

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**

KİRA RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	8.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	ISGY-2605011
KULLANIM AMACI	KİRA 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 değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
 - Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
 - Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
 - Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
 - Ek 5 - Değere İlişkin Tablolar**
 - Ek 6 - Yapı Ruhsatları -Belgeler(kopya)**
 - Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
 - Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**
 - Ek 9 İpotek Yazısı**
- ISGY-2605011 BEŞİKTAŞ (İŞKULE KİRA)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2605011 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. T. Eren DİNEMİT raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-2410095	ISGY-2505002	ISGY-2510033
Rapor Tarihi	30.12.2024	25.06.2025	30.12.2025
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	Ahmet İPEK- Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Berrin KURTULUŞ SEVER	T. Eren DİNEMİT- 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)		50.071.000	58.837.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

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

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

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

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.05.2026 tarihli takbis belgesi İş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyanlar:

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

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

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

İpotek:

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

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

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

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların 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 03.06.2026 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:

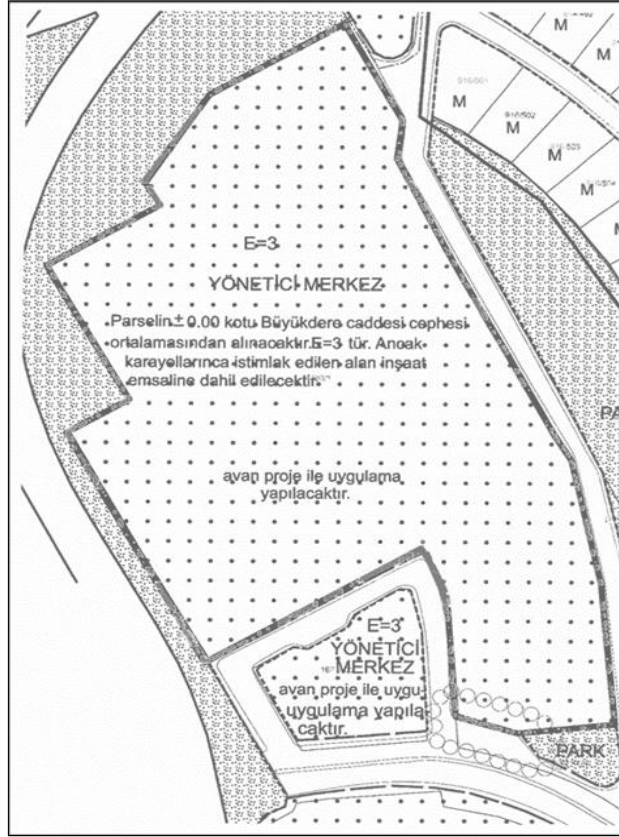
Binaları plandaki yönetici merkez alanı dışında kurulamaz.

- 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.

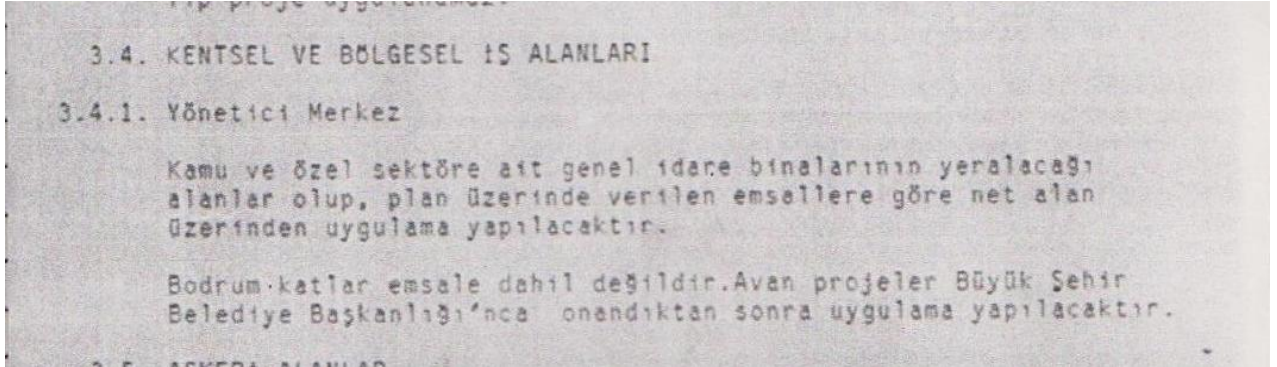
- Planda yönetici merkez alanı olarak ayrılan 30a'da 80 parselde trafik (giriş-çıkış) bağlantısı büyükdere caddesinden yapılmayacaktır. Planda gösterilen yeşil alan miktarı azaltılmadan trafik bağlantısı da gösterilecek şekilde hazırlanacak avan projenin gabari ve kat adedi yönünden k.t.v.k. kurulu ve 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 NAZİM 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 sayılı 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 malzemedan $8,30 \times 14,50 = 120,35 \text{ m}^2$ 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 $13 \times 4,5 = 5,85 \text{ m}^2$, SO CHIC kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık $13 \times 4,5 = 5,85 \text{ m}^2$, GÖZLÜK EVİ kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık $13 \times 4,5 = 5,85 \text{ m}^2$, FORA ZEYTİNCİLİK kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık $1,3 \times 6 = 7,8 \text{ m}^2$, JOHNS COFFEE kullandığı alan yaklaşık kullandığı alan yaklaşık 17 m^2 ,

3- Kule Çarşı kısmında zemin katta 21, 22, 23, 24, 25, 26 ve 27 bağımsız bölüm numaralı mağaza-acentra bölümleri koridoru da içine alacak şekilde koridor önüne kepenk konulmak sureti ile kapatılarak CARREFOURSA tarafından işletilen bir dükkan haline getirilmiştir. Koridorda kapatılan alan yaklaşık 119 m^2

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

Toplam projesine aykırı olarak $311,70 \text{ m}^2$ 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^2 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^2 alanlı (Gümüştü) ve yaklaşık 35 m^2 alanlı (Fotoğrafçı) olmak üzere (toplam yaklaşık 62 m^2 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	2758J2GE	D12	124,70	Ticari	C otoparkı depo
01.12.2018	3673969	A1ANHT9Z	T2	137,10	Ticari	C otoparkı oto yıkama alanı
01.12.2018	3667187	R43C5AJ6	D1	48,50	Ticari	Kule 2-3 depo 1
01.12.2018	3667503	S1HNU8BU	D2	26,00	Ticari	Kule 2-3 depo 2
01.12.2018	3667716	UDMVJTBH	D3	10,00	Ticari	Kule 2-3 depo 3
01.12.2018	3667931	AH3Z3645	D4	10,00	Ticari	Kule 2-3 depo 4
01.12.2018	3668214	SY6YTYC5	D5	22,00	Ticari	Kule 2-3 depo 5
01.12.2018	3668408	A5N1M57Y	D6	44,00	Ticari	Kule 2-3 depo 6
01.12.2018	3668626	RAEE58G8	D7	44,00	Ticari	Kule 2-3 depo 7
01.12.2018	3669011	5A9ACU4K	D8	44,00	Ticari	Kule 2-3 depo 8
01.12.2018	3669254	CFR454N5	D9	18,00	Ticari	Kule 2-3 depo 9
01.12.2018	3671844	SR9M69GG	D11	84,50	Ticari	Kule 2-3 İş Yatırım Sistem Odası
01.12.2018	3673646	21T3R4YF	T1	208,00	Ticari	Kule 2-3 oto yıkama alanı
01.12.2018	3669760	YMC14CVJ	D10	88,00	Ticari	Kule 2-3 otopark-Depo 10
01.12.2018	3674568	42D76SC6	T3	45,00	Ticari	Kule-Çarşı Kuru Temizleme
30.12.2018	4304590	2YEBZJ16	D13	49,00	Ticari	Depo alanı
30.12.2018	4304661	KRSYYNA5	1 adet	133,00	Ticari	Yapının Tamamı-Sigara İçme alanı (Arsa alanı 15,36 m ²)
30.12.2018	2920322	EDZM9ANU	50	5954,00	Ticari	Bağımsız Bölüm 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 tashihi yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Kule 2 için B enerji sınıfı S34EC7E591B5A belge numaralı ve 22.03.2016 tarih ile Kule 3 için B enerji sınıfı S3474D7AE0E59 belge numaralı ve 22.03.2016 tarihli enerji kimlik belgesi mevcut olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır. Söz konusu belgelerin son geçerlilik tarihleri 23.03.2026 olup yenilenmesi gerekmektedir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

