğinde %7.43'e kadar gerilemiştir. Diğer taraftan depreme dayanıklı olmayan binaların boşaltılması ve ofislerden farklı tip binalara dönülmesi piyasadaki arz sıkıntısını artırmaktadır. Bu durumda doluluk oranlarındaki artış ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla yaklaşık %8.6'lık bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve doluluk oranlarındaki artışın devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir. (Gyoder, 2023, 4.Çeyrek Raporu)

Ofis kiralama işlem hacmi İstanbul genelinde geçen yıla kıyasla alan bakımından %21 ve işlem adedi bakımından %31 oranında düşüş göstererek 74,4 bin m2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Asya'da gerçekleşen kiralama hacmi geçen yıla kıyasla %12 artış kaydederken, MİA dışı Avrupa'da %53, MİA'da ise %11 düşüş göstermiştir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik tercihleri paralelinde, son yıllarda metro ve toplu taşıma ile erişilebilirliğin önemli ölçüde arttığı Asya pazarı toplam kiralama işlemlerinde %46 ile en yüksek payı alırken, Asya'yı %30 pay ile MİA ve %24 pay ile MİA dışı Avrupa takip etmiştir.

Sınırlı arz ve devam eden enflasyonist baskılar nedeniyle, birincil ofis kiralaları artış eğilimini sürdürmüştür. TL bazında geçen yılın aynı döneminde 550TL/m2/ay, bir önceki çeyrekte ise 1.000TL/m2/ay olarak kaydedilen birincil ofis kiralaları yıllık bazda %118 artış kaydederek 4Ç 2023'te 1.200 TL/m2/ay seviyesine yükselmiştir. USD bazında ise geçen yıla kıyasla %33 artış ile 40USD/m2/ay olarak kaydedilmiştir. (Value Solution Partners, 2023 Yıl Sonu)

Avrupa Yakası	Ç2'23			Ç3'23			Ç4'23		
	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Levent - Etiler	886	8,4	37	886	7,5	37	886,1	7,88	38
Maslak	927	18,9	22	927	18,8	22	927	15,47	24
Z.Kuyu - Şişli Hattı	529	8,0	25	529	7,8	25	529,3	7,57	28
Taksim ve Çevresi	206	6,6	15	206	5,1	15	256,1	13,66	15
Kağıthane	309	25,2	13	309	25,0	13	308,7	24,79	18
Beşiktaş*	105	18,8	20	105	15,0	20	105,1	29,64	22
Bağcılar**	674	4,0	10	674	3,7	10	837,6	5,71	11
Cendere-Seyrantepe	376	35,6	13	376	24,6	13	363,3	21,75	18
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m ² /ay)
Kavacık	93	4,8	10	93	6,5	10	93,4	8,41	12
Ümraniye	745	9,9	12	745	9,8	12	745,1	9,85	16
Altunizade	88	36,2	15	88	36,2	15	134,7	24,04	17
Kozyatağı	788	14,0	22	806	15,9	22	758,1	13,71	23
Doğu İstanbul***	511	28,0	10	511	26,1	10	634,8	19,44	12

2023 Yılı 4. çeyreğinde genel arz 7,14 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 92,320 bin m², bir önceki çeyreğe göre %6 azalış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %43,6 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield / TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

*Nişantaşı-Akaretiler-Barbaros-Maçka-Tevfikkiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükçekirli-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar öz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirilme alınabilecektir.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Büroler Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺42.561	₺40.719	₺49.807
İzmir	₺35.606	₺35.944	₺36.040
Bursa	₺27.366	₺27.969	₺29.602
Ankara	₺27.598	₺27.643	₺29.817
Antalya	₺37.541	₺36.149	₺44.217
Kocaeli	₺27.870	₺27.541	₺28.035
Adana	₺23.528	₺26.424	₺21.428

Kaynak: Endeksa
*Ara'23 itibarıyla.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi, İş GYO 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.
- * Kiralık 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.			
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Proje 0 532 491 83 93	1+0 16. kat	600m ²	800.000 TL	1.333 TL/m ²
Ortalama				1.333,33 TL/m ²

