

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	30.12.2025
RAPOR NO	ISGY-2510032
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ İŞ KULELERİ (ÇARŞI, KULE 1, KULE 2, KULE 3) 103 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	LEVENT MAHALLESİ, MELTEM SOKAK İŞ KULELERİ KOMPLEKSİ, ÇARŞI (NO:8), KULE-2 (NO:10), KULE-3 (NO:14) , KULE 1 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	T. Eren DİNEMİT-Değerleme Uzmanı (Lisans No:929419) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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-2510032 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. T. Eren DİNEMİT 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
Rapor Numarası	ISGY-2411003	ISGY-2410095	ISGY-2505002
Rapor Tarihi	30.12.2024	30.12.2024	25.06.2025
Rapor Konusu	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ İŞ KULELERİ (ÇARŞI, KULE 1,KULE 2, KULE 3) 103 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ İŞ KULELERİ (ÇARŞI, KULE 1,KULE 2, KULE 3) 103 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ İŞ KULELERİ (ÇARŞI, KULE 1,KULE 2, KULE 3) 103 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Ahmet İPEK- Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)		11.449.226.000	13.549.241.000
Takdir Edilen Toplam Nihai Kira Değeri (KDV Hariç)	42.977.000		50.071.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

Mülkiyet listesi, tapu suretleri ve 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 06.11.2025 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 14.11.2025 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.

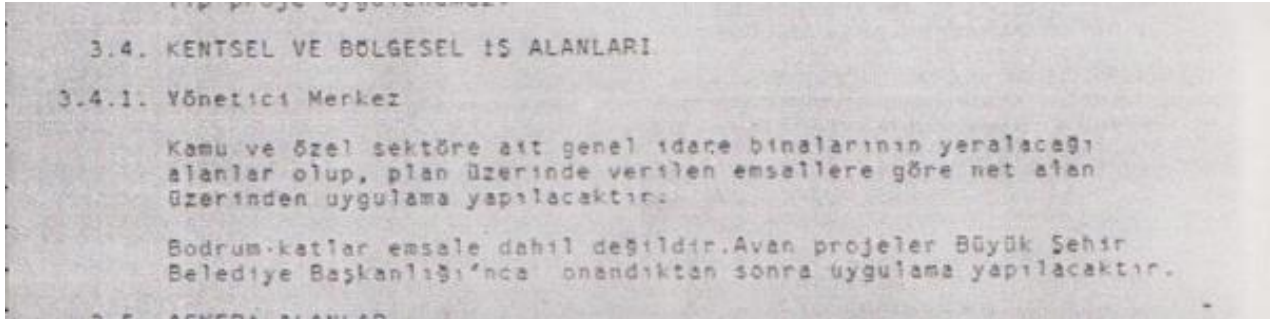
- 1420 ada, 1 parsel dışında kalan kamu ve özel sektöre ait yönetici merkez ve turizm ve ticaret merkezi alanlarında emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır. Bodrum katlar emsale dahil değildir. Avan projeler büyükşehir belediye başkanlığınca onanmadan uygulama yapılamaz.

- 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
TOPLAM	214	224.357,00

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

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

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

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

3- Kule Çarşı kısmında zemin katta 21, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 bağımsız bölüm numaralı mağaza-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 m²

4- Kule Çarşı kısmında bodrum katta yürüyen merdivenlerin altındaki ortak alan kısmı kapatılarak dükkan olarak işletilmektedir. (Koridorda kapatılan alan yaklaşık 30 m²)
Toplam projesine aykırı olarak 311,70 m² alandır."

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

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

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

50 bağımsız bölüm için aykırılığın niteliği;