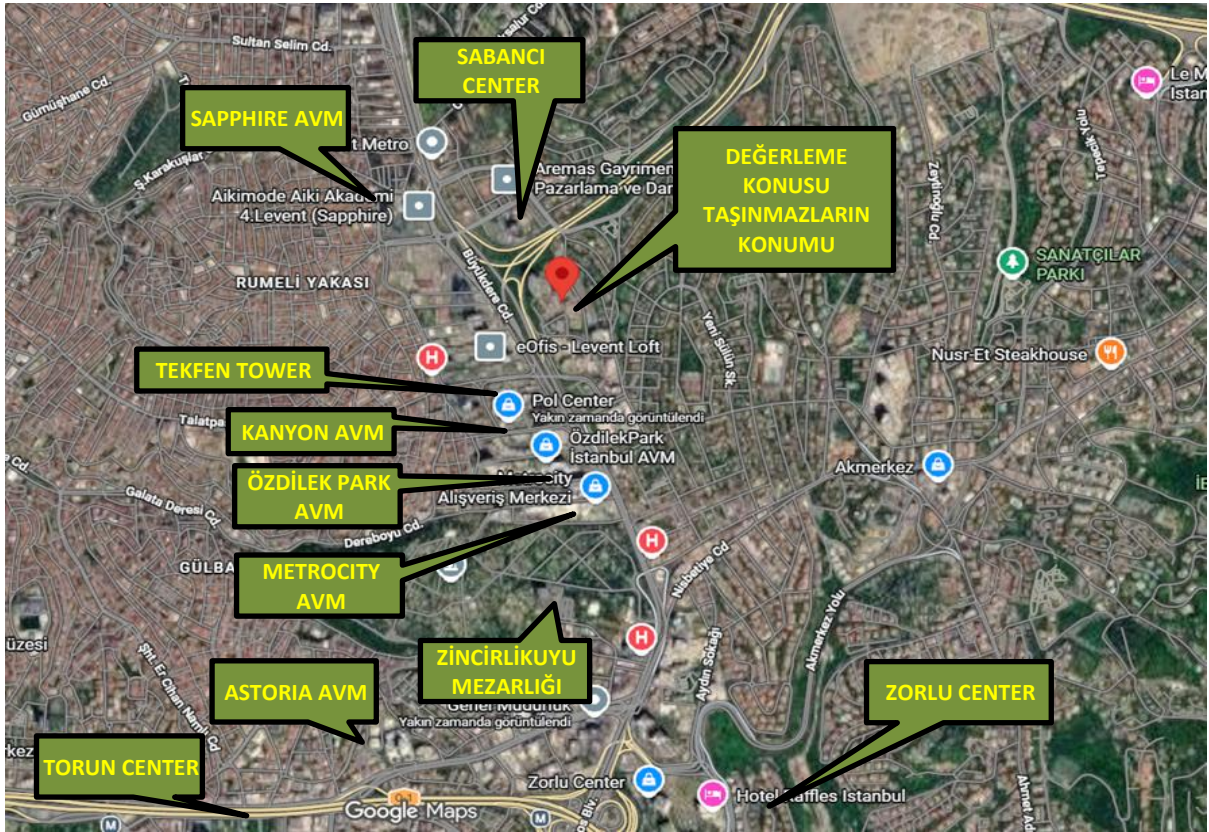
3.1 - Tanımı

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

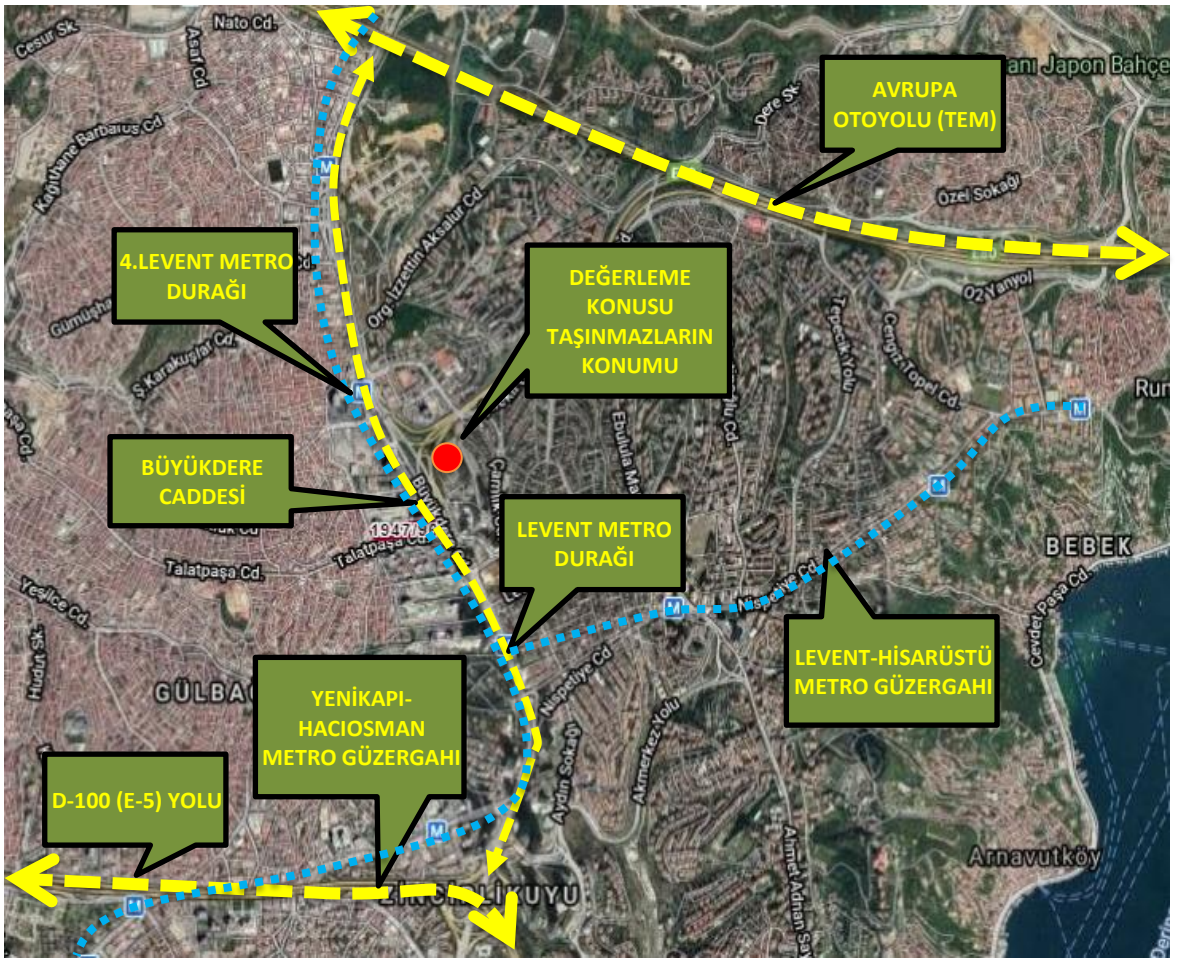
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina, İstanbul İli Beşiktaş İlçesi Levent Mahallesi'nde, Meltem Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Proje, kentin ana ulaşım omurgalarından biri olan Büyükdere Caddesi'ne çok yakın mesafede, Merkezi İş Alanı (MİA) sınırları içerisinde yer almaktadır. Yakın çevresinde Kanyon, ÖzdilekPark, Metrocitiy ve Sapphire AVM'lerin yanı sıra QNB Finansbank, Şekerbank, Sabancı Center ve Yapı Kredi Bankası gibi kurumsal merkezler bulunmaktadır. Bölge genelinde yapılaşma ticaret ve hizmet fonksiyonları ağırlıklı olup, taşınmazın yer aldığı proje benzeri konut ve ofis nitelikli gayrimenkuller üst gelir grubu kullanıcı profili tarafından tercih edilmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