* 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.			
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lacivert Proje 0 533 389 98 39	1+0 20+üzeri Boğaz Manz.	720m ²	500.000 TL	694 TL/m ²
Lacivert Proje 0 533 389 98 39	1+0 5. kat	1.000m ²	500.000 TL	500 TL/m ²
Ortalama				581,40 TL/m ²

Metrocity İş Merkezi A Blok 17'nci katta bulunan bağımsız bölümün mevcut kiracısı Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin aylık kira bedelinin 03.05.2024 tarihinden itibaren 52.820TL+KDV (95 m2) olduğu bilgisi Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP)Avrasya GYO A.Ş.tarafından açıklanmıştır.

* **APA GİZ PLAZA**



Büyükdere Caddesi üzerinde 1. Levent Metro istasyonuna yürüme mesafesinde konumlandırılmıştır. 2008'in Aralık ayında açılan 32 katlı binanın 23 katı ofis kullanımına uygun olarak tasarlanmıştır. 21 kule katı + 1. & 2. katlar + zemin kat ve + -1 & -2. mağaza/ofis alanlarından oluşmaktadır.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MansionTR Levent 0 (532) 642 92 31	1+0 2. kat Dekorlu	285m ²	260.000 TL	912 TL/m ²
Tower Gayrimenkul 0 (532) 378 24 79	5+0 Giriş kat altı	1.250m ²	900.000 TL	720 TL/m ²
Çözüm Gayrimenkul 0 (542) 235 96 58	1+0 Giriş kat	740m ²	766.000 TL	1.035 TL/m ²
Ortalama				846,59 TL/m²

* **İSTANBLOOM**



İstanbul 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.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Platin 0 (532) 670 95 41	5+0 30+ kat	200m ²	200.000 TL	1.000 TL/m ²
Pozitif Gayrimenkul 0 (545) 221 19 87	1+0 20+ kat	103m ²	80.000 TL	777 TL/m ²
Ortalama				924,09 TL/m²

* **FERKO SİGNATURE**



Ferko Signature projesi 2 ofis bloğu ve bunları birbirine bağlayan kent bahçesinden oluşuyor. 30 katlıdır. Proje yaklaşık 6 yıllıktır.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
LUX Properties Real Estate 0 (542) 312 12 12	1+0 Natamam 20+ üzeri	1.700m ²	1.700.000 TL	1.000 TL/m ²
Lacivert Proje 0 533 389 98 39	1+0 Boğaz Man. Natamam 20+ üzeri	400m ²	450.000 TL	1.125 TL/m ²
Ortalama				1.023,81 TL/m²

* **ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²lik 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.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Wen Gayrimenkul A.Ş. 0 (532) 348 40 47	5+0 1. kat Dekorlu	352m ²	320.000 TL	909 TL/m ²
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	1+0 Zemin kat Dekorlu	550m ²	390.000 TL	709 TL/m ²
Ortalama				787,14 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.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	1+0 1. kat Dekorlu	200m ²	250.000 TL	1.250 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	5+0 4. kat Dekorlu	198m ²	230.000 TL	1.162 TL/m ²
Art İstanbul Rotana 0 (531) 704 20 80	5+0 3. kat Dekorlu AVM içi cepheli	275m ²	495.000 TL	1.800 TL/m ²
Ortalama				1.448,74 TL/m²

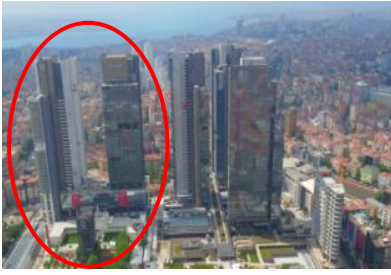
* **TORUN CENTER**



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.