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

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

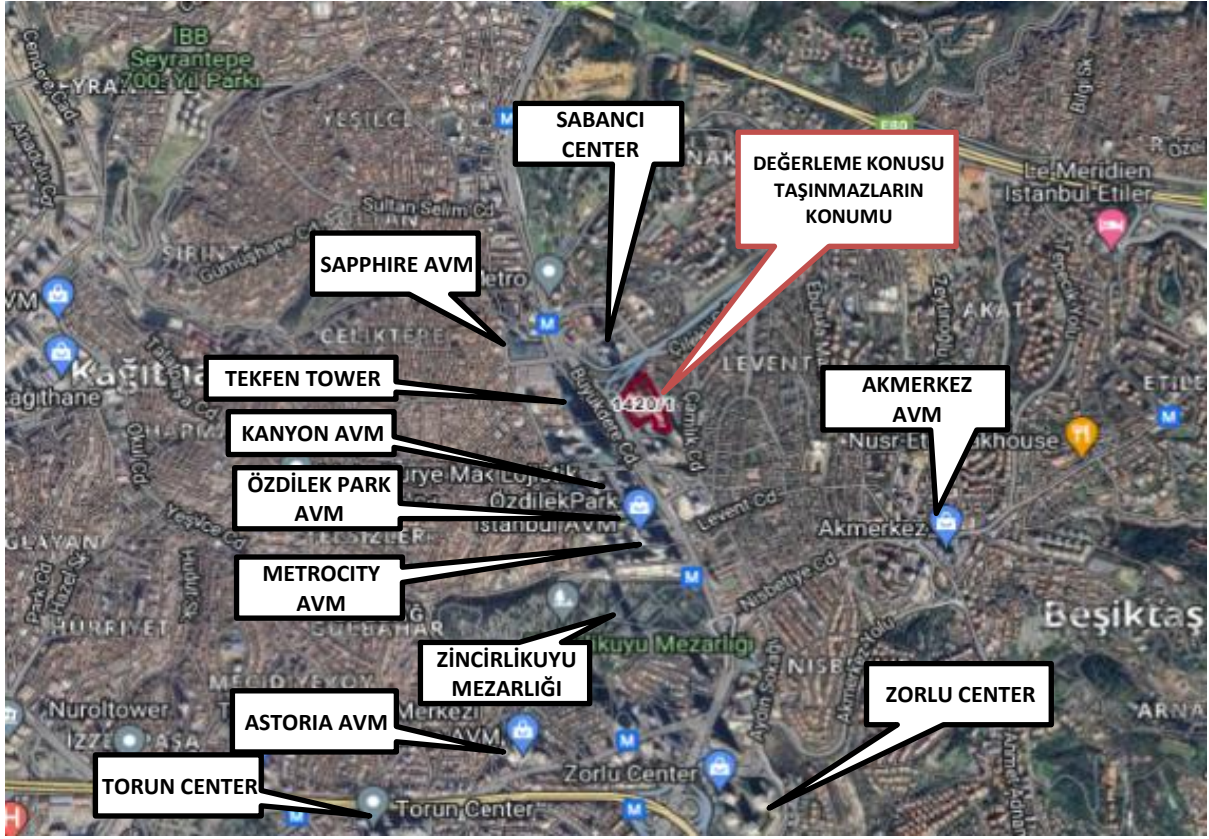
Değerlemeye konu olan taşınmazlar tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi 25.909,00 m² alana sahip 1420 ada 1 parsel üzerine inşa edilen "Kargir İşmerkezi" nitelikli İş Kuleleri Kompleksi kapsamında "Çarşı, Kule 1, Kule 2 ve Kule 3" bloklarda yer alan 103 adet bağımsız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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina, İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Levent Mahallesi sınırları içinde, Meltem Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazın yer aldığı proje, Büyükdere Caddesi'ne yaya mesafesinde, kentin en yoğun ulaşım akslarından biri üzerinde yer almakta olup Merkezi İş Alanı (MİA) sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Yakın çevrede Kanyon, ÖzdilekPark İstanbul, Metrocity, Sapphire AVM, QNB Finansbank ve Şekerbank Genel Müdürlükleri, Sabancı Center ve Yapı Kredi Plaza gibi nitelikli ticari yapılar yer almaktadır. Bölge genelinde yoğun bir ticaret ve hizmet odaklı yapılaşma hakimdir. Taşınmazın içinde bulunduğu proje ise, üst gelir grubuna hitap eden konut ve ofis fonksiyonlarının bir arada yer aldığı karma kullanım niteliğindedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Meltem Sokak No: 8-10-14, Beşiktaş / İstanbul adresinde konumlanmakta olup, Büyükdere Caddesi istikametinden TEM Otoyolu yönüne devam edilerek Çamlık Caddesi ve Meltem Sokak üzerinden, alternatif olarak ise TEM bağlantısı kullanılarak Levent 2 Kavşağı sonrasında aynı güzergâh üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Büyükdere Caddesi ile Levent 2 Kavşağı'nın kesişimine yakın konumda bulunan taşınmaz, metro, otobüs ve dolmuş hatlarının geçtiği ulaşım aksları üzerinde yer almakta olup, Yenikapı – Hacıosman metro hattı üzerindeki 4. Levent İstasyonu'na yaya ulaşım mesafesindedir.

