

# **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**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 2.05.2025                                                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 27.05.2025                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 23.06.2025                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 25.06.2025                                                                                                                                                                                                      |
| <b>RAPOR NO</b>                   | ISGY-2505002                                                                                                                                                                                                    |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ                                                                                                                                                                                            |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ İŞ KULELERİ (ÇARŞI, KULE 1, KULE 2, KULE 3) 103 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM                                                                                                          |
| <b>DEĞERLEME ADRESİ</b>           | LEVENT MAHALLESİ, MELTEM SOKAK İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ, ÇARŞI (NO:8), KULE-2 (NO:10), KULE-3 (NO:14) , KULE 1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL                                                                                 |
| <b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b> | Ahmet İPEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:411627)<br>Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)<br>Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)                            |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>            | 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. |

## 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

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

#### İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve 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-2505002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

|                                                                   | RAPOR-1                                                                                                          | RAPOR-2                                                                                                                 | RAPOR-3                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapor Numarası</b>                                             | ISGY-2405032                                                                                                     | ISGY-2411003                                                                                                            | ISGY-2410095                                                                                                            |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                               | 28.06.2024                                                                                                       | 30.12.2024                                                                                                              | 30.12.2024                                                                                                              |
| <b>Rapor Konusu</b>                                               | İSTANBUL İLİ<br>BEŞİKTAŞ<br>İLÇESİ'NDEKİ İŞ<br>KULELERİ (ÇARŞI,<br>KULE 2, KULE 3)<br>102 ADET<br>BAĞIMSIZ BÖLÜM | İSTANBUL İLİ<br>BEŞİKTAŞ<br>İLÇESİ'NDEKİ İŞ<br>KULELERİ (ÇARŞI,<br>KULE 1,KULE 2,<br>KULE 3) 103 ADET<br>BAĞIMSIZ BÖLÜM | İSTANBUL İLİ<br>BEŞİKTAŞ<br>İLÇESİ'NDEKİ İŞ<br>KULELERİ (ÇARŞI,<br>KULE 1,KULE 2,<br>KULE 3) 103 ADET<br>BAĞIMSIZ BÖLÜM |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                       | Gizem GEREGÜL<br>EVLEK-<br>Ş. Seda YÜCEL<br>KARAGÖZ -<br>Eren KURT                                               | Gizem GEREGÜL<br>EVLEK-<br>Ş. Seda YÜCEL<br>KARAGÖZ -<br>Eren KURT                                                      | Gizem GEREGÜL<br>EVLEK-<br>Ş. Seda YÜCEL<br>KARAGÖZ -<br>Eren KURT                                                      |
| <b>Takdir Edilen Toplam<br/>Nihai Değeri<br/>(KDV Hariç)</b>      | 9.188.526.000                                                                                                    |                                                                                                                         | 11.449.226.000                                                                                                          |
| <b>Takdir Edilen Toplam<br/>Nihai Kira Değeri<br/>(KDV Hariç)</b> |                                                                                                                  | 42.977.000                                                                                                              |                                                                                                                         |

## 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 <sup>2</sup> |
| 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 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 23.05.2025 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 23.05.2025 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.

#### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Notları:

##### Yönetici Merkezi:

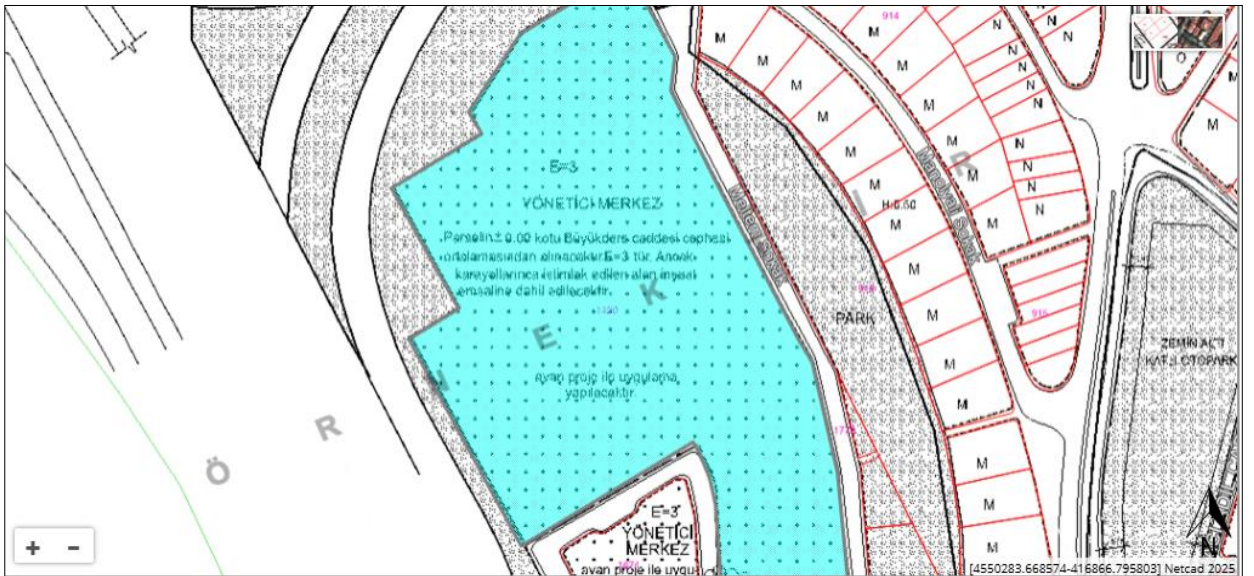
Binaları plandaki yönetici merkez alanı dışında kurulamaz.

- Alan üzerinde verilen emsallere göre net alan üzerinden uygulama yapılacaktır. Bodrum katlar emsale dahil değildir. Avan projeler büyükşehir belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

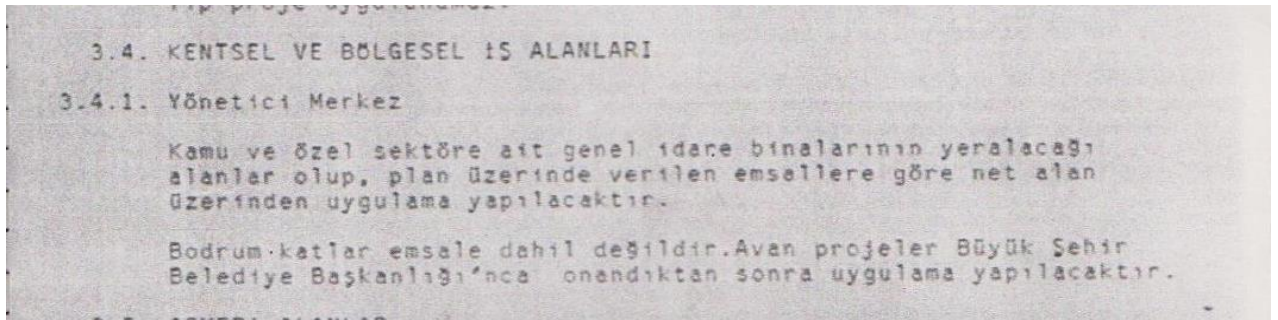
- 1420 ada, 1 parsel dışında kalan kamu ve özel sektöre ait yönetici merkez ve turizm ve ticaret merkezi alanlarında emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır. Bodrum katlar emsale dahil değildir. Avan projeler büyükşehir belediye başkanlığınca onanmadan uygulama yapılamaz.

- Planda yönetici merkez alanı olarak ayrılan 30a'da 80 parselde trafik (giriş-çıkış) bağlantısı büyükdere caddesinden yapılmayacaktır. Planda gösterilen yeşil alan miktarı azaltılmadan trafik bağlantısı da gösterilecek şekilde hazırlanacak avan projenin gabari ve kat adedi yönünden k.t.v.k. kurulu ve büyükşehir belediye başkanlığınca onaylanmadan uygulama yapılamaz.

- Plana yönetici merkez alanı olarak ayrılan 30 ada 100 parselde uygulama yapılmadan önce yoğunluk artışı nedeniyle gereksinim duyulan yeni yeşil alanın plandaki yeşil alanla bütünleşecek şekilde düzenlenecek avan projesinin, vaziyet planının, kontur, gabari ve kat adedi yönünden k.t.v.k. kurulu ve büyükşehir belediye başkanlığınca onaylanmadan uygulama yapılmayacaktır.