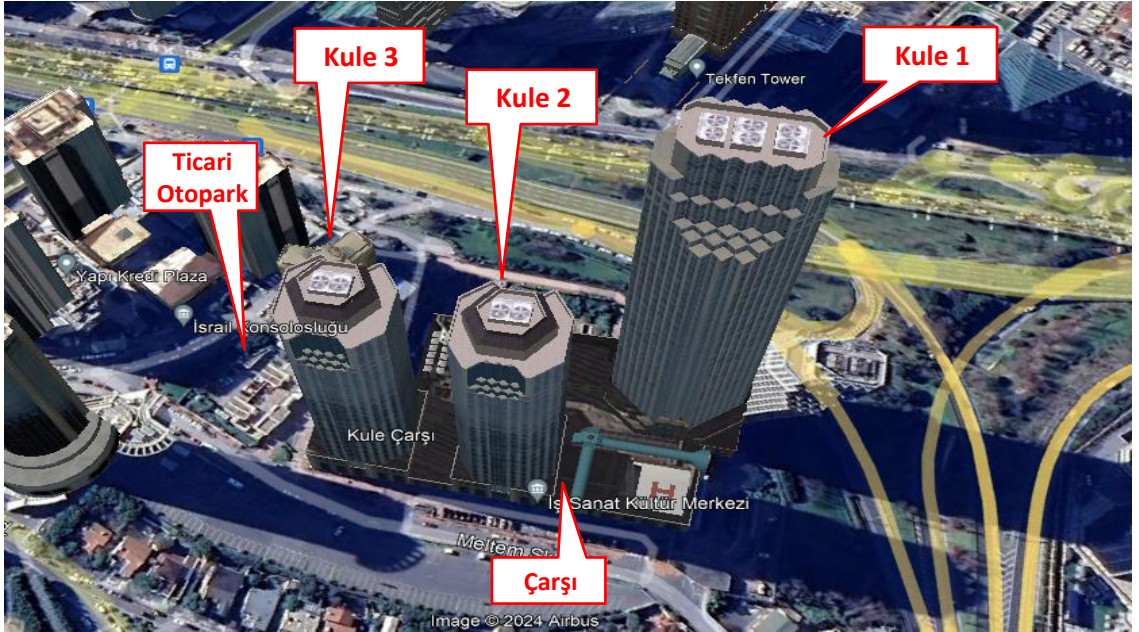
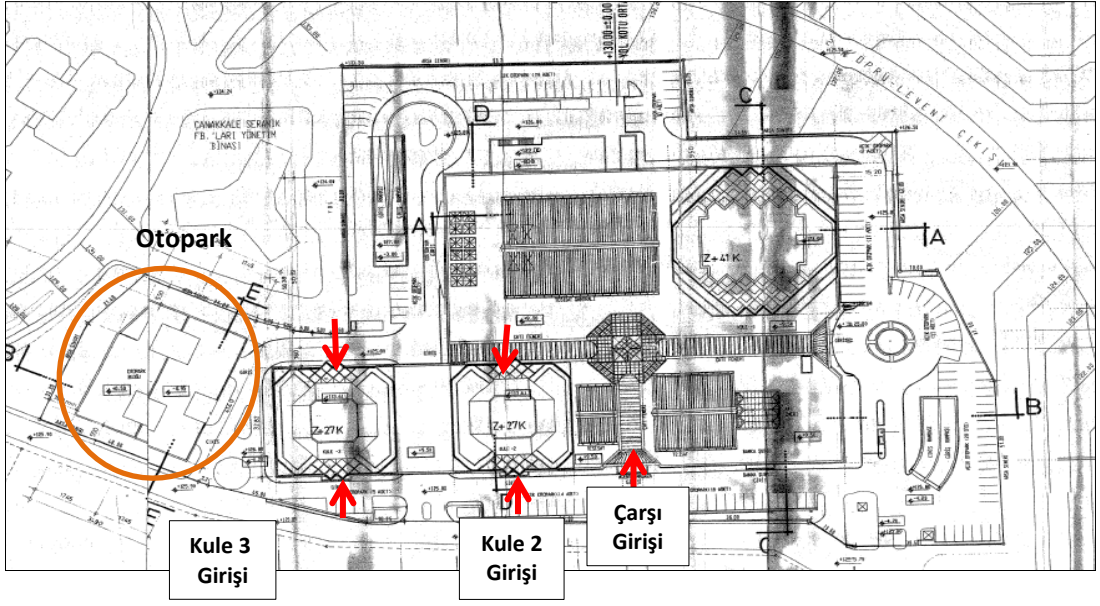