Taşınmaz; 4. Levent Metro İstasyonu'na yaklaşık 600 m, Zincirlikuyu Metrobüs Durağı'na 1.800 m, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 4 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 5 km ve D-100 Karayolu bağlantısına yaklaşık 1.300 m uzaklıkta olup, konumu itibarıyla özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla yüksek erişilebilirlik avantajına sahiptir.

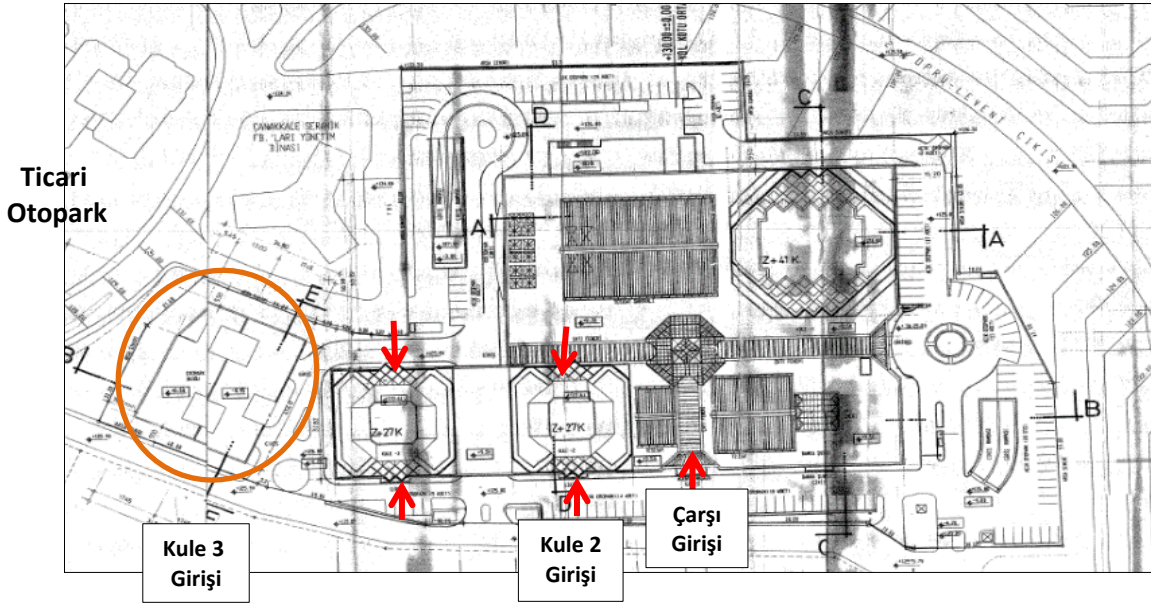


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

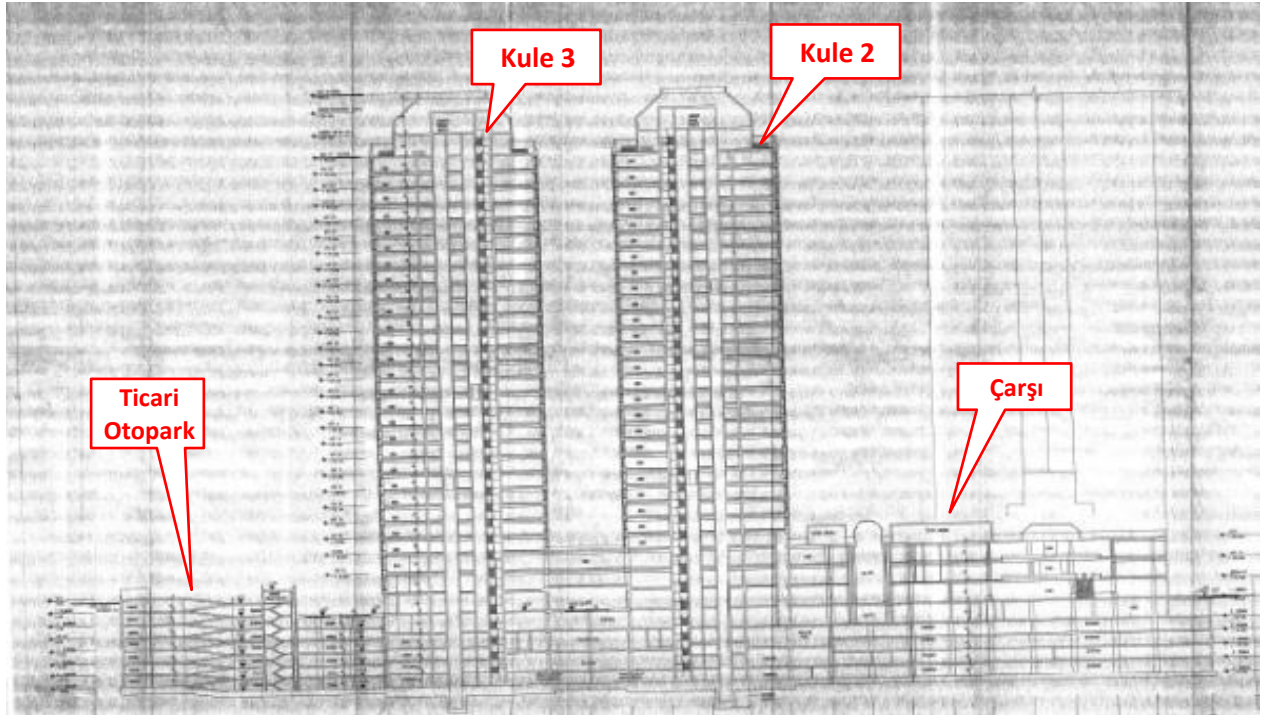
Değerlemeye konu olan taşınmazlar tapu kayıtlarına göre; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi 25.909,00 m² alana sahip 1420 ada 1 parsel üzerine inşa edilen "Kargir İşmerkezi" nitelikli İş Kuleleri Kompleksi kapsamında "Çarşı, Kule 1, Kule 2 ve Kule 3" bloklarda yer alan 103 adet bağımsız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