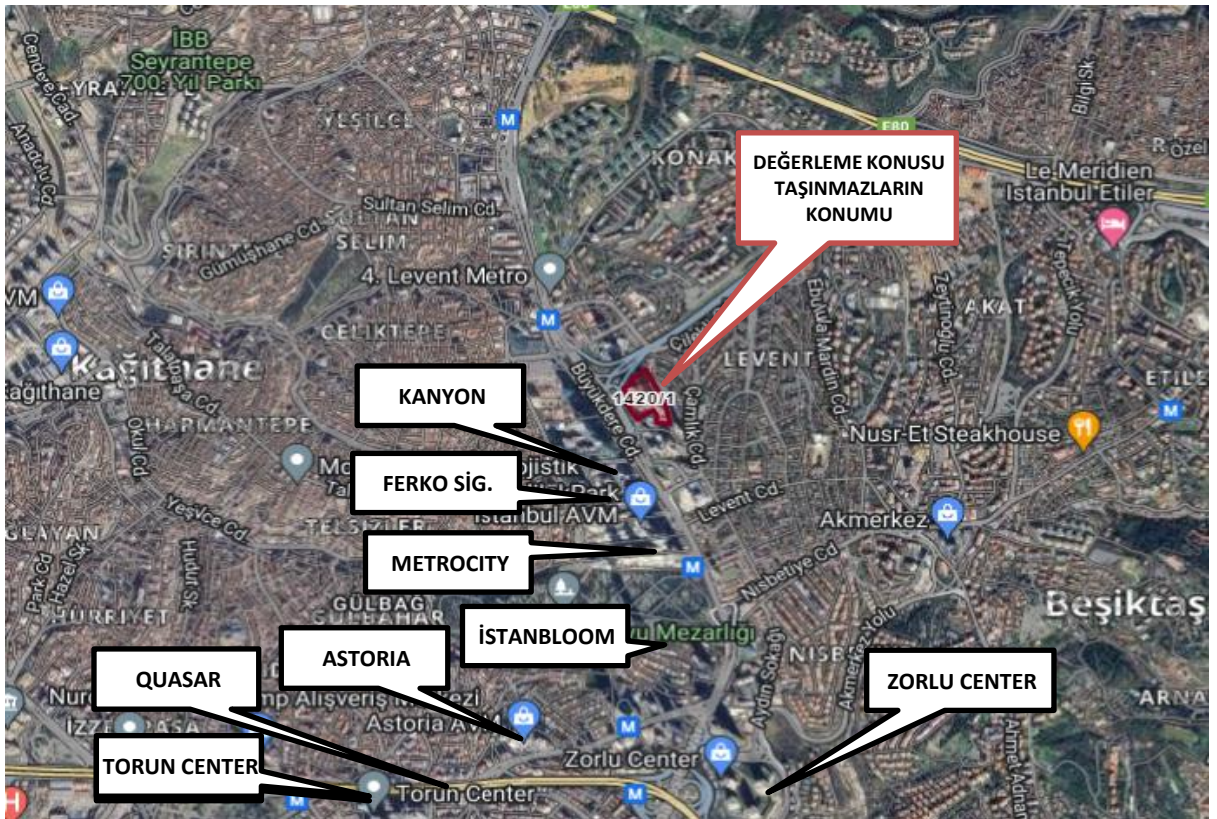
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Proje 0 532 491 83 93	1+0 5.Kat Dekorlu	420m ²	500.000 TL	1.190 TL/m ²
EOZ 0 (544) 532 93 38	1+0 Giriş Kat Natamam	211m ²	185.000 TL	877 TL/m ²
Atalay Gayrimenkul - GISE 0 (532) 335 11 14	1+0 Giriş Kat Natamam	164m ²	150.000 TL	915 TL/m ²
Ortalama				1.050,31 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.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	1+0 Boğaz Man. Dekorlu	225m ²	120.000 TL	533 TL/m ²
Çözüm Gayrimenkul 0 (542) 235 96 58	1+0 2. kat	410m ²	590.000 TL	1.439 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (533) 262 37 14	1+0 2.Kat Dekorlu	1.136m ²	1.400.000 TL	1.232 TL/m ²
Ortalama				1.191,42 TL/m²



Dükkan Emsalleri

1 Eko Akademi Gayrimenkul

Tel 0 (530) 874 91 32

Levent Sekoya Plaza'da giriş katta konumlu, bahçe kullanımlı 384 m² mağaza-showroom nitelikli taşınmaz için 450.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	384 .-M ²	450.000 .-TL	1.172	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