3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

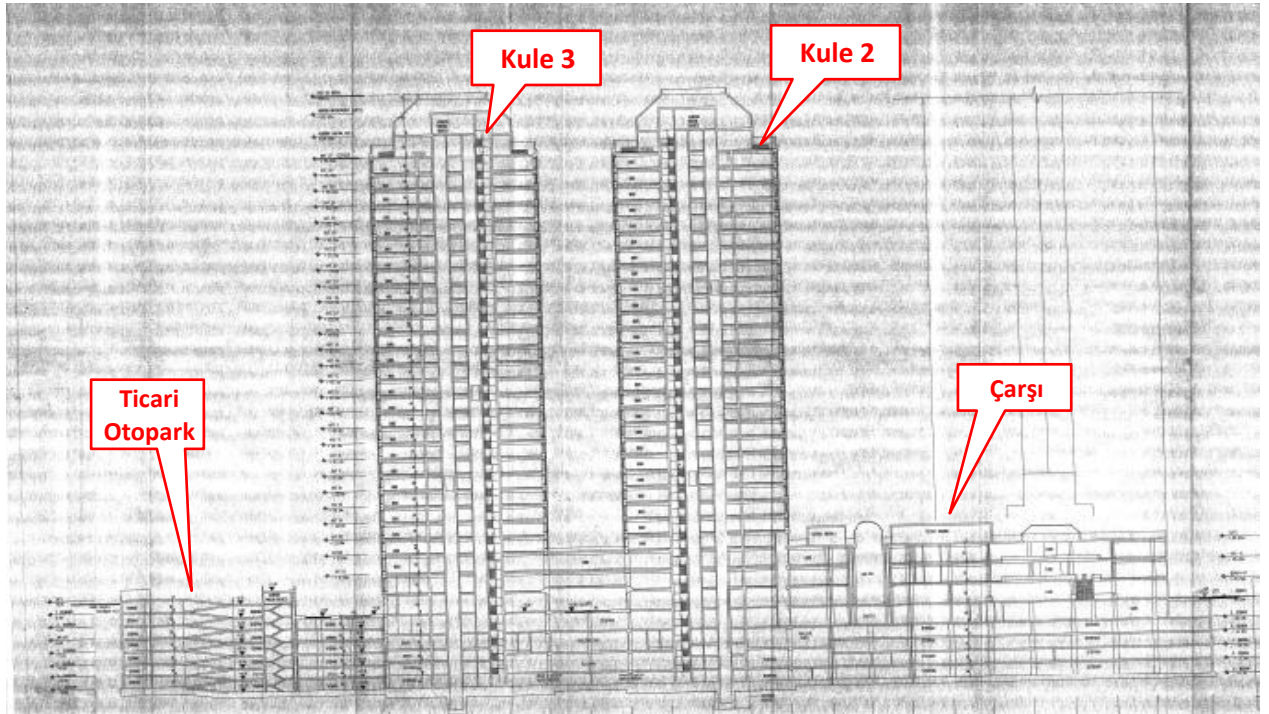
Parsel üzerinde projesine göre ve mahallinde Kule-1, Kule-2, Kule-3, Çarşı bloğu ve Ticari otopark olan İş Kuleleri Kompleksi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Kule-1, Kule-2, Kule-3 ve çarşı bloğunda konumlu 103 adet taşınmazdır.



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

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

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



Çarşı Blok;

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

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

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

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

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

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

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

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

İş Kuleler kompleksi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki toplam satılabilir/kiralananabilir 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 <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, kullanıcı konforu ve işlevsellik gözetilerek tasarlanmış modern bir yapı bütünlüğü sergilemektedir. Kompleks genelinde 46 adet asansör, 6 adet yürüyen merdiven ve 6'sı yangın merdiveni olmak üzere toplam 12 merdiven bulunmaktadır. Çarşı blokta yer alan mağazalar ile kulelerdeki ofis alanları, kullanıcı gereksinimlerine göre esnek biçimde düzenlenmiştir. Bağımsız bölümler, natamam durumda pazarlanmakta olup, kullanıcıya kendi ihtiyaçlarına uygun iç mekân tasarımı yapma olanağı tanımaktadır. Ortak alanlarda zemin kaplamaları seramik malzeme ile teşkil edilmiş, duvar ve tavan yüzeyleri ise nitelikli boya uygulamalarıyla tamamlanmıştır. Blok girişlerinde güvenlik ve erişim kontrolünü sağlayan kartlı geçiş sistemi ile turnike düzeneği bulunmaktadır. 50 numaralı taşınmazda ayrıca asansör, yürüyen merdiven ve gelişmiş güvenlik altyapısı mevcuttur. Zeminlerde ağırlıklı olarak seramik malzeme, ofis bölümlerinde ise halıflex kaplama tercih edilmiş; tavan yüzeyleri modern bir asmolen sistemle tasarlanmıştır.

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 2025 yılına göre 15.754.053'tür. Bu nüfus, 7.851.344 erkek ve 7.902.709 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,84 erkek, %50,16 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 yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır. 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

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

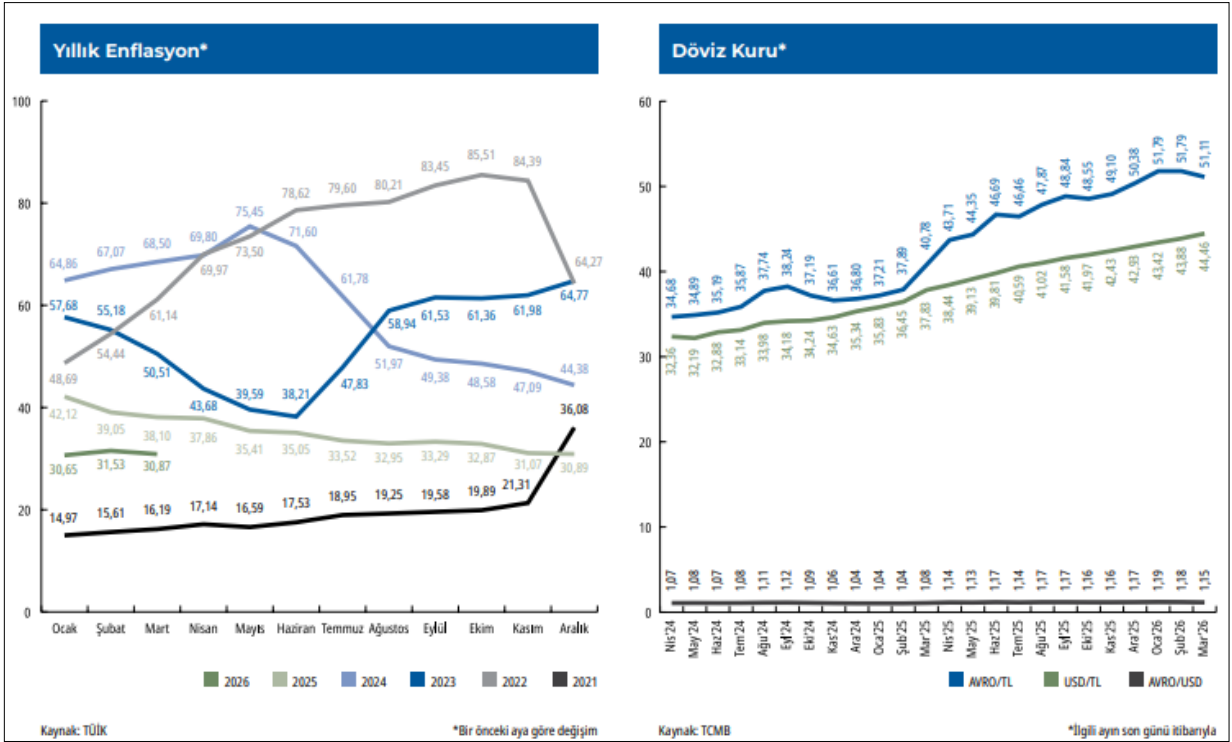
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaşma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılmalıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/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
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