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



Kule-2, Kule-3 ve Çarşı Bloğu, Meltem Sokak'a cepheli konumda yer almakta olup, İş Kuleleri projesinin genel kurgusu ve yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda, yapılar 6. bodrum kattan başlayarak 2. normal kata kadar baza kütlesi biçiminde bütünleşik bir yapı düzenine sahiptir; bu kotun üzerinde ise kuleler bağımsız düşey kütleler halinde yükselmektedir. 6. bodrum kattan 2. bodrum kata kadar olan bölümlerde projeye ait otopark alanları, teknik hacimler ve ortak kullanım alanları yer almakta; 2. ve 1. bodrum kat kademelerinde konumlanan "Çarşı Blok"a girişler ise 1. bodrum kat kotundan sağlanmaktadır.

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



Çarşı Blok;

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

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

Kule 2 Blok; Meltem Sokak'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 (m²)
Kule 2	55	Zemin	Büro	1210,00
Kule 2	60	1	Büro	1361,12
Kule 2	165	2	Büro	1036,68
Kule 2	166	3	Büro	1008,28
Kule 2	167	4	Büro	1033,00
Kule 2	168	5	Büro	1033,00
Kule 2	169	6	Büro	1033,00
Kule 2	170	7	Büro	1033,00
Kule 2	171	8	Büro	1033,00
Kule 2	172	9	Büro	1033,00
Kule 2	173	10	Büro	1033,00
Kule 2	174	11	Büro	1033,00
Kule 2	175	12	Büro	1033,40
Kule 2	176	13	Büro	1033,00
Kule 2	177	14	Büro	1033,00
Kule 2	178	15	Büro	996,00
Kule 2	179	16	Büro	996,00
Kule 2	180	17	Büro	1033,00
Kule 2	181	18	Büro	1033,00
Kule 2	182	19	Büro	1033,00
Kule 2	183	20	Büro	1033,00
Kule 2	184	21	Büro	1033,00
Kule 2	185	22	Büro	1033,00
Kule 2	186	23	Büro	1000,00
Kule 2	187	24	Büro	938,00
Kule 2	188	25	Büro	889,00
Kule 2	189	26	Büro	889,00
Kule 2		27	Tesisat santral	
Kule 2		27. A Kat	Soğutma kulesi, asansör makine dairesi	
TOPLAM				27885,48

Kule 3 Blok; Meltem Sokak'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 (m²)
Kule 3	56	Zemin	Büro	1386,00
Kule 3	61	1	Büro	1564,00
Kule 3	190	2	Büro	1075,00
Kule 3	191	3	Büro	1008,28
Kule 3	192	4	Büro	1033,00
Kule 3	193	5	Büro	1033,00
Kule 3	194	6	Büro	1033,00
Kule 3	195	7	Büro	1033,00
Kule 3	196	8	Büro	1033,00
Kule 3	197	9	Büro	1033,00
Kule 3	198	10	Büro	1033,00
Kule 3	199	11	Büro	1033,00
Kule 3	200	12	Büro	1033,00
Kule 3	201	13	Büro	1033,00
Kule 3	202	14	Büro	1033,00
Kule 3	203	15	Büro	996,00
Kule 3	204	16	Büro	996,00
Kule 3	205	17	Büro	1033,00
Kule 3	206	18	Büro	1033,00
Kule 3	207	19	Büro	1033,00
Kule 3	208	20	Büro	1033,00
Kule 3	209	21	Büro	1033,00
Kule 3	210	22	Büro	1033,00
Kule 3	211	23	Büro	1000,00
Kule 3	212	24	Büro	938,00
Kule 3	213	25	Büro	889,00
Kule 3	214	26	Büro	889,00
Kule 3		27	Tesisat santral	
Kule 3		27. A Kat	Soğutma kulesi, asansör makine dairesi	
TOPLAM				28302,28

