



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ, MECİDİYEKÖY MAHALLESİ,
1946 ADA 136 PARSEL
"KANYON AVM"

23_400_144

26.06.2023



OPGYO-01 rev no: 0

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım;

- ✓ Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Rapor içeriğinde yer alan her türlü belge ve bilgi "ticari sır" olarak sıkı bir gizlilik içinde koruyarak değerlendirme raporu üçüncü şahıslara verilmeyecek ve kamuoyuna yazılı, sözlü vb. hiçbir açıklamada bulunulmayacaktır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- ✓ Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- ✓ Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ✓ Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz 31.05.2023 tarihinde Selen Buse ŞABUDAK tarafından incelenmiştir.
- ✓ Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde, Değerleme Uzmanı Selen Buse ŞABUDAK tarafından hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ**RAPOR BİLGİLERİ**

Müşteri Adı	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Sözleşme Tarihi / Numarası	05.05.2023
Değerleme Tarihi	23.06.2023
Rapor Tanzim Tarihi	26.06.2023
Rapor No	23_400_144
Rapor Konusu	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 136 Parsel

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Posta Adresi	Mecidiyeköy Mahallesi, Şişli/İstanbul
İl / İlçe	İstanbul / Şişli
Mahalle / Köy Adı / Mevkii	Mecidiyeköy
Ada / Parsel	1946/136
Arsa Yüzölçümü, m ²	29.427,34
Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR APARTMAN
Malik- Hisse Pay/ Payda	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Tarih / Yevmiye	Detaylar "Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri" başlığı altındadır.
Gayrimenkul Nitelik	Detaylar "Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri" başlığı altındadır.

İMAR DURUMU

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum belgesinde, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E:2.5, H=Serbest ayrık blok nizam yapılanma koşullarıyla "Ticaret" alanında kalmakta ve kısmen de 15.12.2009 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kağıthane Büyükdere cad. arası (Dereyolu Cad.) Yol Kavşak Uygulama Projesi Planı tasdik sınırları içerisinde kalmaktadır.

TAKDİR EDİLEN DEĞER

Kullanılan Yaklaşım	Pazar Yaklaşımı – Gelir Yaklaşımı	
Pazar Değeri		
Pazar Değeri, TL	İŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN (1/2 HİSSE), TL	
3.470.000.000 (KDV Hariç)	1.735.000.000 (Taşınmazlar Tam Hisse)	
4.094.600.000 (KDV Dahil)	2.047.300.000 (İŞ GYO Hisse (1/2))	

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Hazırlayan	Gayrimenkul Değerleme Selen Buse ŞABUDAK / Spk Lisans No: 906668
Raporu Asiste Eden	
Raporu Kontrol Eden	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kubilay Atalar / Spk Lisans No: 411022
Kurum Yetkilisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241

İÇİNDEKİLER

1)- RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	5
4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	6
4.1 Gayrimenkulün Hukukî Tanımı Ve İncelemeler.....	6
4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	6
4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	9
4.1.3 İmar Planı Bilgileri	10
4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	11
4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler	15
4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.).....	15
4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	15
4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri.....	16
4.3 Gayrimenkulün Tanımı.....	18
4.3.1 Mimari Proje İncelemesi.....	18
5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ.....	26
5.1 Demografik Veriler	26
5.2 Ekonomik Veriler.....	27
5.2.1 Küresel Ekonomik Durum.....	27
5.3 Gayrimenkul Sektörü	29
5.4 AVM Sektörü.....	32
5.5 GYO'lar.....	36
5.6 Bölge Verileri	37
5.6.1 İstanbul İli.....	37
5.6.2 Şişli İlçesi	38
6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	41
6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer.....	41
6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	41
6.3 Değerleme Yaklaşımları.....	43
6.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	43
6.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	44
6.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	45
7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ	46
7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi).....	46
7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım.....	46
7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri.....	47
7.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	47
7.3.2 Maliyet Yaklaşımı	51
7.3.3 Gelir Yaklaşımı.....	51
7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	53
7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukukî Durumunun Analizi	53
7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	54
8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	55
8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması	55
8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	55
8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği	55
8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	56
9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	57

1)- RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 136 Parsellerde kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin şirketimizce daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporları ve takdir edilen değerler aşağıda sıralanmıştır. -29.12.2022 tarih 22_400_313 sayılı, gayrimenkul değerlendirme raporunda İŞ G.Y.O. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin tamamına K.D.V. hariç toplam 1.400.000.000-TL takdir edilmiştir. -29.12.2015 tarih 15_400_156_2 sayılı, gayrimenkul değerlendirme raporunda İŞ G.Y.O. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin tamamına K.D.V. hariç toplam 440.000.000-TL takdir edilmiştir. -14.12.2014 tarihli, 14_400_120_2 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporunda İŞ G.Y.O. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin tamamına K.D.V. hariç toplam 390.000.000-TL takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Selen Buse ŞABUDAK İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 906668 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tre-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İŞ Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Mecidiyeköy, 34330 Şişli / İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 23_400_144
SÖZLEŞME TARİHİ	: 05.05.2023
DEĞERLEME TARİHİ	: 23.06.2023
RAPOR TARİHİ	: 26.06.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 Ada 136 Parsel "Kanyon AVM"
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. HARIÇ)	: 3.470.000.000.-TL
İŞ GYO MÜLKİYETİ GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	: 1.735.000.000.-TL

4)- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1946 ada, 136 parsel numaralı 'Kargir Apartman' vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Kanyon AVM"dir. Konu taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olup, ana gayrimenkulde tesis edilen ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hisse sahibi olduğu bağımsız bölümler ve ana gayrimenkule dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.1.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri	
İli	İSTANBUL
İlçesi	ŞİŞLİ
Mahallesi	MECİDİYEKÖY
Mahallesi	MECİDİYEKÖY
Mevkii	-
Pafta	303
Ada	1946
Parsel	136
Yüzölçümü, m ²	29.427,34
Ana Gayrimenkul Niteliği	KARGİR APARTMAN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	1 İLA 193, 205-206
TARİH/YEVMIYE NO.	14.03.2006 / 3187
MALİKİ/HISSE ORANI*	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/2) EİS ECZACIBAŞI İLAÇ SAN. VE TİC. A.Ş. (1/2)

Taşınmazların mülkiyet yapısında son 3 yıllık süre içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Değerleme konusu 1946 ada 136 parsel numaralı ana gayrimenkulde kat mülkiyeti kurulmuş olup, kat mülkiyetine göre konu parsel üzerinde Kanyon AVM, Rezidans ve Ofis Bloğu yer almaktadır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait tapu bilgileri aşağıda yer almaktadır.

B.B. No	Kat	Nitelik	Cilt	Sahife	Arsa Payı			Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı, m ²
					Pay	/	Payda	
1	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11125	218	/	240000	26,73
2	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11126	104	/	240000	12,75
3	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11127	104	/	240000	12,75
4	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11128	208	/	240000	25,50
5	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11129	204	/	240000	25,01
6	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11130	136	/	240000	16,68
7	4. BODRUM	DÜKKAN	113	11131	130	/	240000	15,94
8	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11132	568	/	240000	69,64
9	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11133	156	/	240000	19,13
10	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11134	312	/	240000	38,26
11	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11135	306	/	240000	37,52
12	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11136	206	/	240000	25,26
13	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11137	206	/	240000	25,26
14	3. BODRUM	DÜKKAN	113	11138	260	/	240000	31,88
15	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11139	720	/	240000	88,28
16	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11140	524	/	240000	64,25
17	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11141	664	/	240000	81,42
18	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11142	5795	/	240000	710,55
19	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11143	1062	/	240000	130,22
20	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11144	596	/	240000	73,08
21	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11145	808	/	240000	99,07
22	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11146	734	/	240000	90,00
23	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11147	682	/	240000	83,62
24	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11148	570	/	240000	69,89
25	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11149	674	/	240000	82,64

B.B. No	Kat	Nitelik	Cilt	Sahife	Arsa Payı			Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı, m ²
					Pay	/	Payda	
26	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11150	690	/	240000	84,60
27	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11151	736	/	240000	90,24
28	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11152	804	/	240000	98,58
29	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11153	1014	/	240000	124,33
30	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11154	602	/	240000	73,81
31	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11155	480	/	240000	58,85
32	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11156	392	/	240000	48,06
33	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11157	432	/	240000	52,97
34	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11158	310	/	240000	38,01
35	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11159	540	/	240000	66,21
36	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11160	462	/	240000	56,65
37	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11161	538	/	240000	65,97
38	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11162	488	/	240000	59,84
39	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11163	498	/	240000	61,06
40	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11164	380	/	240000	46,59
41	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11165	376	/	240000	46,10
42	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11166	394	/	240000	48,31
43	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11167	542	/	240000	66,46
44	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11168	3112	/	240000	381,57
45	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11169	1346	/	240000	165,04
46	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11170	198	/	240000	24,28
47	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11171	206	/	240000	25,26
48	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11172	206	/	240000	25,26
49	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11173	206	/	240000	25,26
50	2. BODRUM	DÜKKAN	113	11174	206	/	240000	25,26
51	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11175	206	/	240000	25,26
52	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11176	290	/	240000	35,56
53	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11177	1470	/	240000	180,24
54	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11178	496	/	240000	60,82
55	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11179	590	/	240000	72,34
56	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11180	794	/	240000	97,36
57	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11181	162	/	240000	19,86
58	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11182	152	/	240000	18,64
59	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11183	1036	/	240000	127,03
60	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11184	916	/	240000	112,31
61	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11185	916	/	240000	112,31
62	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11186	1036	/	240000	127,03
63	2. BODRUM	DÜKKAN	114	11187	426	/	240000	52,23
64	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11188	1200	/	240000	147,14
65	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11189	6198	/	240000	759,96
66	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11190	2828	/	240000	346,75
67	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11191	698	/	240000	85,58
68	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11192	674	/	240000	82,64
69	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11193	452	/	240000	55,42
70	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11194	1626	/	240000	199,37
71	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11195	1230	/	240000	150,82
72	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11196	456	/	240000	55,91
73	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11197	456	/	240000	55,91
74	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11198	1136	/	240000	139,29
75	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11199	1454	/	240000	178,28
76	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11200	462	/	240000	56,65
77	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11201	556	/	240000	68,17
78	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11202	650	/	240000	79,70
79	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11203	528	/	240000	64,74
80	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11204	490	/	240000	60,08
81	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11205	506	/	240000	62,04
82	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11206	372	/	240000	45,61
83	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11207	520	/	240000	63,76
84	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11208	394	/	240000	48,31
85	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11209	468	/	240000	57,38
86	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11210	406	/	240000	49,78
87	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11211	812	/	240000	99,56
88	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11212	536	/	240000	65,72
89	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11213	392	/	240000	48,06
90	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11214	440	/	240000	53,95
91	1. BODRUM	B. MAĞAZA	114	11215	4550	/	240000	557,89
92	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11216	132	/	240000	16,19

B.B. No	Kat	Nitelik	Cilt	Sahife	Arsa Payı			Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı, m ²
					Pay	/	Payda	
93	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11217	172	/	240000	21,09
94	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11218	172	/	240000	21,09
95	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11219	172	/	240000	21,09
96	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11220	172	/	240000	21,09
97	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11221	172	/	240000	21,09
98	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11222	280	/	240000	34,33
99	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11223	1020	/	240000	125,07
100	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11224	472	/	240000	57,87
101	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11225	504	/	240000	61,80
102	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11226	196	/	240000	24,03
103	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11227	960	/	240000	117,71
104	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11228	398	/	240000	48,80
105	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11229	428	/	240000	52,48
106	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11230	428	/	240000	52,48
107	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11231	398	/	240000	48,80
108	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11232	960	/	240000	117,71
109	1. BODRUM	DÜKKAN	114	11233	298	/	240000	36,54
110	ZEMİN	DÜKKAN	114	11234	1166	/	240000	142,97
111	ZEMİN	DÜKKAN	114	11235	6128	/	240000	751,38
112	ZEMİN	DÜKKAN	114	11236	570	/	240000	69,89
113	ZEMİN	DÜKKAN	114	11237	428	/	240000	52,48
114	ZEMİN	DÜKKAN	114	11238	446	/	240000	54,69
115	ZEMİN	DÜKKAN	114	11239	346	/	240000	42,42
116	ZEMİN	DÜKKAN	114	11240	470	/	240000	57,63
117	ZEMİN	DÜKKAN	114	11241	474	/	240000	58,12
118	ZEMİN	DÜKKAN	114	11242	536	/	240000	65,72
119	ZEMİN	DÜKKAN	114	11243	470	/	240000	57,63
120	ZEMİN	DÜKKAN	114	11244	514	/	240000	63,02
121	ZEMİN	DÜKKAN	114	11245	514	/	240000	63,02
122	ZEMİN	DÜKKAN	114	11246	514	/	240000	63,02
123	ZEMİN	DÜKKAN	114	11247	372	/	240000	45,61
124	ZEMİN	DÜKKAN	114	11248	682	/	240000	83,62
125	ZEMİN	DÜKKAN	114	11249	432	/	240000	52,97
126	ZEMİN	DÜKKAN	114	11250	432	/	240000	52,97
127	ZEMİN	DÜKKAN	114	11251	536	/	240000	65,72
128	ZEMİN	DÜKKAN	114	11252	472	/	240000	57,87
129	ZEMİN	DÜKKAN	114	11253	488	/	240000	59,84
130	ZEMİN	DÜKKAN	114	11254	488	/	240000	59,84
131	ZEMİN	DÜKKAN	114	11255	350	/	240000	42,91
132	ZEMİN	DÜKKAN	114	11256	350	/	240000	42,91
133	ZEMİN	DÜKKAN	114	11257	488	/	240000	59,84
134	ZEMİN	DÜKKAN	114	11258	488	/	240000	59,84
135	ZEMİN	DÜKKAN	114	11259	488	/	240000	59,84
136	ZEMİN	DÜKKAN	114	11260	488	/	240000	59,84
137	ZEMİN	DÜKKAN	114	11261	512	/	240000	62,78
138	ZEMİN	DÜKKAN	114	11262	1382	/	240000	169,45
139	ZEMİN	DÜKKAN	114	11263	1348	/	240000	165,28
140	ZEMİN	DÜKKAN	114	11264	2074	/	240000	254,30
141	ZEMİN	DÜKKAN	114	11265	2428	/	240000	297,71
142	ZEMİN	DÜKKAN	114	11266	196	/	240000	24,03
143	ZEMİN	DÜKKAN	114	11267	260	/	240000	31,88
144	ZEMİN	DÜKKAN	114	11268	190	/	240000	23,30
145	ZEMİN	DÜKKAN	114	11269	172	/	240000	21,09
146	ZEMİN	DÜKKAN	114	11270	172	/	240000	21,09
147	ZEMİN	DÜKKAN	114	11271	172	/	240000	21,09
148	ZEMİN	DÜKKAN	114	11272	280	/	240000	34,33
149	ZEMİN	DÜKKAN	114	11273	62	/	240000	7,60
150	ZEMİN	DÜKKAN	115	11274	452	/	240000	55,42
151	ZEMİN	DÜKKAN	115	11275	534	/	240000	65,48
152	ZEMİN	DÜKKAN	115	11276	524	/	240000	64,25
153	ZEMİN	DÜKKAN	115	11277	1366	/	240000	167,49
154	ZEMİN	DÜKKAN	115	11278	412	/	240000	50,52
155	ZEMİN	DÜKKAN	115	11279	556	/	240000	68,17
156	ZEMİN	DÜKKAN	115	11280	546	/	240000	66,95
157	ZEMİN	DÜKKAN	115	11281	556	/	240000	68,17
158	ZEMİN	DÜKKAN	115	11282	412	/	240000	50,52
159	ZEMİN	DÜKKAN	115	11283	1366	/	240000	167,49

B.B. No	Kat	Nitelik	Cilt	Sahife	Arsa Payı			Bağımsız Bölüm Başına Düşen Arsa Alanı, m ²
					Pay	/	Payda	
160	ZEMİN	DÜKKAN	115	11284	204	/	240000	25,01
161	ZEMİN	DÜKKAN	115	11285	204	/	240000	25,01
162	ZEMİN	DÜKKAN	115	11286	285	/	240000	34,94
163	1	SPOR MERKEZİ	115	11287	252	/	240000	30,90
164	1	DÜKKAN	115	11288	7286	/	240000	893,36
165	1	DÜKKAN	115	11289	742	/	240000	90,98
166	1	DÜKKAN	115	11290	658	/	240000	80,68
167	1	DÜKKAN	115	11291	1014	/	240000	124,33
168	1	DÜKKAN	115	11292	560	/	240000	68,66
169	1	DÜKKAN	115	11293	598	/	240000	73,32
170	1	DÜKKAN	115	11294	472	/	240000	57,87
171	1	DÜKKAN	115	11295	678	/	240000	83,13
172	1	DÜKKAN	115	11296	794	/	240000	97,36
173	1	DÜKKAN	115	11297	964	/	240000	118,20
174	1	DÜKKAN	115	11298	562	/	240000	68,91
175	1	DÜKKAN	115	11299	902	/	240000	110,60
176	1	DÜKKAN	115	11300	1858	/	240000	227,82
177	1	DÜKKAN	115	11301	682	/	240000	83,62
178	1	RESTAURANT	115	11302	1958	/	240000	240,08
179	1	RESTAURANT	115	11303	4002	/	240000	490,70
180	1	SİNEMA	115	11304	162	/	240000	19,86
181	1	SİNEMA	115	11305	74	/	240000	9,07
182	1	SİNEMA	115	11306	74	/	240000	9,07
183	1	SİNEMA	115	11307	162	/	240000	19,86
184	1	DÜKKAN	115	11308	82	/	240000	10,05
185	1	DÜKKAN	115	11309	386	/	240000	47,33
186	1	DÜKKAN	115	11310	386	/	240000	47,33
187	1	DÜKKAN	115	11311	72	/	240000	8,83
188	2	SPOR MERKEZİ	115	11312	1914	/	240000	234,68
189	2	SİNEMA	115	11313	238	/	240000	29,18
190	2	SİNEMA	115	11314	168	/	240000	20,60
191	2	SİNEMA	115	11315	102	/	240000	12,51
192	2	SİNEMA	115	11316	168	/	240000	20,60
193	2	SİNEMA	115	11317	238	/	240000	29,18
205	3	SPOR MERKEZİ	115	11329	824	/	240000	101,03
206	3	TERAS CAFE	115	11330	1754	/	240000	215,06
TOPLAM								17.656,40

*Yukarıdaki tabloda ayrıntılı olarak verilen değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 1/2 oranında tescil edilmiştir. Mülkiyet bilgileri değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin tümünü kapsamakta olup ana gayrimenkul tapu bilgilerinde belirtilmiştir.