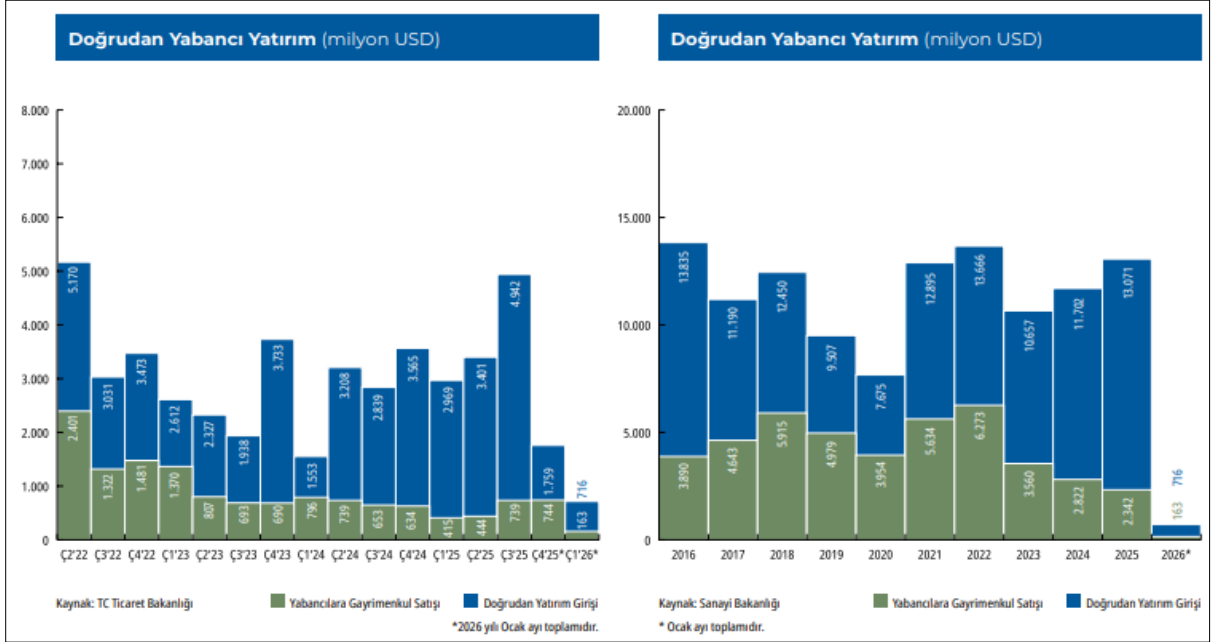
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

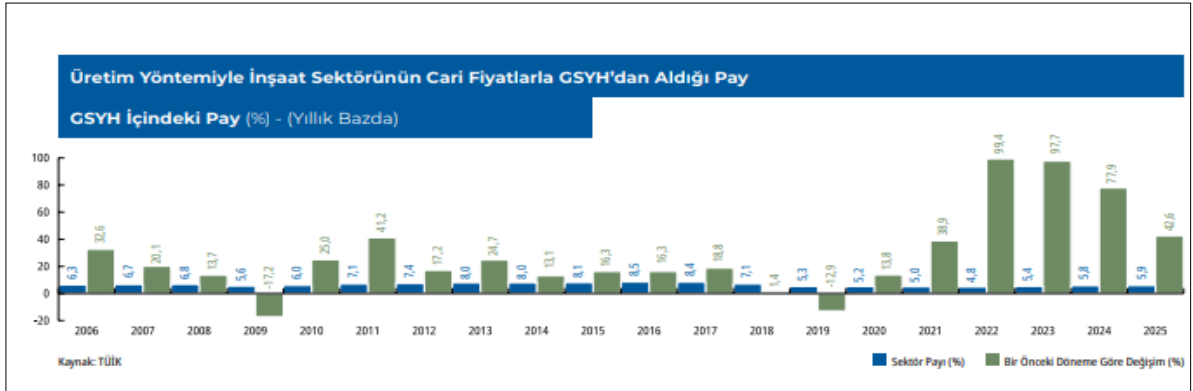
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

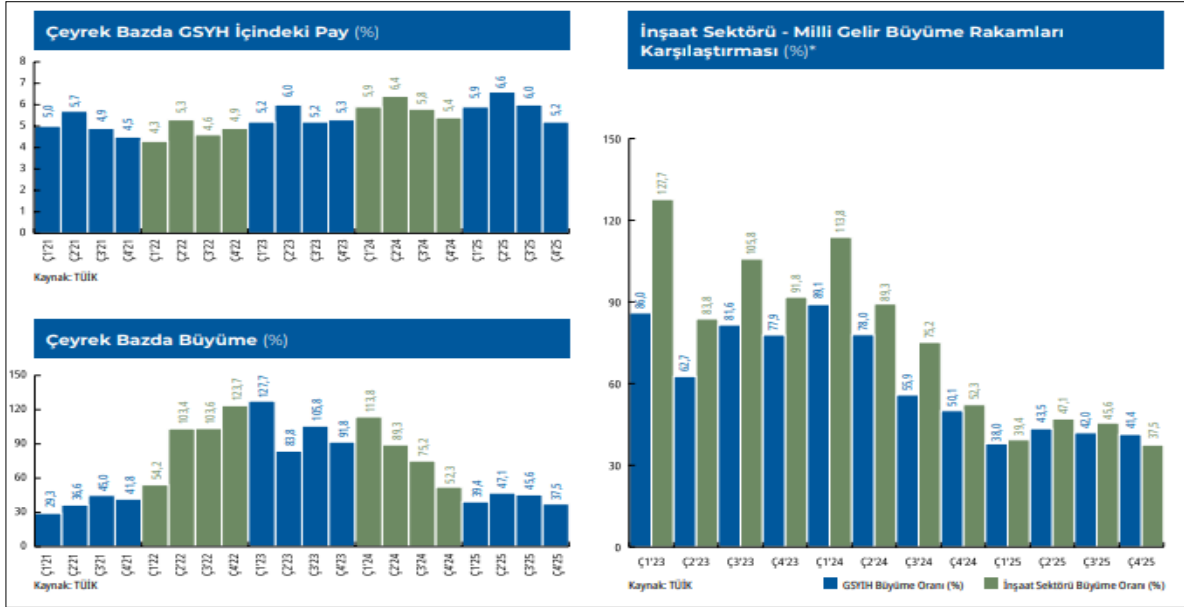
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