## 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



### 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         |
| <b>TOPLAM</b>                        | <b>214</b>            | <b>224.357,00</b> |

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, SO CHIC kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 13x4,5=5,85 m<sup>2</sup>, GÖZLÜK EVİ kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 13x4,5=5,85 m<sup>2</sup>, FORA ZEYTİNCİLİK kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 1,3x6=7,8 m<sup>2</sup>, JOHN2S COFFEE kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 17 m<sup>2</sup>,

3- Kule Çarşı kısmında zemin katta 21, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 bağımsız bölüm numaralı mağaza-acentla 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 m<sup>2</sup>

4- Kule Çarşı kısmında bodrum katta yürüyen merdivenlerin altındaki ortak alan kısmı kapatılarak dükkan olarak işletilmektedir. (Koridorda kapatılan alan yaklaşık 30 m<sup>2</sup>)

Toplam projesine aykırı olarak 311,70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Şubenin projeye göre 1.bodrum katında(yerinde giriş katı), Kule içerisinden Şubeye giriş bölümünün sağ tarafında, projeye aykırı olarak yaklaşık 27 m<sup>2</sup> alanlı (Gümüşçü) ve yaklaşık 35 m<sup>2</sup> alanlı (Fotoğrafçı) olmak üzere (toplam yaklaşık 62 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | 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 İzme alanı (Arsa alanı 15,36 m <sup>2</sup> ) |
| 30.12.2018                   | 2920322    | EDZM9ANU | 50                | 5954,00                | Ticari  | Bağımsız Bölüm İçin Verilmiştir.                                    |
| TOPLAM                       |            |          | 17                | 1.135,80               |         |                                                                     |

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

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

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

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

### **2.3.6 - Projeyle 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 değerleme 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

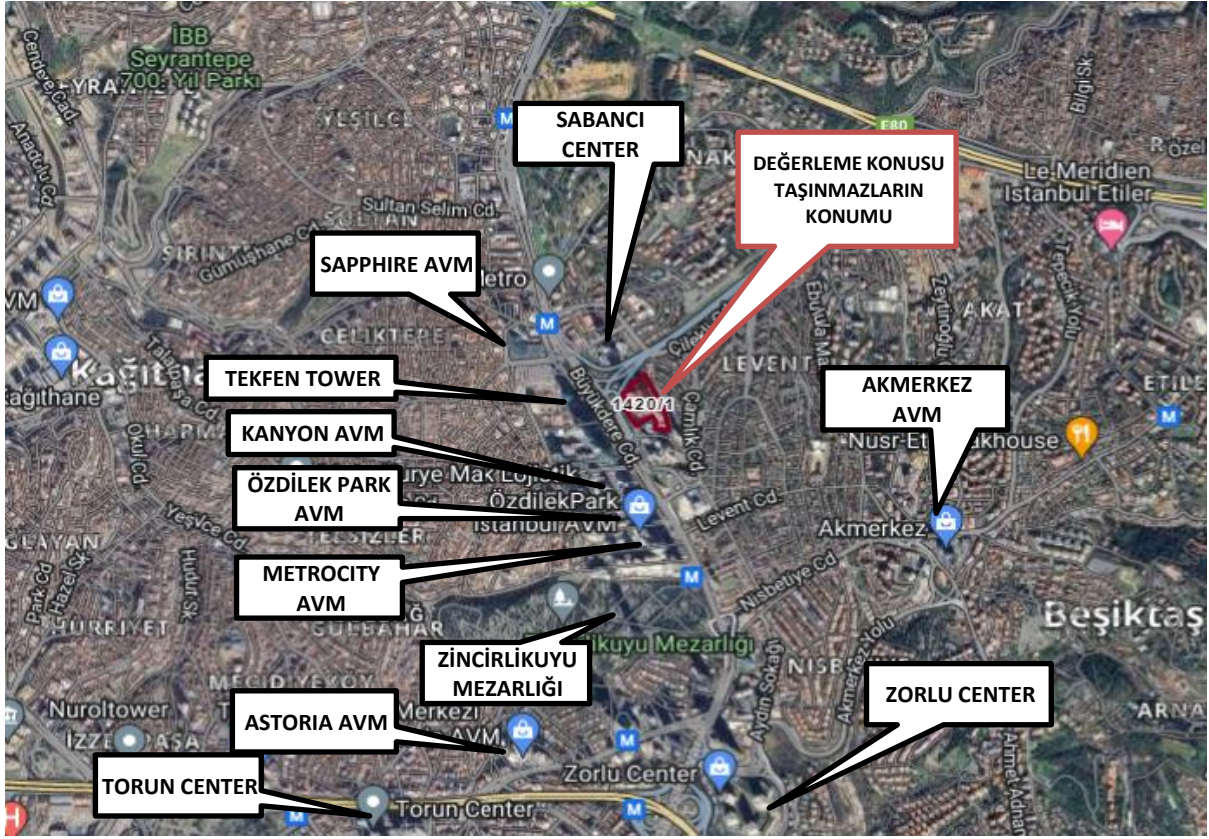
Değerlemeye konu olan taşınmazlar tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi 25.909,00 m<sup>2</sup> alana sahip 1420 ada 1 parsel üzerine inşa edilen "Kargir İşmerkezi" nitelikli İş Kuleleri Kompleksi kapsamında "Çarşı, Kule 1, Kule 2 ve Kule 3" bloklarda yer alan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

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi sınırlarında, Meltem Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazın içinde yer aldığı proje, ana ulaşım omurgalarından biri olan Büyükdere Caddesi'ne yaya erişimine uygun mesafede yer almakta olup, Merkezi İş Alanı (MİA) sınırları içerisinde kalmaktadır.

Yakın çevresinde Kanyon Alışveriş Merkezi, ÖzdilekPark İstanbul, Metrocitiy, Sapphire AVM, QNB Finansbank Genel Müdürlük Binası, Şekerbank Genel Müdürlük Binası, Sabancı Center ve Yapı Kredi Plaza gibi yapıların bulunduğu görülmektedir. Bölgedeki yapılaşma, ağırlıklı olarak ticaret ve hizmet fonksiyonlu yapılardan oluşmakta olup, taşınmazın yer aldığı projeye benzer nitelikteki konut ve ofis alanları üst gelir grubuna hitap eden kullanım profiline sahiptir.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, Meltem Sok. No:8-10-14 Beşiktaş- İstanbul posta adresinde konumludur. Taşınmaza ulaşım, Büyükdere Caddesi istikametinden TEM Otoyolu yönüne devam edilerek Çamlık Caddesi'ni takiben Meltem Sokak bağlantısı üzerinden sağlanmaktadır. Alternatif olarak TEM Otoyolu üzerinden gelişlerde, Levent Bağlantı Yolu kullanılarak Levent 2 Kavşağı geçildikten sonra sırasıyla Çamlık Caddesi ve devamında Meltem Sokak üzerinden erişim mümkündür.

Taşınmaz, Büyükdere Caddesi ile Levent 2 Kavşağı'nın kesişim noktasına yakın bir konumda yer almakta olup, metro, otobüs ve dolmuş hatlarının geçiş güzergâhları üzerinde kalmaktadır. Yenikapı – Hacıosman metro hattı üzerinde yer alan 4. Levent Metro İstasyonu'na yaya ulaşımı mümkün mesafededir.

Taşınmaz; 4. Levent metro istasyonuna yaklaşık 600 metre, Zincirlikuyu metrobüs durağına yaklaşık 1.800 metre, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yaklaşık 4 kilometre, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 5 kilometre, D-100 Karayolu bağlantısına ise yaklaşık 1.300 metre mesafededir.