Kule-1, 6 bodrum 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 (m²)
Kule 1	50	2. Bodrum+1. Bodrum+Zemin +1. Kat	5954	Büro	5954,00

İş Kuleler kompleksi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki toplam satılabilir/kiralanabilir alan bilgisi müşteriden temin edilmiş olup, 46 adet mağaza fonksiyonlu bağımsız bölümün brüt alanın 3.448,76m², 56 adet büro fonksiyonlu bağımsız bölümün brüt alanının 56.377,76m² olarak belirtilmiştir. Çarşı bloğunda yer alan “büro” nitelikli taşınmazlar blok dâhilinde mağaza olarak kullanıldığından değerlemede mevcut nitelikleri esas alınmıştır. Ayrıca 1 adet banka şubesi nitelikli taşınmaz bulunmakta olup alanı 5954m²'dir.

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

Binanın Genel Özellikleri

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

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 Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

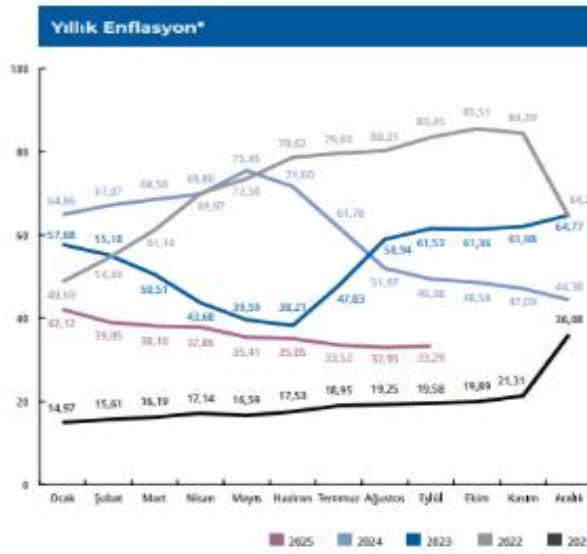
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

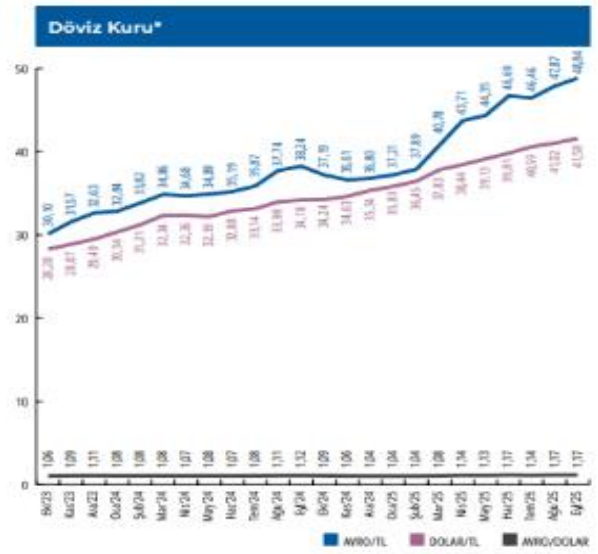
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

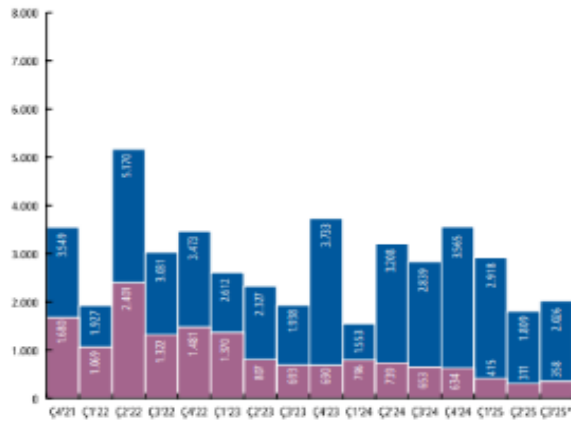
*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