2 Era Lotus

Tel 0 (541) 551 40 53

Levent Çarşıda zemin katta konumlu, zemin+2 kat kullanımlı 285 m² dükkan için 280.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

KİRALIK	285 .-M ²	280.000 .-TL	982	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

3 Uptown Gayrimenkul

Tel 0 (532) 277 00 36

Levent Çarşıda zemin katta konumlu, zemin+1 kat+çatı kullanımlı 288 m² dükkan için 300.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Giriş kat 75 m² , kış bahçesi 75 m² , 1.Kat 100 m² çatı katı 38 m² alana sahiptir. Yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

KİRALIK	288 .-M ²	300.000 .-TL	1.042	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

4 Coldwell Banker Mayor

Tel 0 (532) 483 88 35

Levent Çarşıda zemin katta konumlu,40 m² dükkan için 59.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

KİRALIK	40 .-M ²	59.000 .-TL	1.475	.-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------	---------------------

5 Sahibinden

Tel 0 (532) 331 37 51

Kanyon AVM arkası Pol Center AVM içerisinde konumlu, 70 m² dükkan için 45.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Avm içerisinde kalmaktadır.

KİRALIK	70 .-M ²	45.000 .-TL	643	.-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-----	---------------------

6 Kalkedon Cadde

Tel 0 (545) 322 30 10

Özdilek AVM arkasında yeni inşa edilmiş münferit binada zemin katta konumlu, 524 m² depolu asma katlı dükkan için 250.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KIRALIK	524 .-M ²	250.000 .-TL	477	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

EMSAL HARİTASI



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% - (-11%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (KULE 2-166 BB-OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KANYON	METROCİTY	APA GİZ	FERKO	ASTORIA
KİRA FİYATI		800.000	500.000	766.000	1.700.000	390.000
KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1008,28	600	1.000	740	1.700	550
BİRİM M ² DEĞERİ		1.333	500	1.035	1.000	709
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	-10%	20%	-15%
NİTELİĞİ	Büro					
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT		16	5	Zemin	20+üzeri	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	10%	-15%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	-15%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	5%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	0%	-10%	-15%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-51%	-20%	-30%	-45%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	566	660	400	725	550	496

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ofis birim kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında 500.-TL ile 1.200.-TL civarında olduğu, dükkan birim değerlerinin alan, cephe, konumuna göre 500.-TL ile 1.500.-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. Takdir edilen kira değeri taşınmazların sözleşmeli kiracılarının bulunması dikkate alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK-MAĞAZA-32 BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:6
KİRA FİYATI		450.000	280.000	300.000	59.000	250.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	92	384	285	288	40	524
BİRİM M ² DEĞERİ		1.172	982	1.042	1.475	477
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	-10%	15%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	Zemin+ 2 Katlı Dükkan	Zemin+ 1+Çatı Katlı Dükkan	Dükkan	Depolu+Asma Katlı Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	15%	0%	20%
KAT	1.Bodrum	Z	Z	Z	Z	Z
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-25%	-25%	-25%	-10%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-30%	-30%	-30%	-15%
DİĞER BİLGİLER	Proje İçerisinde Konumlu					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-17%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-41%	-35%	-37%	-70%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	587	692	639	661	443	501

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU					
Blok	Taşınmazın Niteliği	Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
Çarşı	Mağaza	3.638,76	575,47	2.094.000 TL	25.128.000 TL
Kule 2	Büro	27.885,48	561,30	15.652.000 TL	187.824.000 TL
Kule 3	Büro	28.302,28	564,12	15.966.000 TL	191.592.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ				33.712.000 TL	404.544.000 TL

Çarşı bloğunda yer alan "büro" nitelikli taşınmazlar blok dâhilinde mağaza olarak kullanıldığından değerlemede mevcut nitelikleri esas alınmıştır.

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 AYLIK KİRA DEĞERİ	33.712.000 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 değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu kira değerleri içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere 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 gereklere 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

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu taşınmazların mevcut kiralanabilir alanına göre toplam kira bedeli takdir edilmiştir.