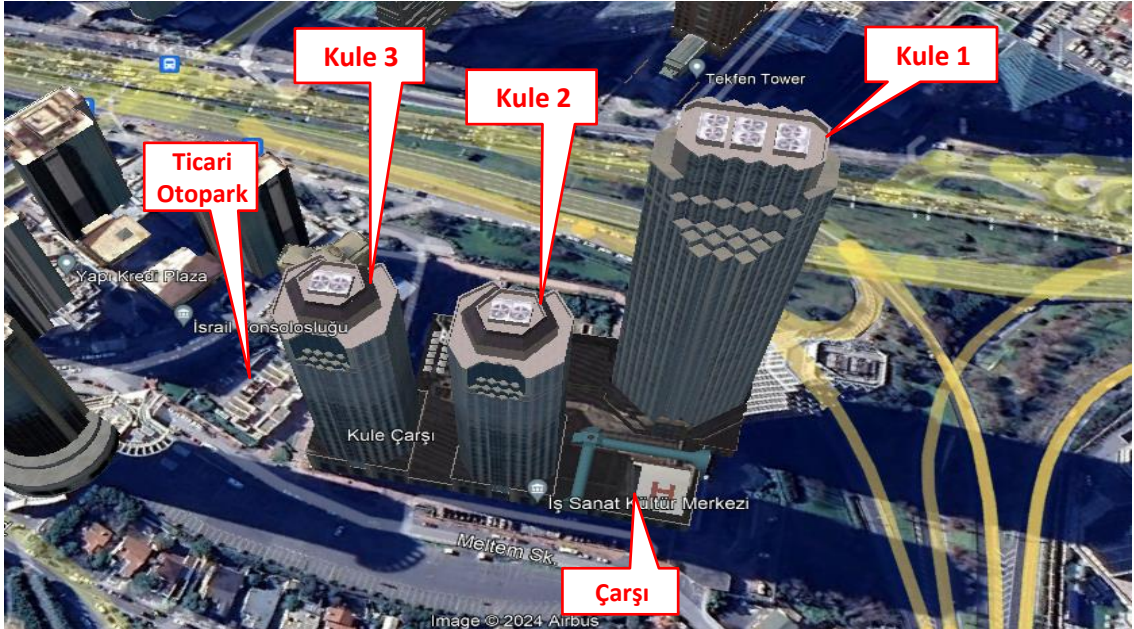
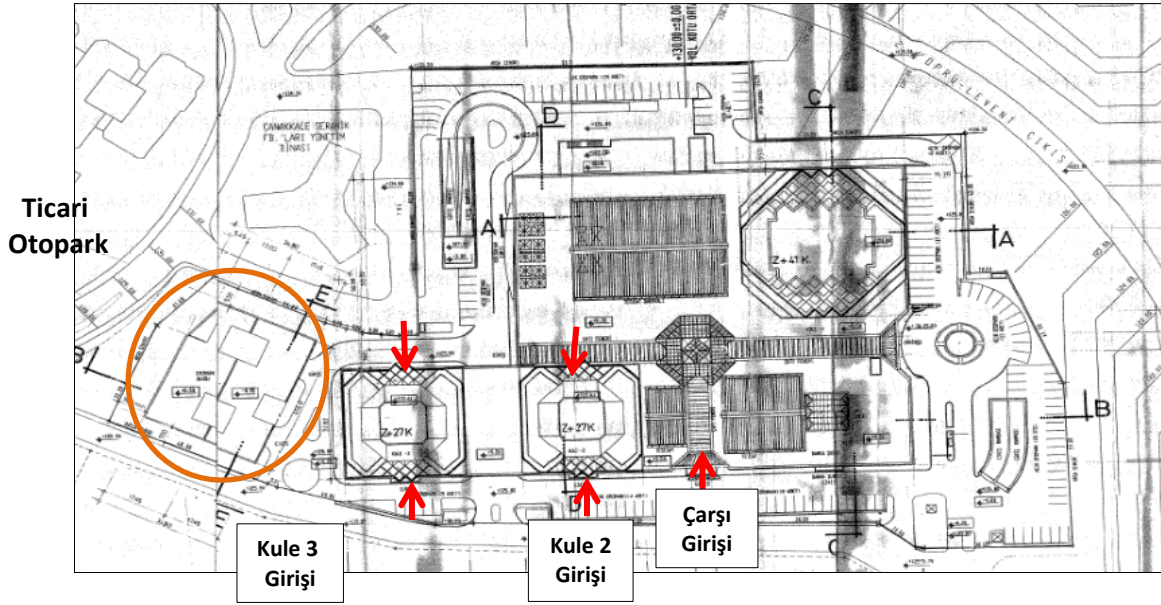


### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi 25.909,00 m<sup>2</sup> 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.

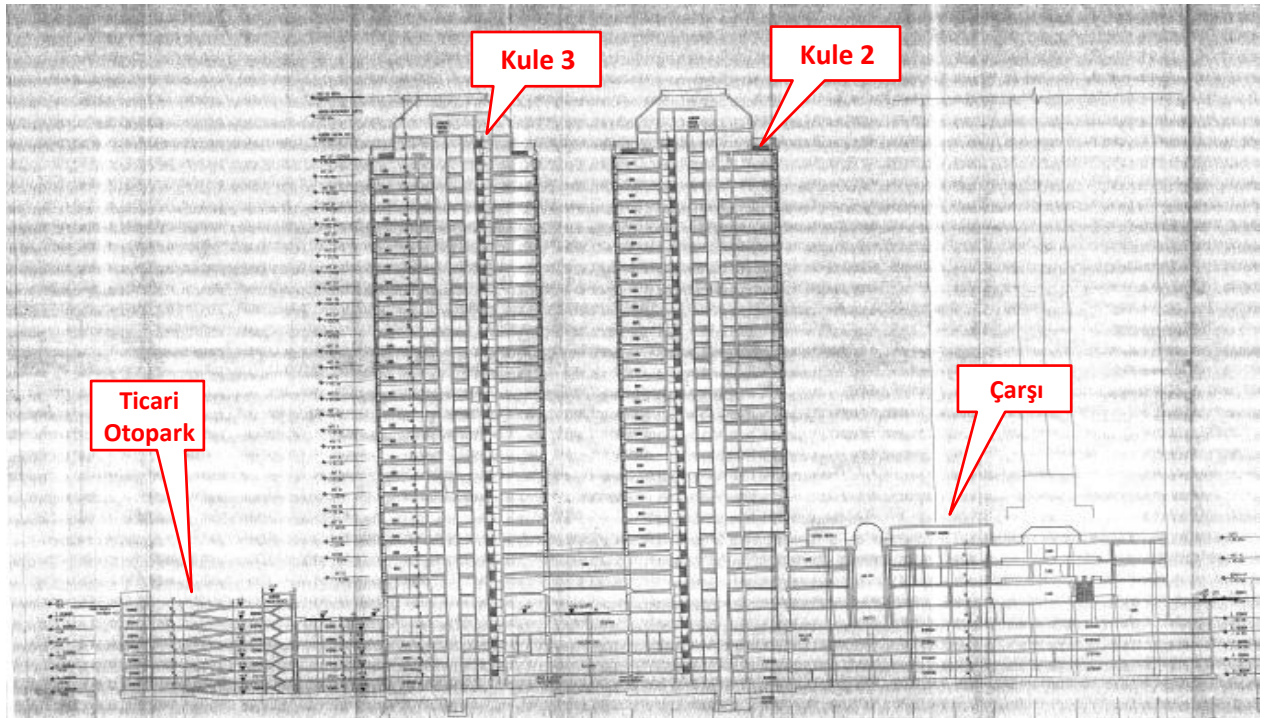
Parsel üzerinde projesine göre ve mahallinde Kule-1, Kule-2, Kule-3, Çarşı bloğu ve Ticari otopark olan İş Kuleleri Kompleksi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Kule-1, Kule-2, Kule-3 ve çarşı bloğunda konumlu 103 adet taşınmazdır.



Kule-2, Kule-3 ve Çarşı Bloğu, Meltem Sokak'a cepheli konumda yer almaktadır. İş Kuleleri projesinin kurgusuna ve yerinde yapılan incelemelere göre, yapılar 6. bodrum kattan başlayarak 2. normal kata kadar olan bölümlerde baza kütlesi şeklinde bütünlük bir yapı karakteri sergilemekte; 2. normal kat kotundan itibaren ise bağımsız kuleler halinde yükselmektedir.

6. bodrum kat seviyesinden 2. bodrum kata kadar olan bodrum kat kademelerinde, projeye ait otopark alanları, teknik hacimler ve benzeri ortak kullanım alanları konumlanmıştır. 2. bodrum ve 1. bodrum kat seviyelerinde ise "Çarşı Blok" yer almakta olup, söz konusu bloğa girişler 1. bodrum kat kotundan sağlanmaktadır.