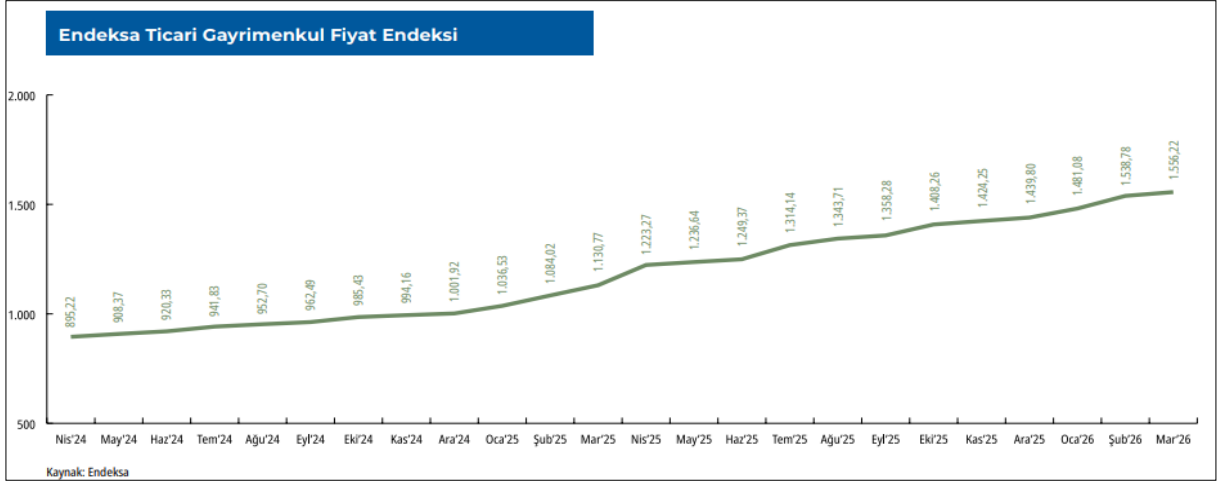
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 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	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşadığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m2'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

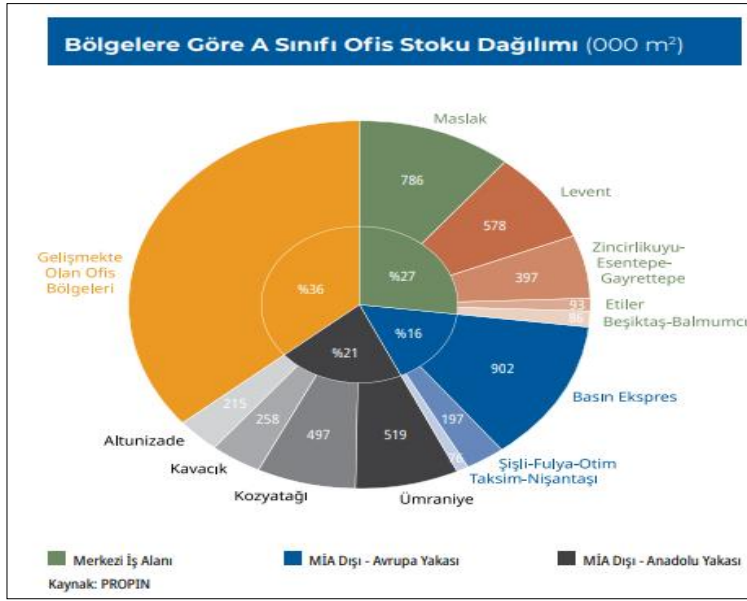
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamalar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamalar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamalar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamalar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026						
BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

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 manzarasına hakimdir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.


* KANYON RESİDENCE



Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MansionTR 0 (552) 763 40 23	1+1 6. Kat	112m ²	135.000 TL	1.205 TL/m ²
Remax Pro 0 (532) 424 76 04	1+1 4. Kat	130m ²	170.000 TL	1.308 TL/m ²
MansionTR 0 (552) 763 40 23	3+1 5. Kat	190m ²	240.000 TL	1.263 TL/m ²
Sara Eskinaz Emlak 0 (532) 273 79 41	2+1 12. Kat	150m ²	290.000 TL	1.933 TL/m ²
Sara Eskinaz Emlak 0 (532) 273 79 41	2+1 6. Kat	200m ²	375.000 TL	1.875 TL/m ²
Ortalama				1.516,91 TL/m²

* **METROCITY**




24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
LOFT GAYRİMENKUL 0 (533) 485 17 97	4+1 14. Kat	302m ²	250.000 TL	828 TL/m ²
LOFT GAYRİMENKUL 0 (533) 485 17 97	2+1 7. Kat	155m ²	135.000 TL	871 TL/m ²
SUNUM EMLAK 0 (532) 744 14 22	1+1 22. Kat	121m ²	130.000 TL	1.074 TL/m ²
MUSTAFA YILMAZ GAYRİMENKUL 0 (532) 432 69 23	1+0 15. Kat	800m ²	830.000 TL	1.038 TL/m ²
Ortalama				952,67 TL/m²

Metrocity İş Merkezi A Blok 17'nci katta bulunan 187 numaralı bağımsız bölümün mevcut kiracısı Metro Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin aylık kira bedelinin 03.05.2025 tarihinden itibaren 60.800TL+KDV (95 m2) olduğu bilgisi Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP)Avrasya GYO A.Ş.tarafından açıklanmıştır.

* **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.

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

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
KW PLATİN 0 (532) 670 95 41	5+0 30+. kat	200m ²	230.000 TL	1.150 TL/m ²
MY PROJE GAYRİMENKUL 0 (532) 715 26 55	2+0 11. kat	101m ²	125.000 TL	1.238 TL/m ²
GREEN APPLE GAYRİMENKUL 0 (533) 464 77 33	1+0 10. kat	103m ²	130.000 TL	1.262 TL/m ²
Ortalama				1.216,59 TL/m²

* **APA GİZ PLAZA**



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

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
THE HAS MASLAK 0 (531) 635 86 01	3+1 21. Kat	285m ²	470.000 TL	1.649 TL/m ²
THE HAS MASLAK 0 (531) 635 86 01	1+0 13. Kat	570m ²	985.000 TL	1.728 TL/m ²
Ortalama				1.688,60 TL/m²

* **ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 (216) 310 06 34	2+1 20. Kat	190m ²	230.000 TL	1.211 TL/m ²
Opus Project 0 (216) 310 06 34	1+0 20. Kat	130m ²	110.000 TL	846 TL/m ²
SPOT POINT 0 (532) 354 04 20	1+0 10. Kat	600m ²	600.000 TL	1.000 TL/m ²
CİTİ REAL ESTATE 0 (536) 777 63 91	2+1 22. Kat	180m ²	225.000 TL	1.250 TL/m ²
Ortalama				1.076,67 TL/m²

* **ZORLU CENTER**



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

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	2+1 1. kat	140m ²	300.000 TL	2.143 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	3. Kat Dekorlu	198m ²	380.000 TL	1.919 TL/m ²
Artistanbul Gayrimenkul 0 (212) 813 15 77	5+0 5. kat Dekorlu	400m ²	800.000 TL	2.000 TL/m ²
LUX PROPERTIES 0 (544) 900 00 00	4+0 3. kat Dekorlu	200m ²	375.000 TL	1.875 TL/m ²
Ortalama				1.984,26 TL/m ²