	Toplam Kiralanabilir Alanı	Toplam Potansiyel Aylık Kira Değeri	Toplam Potansiyel Yıllık Kira Değeri
Çarşı	3638,76 m ²	2.094.000	25.128.000
Kule 2	27885,48 m ²	15.652.000	187.824.000
Kule 3	28302,28 m ²	15.966.000	191.592.000
TOPLAM (TL)	59826,52 m²	33.712.000	404.544.000

İş GYO' nun talebi ile bilgi amaçlı olarak kiracı bulunan kısımların kira değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Mevcut kira sözleşmelerine göre kiralandığı beyan edilen alanlar üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Ayrıca yapı kayıt belgesi düzenlenen depo alanları için müşteri talebi ile bilgi amaçlı kira değeri istenmiştir. Depo alanları bodrum katlarda konumlu olup çarşı bloğunda yer alan bölümlerin en düşük kira birim değerinin 1/5'i civarında olacağı öngörülmüştür.

BLOK NO	B.B. NO	KATI	İLİŞKİLİ TARAF/KİRACI KURULUŞ	KİRALANA BİLİR ALAN (m ²)	KİRA BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
	36	1.Bodrum	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (WORK UP)	90,00 m ²	589 TL/m ²	53.000 TL
	37	1.Bodrum	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (WORK UP)	56,00 m ²	571 TL/m ²	32.000 TL
	42	1.Bodrum	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (GİRİŞİMCİLİK ŞUBESİ)	110,00 m ²	564 TL/m ²	62.000 TL
	44	1.Bodrum	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (GİRİŞİMCİLİK ŞUBESİ)	135,00 m ²	593 TL/m ²	80.000 TL
KULE 2	55	Asma	İŞ MERKEZLERİ YÖNETİM İŞLETİM A.Ş.	1.210,00 m ²	406 TL/m ²	491.000 TL
	60	1	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (SATIN ALMA BÖLÜMÜ)	754,12	406 TL/m ²	306.000 TL
	165	2	MAXİS GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖN. A.Ş.	215,00 m ²	479 TL/m ²	103.000 TL
	165	2	MAXİS GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖN. A.Ş.	292,00 m ²	503 TL/m ²	147.000 TL
	165	2	MAXİS GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖN. A.Ş.	86,00 m ²	395 TL/m ²	34.000 TL
	165	2	MAXİS GİRİŞİM SERMAYESİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	127,00 m ²	480 TL/m ²	61.000 TL
	166	3	MOKA ÖDEME VE ELEKTRONİK PARA KURULUŞU A.Ş.	697,34 m ²	566 TL/m ²	394.000 TL
			MOKA ÖDEME VE ELEKTRONİK PARA KURULUŞU A.Ş.	29,97 m ²	566 TL/m ²	17.000 TL
			MOKA ÖDEME VE ELEKTRONİK PARA KURULUŞU A.Ş.	280,97 m ²	566 TL/m ²	159.000 TL
	167	4	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	251,38 m ²	566 TL/m ²	142.000 TL
	168	5	MAKSMARKET DANIŞMANLIK ELEK.HİZM.TİC.A.Ş.	516,50 m ²	566 TL/m ²	292.000 TL
	169	6	TOPKAPI DAN. ELEK. HİZ. PAZ. VE TİC. A.Ş.	1.033,00 m ²	566 TL/m ²	584.000 TL
	175	12	İŞNET ELEKTRONİK BİLGİ ÜRETİM DAĞ.TİC.VE İLET.HİZ.A.Ş.	374,20 m ²	573 TL/m ²	214.000 TL
		12	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	659,20 m ²	573 TL/m ²	378.000 TL
	176	13	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	1.033,00 m ²	573 TL/m ²	592.000 TL
	177	14	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	1.033,00 m ²	573 TL/m ²	592.000 TL
	178	15	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	996,00 m ²	573 TL/m ²	570.000 TL
	180	17	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	1.033,00 m ²	573 TL/m ²	592.000 TL
	181	18	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	1.033,00 m ²	573 TL/m ²	592.000 TL
	182	19	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	1.033,00 m ²	573 TL/m ²	592.000 TL
183	20	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	1.033,00 m ²	573 TL/m ²	592.000 TL	
185	22	MOKA ÖDEME VE ELEKTRONİK PARA KURULUŞU A.Ş.	1.033,00 m ²	595 TL/m ²	614.000 TL	
186	23	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (SATIN ALMA BÖLÜMÜ)	595,70 m ²	595 TL/m ²	354.000 TL	