4.1.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Şişli Tapu Müdürlüğü'nden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 24.04.2023 alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde muhtelif sayıda takyidat bulunmaktadır. Değerleme çalışmasına konu parsel üzerinde bulunan takyidat kayıtları aşağıda verilmiş olup görselleri rapor eklerinde sunulmuştur. Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesi

-Yönetim Planı Değişikliği: 14.10.2021 (19.10.2021 tarih, 25534 yevmiye)

-Yönetim Planı Değişikliği: 06/09/2011 (04.11.2011 tarih, 18077 yevmiye)

-Yönetim Planı: 27/02/2006 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Şerhler Hanesi

-KİRA ŞERHİ:25/05/2005 Y:6296 Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) (25.05.2005 tarih, 6296 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümlerde müşterektir.)

-Kamu Haczi: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/09/2018 tarih 26359 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 82985 TL (Alacaklı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ) (20- 09-2018 tarih, 14559 yevmiye) (Kısıtlı malik: İŞGYO A.Ş.) (206 No'lu bağımsız bölüm üzerinde.)

-Kamu Haczi: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/09/2018 tarih 26355 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 82985 TL (Alacaklı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ) (20- 09-2018 tarih, 14563 yevmiye) (Kısıtlı malik: EİS ECZACIBAŞI) (206 No'lu bağımsız bölüm üzerinde.)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi

-A H.M: 93 Parsel Aleyhine 136 Parsel Lehine Geçit Hakkı (18.01.2006 tarih, 442 yevmiye)

4.1.3 İmar Planı Bilgileri

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum belgesinde, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin, 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planında E:2.5, H=Serbest ayrık blok nizam yapılanma koşullarıyla "Ticaret" alanında kalmakta ve kısmen de 15.12.2009 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Kağıthane Büyükdere cad. arası (Dereyolu Cad.) Yol Kavşak Uygulama Projesi Planı tasdik sınırları içerisinde kalmakta olup, 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 20: "...Bina yükseklikleri Yengeç: Serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez..." hükmü gereği; söz konusu yerde plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar imar durumu düzenlenememektedir. Yazılı imar durum belgesi raporun ekler kısmında sunulmuştur.

Plan Adı	1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı
Ölçek	1/1000
Tasdik Tarihi	24.06.2006
Lejant	Ticaret Alanı



4.1.4 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde değerlemeye konu taşınmazlara ait dijital arşiv dosyası incelenmiştir. Dosyasında tadilat ruhsatlarına ilişkin görseller bulunamamış olup bilgileri şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca taşınmazların ilk Yapı Ruhsatına da bu bilgiler işlenmiştir. Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde elde edilen veriler aşağıda belirtildiği gibidir.

YAPI RUHSATI

-31.12.1998 tarih 3-47 sayılı Yapı Ruhsatı Şişli Belediyesi İmar Kalem'inde incelenmiştir.

-Yapı Ruhsatı arka yüzünde 21.11.2002 tarihinde 20.11.2002 tarih 2002/6659 sayılı tasdikli projesine göre mevcut binada bir bloğun residence dönüşümü ve tüm katlarda dahili tadilat,

-16.09.2004 tarihinde tüm katlarda dahili tadilat,

-20.11.2008 tarihinde 18.09.2008 gün, 08/6884-451525 sayılı tasdikli projesine göre Helikopter Pisti ilavesi tadilatı,

-23.08.2011 tarih 2011/8171 sayılı, ruhsatlı binada 2.B+1.B+Zemin katın dahili tadilatına ilişkin belediye onayları bulunduğu resmi yazışmalardan ve şifahi bilgilerden elde edilmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

-15.12.2006 tarih, 06/7302-348823 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (60 adet konut için verilmiş)

-Kısmi iskân belgesi (119 adet konut için verilmiş)

-13.06.2006 tarih, 06/1614-315022 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (220 adet işyeri, sinema, büro, dükkân için verilmiş)

MİMARİ PROJE

Resmî kurumlarda yapılan incelemelerde, konu taşınmazların bulunduğu parsele ait onaylı aşağıdaki mimari/tadilat projeleri incelenmiş olup, Şişli Tapu Müdürlüğü Arşivinde 20.11.2002 tarih 2002/6659 sayılı tasdikli projeye göre tüm katlarda dahili tadilatı içeren 16.09.2004 tarih, 2004/5603 sayılı proje görülmüştür. Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen 23.06.2011 tarihli, 2011/8171 sayılı (ruhsatlı binada 2.B+1.B+Zemin katın dahili tadilatı) onaylı tadilat projesi değerlendirme tarihi itibarı ile Tapu Müdürlüğü Arşivinde görülememiştir.

Proje Bilgileri

PROJE TARİHİ	PROJE NO.	NİTELİK
20.11.2002	2002/6659	
16.09.2004	2004/5603	"TÜM KATLARDA DAHİLİ TADİLAT"
18.09.2008	08/6884-451525	"HELİKOPTER PİSTİ İLAVESİ"
23.08.2011	2011/8171	"2.B+1.B+ZEMİN KATLARDA DAHİLİ TADİLAT"

Değerleme konusu taşınmazlara ait Şişli Belediyesi İmar Müdürlüğü 23.06.2011 onay tarihli, 2011/8171 sayılı tadilat projesi değerlendirilmesinde esas alınmıştır. Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan dijital incelemede değerlendirilme konusu taşınmazlardan 206 nolu bağımsız bölüm için 27.04.2018 tarih ve 3696 sayılı Yapı Tatil Tutanağına istinaden 17.05.2018 tarih 221 sayılı İmar Kanununun 42.maddesine göre para cezası, 13.06.2018 tarih 291 sayılı Belediye Encümen kararı ile de İmar Kanununun 32.maddesine göre yıkım kararı alınmıştır. Ancak konu taşınmaz için Yapı Kayıt Belgesi alınmış, belediyeye ibraz edilmiştir. Belediyesince 24.01.2019 tarih 36 sayılı Encümen kararınca para cezasının tahakkuku için ödeme emri gönderilmiş ancak İstanbul 8.İdare mahkemesince bu emir iptal edilmiştir. Dosya 6.Danıştay Dairesi tarafından onanmıştır. Dolayısıyla söz konusu encümen kararları ve tutanakların hukuki hükmünün geçerliliğini yitirdiği düşünülmektedir.

YAPI KAYIT BELGELERİ				
Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
MVCUGSVC	14.11.2018	338,70	206-1	3
NSZ1PEPL	14.11.2018	257,10	206-3	3
99CEUDR2	14.11.2018	122,10	206-4	3
5E4MC2H5	14.11.2018	224,10	206-2	3
R2SJ84PC	29.12.2018	25,50	90-1	-1
7H2LTN69	29.12.2018	123,20	72	-1
EKSDE99J	29.12.2018	123,20	73	-1
39GVTUY4	29.12.2018	275,90	74	-1
LKYBJNE3	29.12.2018	268,90	105	-1
63YZAUVA	29.12.2018	277,50	106	-1
HHAYLPHY	29.12.2018	224,00	163A	1
6THG6MPN	29.12.2018	166,40	95	-1
AGBS4AH3	6.01.2019	151,20	96	-1
HCG3G6ZJ	29.12.2018	73,30	69	-1
C4RCHJJS	29.12.2018	10,10	79B	-1
LC9J62KB	29.12.2018	284,50	71	-1
CH3NESUL	29.12.2018	118,10	102	-1
974SRS9V	29.12.2018	366,10	70	-1
2DJB2TUC	6.01.2019	254,70	75	-1
D8HKGSHD	6.01.2019	75,20	76	-1
BLR9KY55	29.12.2018	332,50	19	-2
E8HV5U4A	29.12.2018	157,40	20	-2
6FEVMFAU	29.12.2018	39,00	46-1	-2
HL98EJY6	29.12.2018	217,00	57	-2
3M6BSB7T	29.12.2018	146,60	145	0
16TKF7GL	29.12.2018	149,20	146	0
ZLH8U6AV	29.12.2018	124,30	154	0
E3S5B5RP	29.12.2018	299,60	156	0
FJGUS3P3	29.12.2018	124,30	158	0
8MJFTRC4	29.12.2018	117,10	120	0
9AUYTNJF	29.12.2018	130,90	121	0
68Y41S4C	6.01.2019	46,10	132	0
P413JBLE	29.12.2018	95,40	133	0
B7HTZ9SS	29.12.2018	95,40	134	0
S98JMKVF	6.01.2019	75,00	131	0
LD44UF65	29.12.2018	89,60	137	0
F8LRSHKK	29.12.2018	330,70	139	0
CKJSV3TZ	29.12.2018	87,00	123	0
S3SAEH76	29.12.2018	95,40	135	0
S2U9JB29	29.12.2018	95,40	136	0
VHY1C23D	29.12.2018	25,50	D1	
JR8RC6E8	29.12.2018	7,00	D2	
752R5GRV	29.12.2018	7,00	D3	
TA4RL5FZ	29.12.2018	36,00	D4	
3TJ7PGP3	29.12.2018	19,00	D5	
2F7M3RK5	29.12.2018	5,00	D6	
51S898YN	29.12.2018	11,00	D7	
CBTVP2E7	29.12.2018	154,00	D8	
RCCVE5D9	29.12.2018	100,00	D9	
PHS9KTNY	29.12.2018	62,00	D10	
T51ABBP1	29.12.2018	7,00	D14	

YAPI KAYIT BELGELERİ				
Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
BEDNYNTU	29.12.2018	14,00	D15	
2JFE248A	29.12.2018	65,50	D16	
9UA5KZME	29.12.2018	7,00	D17	
NS51HV8S	29.12.2018	43,50	D18	
7Z5274FZ	29.12.2018	43,50	D19	
T5FKDSS7	29.12.2018	60,00	D20	
D4JSAPFY	29.12.2018	43,50	D21	
73JPL4DH	29.12.2018	9,00	D22	
1P6SJRHD	29.12.2018	9,00	D23	
TBFEPNAU	29.12.2018	26,00	D24	
8S8YSNYC	29.12.2018	26,00	D25	
ZSKKLZ7P	29.12.2018	10,50	D26	
BADUV1FA	29.12.2018	13,50	D27	
M8LDEUMM	29.12.2018	16,50	D28	
PE5H7PCD	29.12.2018	55,00	D29	
H4KJ6P3F	29.12.2018	55,00	D30	
66GV54JA	29.12.2018	124,50	D31	
ZZVB3GHD	29.12.2018	35,50	D32	
BRL7ZLLB	29.12.2018	46,50	D33	
7C7JAUJY	29.12.2018	45,00	D34	
9A3GZRJC	29.12.2018	37,50	D35	
G364YNNT	29.12.2018	22,00	D36	
UB34UH3B	29.12.2018	18,00	D37	
4VNK2Z4S	29.12.2018	25,00	D38	
NTR6Y71U	29.12.2018	29,50	D39	
P1N8B15T	29.12.2018	18,00	D40	
J23M6Y8D	29.12.2018	12,00	D41	
ARAZP4PE	29.12.2018	12,00	D42	
7YKTNLSC	29.12.2018	25,00	D43	
VNRZBLHR	29.12.2018	17,00	D44	
F4BAHNMS	29.12.2018	20,00	D45	
PP8H75C3	29.12.2018	6,00	D46	
G7D2FFHL	29.12.2018	15,50	D47	
TRD53DCD	29.12.2018	7,00	D48	
62NZKZ2J	29.12.2018	88,00	D49	
NSZ2NTVZ	29.12.2018	11,50	D50	
LS6TMZEY	29.12.2018	25,00	D51	
ZSY5VC9A	29.12.2018	53,50	D52	
BLDPUYBH	29.12.2018	38,00	D53	
B1FKNHHT	29.12.2018	22,00	D54	
TPPRB573	29.12.2018	28,00	D55	
ETA5KV6T	29.12.2018	239,50	D56	
NJ22TBNT	29.12.2018	38,00	D57	
87HBLPNH	6.01.2019	35,00	D58	
YRV7AUUE	29.12.2018	112,00	D59	
R43JD9C2	29.12.2018	24,50	D60	
ZSYBPBGU	29.12.2018	159,00	D61	
K7RVLEN9	29.12.2018	143,00	D62	
GP679DDR	29.12.2018	72,00	D63	
3UFBE7V6	29.12.2018	37,50	D64	
ZPS3H1PV	29.12.2018	328,00	D65	
SJMPN96E	29.12.2018	24,50	D66	
P9ET4YZG	29.12.2018	26,00	D67	
RHK1LF2Z	29.12.2018	17,00	D68	
R3BE6J2D	29.12.2018	19,00	D69	
SDS966Z4	29.12.2018	28,50	D70	
V78DD6J3	29.12.2018	42,00	D71	
55FMYC2U	29.12.2018	21,00	D72	
96DLBST1	29.12.2018	67,50	D73	
LM15SY3S	29.12.2018	25,00	D74	
TJLGEBV	29.12.2018	39,00	D75	
4DGZPRU3	29.12.2018	16,50	D76	
962UZ7AG	29.12.2018	7,00	D77	
N28JCG8V	29.12.2018	88,00	D78	
M5193R7V	29.12.2018	13,50	D79	
1YU4FRB8	29.12.2018	34,20	D80	

YAPI KAYIT BELGELERİ				
Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
Z2442RVN	29.12.2018	18,00	D81	
NZFGC2A5	29.12.2018	18,00	D82	
HN5AANJ2	29.12.2018	35,50	D83	
Y2CNJ6A7	29.12.2018	18,00	D84	
38G2NU1V	29.12.2018	18,00	D85	
PN8V74MJ	29.12.2018	26,50	D86	
8UK3U19R	29.12.2018	26,50	D87	
5G3ZMRU2	29.12.2018	18,00	D88	
9JH3J17K	29.12.2018	16,50	D89	
UMLL5HT7	29.12.2018	17,00	D90	
GEH5R88G	29.12.2018	17,50	D91	
12UATL9H	29.12.2018	17,50	D92	
3GN2GU2F	29.12.2018	36,50	D93	
663HP9VP	29.12.2018	72,00	D94	
SAMNHSPJ	29.12.2018	105,00	D95	
HNTR2LSR	29.12.2018	37,50	D96	
H45PYJTS	29.12.2018	21,00	D97	
HYERVCG9	29.12.2018	42,00	D98	
MREAUPDT	29.12.2018	67,50	D99	
EJCH47RT	29.12.2018	25,00	D100	
ES1J8CGF	29.12.2018	9,00	D101	
MRH6FPJ4	29.12.2018	9,00	D102	
BH8HD3DC	29.12.2018	39,00	D103	
M886M43V	29.12.2018	21,00	D104	
6NGM2ASR	29.12.2018	16,50	D105	
5L6JUF8F	29.12.2018	7,00	D106	
RPRERSFH	29.12.2018	48,50	D107	
2NK7PNM4	29.12.2018	38,50	D108	
STACAMPG	29.12.2018	14,00	D109	
8SGPP3VJ	29.12.2018	93,00	D110	
HJC74M67	29.12.2018	32,00	D111	
EN67RLYP	29.12.2018	133,50	D112	
1DSM5LB9	29.12.2018	20,00	D113	
GTJTPYVE	29.12.2018	20,00	D114	
P6H65U69	29.12.2018	63,70	D115	
E4H2B91Y	29.12.2018	20,50	D116	
SVHHCLJU	29.12.2018	25,50	D117	
1AJF272B	29.12.2018	45,00	D118	
EAFAMFNU	29.12.2018	175,50	D119	
1VZ2ZVRH	29.12.2018	85,00	D120	
EJEAJ3SH	29.12.2018	132,50	D121	
4MNDSDVU	29.12.2018	39,00	D122	
RLJPZH8U	29.12.2018	18,00	D123	
VM7HMEFT	29.12.2018	25,00	D124	
KJSC2JAH	29.12.2018	6,50	D125	
KY66KSK6	29.12.2018	6,50	K1	-3
7VJBM7T7	29.12.2018	12,00	K2	-3
N8D91N1U	29.12.2018	11,20	K3	-3
9M99RJHN	29.12.2018	32,50	K4	-2
6JYY9DSF	29.12.2018	28,20	K5	-2
AYSG3GRD	29.12.2018	4,80	K6	-2
VJY6UML	29.12.2018	15,00	K7	-2
VJY6UML	29.12.2018	16,00	K8	-2
3EFZ26JT	29.12.2018	7,00	K9	-2
AG1GVTPK	29.12.2018	18,20	K10	-2
BZNZVBND	29.12.2018	7,50	K11	-2
NCF16GDR	29.12.2018	15,50	K12	-2
17MB1A98	29.12.2018	26,80	K13	-2
TANHTJ7K	29.12.2018	9,00	K14	-1
TANHTJ7K	29.12.2018	9,50	K15	-1
NLJLJGDT	29.12.2018	10,50	K16	-1
1AUN67H8	29.12.2018	10,00	K17	0
R7VPNB5D	29.12.2018	10,00	K18	0
G2YD38ZK	29.12.2018	26,50	K19	0
G2YD38ZK	29.12.2018	11,00	K20	0
VF1F5NU2	29.12.2018	21,50	K21	0

YAPI KAYIT BELGELERİ				
Belge No	Düzenleme Tarihi	BB Alanı	BB No	Kat
5CUYP3C2	29.12.2018	2,20	K22	0
PT2GL8ZF	29.12.2018	19,00	K23	0
HGCTJMCM	29.12.2018	8,20	K24	1
N41UDTJL	29.12.2018	17,80	K25	1
EVCBCCB3	29.12.2018	58,38	K26	-3
JAV8698D	29.12.2018	657,26	K27	-3
JFFLP1VR	29.12.2018	4,00	K28	-3
JEFH2LG5	29.12.2018	15,00	K29	-2
41MFN8S2	14.11.2018	17,20	K30	2
TOPLAM		12.876,84		

*D kodlu bağımsız bölümler depo alanlarını, K kodlu bağımsız bölümler ise KİOSK alanlarını ifade etmektedir.