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



**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 m<sup>2</sup> dir.

| Blok          | B.B. No: | Kat          | Nitelik          | Brüt Alan, m <sup>2</sup> |
|---------------|----------|--------------|------------------|---------------------------|
| 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                     |
| <b>TOPLAM</b> |          |              |                  | <b>3638,76</b>            |

**Kule 2 Blok;** Meltem Sokak'a cepheli konumda yer almakta olup, 6 bodrum kat, zemin kat ve 27 normal kat olmak üzere toplamda 34 kat kurgusuna sahiptir. Yapı içerisinde, tamamı "büro" kullanım fonksiyonuna sahip toplam 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Zemin ve 1. katlar, yapı bünyesindeki baza kütlesi içerisinde konumlandırılmıştır. Kule 2 Blok'a ait bağımsız bölümlerin toplam brüt kullanım alanı 27.885,48 metrekare olarak belirlenmiştir.

| Blok          | B.B. No: | Kat       | Nitelik                                | BB Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|----------|-----------|----------------------------------------|--------------------------------|
| 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 |                                |
| <b>TOPLAM</b> |          |           |                                        | <b>27885,48</b>                |

**Kule 3 Blok;** Meltem Sokak'a cepheli konumda olup, 6 bodrum kat, zemin kat ve 27 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır. Yapı bünyesinde yer alan tüm bağımsız bölümler, "büro" kullanım fonksiyonu ile tanımlanmakta olup, her bir katta bir adet bağımsız bölüm olacak şekilde düzenlenmiştir. Zemin ve 1. katlar, projenin baza kütlesi içerisinde yer almaktadır. Kule 3 Blok'a ait bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 28.302,28 metrekare olarak belirlenmiştir.

| Blok          | B.B. No: | Kat       | Nitelik                                | BB Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|----------|-----------|----------------------------------------|--------------------------------|
| 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 |                                |
| <b>TOPLAM</b> |          |           |                                        | <b>28302,28</b>                |

**Kule-1,** 6 bodrum kat, zemin kat ve 41 normal kat olmak üzere toplamda 48 katlı bir yapı düzenine sahiptir. Yapı bünyesinde; 108 adet "büro" kullanım fonksiyonlu, 1 adet "oditoryum", 1 adet "resepsiyon", 1 adet "özel yemek salonu" ve 1 adet "banka şubesi" nitelikli olmak üzere toplam 112 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Zemin ve 1. katlar, yapı kompleksinin baza kütlesi kapsamında konumlanmakta olup, 2. normal kat seviyesinden itibaren blok, bağımsız bir kütle olarak yukarı yönlü katmanlaşmaktadır.

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

İş Kuleler kompleksi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan bilgisi müşteriden temin edilmiş olup, 46 adet mağaza fonksiyonlu bağımsız bölümün brüt alanın 3.448,76m<sup>2</sup>, 56 adet büro fonksiyonlu bağımsız bölümün brüt alanının 56.187,76m<sup>2</sup> 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 5954m<sup>2</sup>'dir.

| Fonksiyon     | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Bağımsız Bölüm Adedi |
|---------------|-----------------------------|----------------------|
| Mağaza        | 3.448,76                    | 46                   |
| Büro          | 56.377,76                   | 56                   |
| Banka Şubesi  | 5.954,00                    | 1                    |
| <b>TOPLAM</b> | <b>65.780,52</b>            | <b>103</b>           |

#### 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 kompleksi içerisinde toplam 46 adet asansör, 6 adet yürüyen merdiven ve 6 adedi yangın merdiveni olmak üzere toplamda 12 adet merdiven yapısı bulunmaktadır. Çarşı Blok bünyesindeki mağazalar ile kulelerde yer alan bürolarda, iç mekân düzenlemeleri kullanıcı ihtiyacına göre farklılık gösterecek şekilde tasarlanmıştır. İşyeri ve büro nitelikli bağımsız bölümler, natamam durumda pazarlanmaktadır.

Ortak alan zemin kaplamaları seramik malzeme ile teşkil edilmiş olup, duvar ve tavan yüzeylerinde boya uygulaması bulunmaktadır. Blok girişlerinde kartlı geçiş sistemi ile entegre turnike düzeneği yer almaktadır.

50 numaralı taşınmaz kapsamında ayrıca asansör, yürüyen merdiven ve güvenlik sistemleri bulunmaktadır. Zemin kaplamaları ağırlıklı olarak seramik malzeme ile oluşturulmuş, ofis çalışma alanlarında ise halıfleks kaplama tercih edilmiştir. Tavan yüzeyleri asmolen tavan sistemine sahiptir.

### **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 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 2024 yılına göre 15.701.602'dir. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 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. 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekare, nüfusu 2024 sayımına göre 167.264'tür. Bu nüfus, 74.475 erkek ve 92.789 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %44,53 erkek, %55,47 kadındır. 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.



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

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

\* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

\* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

\* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

\* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

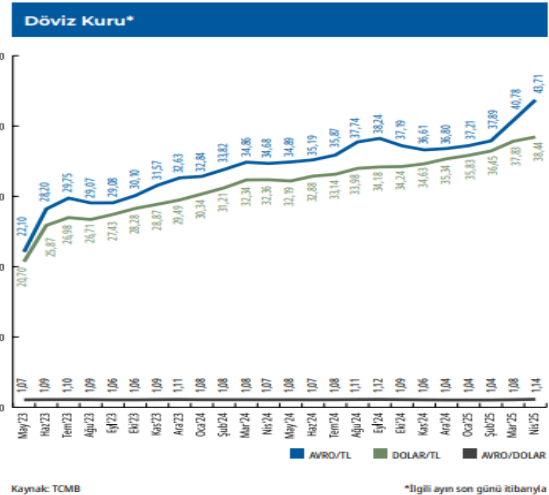
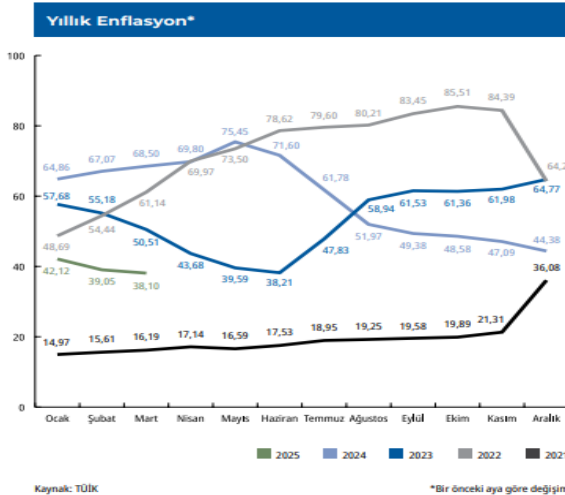
\* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

| Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla |                     |                         |                        |                            |               |                                    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------|
|                                                                 | GSYH<br>(milyon TL) | Kişi Başı Gelir<br>(TL) | GSYH<br>(milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir<br>(Dolar) | Büyüme<br>(%) | Yıl İçi Ortalama<br>Kur (Dolar/TL) |
| 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                                                            | 26.545.722          | 311.110                 | 1.130.009              | 13.243                     | 5,10          | 23,49                              |
| 2024                                                            | 43.410.514          | 507.615                 | 1.322.408              | 15.463                     | 3,20          | 32,83                              |

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

### **Gayrimenkul Sektörü:**

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

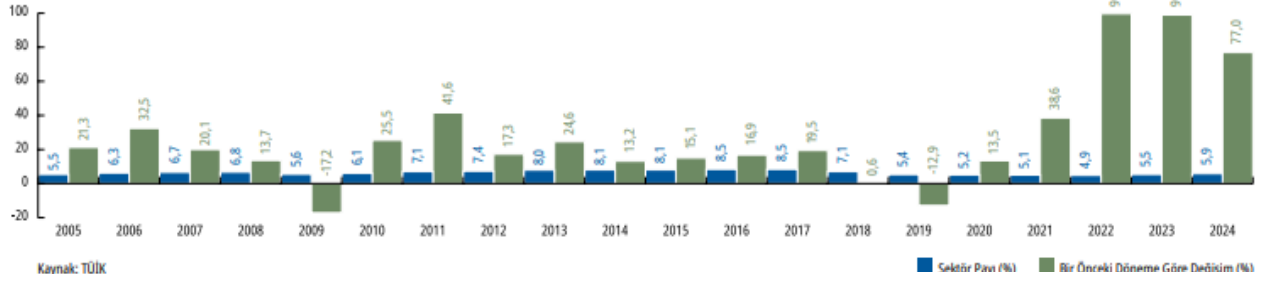
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