* **TORUN CENTER**



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

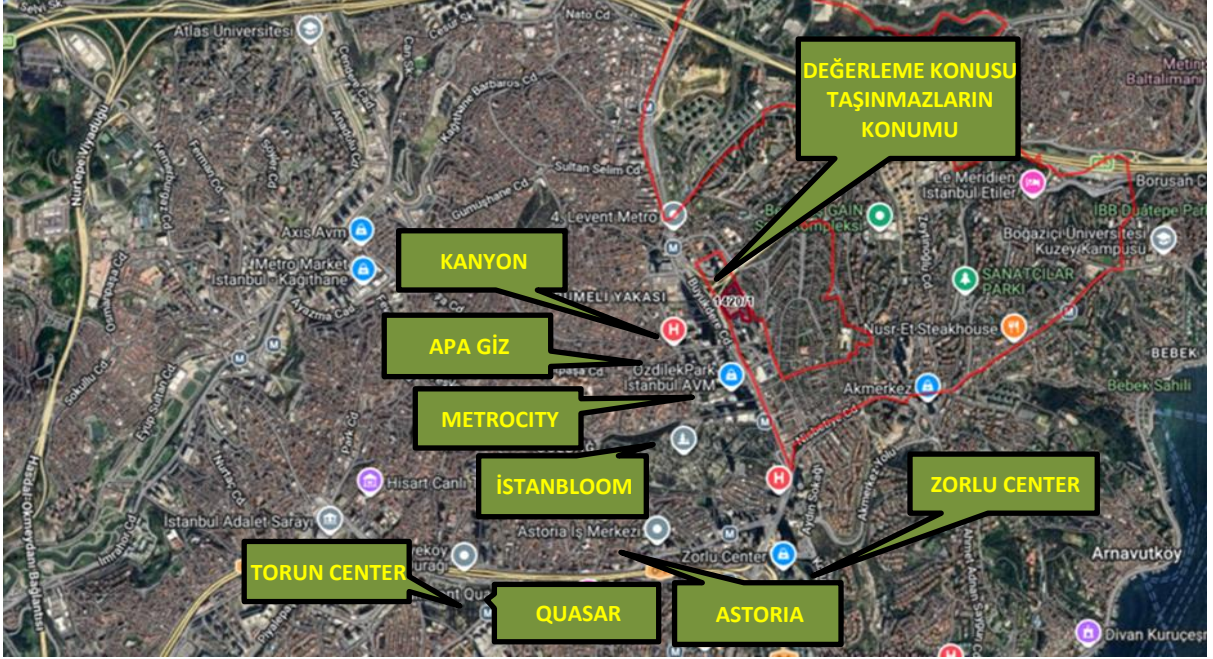
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
LACİVERT PROJE 0 (532) 055 82 75	1+0 20. Kat	500m ²	550.000 TL	1.100 TL/m ²
KDK REAL ESTATE 0 (532) 202 46 20	2+0 Bahçe Katı	325m ²	350.000 TL	1.077 TL/m ²
Noyan Global 0 (555) 071 52 55	1+0 Bahçe Katı	236m ²	250.000 TL	1.059 TL/m ²
Opus Project 0 (216) 310 06 34	1+0 6. Kat	410m ²	390.000 TL	951 TL/m ²
Ortalama				1.046,87 TL/m²

* **QUASAR İSTANBUL**



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

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MANSION TR 0 (532) 642 92 31	1+0 7. Kat	210m ²	185.000 TL	881 TL/m ²
Çözüm Gayrimenkul 0 (542) 235 96 58	1+0 2. kat	1.180m ²	2.150.000 TL	1.822 TL/m ²
Çözüm Gayrimenkul 0 (542) 235 96 58	1+0 2. kat	442m ²	795.000 TL	1.799 TL/m ²
BT VOGUE GAYRİMENKUL 0 (530) 233 71 73	1+0 22. kat	200m ²	205.000 TL	1.025 TL/m ²
Ortalama				1.381,66 TL/m²



Dükkan Emsalleri (Kiralık)

1 İNCE PROJE

Tel 0 (533) 690 98 44

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Esentepe mahallesinde 9 bölümlü olmak üzere, 4.000 m² dükkan nitelikli 7 yıllık binada konumlu taşınmaz için 3.000.000.- TL kira bedeli istenilmektedir. Araç-yaya trafiğinin kısmen yoğun olduğu bölgede konumludur.

KİRALIK	4000 .-M ²	3.000.000 .-TL	750	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-----	---------------------

2 KOYU YEŞİL EMLAK

Tel 0 (535) 352 77 30

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Esentepe mahallesinde zemin, bodrum ve normal katta yeni binada konumlu 3 katlı 120 m² dükkan nitelikli taşınmaz için 105.000.-TL kira bedeli istenilmektedir. Araç-yaya trafiğinin kısmen yoğun olduğu bölgede konumludur.

KİRALIK	120 .-M ²	105.000 .-TL	875	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

3 ARMAN GAYRİMENKUL

Tel 0 (553) 425 48 16

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Esentepe mahallesinde Pol Center içinde AVM kısmında konumlu, tek bölümlü 50 m² dükkan nitelikli taşınmaz için 50.000.-TL kira bedeli istenilmektedir. Yaya trafiğinin kısmen yoğun olduğu bölgede konumludur.

KİRALIK	50 .-M ²	50.000 .-TL	1.000	.-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------	---------------------

4 LACİVERT PROJE

Tel 0 (532) 706 60 77

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Levent mahallesinde 3 yıllık yeni binada konumlu teras kullanımı bulunan 205 m² dükkan nitelikli taşınmaz için 200.000.-TL kira bedeli istenilmektedir. Araç-yaya trafiğinin kısmen yoğun olduğu bölgede konumludur.

KİRALIK	205 .-M ²	200.000 .-TL	976	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-----	---------------------

5 UPTOWN MAYA GAYRİMENKUL

Tel 0 (532) 277 00 36

Levent çarşısı içerisinde konumlu 4 bölümlü, bahçe ve teras kullanımlı 2 katlı toplam 290 m² alanlı dükkan nitelikli taşınmaz için 650.000 TL kira bedeli istenilmektedir. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

KİRALIK	290 .-M ²	650.000 .-TL	2.241	.-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------	---------------------

EMSAL HARİTASI



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (KULE 2-166 BB-OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KANYON	METROCİTY	İSTANBLOOM	ASTORİA	ZORLU
KİRA FİYATI		135.000	130.000	230.000	600.000	375.000
KİRA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		KİRALIK 0%	KİRALIK 0%	KİRALIK 0%	KİRALIK 0%	KİRALIK 0%
ALAN	1008,28	112	121	200	600	200
BİRİM M ² DEĞERİ		1.205	1.074	1.150	1.000	1.875
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -18%	KÜÇÜK -18%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro	Büro
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	3	6	22	30+	10	3
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	İYİ -15%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
MANZAYA İLİŞKİN DÜZELTME		8%	8%	10%	10%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	10%	20%	15%	-15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-15%	0%	10%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.051	964	913	1.150	1.100	1.125

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ofis birim kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında 800.-TL ile 1.800.-TL civarında olduğu, dükkan birim değerlerinin alan, cephe, konumuna göre 800.-TL ile 2.000.-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. Takdir edilen kira değeri taşınmazların sözleşmeli kiracılarının bulunması dikkate alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK-MAĞAZA-32 BB						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:2	E:3	E:4	E:5
KİRA FİYATI		3.000.000	105.000	50.000	200.000	650.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	92	4.000	120	50	205	290
BİRİM M ² DEĞERİ		750	875	1.000	976	2.241
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 30%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	Dükkan	Dükkan	3 Katlı Dükkan	Dükkan	Dükkan	2 Katlı Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
KAT	1.Bodrum	Z	Z	Z	Z	Z
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
CEPHE		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%	0%	-10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%	0%	-15%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	10%	-5%	-5%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.099	975	963	950	927	1.681