Yukarıda sunulan Yapı Kayıt Belgeleri ile taşınmazların imara aykırılıklarına istinaden daha önceki tarihlere ait, tarafımızca imar arşiv dosyasında görülmüş/görülemediği tüm yapı tatil tutanakları ve encümen kararlarının hükmünü yitirmesine neden olmaktadır.

4.1.5 Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş olup kanun kapsamına girmemektedir.

4.1.6 Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu parsel 24.06.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında E:2.5, H=Serbest yapılanma koşullarıyla "Ticaret" alanında kalmaktadır. Son üç yıl içerisinde bahsi geçen Uygulama İmar Planı'ndan sonra İmar Kanunu'nun Geçici 20.maddesi gereği H:Serbest kararı durdurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda imar fonksiyonuna uygun inşa edildiğinden bu değişikliğin taşınmazların tasarruflarını etkilemediğine kanaat edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde gerçekleşen değişiklikler aşağıda sunulmuştur;

Beyanlar Hanesi'nde:

-Yönetim Planı Değişikliği: 14.10.2021 (19.10.2021 tarih, 25534 yevmiye)

Söz konusu yönetim planı değişikliğine esas 2021 tarihli Yönetim Planı müşteriden elde edilmiş olup incelenmiştir. İnceleme sonucu Yönetim Planında taşınmazların tasarruflarını kısıtlayıcı herhangi bir hükme rastlanmamıştır.

4.1.7 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazların tapu sicilinde kayıtlar olduğu gözlemlenmiş olup aşağıda açıklanmıştır.

Şerhler Hanesi'nde;

-KİRA ŞERHİ:25/05/2005 Y:6296 Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) (25.05.2005 tarih, 6296 yevmiye) (Tüm bağımsız bölümlerde müşterektir.)

-Kamu Haczi: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/09/2018 tarih 26359 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 82985 TL (Alacaklı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ) (20- 09-2018 tarih, 14559 yevmiye) (Kısıtlı malik: İŞGYO A.Ş.) (206 No'lu bağımsız bölüm üzerinde.)

-Kamu Haczi: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/09/2018 tarih 26355 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 82985 TL (Alacaklı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ) (20- 09-2018 tarih, 14563 yevmiye) (Kısıtlı malik: EİS ECZACIBAŞI) (206 No'lu bağımsız bölüm üzerinde.)

Söz konusu takyidatlar 206 numaralı bağımsız bölümün imara aykırı imal edilen kısımları için belediyesince İmar Kanunu'nun 42.maddesi gereği para cezasına istinaden konulmuştur. Belediye imar arşiv dosyasında yapılan incelemede söz konusu para cezasının mahkemece iptal edildiği, istinafa taşınan dosyanın Danıştay 6. Dairesince aynen onandığı görülmüş dolayısıyla cezanın hukuki hükmünü yitirdiği anlaşılmıştır. Söz konusu haczin terkin edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar yukarıda belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan kayıtların konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'ne alınmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

4.2 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 303 pafta, 1946 ada, 136 parsel numaralı "Kargir Apartman" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Kanyon AVM" nitelikli taşınmazdır. Gayrimenkul, Şişli idari sınırları dahilinde bulunmaktadır. Taşınmaz Merkezi İş Alanı olarak nitelendirilen bölge sınırları dahilinde yer almakta olup Büyükdere Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaza ulaşım bölgenin önemli ulaşım arterlerinden biri olan Büyükdere Caddesi üzerinden özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Beşiktaş-Sarıyer istikametinde Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken sağ kolda yer alan Levent çarşı geçildikten sonra sol kolda yer alan Metrocity, Apa Giz, Özdilek AVM gibi referans yapılar geçilerek ulaşılır. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde sol kolda, Ecza Sokak ile Büyükdere Caddesi'nin kesişiminde, Park Dedeman Levent'in karşısında köşe konumda yer almaktadır.

Konu taşınmaza yakın konumda Zincirlikuyu Mezarlığı, Zafer İlköğretim Okulu, Birlik Parkı, Beşiktaş Belediye Başkanlığı gibi referans yapılar mevcut olup, İstanbul İli'nin kent ölçeğinde Avrupa Yakası'nda konumlu Merkez alanı sınırları dahilinde yer almasından dolayı kentsel donatı alanlarına yakın konumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Özdilek Park İstanbul AVM, Metrocity AVM, Delta Hotel, İş Kuleler ve Tekfen Tower gibi projeler vardır.

Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Koordinat Bilgisi: 41.078064, 29.010728

Merkez Noktalar	Kuş Uçusu Mesafeler, km
D100 Karayolu	1,4
TEM Otoyolu	2,3
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	3,5
İstanbul Havalimanı	29,0

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



Avrupa yakasında Maslak-Levent-Zincirlikuyu bölgeleri hizmet fonksiyonunun yoğunlaştığı özellikle banka, finans ve sigorta şirketleri ile uluslararası şirketler tarafından tercih edilen A sınıfı ofis kullanımının yoğun olduğu prestijli bir bölge olarak gelişim göstermiştir. Konu gayrimenkulün bulunduğu Levent bölgesinde çevre donatıları, sosyal ve teknik altyapının tamamlanmış olması, kentin ana ulaşım arterlerine olan yakınlığı, ulaşım ilişkilerinin güçlü olması ve tamamlanan metro hattı, özellikle son yıllarda yapılan yatırımların artmasını sağlamış, bölge prestijli iş merkezi olarak hızla gelişmesini devam ettirmiştir. Gökdelen ve plaza tipi yüksek katlı yapılar, nitelikli alışveriş merkezleri genel silüeti oluşturmaktadır. Bölgede yapılaşma sürecinin hızla devam etmesine paralel olarak bölgede altyapı yetersiz kalmış olup özellikle günün pik saatlerinde oluşan trafik yoğunluğu bölgeye ulaşımı olumsuz yönde etkilemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumda olup metro, metrobüs ve diğer karayolu toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaza komşu mahalleler Beşiktaş ilçe sınırları dahilinde Gayrettepe, Levent, Nispetiye, Levazım Mahalleleri, Şişli ilçe sınırları dahilinde ise Gülbahar Mahallesi'dir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret fonksiyonlu gelişim göstermiş olup, Büyükdere Caddesi cephesinde karma kullanımlı projeler yer almaktadır. Bahsi geçen projeler dahilinde AVM, ofis blokları ve rezidans yapıları mevcuttur. Büyükdere Caddesi'ne dik konumlu olan sokak ve caddeler ile ulaşılan bölgelerde ise konut, ticaret ve konut+ticaret fonksiyonlu yapılar yer almaktadır. Yakın çevrede kentsel sit alanı niteliğindeki Levent çarşısı bölgesi ve civarında 1-2 katlı betonarme yapı tarzında, ayrı yapı düzeninde inşa edilmiş villa tipi yapılar mevcut olup, bahsi geçen bölge dışında kalan alanda 5-6 katlı betonarme yapı tarzında blok yapı düzeninde inşa edilmiş konut fonksiyonlu yapılar yer almaktadır.

4.3 Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 136 parselde kayıtlı 29.427,34 m² arsa üzerinde, toplam brüt 250.428 m² inşaat alanına sahip Kanyon Kompleksinde yer alan "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın hissedar olduğu 195 adet ticari üniteyi kapsamaktadır.

4.3.1 Mimari Proje İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS portalı ve Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemelerde Tapu müdürlüğü'nde kat irtifakına esas 16.09.2004 tarihli 2004/5603 sayılı onaylı mimari projesi, Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde ise 23.06.2011 tarihli 2011/8171 sayılı onaylı tadilat projesi incelenmiştir. Belediye İmar Arşivi'nde incelenen tadilat projesi Tapu Genel Müdürlüğü TAKBİS portalı değerlendirme tarihi itibarı ile görülememiştir. Mahallinde yapılan incelemede konu taşınmazların tadilat projesi ile kısmen uyumlu olduğu görülmüştür. Bir kısım bağımsız bölümlerde ortak alana büyümeler tespit edilmiş olup söz konusu büyümeler için Yapı Kayıt Belgesi alındığı görülmüştür. Bazı bağımsız bölümler başka bağımsız bölümler ile tamamen birleştirilerek tek dükkan şeklinde kullanılmaktadır. Bazı bağımsız bölümlerin ise bir kısmının başka bağımsız bölüm ile birleştirilerek farklı firmalar tarafından kullanıldığı görülmüştür. Bu değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir. Değerlemede Şişli Belediyesinde incelenen 23.06.2011 tarihli 2011/8171 sayılı onaylı tadilat projesi esas alınmıştır. Ayrıca mahallinde yapılan incelemede ortak koridor alanları açılmak suretiyle bir kısım bağımsız bölümlerin alanı projesine göre daha küçük inşa edilmiştir. Söz konusu ortak koridor alanları onaylı mimari projesinde tahsisli olmakla birlikte yerinde mahallinde yaya geçişi –sirkülasyon alanı olarak kullanılmaktadır. Değerlemede tadilat projesine göre halihazırda inşa edile n alanlar dikkate alınmıştır.

Taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul-Kanyon AVM toprak seviyesi altında 8 bodrum katlı inşa edilmiş olup 3 ila 8. bodrum katlar binaya ait otopark olarak kullanılmaktadır. Ofis bloğu 8 Bodrum Kat, Zemin Kat, 26 Normal Kat ve Tesisat Katı olmak üzere toplam 36 katlıdır. Ofisler 2. kat ile 26. kat arasında, her katta 1'er adet olacak şekilde projelendirilmiş olup toplam ofis sayısı 25'tir.

Konutlar 2 ila 18. normal katlar arasında konumlu olup toplam 179 adet konut mevcuttur. Konut bloğu otoparkı 5. bodrum katta yer almakta olup otoparklar konutlara eklenti olarak tescil edilmiştir.

AVM bloğu, 2. Bodrum, 1. Bodrum, Zemin ve 1. Katın tamamını kapsamaktadır. 4. Bodrum, 3. Bodrum ile 2 ve 3. Katta kısmi kullanım alanları yer almakta olup AVM bloğundaki toplam bağımsız bölüm sayısı 195'tir. Parsel üzerinde 195 adet ticari ünite (AVM) + 25 adet ofis + 179 adet konut olmak üzere toplam 399 adet bağımsız bölüm tescil edilmiştir.

4 ve 3. Bodrum katların her birinde 7'şer adet dükkan nitelikli taşınmaz, 2. Bodrum katta 15-63 arası bağımsız bölümler (48 adet dükkan + 1 adet süpermarket), 1. Bodrum katta 64-109 arası bağımsız bölümler (46 adet dükkan), Zemin katta 110-162 arası bağımsız bölümler (53 adet dükkan), 1. Katta 163-187 arası bağımsız bölümler (22 dükkan+2 restoran+1 spor merkezi), 2. Katta 1 adet spor merkezi ve 5 adet sinema, 3. Katta 1 adet spor merkezi ve 1 adet teras cafe tescil edilmiştir. Kanyon AVM bloğunda tescil edilmiş toplam 195 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



AVM bloğunda katlardaki bağımsız bölüm dağılımları ve projede tescil edilmiş kullanım alanları aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

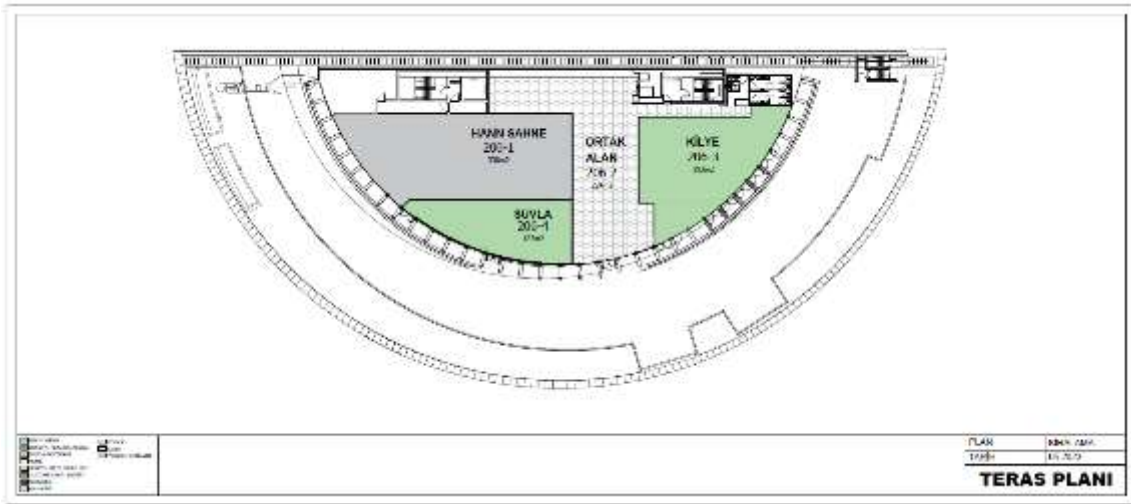
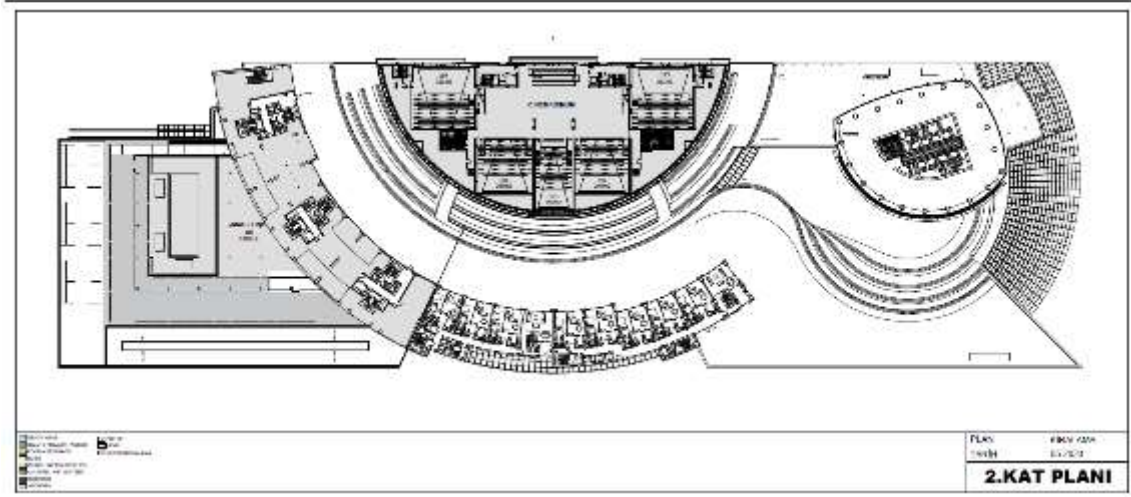
BB	KAT	NİTELİK	TAPU PROJESİ ALAN (m ²)
1	4.BODRUM	DÜKKAN	76,00
2	4.BODRUM	DÜKKAN	20,50
3	4.BODRUM	DÜKKAN	20,50
4	4.BODRUM	DÜKKAN	70,00
5	4.BODRUM	DÜKKAN	60,00
6	4.BODRUM	DÜKKAN	29,30
7	4.BODRUM	DÜKKAN	28,00
8	3.BODRUM	DÜKKAN	149,00
9	3.BODRUM	DÜKKAN	20,50
10	3.BODRUM	DÜKKAN	70,00
11	3.BODRUM	DÜKKAN	60,00
12	3.BODRUM	DÜKKAN	29,50
13	3.BODRUM	DÜKKAN	29,50
14	3.BODRUM	DÜKKAN	48,00
15	2.BODRUM	DÜKKAN	164,00
16	2.BODRUM	DÜKKAN	63,00
17	2.BODRUM	DÜKKAN	86,00
18	2.BODRUM	SÜPERMARKET	3.789,00
19	2.BODRUM	DÜKKAN	181,50
20	2.BODRUM	DÜKKAN	67,00
21	2.BODRUM	DÜKKAN	113,50
22	2.BODRUM	DÜKKAN	103,00
23	2.BODRUM	DÜKKAN	92,00
24	2.BODRUM	DÜKKAN	60,00
25	2.BODRUM	DÜKKAN	87,50
26	2.BODRUM	DÜKKAN	93,00
27	2.BODRUM	DÜKKAN	103,50
28	2.BODRUM	DÜKKAN	115,00
29	2.BODRUM	DÜKKAN	133,00
30	2.BODRUM	DÜKKAN	118,50
31	2.BODRUM	DÜKKAN	87,00
32	2.BODRUM	DÜKKAN	66,00
33	2.BODRUM	DÜKKAN	75,50
34	2.BODRUM	DÜKKAN	43,00
35	2.BODRUM	DÜKKAN	70,00
36	2.BODRUM	DÜKKAN	65,00
37	2.BODRUM	DÜKKAN	81,50
38	2.BODRUM	DÜKKAN	71,00
39	2.BODRUM	DÜKKAN	70,00
40	2.BODRUM	DÜKKAN	64,00
41	2.BODRUM	DÜKKAN	55,50
42	2.BODRUM	DÜKKAN	58,00
43	2.BODRUM	DÜKKAN	93,00
44	2.BODRUM	DÜKKAN	1.224,00
45	2.BODRUM	DÜKKAN	289,00
46	2.BODRUM	DÜKKAN	19,50
47	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
48	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
49	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
50	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
51	2.BODRUM	DÜKKAN	22,00
52	2.BODRUM	DÜKKAN	38,00
53	2.BODRUM	DÜKKAN	263,00