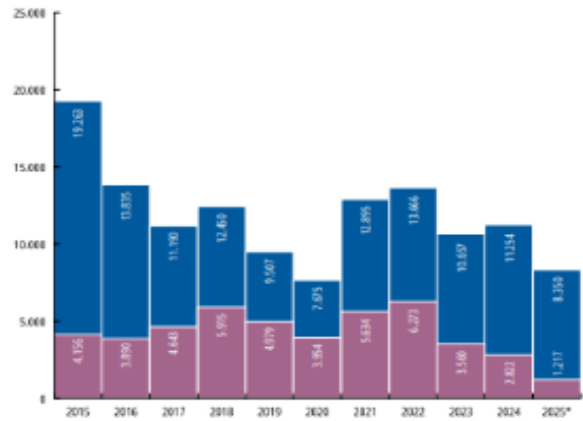
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılar Geyrimenkul Satış

Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Geyrimenkul Satış

Doğrudan Yatırım Girişi

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.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.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla 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 ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

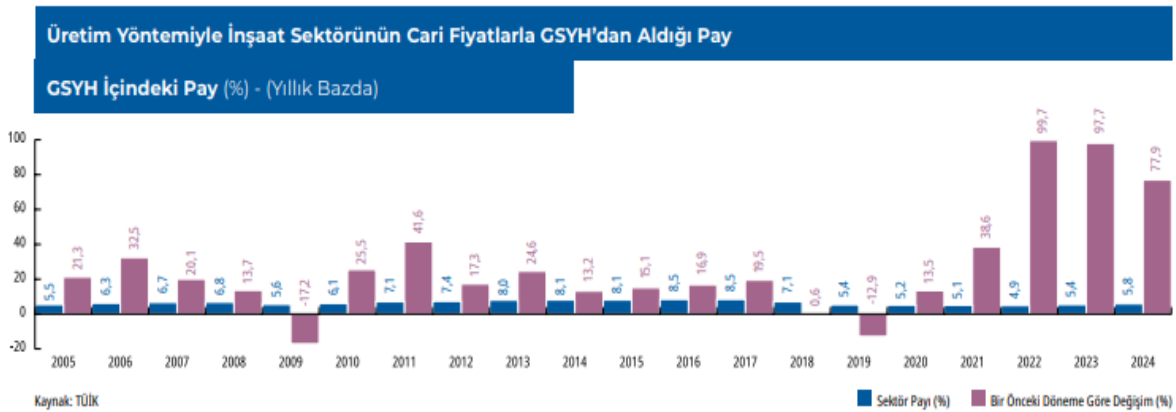
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksinde (KFE) baktığımızda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

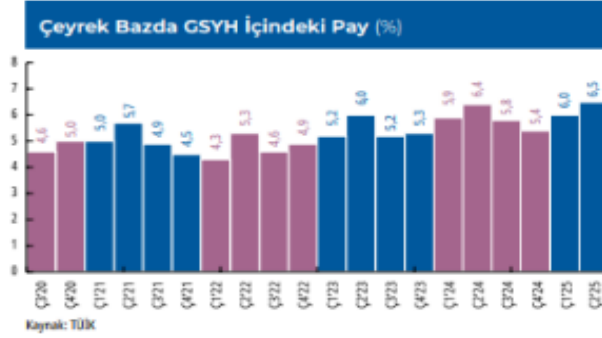
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

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 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

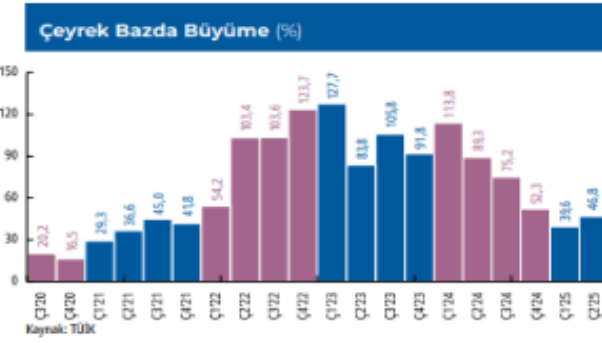
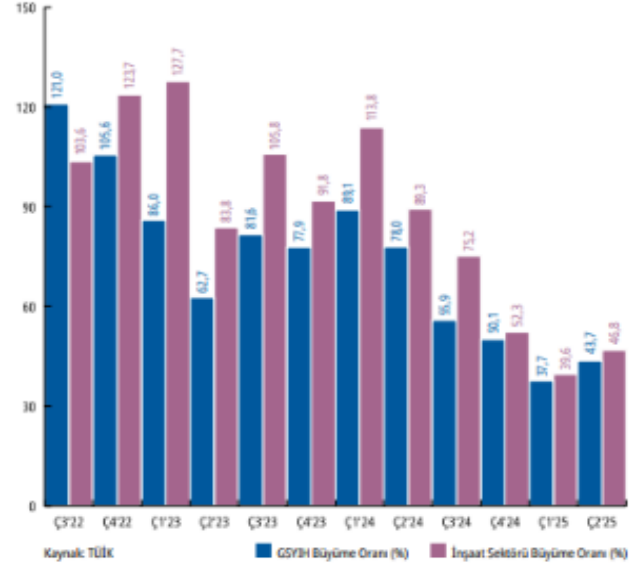
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