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU					
Blok	Taşınmazın Niteliği	Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
Çarşı	Mağaza	3.638,76	1.078,66	3.925.000 TL	47.100.000 TL
Kule 1	Banka Şubesi	5.954,00	1.200,00	7.145.000 TL	85.740.000 TL
Kule 2	Büro	27.885,48	1.043,41	29.096.000 TL	349.152.000 TL
Kule 3	Büro	28.302,28	1.039,24	29.413.000 TL	352.956.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ				69.579.000 TL	834.948.000 TL

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

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	69.579.000 TL
---	----------------------

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

	Toplam Kiralanabilir Alanı	Toplam Potansiyel Aylık Kira Değeri	Toplam Potansiyel Yıllık Kira Değeri
Çarşı	3638,76 m ²	3.925.000	47.100.000
Kule 1	5954,00 m ²	7.145.000	85.740.000
Kule 2	27885,48 m ²	29.096.000	349.152.000
Kule 3	28302,28 m ²	29.413.000	352.956.000
TOPLAM (TL)	65780,52 m²	69.579.000	834.948.000

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

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

BLOK NO	B.B. NO	KATI	İLİŞKİLİ TARAF/KİRACI KURULUŞ	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	KİRA BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
KULE ÇARŞI	28	1.Bodrum	SPORTİVE SPOR MALZEMELERİ TİCARET A.Ş.	87,00 m ²	1.069 TL/m ²	93.000 TL
	36	1.Bodrum	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (WORK UP)	90,00 m ²	1.100 TL/m ²	99.000 TL
	37	1.Bodrum	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (WORK UP)	56,00 m ²	1.099 TL/m ²	62.000 TL
	42	1.Bodrum	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (GİRİŞİMCİLİK ŞUBESİ)	110,00 m ²	1.100 TL/m ²	121.000 TL
	44	1.Bodrum	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (GİRİŞİMCİLİK ŞUBESİ)	135,00 m ²	1.112 TL/m ²	160.000 TL
KULE 1	50	2.Bodrum+1.Bodrum+Zemin+1.Kat	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.	5.927,00 m ²	1.200 TL/m ²	7.112.000 TL
	50		TatilBudur	27,00 m ²	1.200 TL/m ²	33.000 TL
KULE 2	55	Asma	İŞ MERKEZLERİ YÖNETİM İŞLETİM A.Ş.	1.210,00 m ²	755 TL/m ²	914.000 TL
	60	1	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (SATIN ALMA BÖLÜMÜ)	754,12 m ²	755 TL/m ²	569.000 TL
	165	2	MAXİS GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖN. A.Ş.	720,00 m ²	850 TL/m ²	612.000 TL
	166	3	MOKA ÖDEME VE ELEKTRONİK PARA KURULUŞU A.Ş.	697,34 m ²	1.051 TL/m ²	733.000 TL
	166	3	MOKA ÖDEME VE ELEKTRONİK PARA KURULUŞU A.Ş.	310,94 m ²	1.051 TL/m ²	327.000 TL
	167	4	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	251,38 m ²	1.052 TL/m ²	264.000 TL
	167	4	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	481,72 m ²	1.052 TL/m ²	507.000 TL
	168	5	MAKSMARKET DANIŞMANLIK ELEK.HİZM.TİC.A.Ş.	516,50 m ²	1.053 TL/m ²	544.000 TL
	175	12	İŞNET ELEKTRONİK BİLGİ ÜRETİM DAG.TİC.VE İLET.HİZ.A.Ş.	374,20 m ²	1.066 TL/m ²	399.000 TL
	175	12	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	659,20 m ²	1.066 TL/m ²	703.000 TL
	176	13	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	1.033,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.101.000 TL
	177	14	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	1.033,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.101.000 TL
	178	15	İŞ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A. Ş.	996,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.062.000 TL
	180	17	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	1.033,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.101.000 TL
	181	18	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	1.033,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.101.000 TL
	182	19	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	1.033,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.101.000 TL
	183	20	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	1.033,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.101.000 TL
	185	22	MOKA ÖDEME VE ELEKTRONİK PARA KURULUŞU A.Ş.	1.033,00 m ²	1.106 TL/m ²	1.142.000 TL
	186	23	TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. (SATIN ALMA BÖLÜMÜ)	595,70 m ²	1.106 TL/m ²	659.000 TL
	186	23	SPORTİVE SPOR MALZEMELERİ TİC.A.Ş.	202,15 m ²	1.106 TL/m ²	224.000 TL
188	25	İŞ PORTFÖY YÖNETİM A.Ş.	412,00 m ²	889 TL/m ²	366.000 TL	

KULE 3	56	Asma	İŞ MERKEZLERİ YÖNETİM İŞLETİM A.Ş.	1.204,04 m ²	755 TL/m ²	909.000 TL
	56	Asma	İŞ MERKEZLERİ YÖNETİM İŞLETİM A.Ş.	181,96 m ²	755 TL/m ²	137.000 TL
	192	4	İŞ GİRİŞİM SERMAYESİ YAT. ORT. A.Ş.	1.033,00 m ²	1.052 TL/m ²	1.087.000 TL
	200	12	SOFTTECH YAZILIM TEKN. ARŞ. GEL. VE PAZ. TİC. A.Ş.	1.033,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.101.000 TL
	202	14	TRAKYA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	516,50 m ²	1.066 TL/m ²	551.000 TL
	202	14	İŞ PERAKENDE VE TOPTAN ELK. TİC.A.Ş.	516,50 m ²	1.066 TL/m ²	551.000 TL
	203	15	İŞ ENERJİ YATIRIMLARI A.Ş.	996,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.062.000 TL
	204	16	T.İŞ BANKASI A.Ş.(SATIN ALMA BÖLÜMÜ)	996,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.062.000 TL
	205	17	ANADOLU HAYAT EMEKLİLİK A.Ş.	1.033,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.101.000 TL
	208	20	MİLLİ REASÜRANS TÜRK A.Ş.	1.033,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.101.000 TL
	209	21	MİLLİ REASÜRANS TÜRK A.Ş.	1.033,00 m ²	1.066 TL/m ²	1.101.000 TL
	210	22	MİLLİ REASÜRANS TÜRK A.Ş.	1.033,00 m ²	1.106 TL/m ²	1.142.000 TL
	212	24	MİLLİ REASÜRANS TÜRK A.Ş.	938,00 m ²	1.106 TL/m ²	1.037.000 TL
	213	25	T.İŞ BANKASI A.Ş.(SATIN ALMA BÖLÜMÜ)	889,00 m ²	1.199 TL/m ²	1.066.000 TL
	214	26	TRAKYA YATIRIM HOLDİNG A.Ş.	889,00 m ²	1.349 TL/m ²	1.199.000 TL
TOPLAM				35.169,25 m²	1.067 TL/m²	37.518.000 TL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta
Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, 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 GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 103 Adet Bağımsız Bölümün;

30.06.2026 tarihli toplam kira değeri için ;

69.579.000 .-TL

(Altmış Dokuz Milyon Beş Yüz Yetmiş Dokuz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

83.494.800 .-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.