BB	KAT	NİTELİK	TAPU PROJESİ ALAN (m ²)
54	2.BODRUM	DÜKKAN	82,00
55	2.BODRUM	DÜKKAN	93,00
56	2.BODRUM	DÜKKAN	120,00
57	2.BODRUM	DÜKKAN	16,00
58	2.BODRUM	DÜKKAN	15,00
59	2.BODRUM	DÜKKAN	239,00
60	2.BODRUM	DÜKKAN	120,00
61	2.BODRUM	DÜKKAN	120,00
62	2.BODRUM	DÜKKAN	239,00
63	2.BODRUM	DÜKKAN	74,50
64	1.BODRUM	DÜKKAN	286,00
65	1.BODRUM	DÜKKAN	2.438,00
66	1.BODRUM	DÜKKAN	445,00
67	1.BODRUM	DÜKKAN	105,50
68	1.BODRUM	DÜKKAN	98,00
69	1.BODRUM	DÜKKAN	63,50
70	1.BODRUM	DÜKKAN	320,00
71	1.BODRUM	DÜKKAN	220,00
72	1.BODRUM	DÜKKAN	56,00
73	1.BODRUM	DÜKKAN	56,00
74	1.BODRUM	DÜKKAN	203,00
75	1.BODRUM	DÜKKAN	260,00
76	1.BODRUM	DÜKKAN	65,00
77	1.BODRUM	DÜKKAN	67,00
78	1.BODRUM	DÜKKAN	128,00
79	1.BODRUM	DÜKKAN	104,00
80	1.BODRUM	DÜKKAN	63,50
81	1.BODRUM	DÜKKAN	57,50
82	1.BODRUM	DÜKKAN	55,00
83	1.BODRUM	DÜKKAN	67,50
84	1.BODRUM	DÜKKAN	58,00
85	1.BODRUM	DÜKKAN	50,00
86	1.BODRUM	DÜKKAN	60,00
87	1.BODRUM	DÜKKAN	106,50
88	1.BODRUM	DÜKKAN	105,50
89	1.BODRUM	DÜKKAN	66,00
90	1.BODRUM	DÜKKAN	77,00
91	1.BODRUM	B.MAĞAZA	1.790,00
92	1.BODRUM	DÜKKAN	13,00
93	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
94	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
95	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
96	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
97	1.BODRUM	DÜKKAN	17,00
98	1.BODRUM	DÜKKAN	30,00
99	1.BODRUM	DÜKKAN	219,00
100	1.BODRUM	DÜKKAN	76,00
101	1.BODRUM	DÜKKAN	125,00
102	1.BODRUM	DÜKKAN	21,00
103	1.BODRUM	DÜKKAN	186,00
104	1.BODRUM	DÜKKAN	46,00
105	1.BODRUM	DÜKKAN	49,00
106	1.BODRUM	DÜKKAN	49,00

BB	KAT	NİTELİK	TAPU PROJESİ ALAN (m ²)
107	1.BODRUM	DÜKKAN	46,00
108	1.BODRUM	DÜKKAN	186,00
109	1.BODRUM	DÜKKAN	61,00
110	ZEMİN	DÜKKAN	250,00
111	ZEMİN	DÜKKAN	2.410,50
112	ZEMİN	DÜKKAN	112,00
113	ZEMİN	DÜKKAN	75,00
114	ZEMİN	DÜKKAN	78,00
115	ZEMİN	DÜKKAN	48,00
116	ZEMİN	DÜKKAN	85,50
117	ZEMİN	DÜKKAN	86,00
118	ZEMİN	DÜKKAN	81,00
119	ZEMİN	DÜKKAN	66,00
120	ZEMİN	DÜKKAN	85,00
121	ZEMİN	DÜKKAN	101,00
122	ZEMİN	DÜKKAN	101,00
123	ZEMİN	DÜKKAN	55,00
124	ZEMİN	DÜKKAN	88,50
125	ZEMİN	DÜKKAN	50,00
126	ZEMİN	DÜKKAN	50,00
127	ZEMİN	DÜKKAN	78,00
128	ZEMİN	DÜKKAN	58,00
129	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
130	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
131	ZEMİN	DÜKKAN	25,00
132	ZEMİN	DÜKKAN	25,00
133	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
134	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
135	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
136	ZEMİN	DÜKKAN	60,00
137	ZEMİN	DÜKKAN	54,00
138	ZEMİN	DÜKKAN	326,00
139	ZEMİN	DÜKKAN	241,00
140	ZEMİN	DÜKKAN	408,00
141	ZEMİN	DÜKKAN	668,00
142	ZEMİN	DÜKKAN	16,00
143	ZEMİN	DÜKKAN	31,00
144	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
145	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
146	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
147	ZEMİN	DÜKKAN	17,00
148	ZEMİN	DÜKKAN	30,00
149	ZEMİN	DÜKKAN	6,00
150	ZEMİN	DÜKKAN	72,00
151	ZEMİN	DÜKKAN	88,00

BB	KAT	NİTELİK	TAPU PROJESİ ALAN (m ²)
152	ZEMİN	DÜKKAN	100,00
153	ZEMİN	DÜKKAN	293,00
154	ZEMİN	DÜKKAN	63,00
155	ZEMİN	DÜKKAN	84,00
156	ZEMİN	DÜKKAN	82,50
157	ZEMİN	DÜKKAN	84,00
158	ZEMİN	DÜKKAN	63,00
159	ZEMİN	DÜKKAN	293,00
160	ZEMİN	DÜKKAN	20,00
161	ZEMİN	DÜKKAN	20,00
162	ZEMİN	DÜKKAN	37,50
163	1.NORMAL	SPOR MERKEZİ	297,00
164	1.NORMAL	DÜKKAN	2.866,00
165	1.NORMAL	DÜKKAN	146,00
166	1.NORMAL	DÜKKAN	108,00
167	1.NORMAL	DÜKKAN	133,00
168	1.NORMAL	DÜKKAN	106,00
169	1.NORMAL	DÜKKAN	107,00
170	1.NORMAL	DÜKKAN	58,00
171	1.NORMAL	DÜKKAN	79,00
172	1.NORMAL	DÜKKAN	100,00
173	1.NORMAL	DÜKKAN	165,00
174	1.NORMAL	DÜKKAN	85,00
175	1.NORMAL	DÜKKAN	185,00
176	1.NORMAL	DÜKKAN	548,00
177	1.NORMAL	DÜKKAN	134,00
178	1.NORMAL	RESTAURANT	578,00
179	1.NORMAL	RESTAURANT	1.227,00
180	1.NORMAL	SİNEMA	238,00
181	1.NORMAL	SİNEMA	110,00
182	1.NORMAL	SİNEMA	110,00
183	1.NORMAL	SİNEMA	238,00
184	1.NORMAL	DÜKKAN	8,00
185	1.NORMAL	DÜKKAN	49,00
186	1.NORMAL	DÜKKAN	49,00
187	1.NORMAL	DÜKKAN	7,00
188	2.NORMAL	SPOR MERKEZİ	1.050,00
189	2.NORMAL	SİNEMA	351,00
190	2.NORMAL	SİNEMA	249,00
191	2.NORMAL	SİNEMA	150,00
192	2.NORMAL	SİNEMA	249,00
193	2.NORMAL	SİNEMA	351,00
205	3.NORMAL	SPOR MERKEZİ	972,00
206	3.NORMAL	TERAS CAFE	380,00

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mahallinde birleştirilip farklı kullanım şekillerinde tasarlandığı görülmüştür. Mevcut kullanımları gösterir kat planları ve kullanım alanları aşağıda verilmiştir. Tapu müdürlüğünde tescil edilen onaylı mimari projesine göre toplam ~37.705 m² alanlı olan taşınmazların onaylı tadilat projesinde toplam ~39.000 m² olarak tadil edildiği ve mahallinde toplam ~41.097,00 m² (Depo alanları ve KİOSK alanları dahil 47.127,14 m²) alanlı kullanıldığı görülmüştür.



	Kiralanabilir Alan, m ²
MAĞAZALAR	41.097,00
KİOSK	1.108,24
DEPO	4.921,90
TOPLAM	47.127,14

Değerleme konusu taşınmazların tadilat projesi ile mahallindeki alanları arasında farklılıklar bulunmaktadır. Bazı taşınmazların ortak alanlara büyümesinin olduğu, bazı taşınmazların ise ortak koridor alanı büyütülmek suretiyle alanlarının küçüldüğü görülmüştür. (Mahallinde bu alanlar koridor olarak kullanılmakta olup projesinde bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir.) Söz konusu büyümeler için yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Ancak konu değişikliklerin tapuya tescil edilmediği görüldüğünden taşınmazların mevcut alanları şerefiye olarak değerlendirilmiştir.

Değerleme konusu 1946 ada 136 parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkulde yer alan konu bağımsız bölümlerin alanı onaylı mimari tadilat projesi üzerinden hesaplanmış olup, halihazırda Kanyon A.V.M. dahilinde konumlu mağazalar olarak kullanılan taşınmazların mevcut mağaza karması dikkate alınmıştır.

Mevcut durumda Kanyon A.V.M'de yer alan ticari üniteler "Yeme-İçme Alanları (Giriş Kat-1.Kat), Sinema Eğlence, Küçük Ölçekli Mağazalar, Orta Ölçekli Mağazalar, Büyük Ölçekli Mağazalar ve Anchor Mağazalar" olmak üzere 7 farklı kategoriye ayrılmıştır. Küçük Ölçekli mağazalar brüt kullanım alanı 100 m² ve altındaki mağazalar, Orta ölçekli mağazalar brüt kullanım alanı 101 m² ile 500 m² arasında olan mağazalar, Büyük ölçekli mağazalar ise brüt kullanım alanı 501 m² ve üzeri alana sahip olan mağazaları, Anchor Mağazalar ise marka değeri yüksek

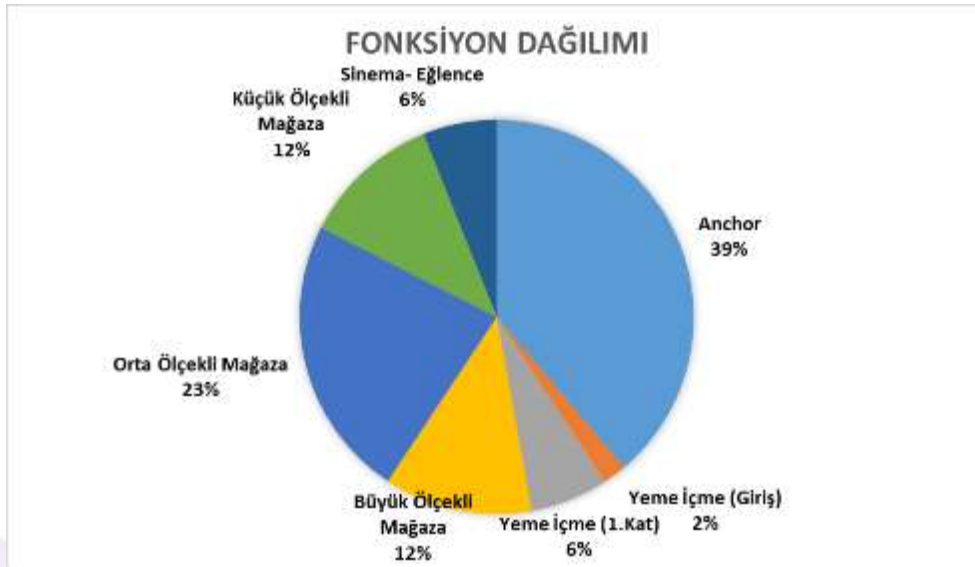
büyük alanlı mağazaları ifade etmektedir. Aşağıdaki tabloda mağaza karmalarının toplam alan içindeki oranları sunulmuştur.

Mevcut mağaza karması bilgileri

FONKSİYON	Toplam, m ²	Boş Alan, m ²	Kiralanmış Alan, m ²	Doluluk Oranı, %	Alan Yüzdesi, %
Anchor	15.625,20	-	15.625,20	100%	33%
Yeme İçme (Giriş)	906,00	-	906,00	100%	2%
Yeme İçme (1.Kat)	2.648,50	136,00	2.512,50	95%	6%
Büyük Ölçekli Mağaza	5.007,50	-	5.007,50	100%	11%
Orta Ölçekli Mağaza	9.869,70	187,00	9.682,70	98%	21%
Küçük Ölçekli Mağaza	4.543,10	321,00	4.222,10	93%	10%
Sinema- Eğlence	2.497,00	-	2.497,00	100%	5%
TOPLAM	41.097,00	644,00	40.453,00		
KIOSK	1.108,24	120,74	987,50	89%	2%
DEPO	4.921,90	257,00	4.664,90	95%	10%
TOPLAM	47.127,14	1.021,74	46.105,40	98%	100%

*AVM bünyesinde 41.097,00 m² kiralanabilir alan; KIOSK ve Depolar dâhil 47.127,14 m² alan bulunmaktadır.

Mevcut Mağaza Karması



5)- GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

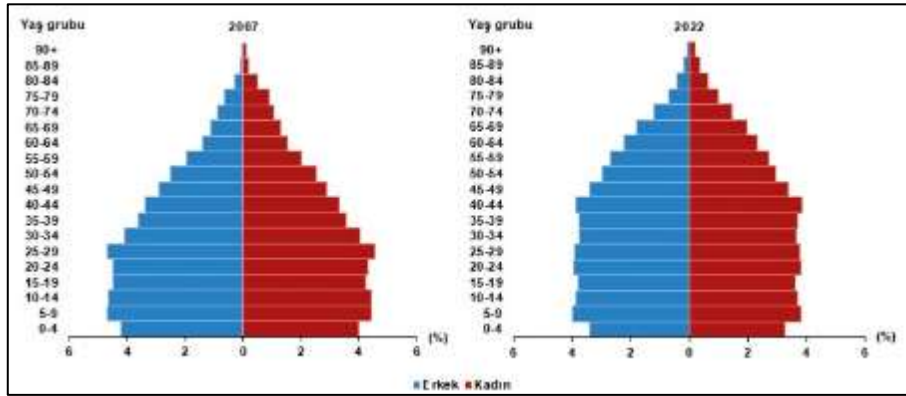
5.1 Demografik Veriler

Birleşmiş Milletler nüfus tahminlerine göre 2021 yılı için dünya nüfusunun 7 milyar 874 milyon 965 bin 732 kişi olduğu tahmin edildi. Bu tahminlere göre en fazla nüfusa sahip ülke, 1 milyar 444 milyon 216 bin 102 kişi ile Çin olurken, bu ülkeyi 1 milyar 393 milyon 409 bin 33 kişi ile Hindistan, 332 milyon 915 bin 74 kişi ile Amerika izledi. Bu üç ülke dünya toplam nüfusunun 40,3%'ünü oluşturdu. Türkiye, 85 milyon 279 bin 553 kişi nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre 195 ülke arasında 18. sırada yer alırken, dünya toplam nüfusunun 1,1%'ini oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus ise, bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

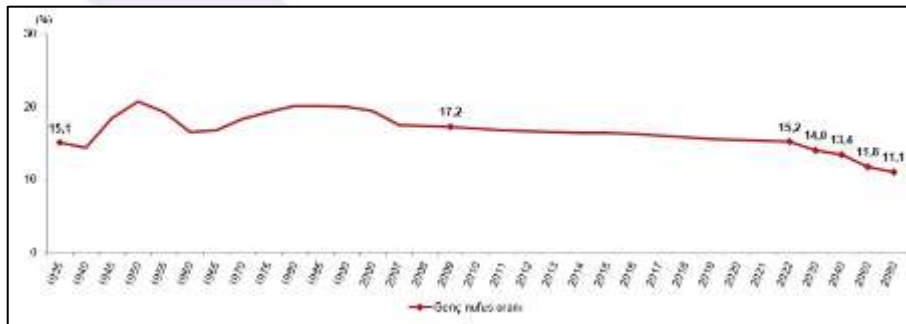
Nüfus piramidi, 2007, 2022



15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 949 bin 817 kişi oldu. Genç nüfus, toplam nüfusun %15,2'sini oluşturdu. Genç nüfusun %51,2'sini erkek nüfus, %48,8'ini ise kadın nüfus oluşturdu.