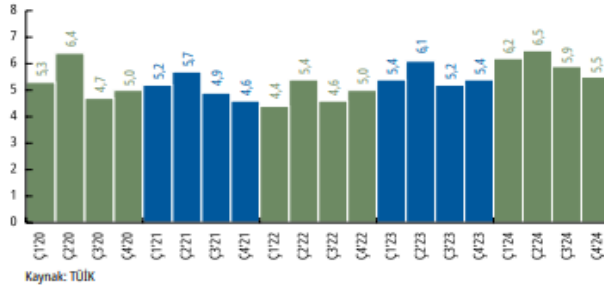
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

### Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

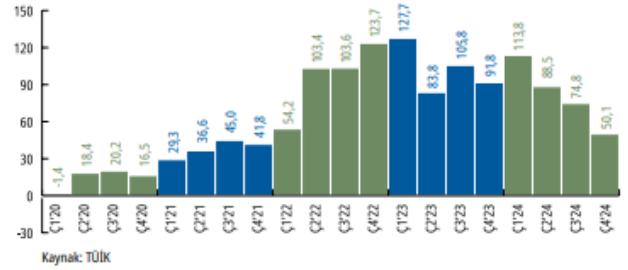
GSYH içindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



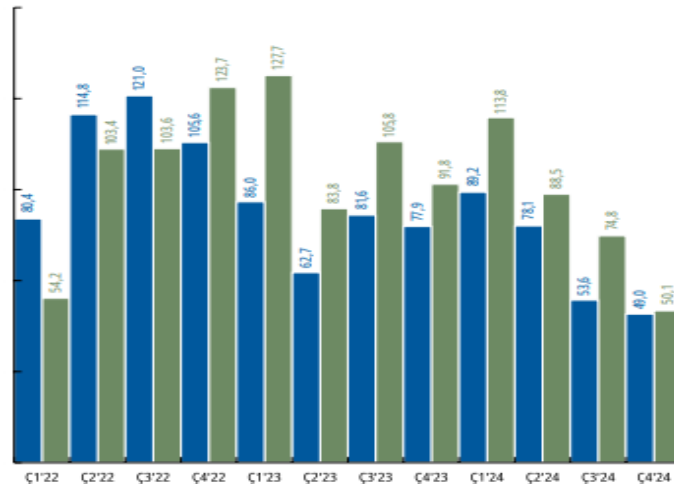
### Çeyrek Bazda GSYH içindeki Pay (%)



### Çeyrek Bazda Büyüme (%)



### İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)\*

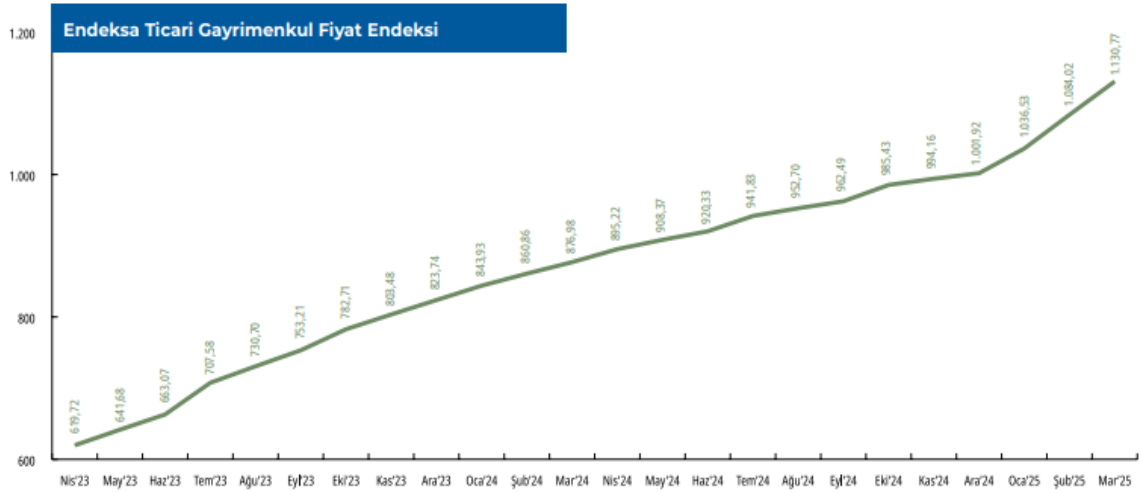


### Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

| Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller |                                                                     |                                                                      |                                                                  |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                      | Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) |
| İstanbul                             | 64.056                                                              | 70.221                                                               | 80.355                                                           |
| İzmir                                | 51.326                                                              | 57.377                                                               | 59.464                                                           |
| Bursa                                | 41.013                                                              | 44.965                                                               | 43.609                                                           |
| Ankara                               | 41.825                                                              | 44.026                                                               | 51.371                                                           |
| Antalya                              | 53.444                                                              | 57.233                                                               | 55.380                                                           |
| Kocaeli                              | 43.283                                                              | 44.109                                                               | 45.853                                                           |
| Adana                                | 35.923                                                              | 43.292                                                               | 33.130                                                           |

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m<sup>2</sup> olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m<sup>2</sup> işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır.. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m<sup>2</sup>, Apa Nef), Assembly (1.734 m<sup>2</sup>, Maslak 42), Agave (1.312 m<sup>2</sup>, Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m<sup>2</sup>, Tekfen Tower) bulunmaktadır

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m<sup>2</sup>) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralalar dolar bazında yıllık %18,4 artarken, ülke genelinde bu oran %20,88'e ulaşmıştır. Mevcut ofis stoğunun talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; boşluk oranlarının genel ortalamalarda azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2025 yılının ilk çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları % 7,06, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları % 5,12 seviyelerindedir. Nitelikli ofis arzının çok kısıtlı olması ve kira rakamlarındaki artışın talep kısmında da yavaşlamaya neden olduğunu gözlemliyoruz. Sıkı para politikalarının etkisi ile şirket cirolarının da olumsuz etkilenmesi ile nitelikli ofis arzının yok denecek kadar az olması ve yüksek kira rakamları ofis piyasasında durgunluğun oluşmasına neden olmaktadır. (Kaynak: Colliers, İstanbul Office Snapshot, 2025 1.Çeyrek

| Kiralama İşlemleri                                       |        |        |        |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                          | Ç3'24  | Ç4'24  | Ç1'25  |
| Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m <sup>2</sup> ) | 34.985 | 68.324 | 67.089 |
| [Prime] Birincil Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay)*          | 45     | 45     | 45     |
| [Prime] Birincil Getiri Oranı (%)                        | 7,25   | 7,25   | 7,25   |
| Toplam Stok (milyon, m <sup>2</sup> )                    | 7,11   | 7,16   | 7,18   |
| Boşluk Oranı (%)                                         | 10,24  | 10,41  | 9,83   |
| Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m <sup>2</sup> )        | 1.186  | 1,149  | 1,149  |
| Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m <sup>2</sup> ) | 2.702  | 2.702  | 2.702  |