KULE 3	56	Asma	İŞ MERKEZLERİ YÖNETİM İŞLETİM A.Ş.	1.204,04 m ²	406 TL/m ²	489.000 TL
	56	Asma	İŞ MERKEZLERİ YÖNETİM İŞLETİM A.Ş.	181,96 m ²	406 TL/m ²	74.000 TL
	192	4	İŞ GİRİŞİM SERMAYESİ YAT. ORT. A.Ş.	516,50 m ²	573 TL/m ²	296.000 TL
	200	12	SOFTTECH YAZILIM TEKN. ARŞ. GEL. VE PAZ. TİC. A.Ş.	1.033,00 m ²	580 TL/m ²	599.000 TL
	202	14	YÜZÜNCÜ YIL TEKNOLOJİ GİRİŞİMLERİ ANONİM ŞİRKETİ	516,50 m ²	580 TL/m ²	300.000 TL
	203	15	İŞ ENERJİ YATIRIMLARI A.Ş.	996,00 m ²	580 TL/m ²	578.000 TL
	204	16	T.İŞ BANKASI A.Ş.(SATIN ALMA BÖLÜMÜ)	996,00 m ²	580 TL/m ²	578.000 TL
	205	17	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	1.033,00 m ²	580 TL/m ²	599.000 TL
	208	20	MİLLİ REASÜRANS TÜRK A.Ş.	1.033,00 m ²	580 TL/m ²	599.000 TL
	209	21	MİLLİ REASÜRANS TÜRK A.Ş.	1.033,00 m ²	580 TL/m ²	599.000 TL
	210	22	MİLLİ REASÜRANS TÜRK A.Ş.	1.033,00 m ²	595 TL/m ²	614.000 TL
	212	24	TRAKYA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	938,00 m ²	595 TL/m ²	558.000 TL
	213	25	TRAKYA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	889,00 m ²	646 TL/m ²	574.000 TL
	214	26	TRAKYA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	889,00 m ²	725 TL/m ²	645.000 TL
TOPLAM				27.278,26 m²	577 TL/m²	15.741.000 TL

Müşteri talebi doğrultusunda taşınmazların toplu kiralamaya konu olması durumu için görüşler aşağıdaki gibidir;

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

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

Değerlemeye konu ofis nitelikli taşınmazların gerek yapısal özellikleri, gerek kat kullanımları ve diğer donatıları dikkate alınarak

Kule'ler kapsamında, rapor eklerinde ayrıntılı olarak belirtilen "Kira Değerleri Tablosu" esas alınarak;

- 2 ofis katının birlikte kiraya verilmesi durumunda ilgili katlar için, kiraya konu bağımsız bölümlerden en düşük aylık birim kira değerine sahip olan bağımsız bölüm birim kira değerinden yaklaşık % 4'e kadar,

- 3 ofis katının birlikte kiraya verilmesi durumunda ilgili katlar için kiraya konu bağımsız bölümlerden en düşük aylık birim kira değerine sahip olan bağımsız bölüm birim kira değerinden yaklaşık %6'a kadar,

- 4 ofis katının birlikte kiraya verilmesi durumunda ilgili katlar için kiraya konu bağımsız bölümlerden en düşük aylık birim kira değerine sahip olan bağımsız bölüm birim kira değerinden yaklaşık %8'e kadar,

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

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

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 GYO 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 102 Adet Bağımsız Bölümün;

27.06.2024 tarihli toplam kira değeri için ;

33.712.000 .-TL

(Otuz Üç Milyon Yedi Yüz On İki Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

40.454.400 .-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