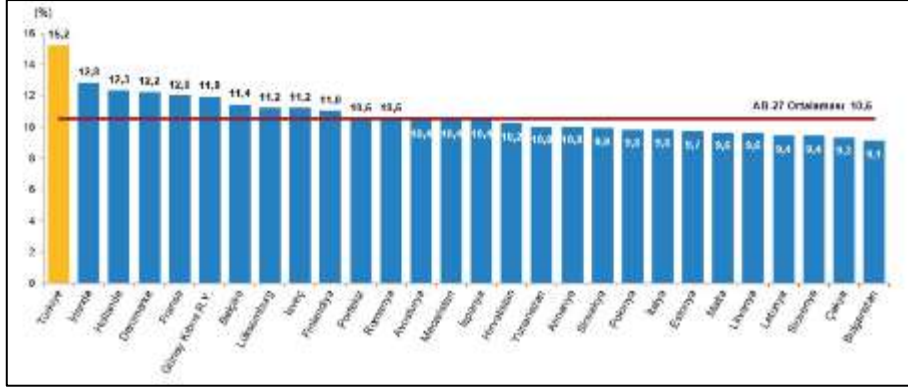
Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörüldü.

Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080



Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990
 TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000
 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2022
 TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2030-2080

Türkiye'nin genç nüfus oranının %15,2 ile Avrupa Birliği (AB) üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranlarından daha yüksek olduğu görüldü. AB üyesi 27 ülkenin genç nüfus oranları incelendiğinde, 2022 yılında genç nüfus ortalaması %10,5 oldu.



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2022
TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2022

5.2 Ekonomik Veriler

5.2.1 Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

IMF, Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda enflasyonun yüksek seyri, finans sektörüne ilişkin belirsizlikler ve Rusya-Ukrayna savaşının devam eden etkileri nedeniyle küresel büyüme tahminlerini 2023 ve 2024 yılları için aşağı yönlü revize etti. ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış bazda %1,1 büyürken, öncü göstergeler ülkede ekonomik aktivitenin ikinci çeyreğe olumlu bir başlangıç yaptığını işaret etti. Ülkede yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu Mart'ta %5,6 seviyesine yükseldi.

Borç tavanına ve finansal istikrara ilişkin endişelerin sürdüğü ABD'de Fed, Mayıs ayı toplantısında politika faizini 25 baz puan artırarak faiz artırımlarına devam etti. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %1,3 büyüyen Euro Alanı'nda öncü verilere göre yıllık TÜFE enflasyonu Nisan'da %7 düzeyinde gerçekleşti. Nisan ayında açıklanan verilerin küresel ekonomik aktiviteye ilişkin karışık bir görünüm sunması emtia piyasasında da dalgalı bir seyre neden oldu.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Mayıs 2023)

TÜRKİYE

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre Şubat 2023'te işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,2 puan yükselerek %10,0 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde işgücüne katılma oranı %53,6, zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı %23,4 oldu.



Sanayi üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre Şubat'ta aylık bazda %6 oranında gerilerken, yıllık bazda %8,2 ile pandemi etkilerinin yoğun olarak hissedildiği Mayıs 2020'den bu yana en hızlı düşüşünü kaydetti. İmalat PMI Nisan'da 51,5 seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde üretim endeksi Ağustos 2021'den bu yana en yüksek oranda gerçekleşirken, ihracat ve toplam yeni siparişlerdeki artış ivme kazandı.

Şubat ayında cari açık 8,8 milyar USD olurken, 12 aylık kümülatif cari açık 55,4 milyar USD ile Ağustos 2012'den bu yana en yüksek düzeyine ulaştı. Merkezi yönetim bütçe açığı deprem felaketinin de etkisiyle yılın ilk çeyreğinde 250 milyar TL düzeyinde gerçekleşerek yıl geneli için hedeflenen 659 milyar TL'lik bütçe açığı hedefinin %38'ine ulaştı.

Nisan ayında tüketici fiyatları aylık bazda %2,39 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %43,68 seviyesine geriledi. Yİ-ÜFE de %52,11 ile Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artışını sergiledi. Nisan ayı toplantısında piyasa beklentisi paralelinde politika faizini değiştirmeyerek %8,5 seviyesinde tutan TCMB yılın ikinci Enflasyon Raporu'nda enflasyon beklentilerini revize etmedi. Nisan ayı genelinde dalgalı bir görünüm sergileyen BIST-100 endeksi Mart sonuna kıyasla %4,1 düşüş kaydetti. Bu dönemde Türk lirası ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam etti.



Euro Alanı'nda 2023 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü GSYH büyümesi çeyreklik bazda %0,1, yıllık bazda da %1,3 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Bu dönemde Bölgenin en büyük ekonomisi olan Almanya'da ekonomik aktivitenin yıllık bazda daralması dikkat çekti. Nisan ayına ilişkin öncü PMI verileri imalat ve hizmet sektörlerinin faaliyetlerinde ayrışmaya işaret etti. İmalat PMI verisi 1,8 puan gerileyerek 45,5 düzeyinde gerçekleşirken, hizmetler

PMI 1,6 puanlık yükselişle 56,6 seviyesine çıkarak sektörde aktivitenin hızlandığını gösterdi.

Nisan (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2022	2023	2022	2023
Aylık	7,25	2,39	7,67	0,81
Yısonuna Göre	31,71	15,21	39,23	7,11
Yıllık	69,97	43,68	121,82	52,11
Yıllık Ortalama	34,46	67,20	72,03	105,50

Euro Alanı'nda öncü verilere göre TÜFE Nisan'da aylık bazda %0,7, yıllık bazda %7,0 ile beklentilere paralel artış kaydetti. Yıllık çekirdek TÜFE enflasyonunun bir miktar gerilemekle birlikte %5,6 ile yüksek seyrini sürdürmesi ECB'nin faiz artırımlarına bir süre daha devam edeceğine yönelik

beklentileri güçlendirdi. Nisan ayında TÜFE artışı %2,39 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti. Bu dönemde yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) de %0,81 arttı.



Yıllık enflasyon göstergelerinde düşüş devam ediyor. Nisan'da yıllık TÜFE enflasyonu yüksek bazın da etkisiyle gerilemeye devam ederek %43,68 ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde, üretici fiyatları da %52,11 ile Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artışını kaydetti. Yıllık TÜFE ile Yİ-ÜFE enflasyonu arasındaki makas daralmaya devam ederek Nisan ayı itibarıyla tek haneli seviyeye indi.

Konut satışları Mart'ta yıllık bazda %21,4 azaldı.

Konut satışları Şubat ayında yıllık bazda gerilemesinin ardından Mart'ta da %21,4 oranında azalarak 105.476 adet oldu. Böylece, yılın ilk çeyreğinde konut satışları geçen yılın aynı dönemine kıyasla %11,5 oranında geriledi. Mart ayında ilk el satışlar yıllık bazda %14,2 azalırken, aynı dönemde %24,3 gerileyen ikinci el satışlar toplam satışların %68,8'ini oluşturdu. Yabancılar yapılan konut satışları da yıllık bazda %38,7 azalırken, bu satışların toplam konut satışları içindeki payı %3,2 oldu.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Mayıs 2023)

5.3 Gayrimenkul Sektörü

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta Fed(ABD Merkez Bankası) olmak üzere para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alarak para politikalarını uygulamaya koymuşlardır.

Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaş niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Diğer yandan küresel iklim değişiklikleri ve aratan kuraklık tarımdan, yapı teknolojilerine, tüketim kalıplarına kadar pek çok unsuru etkilemektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır. 2023 yılında global büyüme oranlarının 2022 yılından daha düşük olacağı öngörülmektedir.

OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir.

Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmeye ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılı 1 milyon 485 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 0,4'lük bir azalışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022

yılında ipotekli satışlar 2021 yılına göre yüzde 4.8 oranında azalarak 280 bin adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre yüzde 15,2 artarak 67 bin 490 adet olmuştur. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 4,5 olarak gerçekleşmiştir. İl bazında satış sıralamasında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 174,3, reel olarak ise yüzde 54 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 16,984 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 26.904 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu Sayı: 31, 10 Mart 2023)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Kasım 2022 de yıllık olarak yüzde 103,4 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 108,5, işçilik maliyetlerinin de yüzde 87,9 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2022 yılı sonu itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir. Enflasyondan korunmak amacıyla yapılan bu tip satın almalar fiyatlar genel seviyesinde 2023 yılında istikrar sağlanırsa önemli ölçüde gerileyerek gerçek talep sahibi için bir fırsat doğurabilir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dâhil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yakın coğrafyalardaki gelişmelerinde etkisiyle yabancı talebi devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için sürmesi canlılığı artırmaktadır.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde konut yapılabilir yerlerin değer artışının da sürdüğü gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
9. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

10. İklim ve çevreye bağlı dinamikler giderek gayrimenkul sektörü içinde önem taşımaya başlayacak olup hem yüklenicilerin hem de talep edenlerin bu eğilimlere göre hareket etmelerinde fayda bulunmaktadır.

11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi (Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

(**Kaynak:** GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu Sayı: 31, 10 Mart 2023)

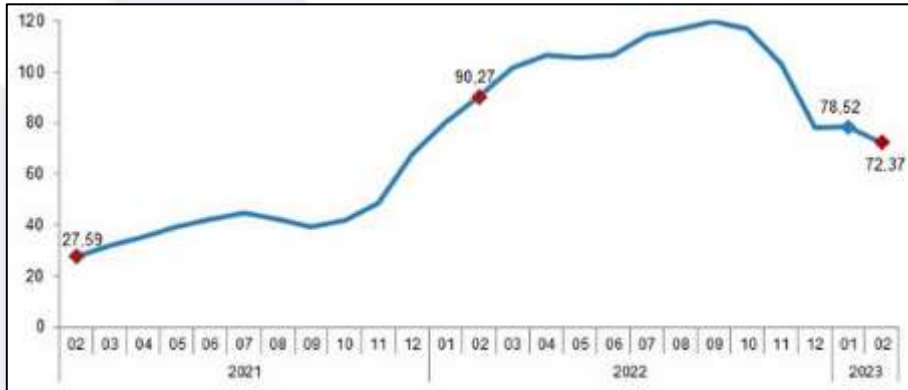
İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2015-2023

Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December
Endeks - Index												
2015	97,13	97,65	98,27	99,14	100,17	100,03	100,83	101,35	102,25	101,56	101,01	100,60
2016	108,19	108,12	109,39	110,26	112,11	111,60	111,52	111,90	112,19	113,06	115,83	118,90
2017	124,69	125,09	126,43	126,84	127,26	127,06	128,16	129,51	130,94	132,76	136,09	138,14
2018	144,92	146,60	149,08	152,10	156,58	160,17	162,78	172,71	182,87	182,57	176,85	173,57
2019	184,83	186,51	189,25	192,27	195,51	193,97	192,76	191,35	190,23	190,36	190,32	192,25
2020	202,04	202,34	202,34	204,08	206,85	208,46	210,43	216,30	220,87	227,47	234,07	240,35
2021	258,24	258,16	267,03	276,48	288,67	297,02	304,61	307,43	308,20	322,84	348,46	403,16
2022	464,60	491,20	538,26	571,22	593,87	614,46	654,13	667,06	677,52	700,80	709,02	719,25
2023	829,42	846,70	864,96									
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly rate of change (%)												
2015	-	0,54	0,63	0,89	1,04	-0,14	0,80	0,52	0,89	-0,67	-0,54	-0,41
2016	7,54	-0,06	1,17	0,80	1,68	-0,45	-0,07	0,34	0,26	0,78	2,45	2,65
2017	4,87	0,32	1,07	0,32	0,33	-0,16	0,87	1,05	1,10	1,39	2,51	1,51
2018	4,91	1,16	1,69	2,03	2,95	2,29	1,63	6,10	5,88	-0,16	-3,13	-1,85
2019	6,49	0,91	1,47	1,60	1,69	-0,79	-0,62	-0,73	-0,59	0,07	-0,02	1,01
2020	5,09	0,15	0,00	0,86	1,36	0,78	0,95	2,79	2,11	2,99	2,90	2,68
2021	7,44	-0,03	3,44	3,54	4,41	2,89	2,56	0,93	0,25	4,75	7,94	15,70
2022	15,24	5,73	9,58	6,12	3,97	3,47	6,46	1,98	1,57	3,44	1,17	1,44
2023	15,32	2,08	2,16									
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%) - Rate of change on December of the previous year (%)												
2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016	7,54	7,48	8,74	9,60	11,44	10,93	10,85	11,23	11,52	12,39	15,14	18,19
2017	4,87	5,21	6,33	6,68	7,03	6,86	7,79	8,92	10,13	11,66	14,46	16,18
2018	4,91	6,12	7,92	10,11	13,35	15,95	17,84	25,03	32,38	32,16	28,02	25,65
2019	6,49	7,46	9,03	10,77	12,64	11,75	11,06	10,24	9,60	9,67	9,65	10,76
2020	5,09	5,25	5,25	6,15	7,59	8,43	9,46	12,51	14,89	18,32	21,75	25,02
2021	7,44	7,41	11,10	15,03	20,10	23,58	26,74	27,91	28,23	34,32	44,98	67,74
2022	15,24	21,84	33,51	41,69	47,30	52,41	62,25	65,46	68,05	73,83	75,87	78,40
2023	15,32	17,72	20,26									

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

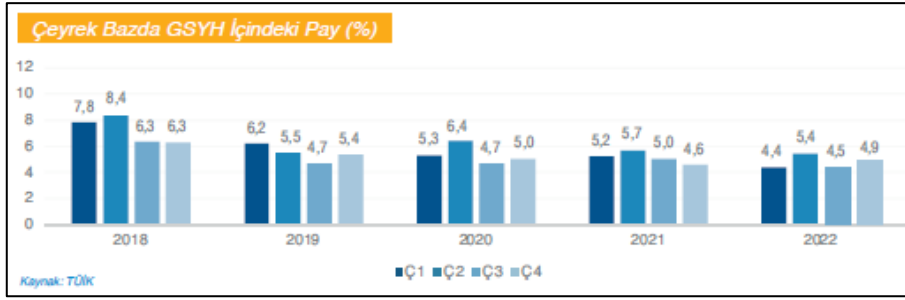
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Şubat 2023



Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Mart 2023

İnşaat Sektörünün Üretim Yöntemiyle GSYH İçindeki Payı (%)



Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu

Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2022 4. Çeyrek dönem itibarıyla 4,9% oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü 118,0%, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı 59,3% oldu.