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

\*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

| Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı |                               |                     |                                           |                               |                     |                                           |                               |                     |                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|
| Avrupa Yakası                       | Stok<br>(bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok<br>(bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok<br>(bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m <sup>2</sup> /ay) |
| Levent-Etiler                       | 886                           | 5,39                | 45                                        | 920                           | 8,66                | 45                                        | 920                           | 8,99                | 45                                        |
| Maslak                              | 920                           | 13,85               | 32                                        | 927                           | 12,36               | 32                                        | 927                           | 11,88               | 32                                        |
| Z.Kuyu-Şişli Hattı                  | 529                           | 8,00                | 32                                        | 529                           | 7,97                | 32                                        | 529                           | 3,94                | 32                                        |
| Taksim ve Çevresi                   | 248                           | 11,95               | 20                                        | 248                           | 13,70               | 20                                        | 248                           | 12,49               | 20                                        |
| Kağıthane                           | 309                           | 17,58               | 20                                        | 308                           | 18,38               | 20                                        | 308                           | 18,38               | 20                                        |
| Beşiktaş*                           | 105                           | 23,82               | 35                                        | 105                           | 24,01               | 35                                        | 105                           | 24,01               | 35                                        |
| Bağcılar**                          | 838                           | 4,78                | 12                                        | 837                           | 4,64                | 12                                        | 837                           | 4,36                | 12                                        |
| Cendere-Seyrantepe                  | 363                           | 16,72               | 23                                        | 363                           | 16,72               | 23                                        | 363                           | 15,03               | 23                                        |
|                                     | Ç3'24                         |                     |                                           | Ç4'24                         |                     |                                           | Ç1'25                         |                     |                                           |
| Anadolu Yakası                      | Stok<br>(bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok<br>(bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m <sup>2</sup> /ay) | Stok<br>(bin m <sup>2</sup> ) | Boşluk Oranı<br>(%) | Birincil Kira<br>(USD/m <sup>2</sup> /ay) |
| Kavaoğlu                            | 93                            | 7,36                | 18                                        | 93                            | 6,40                | 18                                        | 93                            | 6,40                | 21                                        |
| Ümraniye                            | 745                           | 8,07                | 25                                        | 745                           | 6,04                | 25                                        | 745                           | 5,24                | 25                                        |
| Altunizade                          | 135                           | 23,59               | 24                                        | 134                           | 23,74               | 24                                        | 134                           | 23,20               | 24                                        |
| Kozyatağı                           | 758                           | 12,55               | 28                                        | 763                           | 12,50               | 28                                        | 786                           | 13,11               | 28                                        |
| Doğu İstanbul***                    | 635                           | 16,70               | 15                                        | 634                           | 22,83               | 15                                        | 634                           | 15,81               | 15                                        |
| Finans Merkezi****                  | 538                           | 0,00                | 35                                        | 537                           | 0,00                | 35                                        | 537                           | 0,00                | 35                                        |

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

\*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tesvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

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

\*\*\*Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*\*\*Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

(Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

\*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

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

\*\*\*Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

**\*\*\*Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.**

#### 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.
- \* Gayrimenkul piyasasında dalgalanmalar yaşanmaktadır.

## 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 itibarı 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 değerlendirilerek 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/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 değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

| * KANYON RESİDENCE                                                                |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
|  |                   | Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır. |               |                      |
| Satılık                                                                           | Daire Tipi        | Alanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m²) |
| Sara Eskinaz Emlak<br>0 (532) 273 79 41                                           | 2+1<br>9. Kat     | 140m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 39.000.000 TL | 278.571 TL/m²        |
| MansionTR<br>0 (552) 763 40 23                                                    | 3+1<br>6. Kat     | 190m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 53.900.000 TL | 283.684 TL/m²        |
| Ortalama                                                                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | 278.571,43 TL/m²     |
| Kiralık                                                                           | Daire Tipi        | Alanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m²) |
| MansionTR<br>0 (552) 763 40 23                                                    | 3+1<br>7. Kat     | 220m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 215.000 TL    | 977 TL/m²            |
| Sara Eskinaz Emlak<br>0 (532) 273 79 41                                           | 1+1<br>Bahçe Katı | 100m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 150.000 TL    | 1.500 TL/m²          |
| Ortalama                                                                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               | 1.238,64 TL/m²       |

\* **METROCITY**



24.000 m<sup>2</sup>'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m<sup>2</sup>'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 <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|
| Brand Homes<br>0 (212) 924 56 11     | 5+0<br>16. Kat           | 720m <sup>2</sup>   | 145.000.000 TL | 201.389 TL/m <sup>2</sup>         |
| EFT Gayrimenkul<br>0 (216) 290 54 31 | 7+0                      | 1.697m <sup>2</sup> | 150.000.000 TL | 88.391 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                             |                          |                     |                | 144.890,08 TL/m <sup>2</sup>      |
| Kiralık                              | Daire Tipi               | Alanı               | Değeri (TL)    | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
| Remax Pro<br>0 (532) 390 37 29       | 4+1<br>22<br>Boğaz Manz. | 600m <sup>2</sup>   | 850.000 TL     | 1.417 TL/m <sup>2</sup>           |
| Ortalama                             |                          |                     |                | 1.416,67 TL/m <sup>2</sup>        |

\* **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 <sup>2</sup> )  |
|----------------------------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------------------------|
| Referans Emlak<br>0 (534) 627 07 35          | 7+1<br>4. kat  | 300m <sup>2</sup> | 79.500.000 TL  | 265.000 TL/m <sup>2</sup>          |
| Bodrum Plus Project<br>0 (533) 075 43 07     | 8+1<br>4. kat  | 450m <sup>2</sup> | 105.000.000 TL | 233.333 TL/m <sup>2</sup>          |
| Smart Proje Gayrimenkul<br>0 (212) 294 00 80 | 4+1<br>9 kat   | 290m <sup>2</sup> | 87.000.000 TL  | 300.000 TL/m <sup>2</sup>          |
| MansionTR<br>0 (212) 353 06 39               | 2+1<br>11. kat | 180m <sup>2</sup> | 36.600.000 TL  | 203.333 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                     |                |                   |                | <b>250.416,67 TL/m<sup>2</sup></b> |
| Kiralık                                      | Daire Tipi     | Alanı             | Değeri (TL)    | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )  |
| Invest GC<br>0 (530) 233 71 73               | 2+1<br>30+ kat | 190m <sup>2</sup> | 170.000 TL     | 895 TL/m <sup>2</sup>              |
| Blueground<br>0 (212) 970 59 84              | 2+1<br>10. kat | 173m <sup>2</sup> | 157.990 TL     | 913 TL/m <sup>2</sup>              |
| Ekinox Referans<br>0 (216) 377 44 00         | 2+1<br>17 kat  | 210m <sup>2</sup> | 215.000 TL     | 1.024 TL/m <sup>2</sup>            |
| A-Z Emlak<br>0 (533) 456 18 18               | 2+1<br>11. kat | 228m <sup>2</sup> | 220.000 TL     | 965 TL/m <sup>2</sup>              |
| Ortalama                                     |                |                   |                | <b>949,17 TL/m<sup>2</sup></b>     |

\* **ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**

Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m<sup>2</sup>'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 <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|
| Opus Project<br>0 (216) 310 06 34         | 2+1<br>16. kat            | 156m <sup>2</sup> | 33.000.000 TL | 211.538 TL/m <sup>2</sup>         |
| Lux Properties<br>0 (212) 345 01 91       | 3+1<br>19. kat            | 210m <sup>2</sup> | 49.500.000 TL | 235.714 TL/m <sup>2</sup>         |
| My Proje Gayrimenkul<br>0 (532) 715 26 55 | 3+1<br>17. kat            | 129m <sup>2</sup> | 23.500.000 TL | 182.171 TL/m <sup>2</sup>         |
| Citil Real Estate<br>0 (212) 272 20 03    | 5+1<br>20+ kat            | 380m <sup>2</sup> | 84.600.000 TL | 222.632 TL/m <sup>2</sup>         |
| Ortalama                                  |                           |                   |               | 213.013,72 TL/m <sup>2</sup>      |
| Kiralık                                   | Daire Tipi                | Alanı             | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
| Opus Project<br>0 (216) 310 06 34         | 5+0<br>20. kat            | 320m <sup>2</sup> | 270.000 TL    | 844 TL/m <sup>2</sup>             |
| L ve A Gayrimenkul<br>0 (530) 567 41 52   | 1+0<br>1. kat             | 240m <sup>2</sup> | 288.000 TL    | 1.200 TL/m <sup>2</sup>           |
| Remax Hills<br>0 (530) 609 39 33          | 2+0<br>10+ kat<br>Dekorlu | 129m <sup>2</sup> | 115.000 TL    | 891 TL/m <sup>2</sup>             |
| Profit Türkiye<br>0 (216) 405 10 09       | 5+0<br>10. kat<br>Dekorlu | 320m <sup>2</sup> | 310.000 TL    | 969 TL/m <sup>2</sup>             |
| Ortalama                                  |                           |                   |               | 975,99 TL/m <sup>2</sup>          |