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



(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak “plug & play” konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

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

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	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.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, 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/m ²)
Mansion TR 0552 763 40 23	3+1 4. Kat	202m ²	59.000.000 TL	292.079 TL/m ²
MansionTR 0 (552) 763 40 23	2+1 9. Kat	140m ²	39.000.000 TL	278.571 TL/m ²
MansionTR 0 (552) 763 40 23	3+1 6. Kat	190m ²	53.900.000 TL	283.684 TL/m ²
Ortalama				284.778,28 TL/m²

* METROCITY				
		24.000 m ² 'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m ² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m ² 'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.		
Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax City 0 (532) 230 64 84	10+0 3. Kat	800m ²	157.500.000 TL	196.875 TL/m ²
Pozitif Gayrimenkul 0 (216) 290 54 31	2+1 4. Kat	155m ²	26.000.000 TL	167.742 TL/m ²
Loft Gayrimenkul 0 (216) 290 54 31	1+1 13. Kat	121m ²	20.500.000 TL	169.421 TL/m ²
Ortalama				178.012,81 TL/m²

* **İSTANBLOOM**



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

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

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Joker 0 (532) 325 45 31	1+1 30. kat	125m ²	28.000.000 TL	224.000 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (212) 294 50 88	1+1 15. kat	105m ²	25.000.000 TL	238.095 TL/m ²
Smart Proje Gayrimenkul 0 (212) 294 00 80	2.5+1 7 kat	290m ²	90.000.000 TL	310.345 TL/m ²
Smart Proje Gayrimenkul 0 (212) 294 00 80	3+1 27. kat	220m ²	58.500.000 TL	265.909 TL/m ²
Ortalama				259.587,29 TL/m²

* **ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**

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

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 (216) 310 06 34	2+1 16. kat	156m ²	34.500.000 TL	221.154 TL/m ²
Lux Properties 0 (212) 345 01 91	3+1 19. kat	210m ²	45.050.000 TL	214.524 TL/m ²
Maxima Gayrimenkul 0 (532) 715 26 55	10+0 11. kat	650m ²	145.000.000 TL	223.077 TL/m ²
Citil Real Estate 0 (212) 272 20 03	5+1 20+ kat	380m ²	84.600.000 TL	222.632 TL/m ²
Ortalama				220.346,54 TL/m²

* **ZORLU CENTER**

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

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Platin 0 (532) 653 00 99	3+0 3. kat	165m ²	84.000.000 TL	509.091 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 (212) 813 15 77	3+0 1. kat	170m ²	100.000.000 TL	588.235 TL/m ²
Home Class Luxury 0 (533) 451 16 39	2+1 3. kat	171m ²	85.000.000 TL	497.076 TL/m ²
Creative Gayrimenkul 0 (532) 627 26 54	5+0 Bahçe Katı	184m ²	106.000.000 TL	576.087 TL/m ²
Ortalama				542.622,30 TL/m²

* **TORUN CENTER**



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

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW Fores 0 (531) 865 36 40	1+1 7. Kat	100m ²	18.400.000 TL	184.000 TL/m ²
Steel GC 0 (532) 202 46 20	2+1 22. Kat	145m ²	29.500.000 TL	203.448 TL/m ²
Karma Platin Team 0 (532) 151 36 72	2.5+1 16. Kat	200m ²	42.500.000 TL	212.500 TL/m ²
Steel GC 0 (532) 202 46 20	3+0 Bahçe Katı	150m ²	34.500.000 TL	230.000 TL/m ²
Ortalama				207.487,07 TL/m²