İnşaat Sektörü- Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



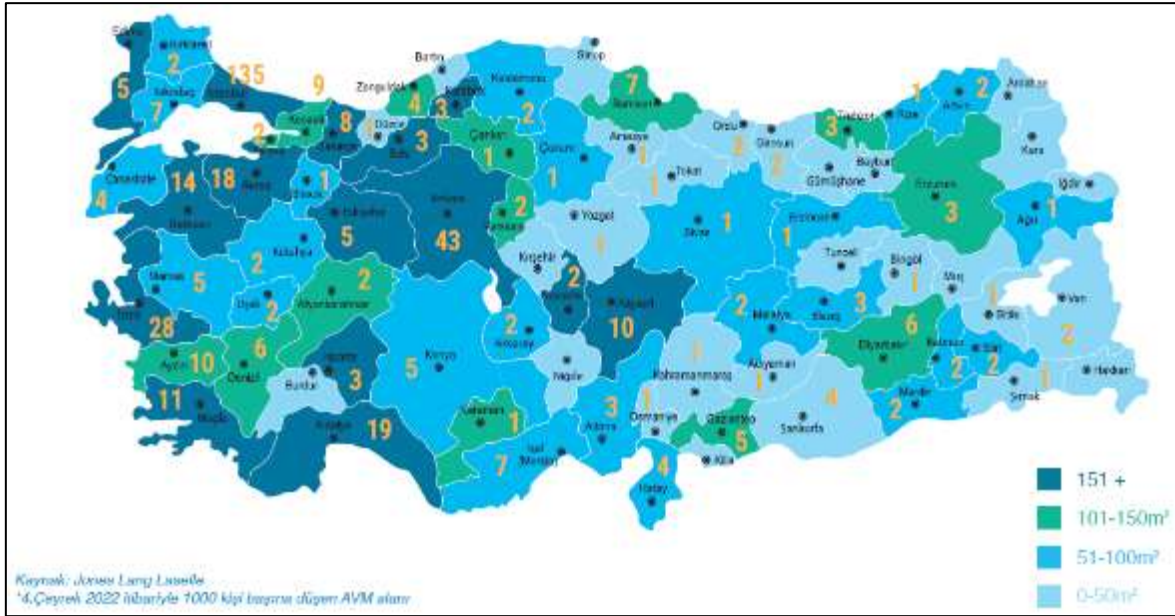
Kaynak: GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022, 4. Çeyrek Raporu

5.4 AVM Sektörü

Perakende pazarı 2022 yılında yüksek enflasyon ve tüketici güvenindeki dalgalanmalara rağmen, güçlü tüketici talebinden olumlu bir şekilde yararlanmıştır. 2021 yılında kısıtlamaların kaldırılması ile hızlanan genişleme faaliyetleri, 2022 yılında birçok perakendecinin güçlü gelir artışı bildirmesiyle hız kazanmıştır. Öte yandan, perakendeciler yükselen maliyetler karşısında riskleri değerlendirmekte ve düşük ciro üreten lokasyonlardan kademeli çıkış stratejilerine dayanan portfolyo optimizasyonları gündemde kalmaya devam etmektedir.

2022 yılı 4. çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde mevcut alışveriş merkezi arzı 2022 yılı sonu itibarıyla 452 alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesine ulaşmıştır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. Mevcutta, 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*

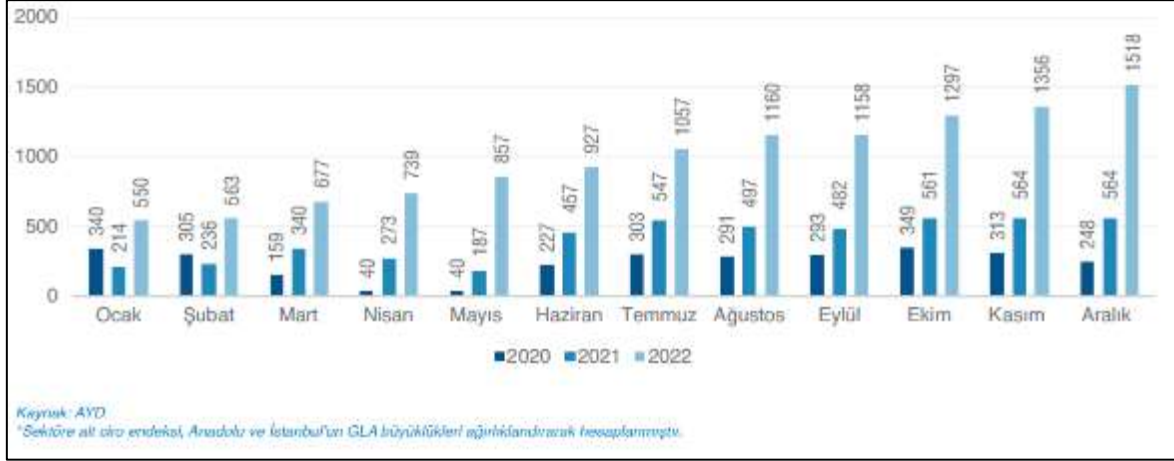


Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2022 4. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 452, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 8 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,3'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165,4 m²'dir.

Perakende Ciro Endeksi



(**Kaynak:** GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu Sayı:31, 10 Mart 2023)

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından Eylül ayında yayınlanan AVM Endeksi verilere göre ciro endeksi, Mart 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde yüzde 109,3 oranında artarak 1417 puana yükseldi. Mart 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 50,51 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Mart 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Şubat 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 19,0 oranında artış göstererek 1417 puana yükseldi. Mart 2023 için açıklanan aylık enflasyon oranının yüzde 2,29 olduğu düşünüldüğünde, Mart 2023 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Şubat 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında yine metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

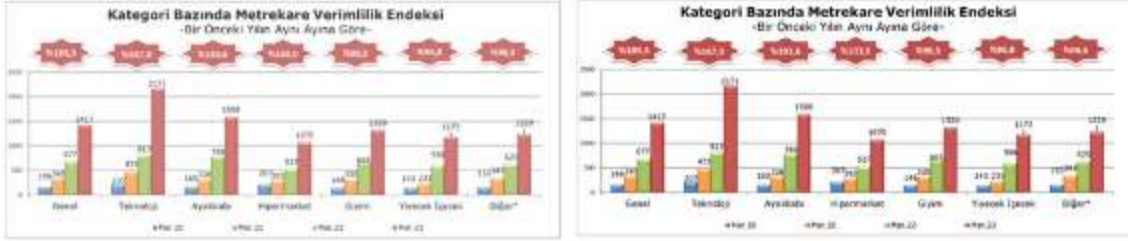


*Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

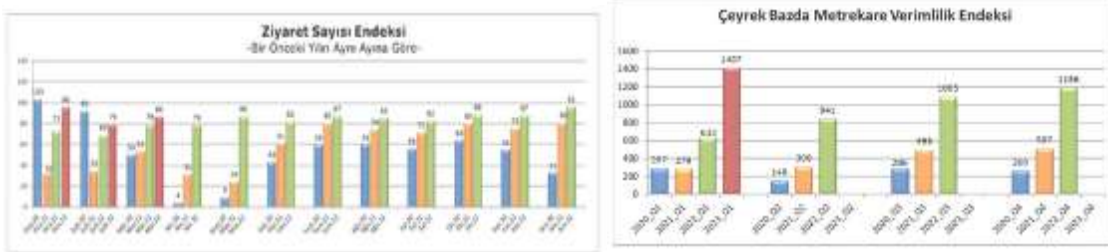
AVM Endeksi verileri birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 122,6 oranında artış göstererek 2023 birinci çeyrek döneminde 1407 puana yükseldi.



AVM'lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Mart ayında Türkiye genelinde 5.404 TL iken İstanbul'da 6.784 TL, Anadolu'da 4.484 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazlı m2 başına düşen cirolarda birinci çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 122,7'lik bir artış yaşanmıştır. 2023 yılı 1. çeyrekte metrekare verimliliği 5.060 TL şeklinde gerçekleşmiştir.



Endeks kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Mart ayı ile karşılaştırıldığında en büyük artış yüzde 167,0 ile teknoloji kategorisinde görülmüştür. Ayakkabı kategorisinde yüzde 103,6, hipermarket kategorisinde yüzde 103,0, giyim kategorisinde yüzde 98,5, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 96,8 ve diğer kategorisinde yüzde 96,6'lık bir artış yaşandığı görülmektedir. Kategori bazında ciro endeksi bir önceki ay olan Şubat 2023 dönemi ile karşılaştırıldığında teknoloji kategorisinde yüzde 34,4, ayakkabı kategorisinde yüzde 18,7, giyim kategorisinde yüzde 16,7, diğer kategorisinde yüzde 14,5, yiyecek-çecek kategorisinde yüzde 10,2 ve hipermarket kategorisinde yüzde 9,5'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.



Kaynak: AYD, AVM Endeksi, Mart 2023

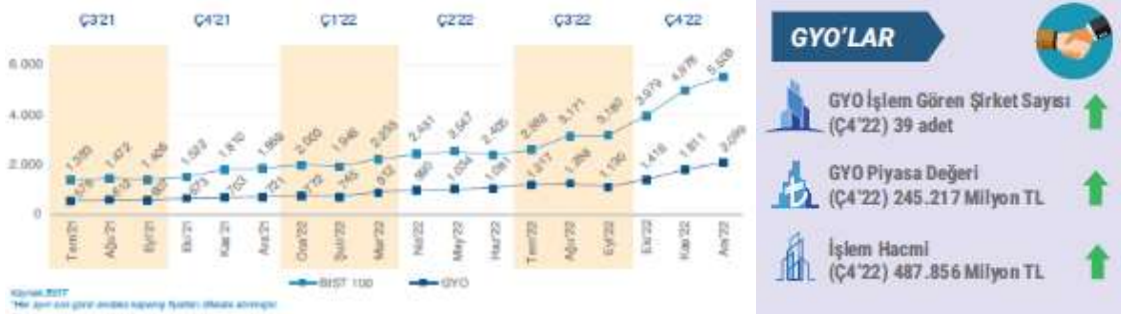
Mart 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 8,8'lik bir artış ile 86 puana yükseldi. Mart 2023 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay olan Şubat 2023 ile karşılaştırıldığında yüzde 8,8 oranında bir artış olduğu gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde birinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 18,1'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

(Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği, AVM Endeksi Mart 2023, <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-mart-2023>)

5.5 GYO'lar

GYO endeksi 2022 yılında rekor kırdı. GYO Endeksi 2021 yılını 721 puandan kapatmıştı. 2022 yılına güçlü bir giriş yaparak Mayıs 2022'de önce 1000 puanı geçen endeks son çeyrekte 2000 puanı da aşarak tarihi bir rekorla %191'lik bir getiri ile yılı 2.099 puandan kapattı. Endeks sadece son çeyrekte %85'lik bir büyüme getiri sağladı. BIST 100 endeksine paralel gelişen bu büyüme ile piyasa değeri 245,21 milyar TL'ye (13,12 milyar USD) ulaşan GYO piyasa değeri bir önceki yıldaki değerinin 2,5 katını aştı. 2022 yılında 2 GYO daha kurularak sayıları 39'a ulaşan GYO'ların halka açıklık ve fiili halka açıklık oranları da sırasıyla %45,33 ve %33,47'ye yükseldi. 2022 yılında yatırımcı sayısında da ciddi bir artış görüyoruz. Yerli yatırımcı sayısı bir yılda üçe katlanarak 1.371.614'e ulaşırken yabancı yatırımcı sayısı da iki katına çıkarak 3.624'e ulaşmıştır. Ancak yabancı yatırımlarda net çıkışının bir yıl içerisinde 70 milyon USD daha artarak 110 milyon USD'ye ulaştı.

GYO endeksindeki bu büyümenin 2023 yılı ilk çeyreğinde olası kar satışları, yaşamış olduğumuz deprem felaketinin etkileri, yaklaşan seçimler ve ekonomik faktörler sebebiyle bir miktar geri çekilmesi mümkün gözükmektedir. Endekste 2023 yılında yeni rekor seviyelerin gelmesi ancak yabancı yatırımcıların sektöre uzun vadeli olarak yatırım yapması ile mümkündür. Öte yandan GYO'ların 2023 yılında kentsel dönüşüm, enerji verimli yapılar, döngüsel ekonomi, yatay mimari, müstakil yapılar, şehir dışı yerleşim, teknolojik ve akıllı yapılar, geniş kullanım alanı ve paylaşım ekonomisi temaları üzerine yoğunlaşması sektörün gelişimine katkı sağlayacaktır.



GYO endeksi TL bazında 2022 yılı 3. çeyrekte 1129,65 ile tamamladığı seyrine 2022 yılı 4.çeyrek sonu itibariyle 2098,94 seviyesinde kapatmıştır.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 4. Çeyrek Raporu Sayı)

5.6 Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.6.1 İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür. İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde

Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km²'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2022 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 15.907.951 kişi ile Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

(Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri)

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.6.2 Şişli İlçesi



Şişli ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan merkez ilçelerinden birisidir. Denize kıyısı olmamasına karşın, Asya'yı Avrupa'ya bağlayan iki boğaz köprüsünün Avrupa yakasındaki çıkış noktasında yer alır. Yirmi beş mahallesi bulunan Şişli, doğuda Beşiktaş, kuzeyde ve batıda Kağıthane ve güneyde Beyoğlu ilçeleri ile komşudur. İlçede çok sayıda tarihi eser, iş yeri, modern ticaret merkezi, kültür ve sanat merkezi

bulunmaktadır. Şişli adı ilçenin merkezindeki semtin de adıdır. "Şişli" adıyla ilgili en yaygın yakıştırma, şiş yapımıyla uğraşan ve halkın "Şişçiler" adıyla andığı bir ailenin burada oturduğu ve bu bölgede bir konaklarının olduğu yolundadır. 2500 yıllık bir tarihe sahip İstanbul'un nispeten daha yeni bir yerleşim bölgesidir.

Yakın Tarih

1970'lerde oto tamirhanelerinin Dolapdere'den kaldırılması amacıyla Çeliktepe'nin kuzeyinde bir sanayi sitesi kurulmuş, aynı bölgenin çevresinde Sanayi Mahallesi adlı yeni yerleşme oluşmuştur. Aynı dönemde nüfusu hızla artan Kağıthane'ye daha iyi hizmet götürebilmek için aynı bölge belediye yapılmıştır.

1980'lerde Şişli ilçesi bütünüyle kentsel alan içine katılmıştır. Böylece Kağıthane ve Ayazağa köy statüsünden çıkmış ve Şişli'nin nüfusu, 1980'lerin ortalarına gelindiğinde yarım milyonu aşmıştır. 1987'de Kağıthane'nin ilçe yapılarak Şişli'den ayrılmasıyla ilçenin nüfusu yarı yarıya düşmüştür. Gene bu bölünmeyle Şişli ilçesi toprakları ikiye ayrılmıştır. Kuzey kesimindeki Ayazağa askeri ve sanayi alanları ile düşük nüfus yoğunluğuyla güney bölgesine göre farklılıklar göstermiştir. 1990'lar ve 2000'lerde Büyükdere Caddesi üzerine yapılan yüksek katlı rezidans ve işyeri amaçlı olarak inşa edilen binalarla tekrar değişim yaşamaktadır. Dolayısıyla, Şişli'nin merkez ve Ayazağa ilçelerinin her ikisi de bir sanayi bölgesidir.

Yaşadığı hızlı değişim sonucunda, İstanbul ve Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma durumundadır. Kuzeydeki Maslak ve çevresi, 1980'lerden itibaren bazı bankalar ve firmaların merkez olarak tercih ettikleri bir çalışma alanı haline geldi. Önemli bir finans ve iş merkezi olan ilçe, bir yandan önemli alışveriş merkezi, lüks butik ve moda tasarım atölyelerine, bir yandan da büyük otellere ev sahipliği yapmaktadır. Şişli, aynı zamanda İstanbul'un önemli bir kültür sanat bölgesidir. Uluslararası kongre ve organizasyonların gerçekleştiği kongre merkezleri, büyük ölçekli konser ve etkinlik alanları, kentin önemli tiyatro salonları, kültür merkezleri ve sanat galerileri, ilçenin bu farklı yüzünün yansımalarıdır.

(Kaynak: Şişli Kaymakamlığı & Şişli Belediyesi)

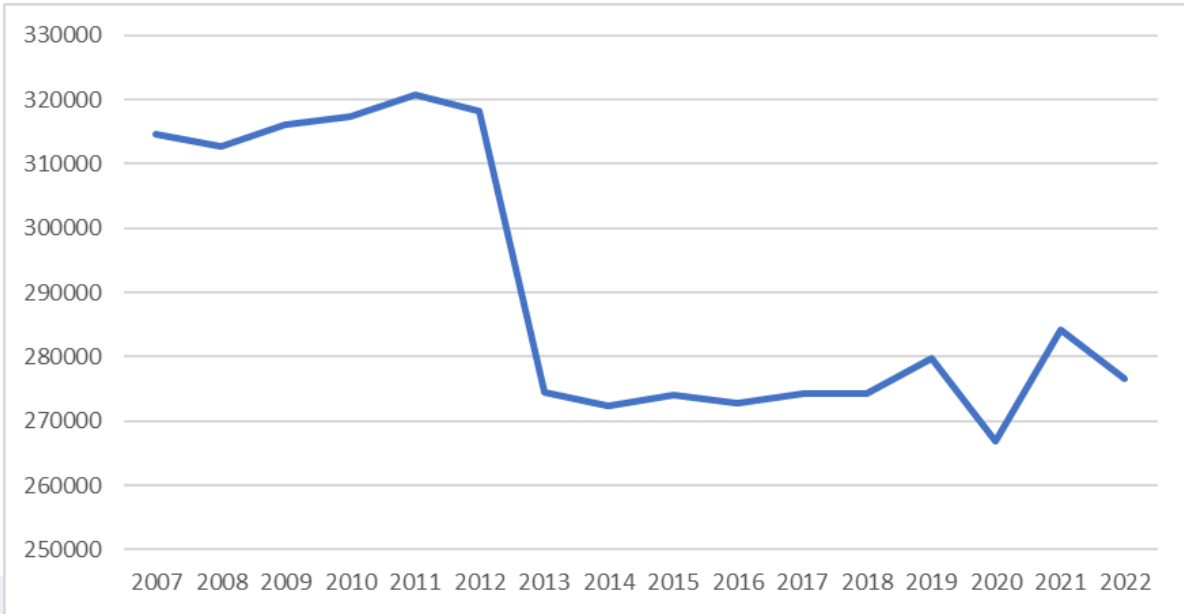
Nüfus

Şişli, Marmara kentsel yoğunluk sistemin ana çekirdeğini oluşturan İstanbul'un önemli ilçelerinden biridir. 1990 yılında 7.309.190 kişilik nüfusuyla ülke nüfusunun 11.5%'ini, 1997'de ise 9.198.809 kişilik nüfusu ile de ülke nüfusunun 12.94%'ünün barındığı İstanbul, Türkiye'nin en yoğun yerleşimi, uluslararası nitelikli tek metropolü ve etki alanı bakımından ülkenin en üst kademe merkezidir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2022 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Şişli İlçesi nüfusu 276.528 kişidir.