\* **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 m<sup>2</sup> ile 735 m<sup>2</sup> arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m<sup>2</sup> '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 <sup>2</sup> )  |
|----------------------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------|------------------------------------|
| Versatie Gayrimenkul<br>0 (212) 294 50 88    | 5+0<br>1. kat            | 1.045m <sup>2</sup> | 520.000.000 TL | 497.608 TL/m <sup>2</sup>          |
| Versatie Gayrimenkul<br>0 (212) 294 50 88    | 2+1<br>Giriş katı        | 198m <sup>2</sup>   | 104.000.000 TL | 525.253 TL/m <sup>2</sup>          |
| Creative Gayrimenkul<br>0 (212) 352 15 05    | 4+1<br>Bahçe katı        | 167m <sup>2</sup>   | 91.000.000 TL  | 544.910 TL/m <sup>2</sup>          |
| Artistanbul Gayrimenkul<br>0 (212) 813 15 77 | 2+1<br>3. kat            | 155m <sup>2</sup>   | 85.000.000 TL  | 548.387 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                     |                          |                     |                | <b>529.039,36 TL/m<sup>2</sup></b> |
| Kiralık                                      | Daire Tipi               | Alanı               | Değeri (TL)    | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )  |
| Artistanbul Gayrimenkul<br>0 (212) 813 15 77 | 3+0<br>2. kat            | 180m <sup>2</sup>   | 350.000 TL     | 1.944 TL/m <sup>2</sup>            |
| Invist Property<br>0 (212) 401 41 68         | 5+0<br>1. kat<br>Dekorlu | 250m <sup>2</sup>   | 625.000 TL     | 2.500 TL/m <sup>2</sup>            |
| Artistanbul Gayrimenkul<br>0 (212) 813 15 77 | 3+0<br>1. kat<br>Dekorlu | 150m <sup>2</sup>   | 270.000 TL     | 1.800 TL/m <sup>2</sup>            |
| Artistanbul Gayrimenkul<br>0 (212) 813 15 77 | 3+0<br>2. kat            | 190m <sup>2</sup>   | 330.000 TL     | 1.737 TL/m <sup>2</sup>            |
| Ortalama                                     |                          |                     |                | <b>1.995,32 TL/m<sup>2</sup></b>   |

\* **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 <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|
| Artistanbul Gayrimenkul<br>0 (212) 813 15 77 | 6+0<br>10.Kat<br>Dekorlu    | 320m <sup>2</sup> | 68.000.000 TL | 212.500 TL/m <sup>2</sup>         |
| Invest GC<br>0 (531) 704 20 80               | 3+0<br>Bahçe Kat<br>Dekorlu | 100m <sup>2</sup> | 17.000.000 TL | 170.000 TL/m <sup>2</sup>         |
| Ortalama                                     |                             |                   |               | 191.250,00 TL/m <sup>2</sup>      |
| Kiralık                                      | Daire Tipi                  | Alanı             | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
| iProject İstanbul<br>0 (212) 260 33 44       | 7. kat                      | 420m <sup>2</sup> | 460.000 TL    | 1.095 TL/m <sup>2</sup>           |
| Sinerji Kiralama<br>0 (533) 363 88 01        | 2+1<br>1. kat               | 220m <sup>2</sup> | 215.000 TL    | 977 TL/m <sup>2</sup>             |
| Ortalama                                     |                             |                   |               | 1.036,26 TL/m <sup>2</sup>        |

\* **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 <sup>2</sup> )  |
|----------------------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------|
| Derya Demirli<br>0 (533) 348 95 16           | 2+1<br>12. kat            | 206m <sup>2</sup> | 38.000.000 TL | 184.466 TL/m <sup>2</sup>          |
| Derya Demirli<br>0 (533) 348 95 16           | 1+1<br>12. kat            | 130m <sup>2</sup> | 22.000.000 TL | 169.231 TL/m <sup>2</sup>          |
| Invest GC<br>0 (531) 704 20 80               | 5+0<br>8. kat<br>Dekorlu  | 400m <sup>2</sup> | 70.000.000 TL | 175.000 TL/m <sup>2</sup>          |
| Ortalama                                     |                           |                   |               | <b>176.232,26 TL/m<sup>2</sup></b> |
| Kiralık                                      | Daire Tipi                | Alanı             | Değeri (TL)   | Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )  |
| Tower Gayrimenkul<br>0 (505) 712 02 69       | 1. kat                    | 285m <sup>2</sup> | 456.000 TL    | 1.600 TL/m <sup>2</sup>            |
| Artistanbul Gayrimenkul<br>0 (212) 813 15 77 | 1+1<br>8. kat             | 135m <sup>2</sup> | 90.000 TL     | 667 TL/m <sup>2</sup>              |
| Artistanbul Gayrimenkul<br>0 (212) 813 15 77 | 3+0<br>10+ kat<br>Dekorlu | 190m <sup>2</sup> | 165.000 TL    | 868 TL/m <sup>2</sup>              |
| Opus Project<br>0 (216) 310 06 34            | 2+0<br>8. kat<br>Dekorlu  | 136m <sup>2</sup> | 90.000 TL     | 662 TL/m <sup>2</sup>              |
| Ortalama                                     |                           |                   |               | <b>949,21 TL/m<sup>2</sup></b>     |

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (Satılık)

##### 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 m<sup>2</sup> dükkan nitelikli taşınmaz 160.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

|         |                      |                  |         |                     |
|---------|----------------------|------------------|---------|---------------------|
| SATILIK | 350 .-M <sup>2</sup> | 160.000.000 .-TL | 457.143 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|------------------|---------|---------------------|

##### 2 Homes Gayrimenkul

Tel 0 (532) 616 47 49

Kanyon AVM karşısında Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumlu, 130 m<sup>2</sup> dükkan 26.912.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

|         |                      |                 |         |                     |
|---------|----------------------|-----------------|---------|---------------------|
| SATILIK | 130 .-M <sup>2</sup> | 26.912.000 .-TL | 207.015 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|---------|----------------------|-----------------|---------|---------------------|

### 3 SMB Emlak

Tel 0 (532) 273 22 20

Taşınmazlara yakın konumda Nispetiye Aydar Caddesi üzerinde Beşiktaş Belediyesi'nin karşısı konumda 26 m<sup>2</sup> dükkan nitelikli taşınmaz 16.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

|                |                     |            |      |         |                     |
|----------------|---------------------|------------|------|---------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 26 .-M <sup>2</sup> | 16.000.000 | .-TL | 615.385 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|------------|------|---------|---------------------|

### 4 Uğur Gayrimenkul

Tel 0 (530) 447 97 50

Nispetiye Mahallesi, Aydar Caddesi üzeri binada zemin katta konumlu, 30 m<sup>2</sup> alanlı çift katlı dükkan 12.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

|                |                     |            |      |         |                     |
|----------------|---------------------|------------|------|---------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 30 .-M <sup>2</sup> | 12.000.000 | .-TL | 400.000 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|---------------------|------------|------|---------|---------------------|

### 5 Century 21 Invest

Tel 0 (543) 443 34 66

Kanyon ve Özdilek AVM arkasında cadde üzerinde konumlu yeni binada natamam durumdaki 850 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 85.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

|                |                      |            |      |         |                     |
|----------------|----------------------|------------|------|---------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 850 .-M <sup>2</sup> | 85.000.000 | .-TL | 100.000 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|------------|------|---------|---------------------|



**Dükkan Emsalleri (Kiralık)**

**1 Kaya Emlak**

Tel 0 (532) 264 49 60

Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Caddesi üzeri binada zemin katta konumlu, 300 m<sup>2</sup> alanlı müstakil girişli dükkan 500.000.-TL bedel ile kiralıktır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

|                |                      |         |      |       |                     |
|----------------|----------------------|---------|------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 300 .-M <sup>2</sup> | 500.000 | .-TL | 1.667 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|---------|------|-------|---------------------|

**2 Artistanbul Gayrimenkul**

Tel 0 (531) 385 02 01

Etiler Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Caddesi üzeri binada zemin katta konumlu, çift katlı, 420 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 900.000.-TL bedel ile kiralıktır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu prestijli bir bölgede konumludur.

|                |                      |         |      |       |                     |
|----------------|----------------------|---------|------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 420 .-M <sup>2</sup> | 900.000 | .-TL | 2.143 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|---------|------|-------|---------------------|

**3 Century 21 Invest**

Tel 0 (543) 443 34 66

Kanyon ve Özdilek AVM arkasında cadde üzerinde konumlu yeni binada natamam durumdaki 850 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 400.000.-TL bedel ile kiralıktır.