* **QUASAR İSTANBUL**



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

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Delmar Gayrimenkul 0 (507) 387 65 34	1+1 12. kat	127m ²	27.000.000 TL	212.598 TL/m ²
Aktüel Gayrimenkul 0 (532) 743 13 92	1+1 11. kat	177m ²	32.000.000 TL	180.791 TL/m ²
Ortalama				196.694,69 TL/m²

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



Dükkan Emsalleri (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 m² dükkan nitelikli taşınmaz 160.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	350 .-M ²	160.000.000 .-TL	457.143	.-TL/M ²
---------	----------------------	------------------	---------	---------------------

2 Homeclub

Tel 0 (532) 404 80 32

Akmerkez AVM ve Levent çarşıya yakın konumda Nispetiye mahallesinde konumlu, 90 m² dükkan 29.900.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	90 .-M ²	29.900.000 .-TL	332.222	.-TL/M ²
---------	---------------------	-----------------	---------	---------------------

3 BSE Gayrimenkul

Tel 0 (532) 423 19 70

Taşınmazlara yakın konumda Etiler mahallesi üzerinde Dünyagöz Hastanesi'ne komşu konumda 44 m² dükkan nitelikli taşınmaz 13.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin sakin olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	44 .-M ²	13.500.000	.-TL	306.818	.-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Uğur Gayrimenkul

Tel 0 (530) 447 97 50

Nispetiye Mahallesi, Aydar Caddesi üzeri binada zemin katta konumlu, 30 m² alanlı çift katlı dükkan 12.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	30 .-M ²	12.000.000	.-TL	400.000	.-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------	---------	---------------------

5 Orhan Topay Emlak

Tel 0 (532) 277 73 74

4 Levent çarşı içerisinde cadde üzerinde konumlu 30+ yıllık binada bulunan iş yeri tapulu 50 m² alanlı dükkan 15.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	50 .-M ²	15.500.000	.-TL	310.000	.-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------	---------	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (KULE 2-166 BB-OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	TORUN CENTER	METROCİTY	İSTANBLOOM	ASTORİA	ZORLU CENTER
SATIŞ FİYATI		34.500.000	157.500.000	90.000.000	145.000.000	85.000.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1008,28	150	800	290	650	171
BİRİM M ² DEĞERİ		230.000	196.875	310.345	223.077	497.076
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -15%	ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK KÜÇÜK -30%
NİTELİĞİ	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	3	BAHÇE	3	7	11	3
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	BENZER 0%	ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -8%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM		ORTA İYİ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	20%	10%	10%	-15%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	25%	-13%	2%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	237.530	195.500	246.094	270.000	227.538	248.538

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ofis birim değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında 100.000.-TL ile 400.000.-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	29.900.000	13.500.000	12.000.000	15.500.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	92	350	90	44	30	50
BİRİM M² DEĞERİ		457.143	332.222	306.818	400.000	310.000
ALANA İLİŞKİN		ORTA BÜYÜK	BENZER	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
DÜZELTME		10%	0%	-5%	-5%	-5%
NİTELİĞİ	Dükkan	4 Katlı Dükkan	Dükkan	Dükkan	2 Katlı Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE		KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
İLİŞKİN		15%	0%	0%	5%	0%
DÜZELTME						
KAT	1.Bodrum	Z	Z	Z	Z	Z
KATA İLİŞKİN		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
CEPHE		ÇOK İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ	ÇOK İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN		-25%	5%	10%	-15%	-25%
DÜZELTME						
KONUM		ÇOK İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN		-30%	-10%	-5%	-15%	20%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE		0%	0%	0%	0%	0%
İLİŞKİN						
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		-45%	-20%	-15%	-40%	-25%
DÜZELTİLMİŞ						
DEĞER	250.100	251.429	265.778	260.795	240.000	232.500

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Blok	Taşınmazın Niteliği	Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Değeri (TL)
Çarşı	Mağaza	3.638,76	245.198 TL/m²	892.215.000 TL
Kule 1	Banka Şubesi	5.954,00	199.652 TL/m²	1.188.728.000 TL
Kule 2	Büro	27.885,48	237.652 TL/m²	6.627.027.000 TL
Kule 3	Büro	28.302,28	234.152 TL/m²	6.627.027.000 TL
TOPLAM		65.780,52	233.124 TL/m²	15.334.997.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	15.334.997.000 TL
---	--------------------------

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan ofis, dükkan birim m² değerlerinin tip, alan, 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 birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu 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

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

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 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;

30.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

15.334.997.000 .TL

(On Beş Milyar Üç Yüz Otuz Dört Milyon Dokuz Yüz Doksan Yedi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

18.401.996.400 .TL

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



T. Eren DİNEMİT

Lisans No: 929419

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.