Şişli İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

YIL	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NÜFUS	272.380	274.017	272.803	274.196	274.289	279.817	266.793	284.294	276.528



(TÜİK verilerine göre tarafımızca hazırlanmıştır.)

Mecidiyeköy-Maslak Büyükdere Aksı

Şişli-Sarıyer ilçe sınırları dahilinde konumlu olan Büyükdere Caddesi İstanbul İl ölçeğinde M.İ.A olarak tanımlanan ticari merkezin gelişim gösterdiği lineer bir ulaşım aksıdır. Büyükdere Caddesi Zincirlikuyu Mezarlığı'nın güneyinde Barbaros Bulvarı'nın bittiği noktadan başlayıp, 1. Mecidiyeköy'in kuzeyinden Sanayi Mahallesi'nin Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yolunda (TEM) sona erdiği yere kadar eski Büyükdere Caddesi'ne paralel gider. Çevre yolu kavşağından (Harp Akademileri Köprüsü Kavşağı), Harp Akademilerini, İstanbul Teknik Üniversitesi Ayazağa Yerleşkesi'ni, Maslak Kavşağı'nda, İstinye Bayırı Caddesi, doğuya İstinye istikametine ayrılırken Büyükdere Caddesi, kuzey yönüne devam eder ve Fatih Ormanı'nın doğu sınırından geçer.

Merkezi İş Alanı Etkileşim Krokisi



Şişli-Maslak hattı boyunca gelişim gösteren Merkezi İş Alanı'nın konumlu olduğu bölge hafif eğimli bir topoğrafik yapı mevcut olup, eğitim oranının en yüksek olduğu alan Maslak bölgesi olarak tanımlanabilmektedir. Şişli-Maslak istikametinde Barbaros Bulvarı ve Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken eğitim oranı artmakta, Zincirlikuyu-Maslak arasındaki bölgede ise eğitim oranı düz ve düze yakın bir yapıya sahiptir.

Merkezi İş Alanı Gelişim Yönleri ve Yakın Çevre Fonksiyonları



Kara yolu ulaşımı dışında raylı sistem toplu taşıma araçları ile ulaşımın sağlandığı bölgede, Büyükdere Aksı aracılığı ile çevre yollarına bağlantılı sağlayan 1. ve 2. derece ana ulaşım aksları yer almaktadır. Bahsi geçen bağlantı yolları üzerinde gelişen ticari fonksiyonlu yapılar yer yer konut, turizm fonksiyonlarının yanısıra eğitim, sağlık ve spor kompleksi gibi donatı alanları ile bölünmekte, ticari gelişimin sınırlarını teşkil etmektedir.

19. Yüzyılda Tarihi Yarımada ve Beyoğlu'nun Galata Köprüsü ile birleştirilmesi sonucunda ticaret alanları Saraçhane, Halıç ve Aksaray'dan Beyoğlu'na kaymış, 20. yy da, 1950 sonrası dönemde ise imalat ve diğer ticari fonksiyonlu alanlar Galata ve Eminönü çevresinde toplanmıştır. Eminönü ve Beyoğlu bölgesi 1970'li yıllarda ticari alanların yoğun olduğu merkezi iş alanı niteliğindedir. 1973'de Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, Şişli ve Şişli ilçelerindeki ofis binalarının yoğunlaşmasına ve çevre yollarının açılmasına neden olmuştur. 1982'de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılması ile, Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Şişli ve Şişli ilçelerinde yoğunlaşan ofis yapıları Merkezi İş Alanı'nın Mecidiyeköy'e kaymasına ve günümüzdeki M.İ.A. aksının şekillenmesine neden olmuştur. 2000'li yıllarda M.İ.A. bölgesindeki mevcut yapılar ofis ihtiyacına cevap verebilecek kapasitede olmadığından, yeni yatırımların gerçekleşmesine ve devamında karma proje konseptindeki yapıların inşa edilmesine sebep olmuştur.

Günümüzde Merkezi İş Alanlarında yer alan karma kullanımlı yapılarda doluluk oranları neredeyse %100'e yakın olup, yoğun talep dolayısı ile projelerdeki ticari birimlerin kira değerleri de artmaktadır. Gerek bölgedeki arsa kıtlığı, gerek ticari ünitelere gösterilen yoğun talep dolayısı ile bölgenin ilerleyen dönemlerde talebe cevap verememesinden kaynaklı, alternatif M.İ.A. bölgelerinin oluşacağı düşünülmektedir. Mevcut M.İ.A. bölgesindeki kısıtlar sebebi ile İstanbul İl sınırları dahilinde karma proje ve ticari projelerin yoğun olduğu alternatif bölgeler oluşmakta, Çevre Düzeni ve Nazım İmar Planları ile yeni İş Merkezi alanları tanımlanmaktadır.

Mecidiyeköy-Maslak hattı boyunca geçmişten günümüze gelişim gösteren M.İ.A. bölgesine alternatif olarak Avrupa Yakasında Kağıthane, Bomonti, Çağlayan gibi bölgelerde gelişime yönelik yatırım ve projeler devam etmektedir. Ayrıca Anadolu Yakası'nda Ataşehir ve Ümraniye sınırındaki İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesinin tamamlanması ile uluslararası ve yerel işletmelerin genel müdürlüklerini Anadolu Yakası'na taşınması, Şişli – Mecidiyeköy Aksındaki İş merkezlerinin yarattığı nüfus ve yapı yoğunluğunun Anadolu yakası, Kozyatağı MİA'sı ile paylaşılacağı düşünülmektedir.

6)- DEĞER ESASLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiri. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

UDS'de, UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarına da yer verilmektedir.

Uluslararası Değerleme Standartları 2017 Tebliği'nin 30.1. Maddesinde Pazar değeri aşağıdaki şekilde tanımlanır: "Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır."

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya

azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin dilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- “Tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir Pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını (Bkz. 140.1-140.5 nolu maddeler) yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en

- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kismen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

7)- GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZ

7.1 Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
Gayrimenkullerin Merkezi İş Alanı sınırları içerisinde ve tercih edilen bölgede konumlu olması	Ülke genelinde yaşanan politik, sosyo-ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörü üzerinde etkilerinin kestirilememesi
Ulaşım ilişkilerinin güçlü ve ulaşım aracı alternatiflerinin çok olması	Mer'i imar planında taşınmazların "Park" alanında kalması nedeniyle kullanımının kısıtlı olması
Merkezi konumu	Bölgede pik saatlerde yaşanan trafik yoğunluğu,
Prestiji yüksek bölgede yer alması,	
FIRSATLAR	TEHDİTLER
	Dünyamızın ve ülkemizin içinde bulunduğu sağlık ve sosyo ekonomik gelişmelerin gayrimenkul sektörüne olumsuz etkileri

7.2 En Verimli ve En İyi Kullanım

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Konu gayrimenkul, bulunduğu bölgenin Merkezi İş Alanı niteliğinde olması, bölge ölçeğinde hazırlanan imar planı, merkezi konumu ve çevresel etkiler göz önüne alınarak projelendirilmiş ve realize edilmiştir. Bu nedenle halihazırda kullanılan ve fonksiyonel ve fiziksel olarak bölge koşullarına uygun olan gayrimenkul için ayrıca en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu taşınmazların değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır. Yapılan araştırmalarda Gelir İndirgeme Yaklaşımlarına veri sağlaması için ticari ünite birim satış/kira değerleri araştırılmış olup, il genelinde satış gerçekleşen ve/veya satışa konu A.V.M.'ler araştırılmıştır.

7.3.1 Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan ticari ünite satış ve kira verileri incelenmiştir.

➤ Ticari Ünite Pazarı

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlara emsal oluşturacak nitelikteki alışveriş merkezleri araştırılmış olup aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazlara emsal oluşturacak nitelikteki alışveriş merkezleri araştırılmış olup aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

İSTANBUL SAPHİRE



Kiler Holding ve Güney Turizm'e ait Istanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliğiyle Avrupa'nın (Rusya hariç) Shard London Bridge'den sonra en yüksek 2. binasıdır. Kâğıthane ilçesi Çeliktepe Mahallesi sınırlarında yer alan Sapphire 11.603 m² yüzölçümlü arsa üzerinde toplam 165.139 m² alanlıdır. Binanın konut kısımlarında 120 m ile 1.100 m aralığında değişen, 177 adet rezidans birimi yer almaktadır. Residans kısmında 4 konut zonu bulunmakta ve bu zonlar kendi içerisinde her 3 katta bir gökyüzü bahçesi oluşturmaktadır. Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan projede, dükkanların yanı sıra zemin kat ile bodrumda 4 kat alışveriş alanı yer almaktadır. 6 kat dahilinde otopark alanının yanı sıra bazı konutların kullanımına ait depo alanları mevcuttur. 245 adet mağazanın yer aldığı karma proje dahilinde toplam yaklaşık 27.000 m² dükkân alanı bulunmaktadır.

Tablo. 1 İstanbul Sapphire

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2006	11.602,48	22.757	245

ÖZDİLEK PARK AVM.



Toplam 27.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 35.000 m² kiralanabilir alana sahip olan AVM. 2014 yılı ikinci yarısında açılmıştır. Özdilek AVM'nin yer aldığı mix projede ofis ve otel fonksiyonları bir arada yer almaktadır. Tamamı gün ışığı alan 5 katta bulunan 170 seçkin mağaza bulunuyor. Özdilek Park İstanbul, sahip olduğu 3.200 metrekairelik yeşil teras alanıyla bir yaşam merkezidir. Özdilek Park İstanbul; seçkin mağazaları, Özdilek Hipermarket, elektronik market, 3.200 metrekairelik ortak teras alanı, çocuk eğlence alanları, Cinetime Sinemaları ve 1.500 kişi oturma kapasiteli yeme-içme alanından oluşuyor.

Tablo. 2 Özdilek Park AVM

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2014	27.000	~35.000	170

AKMERKEZ A.V.M.

Akmerkez Aralık 1993 tarihinde Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının ortak girişimi olarak hizmete girmiş olup Beşiktaş İlçe sınırları dahilinde Etiler'de konumlandırılmıştır. Toplam 27.557 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 180.000 m² inşaat alanına sahip karma proje dahilinde 4 katlı alışveriş merkezi ve iki adet ofis kullanımı içeren blok, ve rezidans binası yer almaktadır. Toplam 246 adet mağazanın yer aldığı AVM. alanı toplam yaklaşık 55.000 m² alana sahiptir.

Tablo. 3 Akmerkez

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	1993	22.537	33.215	246

METROCİTY A.V.M.

Metrocity, 24.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 16.500 m² alanlı 23 katlı bir ofis bloğu, toplam 46.700 m²'lik 27'şer katlı 2 konut bloğu, 52.000 m² alanlı 5 katlı alışveriş merkezi ve bunlara ait 85.000 m² alanlı otopark ve sosyal tesisi kapsayan, toplam 210.200 m² alanlı bir kompleksdir. Alışveriş merkezi dahilinde toplam 170 adet mağaza yer almaktadır.

Tablo. 4 Metrocity AVM.

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2003	24.277	51.000	175

CEVAHİR AVM

Cevahir Alışveriş Merkezi, Şişli-Mecidiyeköy arasındaki bir alışveriş merkezidir. Avrupa'nın 2. büyük, dünyanın ise 8. en büyük alışveriş merkezidir. İbrahim Cevahir'in başında olduğu Cevahir Holding tarafından Ekim 2005'de açılmıştır. İstanbul Cevahir, 6 kata yayılan toplam 300'e yakın mağazasıyla ve 2500 araç kapasiteli kapalı otoparkı bulunmaktadır.

Tablo. 5 Cevahir AVM.

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2005	62.475	~115.000	230

VADİSTANBUL AVM

Artaş, Evyap ve Invest ortaklığıyla hayata geçirilen Vadistanbul Alışveriş Merkezi, toplam 103 bin m² büyüklüğündeki kiralanabilir alanıyla Türkiye'nin en büyük alışveriş merkezlerinden biridir. Vadistanbul, 270'i aşkın mağazası, eğlence ve sinema alanları ile alışveriş deneyimini keyifli bir hizmet anlayışıyla sunuyor. Orman manzaralı kafe ve restoranlarının yanı sıra, 760 m uzunluğundaki açık hava alışveriş caddesi ile, Avrupa'nın en büyük freeform cam tavanı ve Running Pixel Led aydınlatma teknolojisi kullanıldı.

Tablo. 6 Vadistanbul AVM.

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2017	62.475	~115.000	270+

MALL OF ISTANBUL



Başakşehir'de Atatürk Havalimanı'nı TEM Otoyolu'na bağlayan kavşak üzerinde yer almaktadır. Alışveriş, kültür-sanat ve eğlenceyi aynı çatı altında sunan Mall of İstanbul; MOİ Sahne, Avrupa'nın en büyük kapalı eğlence parkı MOİPARK, Türkiye'nin en büyük sinema kompleksi Cinetech'e sahiptir. Konsepti 7 tepeden oluşan ve İstanbul'dan esinlenilerek

tasarlanmıştır; 4 rezidans bloğu, 1 ofis bloğu, 1 otel bloğu ve alışveriş merkezi kompleksinden oluşuyor. 2011 Avrupa Gayrimenkul Ödüllerinde "En İyi Karma Kullanım Projesi" ve "En İyi Alışveriş Merkezi Geliştirme Projesi" seçildi. Retail&Leisure dergisi tarafından düzenlenen 2011 The Global RLI Awards'da "Geleceğin Projeleri Üstün Başarı" ödülünü kazandı. 2015 Sign of the City Awards'da "En İyi AVM" ünvanını aldı. ICSC tarafından, 'Ekstra Büyük Alışveriş Merkezi' kategorisinde "Dünya'nın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü alarak uluslararası arenada da başarısını tescilledi.

Tablo. 7 Mall of İstanbul

Niteliği	Açılış Yılı	Arsa Alanı, m ²	Kiralanabilir Alan, m ²	Mağaza Sayısı
Mağaza	2014	122.718,62	155.000	350

No	Açıklama	Brüt Alan, m ²	Kira Bedeli, TL	Birim Kira Bedeli, TL/m ²	İletişim
1	Esentepe Mahallesi Sekoya Plazada konumlu, giriş kat 384 m ² alanlı olduğu beyan edilen 370 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 199.600 TL bedelle kiralıktır.	370	199.600	539	Hans Müller 0 (555) 534 90 57
2	Konu Taşınmaza yakın Esentepe Mahallesinde konumlu, 524 m ² alanlı olduğu beyan edilen 500 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 350.000 TL bedelle kiralıktır.	500	350.000	700	KW Cade 0 (545) 322 30 10
3	Fulya Mahallesi Qent Mecidiyeköy projesinde konumlu, 300 m ² alanlı olduğu beyan edilen 280 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 150.000 TL bedelle kiralıktır.	280	150.000	536	Nest İstanbul Gayrimenkul 0 (539) 690 21 25
4	Konu Taşınmaza yakın Fulya Mahallesi Qent Mecidiyeköy projesinde konumlu, 220 m ² alanlı dükkan 100.000 TL bedelle kiralıktır.	220	100.000	455	Nest İstanbul Gayrimenkul 0 (539) 690 21 25
5	Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesinde konumlu, 1.470 m ² alanlı olduğu beyan edilen 925 m ² alanlı olduğu düşünülen dükkan 400.000 TL bedelle kiralıktır.	925	400.000	432	REZİDANS PORTAL 0 (532) 607 45 36

Yukarıdaki tabloda A.V.M harici MİA bölgesinde prestijli yapılarda veya yakınında yer alan dükkan pazar sunulmuştur.

Söz konusu emsaller farklı büyüklüklerde olup buldukları buldukları cadde/konum, reklam kabiliyeti, alansal büyüklüğüne göre birim kira değerlerinin 90 ile 2.500. TL/m²/AY aralığında değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Söz konusu taşınmazların A.V.M içerisinde bulunmaması nedeniyle Pazar verileri bilgi amaçlı sunulmuştur.

Rapor Konusu taşınmazlar için yakın konumda rastlanan kiralık dükkan /mağaza verileri yukarıda özetlenmiştir. Rapor tarihinde AVM kiralari hakkında ulaşılan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

KONUM	TOPLAM ALAN, m ²	KİRALANABİLİR ALAN, m ²	DOLULUK	DÜKKAN AYLIK ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ, m ²
Başakşehir	162.679,00	155.000,00	97%	230
Şişli	-	129.125,00	80%	270
Sarıyer	63.202,00	47.398,00	97%	150
Maslak	149.106,00	9.827,00	98%	200

*Söz konusu veriler Aralık 2022 değerleri olup güncel durumda daha yüksek birim satış ve kira değerlerine sahip olacakları düşünülmektedir.

Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; (Ek:RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yapılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yapılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yapılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yapılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." Hükmü bulunmaktadır. Değerleme konusu Alışveriş merkezinin tapu kayıtlarında 195 adet bağımsız bölüm tescil edilmiş olmakla birlikte bir bütün işletilmektedir. Aynı zamanda taşınmazların her biri aynı iki malik mülkiyetinde bulunduğundan yekpare işletilmesini kolaylaştırmaktadır. (Her bir bağımsız bölümde İş GYO ½, Eczacıbaşı EİS ½ hisse oranına sahiptir.) Dolayısıyla değerlendirme konusu taşınmazların tesis bütünlüğü gözetilerek, Alışveriş Merkezi için tek bir değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan mağaza/dükkan nitelikli emsal taşınmazlar ve il genelinde taşınmazların yer aldığı A.V.M. ile benzer niteliklerde olan A.V.M.'leri araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda A.V.M.'nin konumlu olduğu bölge/reklam kabiliyeti, müşteri profili, ulaşım ilişkileri/konum, proje niteliği, işletme politikası gibi kriterlere göre gerçekleşen kiralama değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür.

AVM ADI	KİRALANABİLİR ALAN, m ²	DÜKKAN AYLIK ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ, m ²	Konum	Reklam Kabiliyeti	Proje Niteliği	Zaman Çarpanı	Düzeltilmiş Birim Kira Değeri, TL/m ²
MALL OF İSTANBUL	155.000,00	230	15%	0%	65%	25%	472
CEVAHİR AVM	129.125,00	270	15%	5%	35%	25%	486
DOĞUŞ CENTER	47.398,00	150	25%	65%	70%	25%	428
DOĞUŞ CENTER	9.827,00	200	0%	60%	20%	40%	350
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL, m²)							459
YUVARLATILMIŞ BİRİM KİRA DEĞERİ (TL, m²)							455

**AVM verileri Aralık 2022 tarihine dayanmakta olup zaman düzeltmesi yapılmıştır. (Yapılan AVM kira analizlerinde yeni kiralanan dükkanların yaklaşık %25-50 daha fazla bedelle kiralandığı anlaşılmıştır.)*

Taşınmazlar için Pazar verisi düzeltmesi konum, reklam kabiliyeti ve proje niteliği kriterleri doğrultusunda yapılmış olup ortalama aylık birim kira değeri **455 TL/m²** olarak dikkate alınmıştır.

AVM ADI	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Konum	Reklam Kabiliyeti	Proje Niteliği	Zaman Çarpanı	Düzeltilmiş Birim Satış Değeri, TL/m ²
MALL OF İSTANBUL	58.806	15%	0%	65%	25%	120.553
CEVAHİR AVM	36.879	0%	15%	70%	25%	77.446
DOĞUŞ CENTER	21.346	25%	40%	80%	25%	57.635
DOĞUŞ CENTER	29.472	0%	15%	20%	50%	54.523
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL, m²)						77.539
YUVARLATILMIŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL, m²)						77.500

**AVM verileri Aralık 2022 tarihine dayanmakta olup zaman düzeltmesi yapılmıştır. (Yapılan AVM kira analizlerinde yeni kiralanan dükkanların yaklaşık %25-50 daha fazla bedelle kiralandığı anlaşılmıştır.)*

Taşınmazlar için Pazar verisi düzeltmesi konum, reklam kabiliyeti ve proje niteliği kriterleri doğrultusunda yapılmış olup ortalama birim satış değeri **77.500 TL/m²** olarak dikkate alınmıştır.

Taşınmazlar	Kıralanabilir Alanlar, m ²	Birim Satış Değeri, TL/m ²	SATIŞ DEĞERİ, TL
Kanyon AVM 195 adet bağımsız bölüm	47.127,14	77.500	3.652.353.350

Pazar yaklaşımı ile konu taşınmazın pazar değeri **3.652.353.350 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

7.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

7.3.3 Gelir Yaklaşımı

Uygulamada Gelir Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Kapitalizasyon ve İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2 İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme konusu Kanyon AVM için "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile elde edilen Pazar verileri ve müşteri tarafından iletilen kira bilgileri, AVM pazarı ile yapılan araştırmalar doğrultusunda aşağıda belirtilen varsayım ve kabuller ile 10 yıl süreli projeksiyon oluşturulmuştur.

Nakit Akımları Analizinde esas alınan varsayım ve kabuller;

Finansal Varsayımlar ve Kabuller

- ✓ Projeksiyon dahilinde mevcut doluluk/boşluk oranları ve piyasa analizi verileri doğrultusunda yıllık ortalama kira kaybı ve boşluk oranı toplamı dikkate alınarak doluluk oranı %98 öngörülmüştür.
- ✓ A.V.M. dahilinde bulunan dükkanların yıllık kira artış oranı %5,5 öngörülmüştür.
- ✓ Mağazalardan elde edilen ortak alan gelirin toplam cironun yaklaşık %2,1'i olarak kabul edilmiştir.
- ✓ A.V.M. Enerji giderinin toplam cironun %7'si, yönetim giderinin reklam&pazarlama giderinin %3, bakım&onarım ve yenileme giderinin ise %3 olacağı, operasyon, güvenlik ve temizlik giderlerinin %3,5 olacağı ön görülmüştür.

Finansal varsayımlar:

- ✓ A.V.M.'nin net bugünkü değer hesabında bazı mevcut kira sözleşmelerinin eski tarihli olması sebebiyle müşteriden elde edilen mağaza birim kiralarnın düşük olduğu gözlenmiş takip eden yıllarda optimist bir yaklaşımla kira değerleri düzeltilerek değer takdir edilmiştir.
- ✓ Projeksiyonda para birimi olarak USD esas alınmış kuru 25,3340 TL olarak dikkate alınmıştır.

- ✓ Enflasyon oranı %5,5 olarak alınmıştır.
- ✓ İndirgeme oranı hesabında CAPM modeli kullanılmış olup, %12,5 olarak hesaplanmıştır. Detaylar aşağıdaki gibidir.

2033	
USD	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	8,36
RM-RF (Piyasa Getirisi)	5,40
B (Sektör Betası)	0,74
C (Diğer Riskler)	

RF = 2031 Yılı Eurobond (USD) getiri ora

RM-RF= BIST 100'de bulunan şirketlerin ortalama get

B = Avrupa ülkelerinde faaliyet gösteren Perakende şirketlerinin ortalama Betası kabul edilmiştir. Damadoran verisidir.

C = Damadoran Verisidir

RE (İndirgeme Oranı)	12,36%
	12,50%

- ✓ 2033 yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı %5,5 olarak kabul edilmiştir. (Gelişmekte olan ülkeler için Damodaran verisidir.)

- ✓ Ortalama birim kira değerleri;

FONKSİYON	Toplam, m ²	Boş Alan, m ²	Kiralanan Alan, m ²	Doluluk Oranı, %	Harmoni Birim Kira Değeri, TL/AY/m ²
Anchor	15.625,20	-	15.625,20	100%	234,59
Yeme İçme (Giriş)	906,00	-	906,00	100%	1.221,30
Yeme İçme (1.Kat)	2.648,50	136,00	2.512,50	95%	946,67
Büyük Ölçekli Mağaza	5.007,50	-	5.007,50	100%	280,58
Orta Ölçekli Mağaza	9.869,70	187,00	9.682,70	98%	728,83
Küçük Ölçekli Mağaza	4.543,10	321,00	4.222,10	93%	1.091,76
Sinema- Eğlence	2.497,00	-	2.497,00	100%	513,62
TOPLAM	41.097,00	644,00	40.453,00		
KIOSK	1.108,24	120,74	987,50	89%	481,78
DEPO	4.921,90	257,00	4.664,90	95%	58,03
TOPLAM	47.127,14	1.021,74	46.105,40	98%	

DEĞERLEME BİLGİSİ	
Arsa Alanı (m ²)	17.656,40
İnşaat Alanı (M ²)	103.104,53
Kiralanabilir AVM Alan (m ²)	47.127,14
Aktif Gün Sayısı	365,00
Enflasyon	5,50%

EMLAK VERGİSİ BİLGİLERİ	
Arsa Rayiç Birim Değer (USD/m ²)	2.191
Arsa Rayiç Değeri (USD)	38.677.658
İnşaat Maliyeti (USD/m ²)	420
Sigorta Bedeli (USD)	43.343.461
Vergiye Esas Değer (USD)	82.021.119

MAĞAZA BİLGİLERİ		
MAĞAZA TÜRÜ	TOPLAM ALAN (m ²)	DOLULUK ORANI
Anchor	15.625,20	100%
Yeme İçme (Giriş)	906,00	100%
Yeme İçme (1.Kat)	2.648,50	95%
Büyük Ölçekli Mağaza	5.007,50	100%
Orta Ölçekli Mağaza	9.869,70	98%
Küçük Ölçekli Mağaza	4.543,10	93%
Sinema- Eğlence	2.497,00	100%
KIOSK	1.108,24	89%

YILLAR	2023	2024	2025	2032	2033		
DÖNEMLER							
KİRALAMA GELİRİ (USD)							
TL							
Anchor	(USD/m ²)	234,59	9,26	9,77	10,31	14,99	15,82
Yeme İçme (Giriş)	(USD/m ²)	1.221,30	48,21	50,86	53,66	78,05	82,35
Yeme İçme (1.Kat)	(USD/m ²)	946,67	37,37	39,42	41,59	60,50	63,83
Büyük Ölçekli Mağaza	(USD/m ²)	280,58	11,08	11,68	12,33	17,93	18,92
Orta Ölçekli Mağaza	(USD/m ²)	728,83	28,77	30,35	32,02	46,58	49,14
Küçük Ölçekli Mağaza	(USD/m ²)	1.091,76	43,09	45,46	47,97	69,77	73,61
Sinema- Eğlence	(USD/m ²)	513,62	20,27	21,39	22,57	32,83	34,63
KIOSK	(USD/m ²)	481,78	19,02	20,06	21,17	30,79	32,48
DEPO	(USD/m ²)	58,03	2,29	2,42	2,55	3,71	3,91
Doluluk Oranı Mağaza		98%	98%	98%	98%	98%	98%
Aylık Kira Geliri (USD)		878.893,00	936.180,08	987.669,98	1.436.742,94	1.515.763,80	
Yıllık Kira Geliri (USD)		5.273.357,99	11.234.160,90	11.852.039,75	17.240.915,24	18.189.165,58	
Ortak Alan Geliri		2,1%	110.740,52	235.917,38	248.892,83	362.059,22	381.972,48
TOPLAM KİRALAMA GELİRİ		5.384.099	11.470.078	12.100.933	17.602.974	18.571.138	
TOPLAM GELİR (USD)		5.384.099	11.470.078	12.100.933	17.602.974	18.571.138	
OPERASYONEL GİDERLER (USD)							
Enerji, su vb. (USD)	7,00%	376.887	802.905	847.065	1.232.208	1.299.980	
Operasyon, güvenlik ve temizlik giderleri(USD)	3,50%	188.443	401.453	423.533	616.104	649.990	
Yönetim Reklam ve Pazarlama Giderleri (USD)	3,00%	161.523	344.102	363.028	528.089	557.134	
Toplam Operasyonel Giderler (USD)		726.853	1.548.461	1.633.626	2.376.402	2.507.104	
Brüt Karlılık	87%						
SABİT GİDERLER							
Sigorta (USD)	0,20%	86.687	91.455	96.485	140.354	148.074	
Emlak Vergisi (USD)	0,40%	328.084	346.129	365.166	531.200	560.416	
Yenileme Fonu (USD)	3,50%	188.443	401.453	423.533	616.104	649.990	
TOPLAM GİDERLER (USD)		1.330.068	2.387.497	2.518.809	3.664.060	3.865.583	
TOPLAM OPERASYONEL GELİR (USD)	79%	4.054.030	9.082.581	9.582.123	13.938.915	14.705.555	
ARTIK DEĞER	6,00%					258.572.678	
BRÜT OPERASYONEL KAR (%)		0,75	0,79	0,79	0,79	0,79	
NET GELİR (USD)		4.054.030	9.082.581	9.582.123	13.938.915	273.278.233	
İndirgeme Oranı	12,50%	1,06	1,19	1,34	3,06	3,44	
Net İndirgenmiş Gelir (USD)		3.825.261	7.617.823	7.143.825	4.556.489	79.406.109	
Net Bugünkü Değer (USD)		136.987.860					
Net Bugünkü Değer (TL)		3.470.450.448					

Nakit akımları Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **3.470.450.448.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmiş olup proje yatırımı bulunmamaktadır.

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde güncel rapor tarihi itibarıyla halihazırda herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

7.5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerlendirme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda;

Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8)- GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

İşbu rapor kapsamında değerlemeye konu taşınmazların değerlemesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır. Yapılan araştırmalarda Gelir İndirgeme Yaklaşımlarına veri sağlaması için ticari ünite birim satış/kira değerleri araştırılmış olup, il genelinde satışı gerçekleşen ve/veya satışa konu A.V.M.'ler araştırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde taşınmazların konumlu olduğu projenin ilçe özelinde ve il genelinde gerek müşteri portföyü, gerek ulaşım ilişkileri açısından tercih edilen bir bölgede konumlu olması, gerek prestijli nitelikte olması dikkate alınmıştır.

Taşınmazların değer takdirinde, Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce onaylı tadilat projesi esas alınmış olup, konu taşınmazlar tadilat projesinde belirtilen brüt kullanım alanları üzerinden değerlendirilmiştir.

Yapılan pazar araştırması sonucu konu A.V.M.'nin kira değerleri reel pazar değerine uyumlaştırılmıştır. Nakit Akışları Yönteminde takdir edilen değere bu şekilde ulaşılmıştır. Ayrıca pazarda faaliyette olan AVMLerin değerleri de araştırılmış olup söz konusu değerler üzerinden değerlendirme konusu Kanyon AVM değeri takdir edilmiştir. Nihai değer AVMLerin pazarda sık sık el değiştirmemesi sebebiyle Nakit Akışları Yöntemi ile hesaplanan değer lehine uyumlaştırılmıştır.

Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
NAKİT AKIMLARI ANALİZİ	3.470.450.448
PAZAR YAKLAŞIMI	3.652.353.350
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	3.470.000.000

Yapılan uyumlaştırma neticesinde konu taşınmazın toplam değeri **3.470.000.000.-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

8.2 Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri görülmüştür.

8.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları Tapu Kadastro Bilgi Sisteminden temin edilmiş olup tapu kayıtları üzerinde inceleme yapılmıştır. Taşınmazlardan 206 nolu taşınmazın tapu sicilinde kamu haczi olduğu görülmüş söz konusu takyidatlar 206 numaralı bağımsız bölümün imara aykırı imal edilen kısımları için belediyesince İmar Kanunu'nun 42. maddesi gereği para cezasına istinaden konulmuştur. Belediye imar arşiv dosyasında yapılan incelemede söz konusu para cezasının mahkemece iptal edildiği, istinafa taşınan dosyanın Danıştay 6. Dairesince aynen onandığı görülmüş dolayısıyla cezanın hukuki hükmünü yitirdiği anlaşılmıştır. Söz konusu haczin terkin edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği ilgili kayıtlara ilişkin açıklamalar yukarıda belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan kayıtların konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Binalar" başlığı altında kalmasında herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

9)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahal incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, kattaki konumlarına, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan pazar araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir edilen toplam pazar ve kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Nihai Değer Tablosu

KONU GAYRİMENKUL	TOPLAM PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ % 18 KDV DAHİL (TL)	İŞ G.Y.O. A.Ş (1/2) PAYI PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	İŞ G.Y.O. A.Ş (1/2) PAYI PAZAR DEĞERİ %18 KDV DAHİL (TL)	İŞ G.Y.O. A.Ş (1/2) PAYI TOPLAM SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)
1946 Ada 136 Parsel de Kayıtlı 195 adet Bağımsız Bölüm	3.470.000.000	4.094.600.000	1.735.000.000	2.047.300.000	549.031.622

* 23.06.2023 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru 1 USD = 25,3340 TL şeklindedir.

Sonuç olarak; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 1946 ada 136 parsel sayılı "Kargir Apartman" nitelikli "Kanyon Alışveriş Merkezi" taşınmazda konumlu 195 adet "Dükkan" nitelikli gayrimenkulün Pazar değeri K.D.V. Hariç **3.470.000.000.-TL (Üçmilyardörtüzyetmişmilyon Türklirası)**, İŞ GYO hissesi pazar değeri **1.735.000.000 TL (Birmilyaryediyüzotuzbeşmilyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Selen Buse ŞABUDAK
İnşaat Mühendisi
 SPK LİSANS NO: 906668
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Kubilay ATALAR
Şehir Plancısı
 SPK LİSANS NO: 411022
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
 SPK LİSANS NO: 400241
 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