|                |                      |         |      |     |                     |
|----------------|----------------------|---------|------|-----|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 850 .-M <sup>2</sup> | 400.000 | .-TL | 471 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|---------|------|-----|---------------------|

**4 Uğur Gayrimenkul**

Tel

Kanyon ve Özdilek AVM arkasında cadde üzerinde konumlu yeni binada dekorlu durumdaki 3 katlı, 280 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 190.000.-TL bedel ile kiralıktır.

|                |                      |         |      |     |                     |
|----------------|----------------------|---------|------|-----|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 280 .-M <sup>2</sup> | 190.000 | .-TL | 679 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|---------|------|-----|---------------------|

**5 Remax WE**

Tel 0 (532) 154 54 64

Beşiktaş, Akat Mahallesi, Yeşilay Sokak'ta konumlu Akmerkez AVM'ye komşu, otopark kullanımlı ayrı girişi bulunan 400 m<sup>2</sup> alanlı dükkan 390.000.-TL bedel ile kiralıktır.

|                |                      |         |      |     |                     |
|----------------|----------------------|---------|------|-----|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 400 .-M <sup>2</sup> | 390.000 | .-TL | 975 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----------------------|---------|------|-----|---------------------|



#### 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<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | TORUN<br>CENTER | METROCİTY         | İSTANBLOOM       | ASTORİA          | ZORLU CENTER     |
| SATIŞ FİYATI                                       |                                 | 68.000.000      | 145.000.000       | 105.000.000      | 49.500.000       | 520.000.000      |
| SATIŞ TARİHİ                                       |                                 | -               |                   |                  |                  |                  |
| ZAMAN<br>DÜZELTMESİ                                |                                 | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| ALAN                                               | 1008,28                         | 320             | 720               | 450              | 210              | 1.045            |
| BİRİM M² DEĞERİ                                    |                                 | 212.500         | 201.389           | 233.333          | 235.714          | 497.608          |
| ALANA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                          |                                 | KÜÇÜK<br>-20%   | ORTA KÜÇÜK<br>-5% | KÜÇÜK<br>-15%    | KÜÇÜK<br>-20%    | BENZER<br>0%     |
| NİTELİĞİ                                           | Büro                            | Büro            | Büro              | Büro             | Büro             | Büro             |
| NİTELİĞİNE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME                  |                                 | BENZER<br>0%    | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| KAT                                                | 3                               | 10              | 16                | 4                | 19               | 1                |
| KATA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                           |                                 | ORTA İYİ<br>-3% | ORTA İYİ<br>-5%   | BENZER<br>0%     | ORTA İYİ<br>-5%  | BENZER<br>0%     |
| MANZARA<br>MANZARAYA<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME        |                                 | KÖTÜ<br>15%     | KÖTÜ<br>20%       | ORTA KÖTÜ<br>10% | KÖTÜ<br>20%      | ORTA İYİ<br>-10% |
| KONUM                                              |                                 | ORTA İYİ        | ORTA İYİ          | ORTA KÖTÜ        | ORTA KÖTÜ        | İYİ              |
| KONUMA İLİŞKİN<br>DÜZELTME                         |                                 | -5%             | -10%              | 10%              | 10%              | -20%             |
| DİĞER BİLGİLER                                     | Yapım Yılı                      |                 |                   |                  |                  |                  |
| DİĞER BİLGİLERE<br>İLİŞKİN<br>DÜZELTME             |                                 | ORTA İYİ<br>-5% | BENZER<br>0%      | ORTA İYİ<br>-10% | ORTA İYİ<br>-10% | ORTA İYİ<br>-10% |
| PAZARLAMA<br>PAYINA İLİŞKİN<br>DÜZELTME            |                                 | -5%             | -5%               | -5%              | -5%              | -5%              |
| <b>TOPLAM<br/>DÜZELTME</b>                         |                                 | -23%            | -5%               | -10%             | -10%             | -45%             |
| <b>DÜZELTİLMİŞ<br/>DEĞER</b>                       | <b>209.810</b>                  | <b>162.584</b>  | <b>190.635</b>    | <b>210.000</b>   | <b>212.143</b>   | <b>273.684</b>   |

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                               |                           | 160.000.000       | 26.912.000     | 16.000.000        | 12.000.000        | 85.000.000           |
| SATIŞ TARİHİ                               |                           | -                 |                |                   |                   |                      |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                           |                           | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%   | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%         |
| ALAN                                       | 92                        | 350               | 130            | 26                | 30                | 850                  |
| BİRİM M² DEĞERİ                            |                           | 457.143           | 207.015        | 615.385           | 400.000           | 100.000              |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                     |                           | ORTA BÜYÜK<br>10% | BENZER<br>0%   | ÇOK KÜÇÜK<br>-30% | ÇOK KÜÇÜK<br>-30% | ÇOK BÜYÜK<br>30%     |
| NİTELİĞİ                                   | Dükkan                    | 4 Katlı Dükkan    | Dükkan         | Dükkan            | 2 Katlı Dükkan    | 2 Katlı Dükkan       |
| NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME                |                           | KÖTÜ<br>15%       | BENZER<br>0%   | BENZER<br>0%      | ORTA KÖTÜ<br>5%   | ORTA KÖTÜ<br>5%      |
| KAT                                        | 1.Bodrum                  | Z                 | Z              | Z                 | Z                 | Z                    |
| KATA İLİŞKİN DÜZELTME                      |                           | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%   | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%         |
| CEPHE                                      |                           | ÇOK İYİ           | ORTA KÖTÜ      | ORTA KÖTÜ         | ORTA KÖTÜ         | ORTA KÖTÜ            |
| CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME                   |                           | -25%              | 10%            | 5%                | 5%                | 5%                   |
| KONUM                                      |                           | ÇOK İYİ           | ORTA İYİ       | ÇOK İYİ           | İYİ               | KÖTÜ                 |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                    |                           | -30%              | -10%           | -25%              | -20%              | 20%                  |
| DİĞER BİLGİLER                             |                           |                   |                |                   |                   | NATAMAM<br>ORTA KÖTÜ |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME           |                           | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%   | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      | 10%                  |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME          |                           | -15%              | -5%            | -5%               | -5%               | -5%                  |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                     |                           | -45%              | -5%            | -55%              | -45%              | 65%                  |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                   | <b>222.003</b>            | <b>251.429</b>    | <b>196.665</b> | <b>276.923</b>    | <b>220.000</b>    | <b>165.000</b>       |

| PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU |                     |                   |                      |                          |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|
| Blok                                 | Taşınmazın Niteliği | Toplam Brüt Alanı | Birim Değer          | Toplam Değeri (TL)       |
| Çarşı                                | Mağaza              | 3.638,76          | 217.650 TL/m²        | 791.975.000 TL           |
| Kule 1                               | Banka Şubesi        | 5.954,00          | 176.352 TL/m²        | 1.050.000.000 TL         |
| Kule 2                               | Büro                | 27.885,48         | 209.917 TL/m²        | 5.853.633.000 TL         |
| Kule 3                               | Büro                | 28.302,28         | 206.825 TL/m²        | 5.853.633.000 TL         |
| <b>TOPLAM</b>                        |                     | <b>65.780,52</b>  | <b>205.976 TL/m²</b> | <b>13.549.241.000 TL</b> |

## 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 kullanımı olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

| TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL) | 13.549.241.000 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 m<sup>2</sup> değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak kira birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme 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 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

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 <sup>2</sup>     | 2.809.000                           | 33.708.000                           |
| Kule 1      | 5954,00 m <sup>2</sup>     | 4.912.000                           | 58.944.000                           |
| Kule 2      | 27885,48 m <sup>2</sup>    | 20.968.000                          | 251.616.000                          |
| Kule 3      | 28302,28 m <sup>2</sup>    | 21.382.000                          | 256.584.000                          |
| TOPLAM (TL) | 65780,52 m <sup>2</sup>    | 50.071.000                          | 600.852.000                          |

**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**  
**6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel**  
**Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup**  
**Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirket'e ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

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

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

25.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

**13.549.241.000 .-TL**

(On Üç Milyar Beş Yüz Kırk Dokuz Milyon İki Yüz Kırk Bir Bin TürkLirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**16.259.089.200 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

**Değerleme Uzmanı**



**Ahmet İPEK**

Lisans No: 411627

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* 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.