

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ, RUMELİHİSARI MAHALLESİ,**

**81 PAFTA, 1420 ADA, 1 PARSEL**

**ARALIK 2013**

**2013/400\_131\_1**



**HARMONİ**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



**İÇİNDEKİLER**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>  | <b>3</b>  |
| <b>3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER</b>  | <b>4</b>  |
| 3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....  | 4         |
| 3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ .....   | 7         |
| 3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ .....  | 7         |
| 3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ .....   | 7         |
| 3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER .....   | 8         |
| 3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....  | 9         |
| 3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER ..... | 9         |
| 3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI .....        | 9         |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ</b>   | <b>9</b>  |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....   | 9         |
| 4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....   | 11        |
| <b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>   | <b>20</b> |
| 5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....   | 20        |
| 5.2. EKONOMİK VERİLER .....   | 21        |
| 5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....  | 25        |
| 5.4. BÖLGE VERİLERİ .....   | 32        |
| 5.4.1. İSTANBUL İLİ .....   | 32        |
| 5.4.2. BEŞİKTAŞ İLÇESİ .....  | 35        |
| 5.4.3. LEVENT-MASLAK BÜYÜKDERE AKSI .....   | 37        |
| <b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>  | <b>39</b> |
| 6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....  | 39        |
| 6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....   | 39        |
| <b>7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI</b>   | <b>41</b> |
| 7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....  | 41        |
| 7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....   | 41        |
| 7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....  | 42        |
| <b>8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>  | <b>54</b> |
| 8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....   | 54        |
| 8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI .....  | 54        |
| <b>9. SONUÇ</b>   | <b>55</b> |
| <b>10. EKLER</b>  | <b>56</b> |

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

|  |  |
|--|--|
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>  | : Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur. |
| <b>RAPORUN KAPSAMI</b>   | : İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel numaralı 'Kargir İş Merkezi' vasıflı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi çalışması     |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI</b>   | : 02.11.2013   |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>  | : 23.12.2013   |
| <b>RAPORUN TARİHİ</b>  | : 26.12.2013   |
| <b>RAPOR NUMARASI</b>  | : 2013_400_131_1   |
| <b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER</b>  | : Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.   |
| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b> | : Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce herhangi bir değerlendirme raporları hazırlanmamıştır.  |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>  | : Didem ÖZTÜRK<br>Y.Harita Mühendisi<br>Değerleme Uzmanı<br>S.P.K. Lisans No: 402394   |
|  | : Aysel AKTAN<br>Şehir Plancısı – Harita Mühendisi<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>S.P.K. Lisans No: 400241   |

**2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

|  |  |
|--|--|
| <b>ŞİRKETİN UNVANI</b>                                     | : HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                                     | : Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353<br>İSTANBUL, TÜRKİYE<br>Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84<br><a href="http://www.harmoniigd.com.tr">www.harmoniigd.com.tr</a><br>E-mail: info@harmoniigd.com.tr                |
| <b>MÜŞTERİ UNVANI</b>                                      | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>                                      | : İş Kuleleri Kule 2 Kat 9<br>34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL  |
| <b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b> | : Müşterinin talebi; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel numaralı 'Kargir İş Merkezi' vasıflı taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. |

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER****Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel numaralı 'Kargir İş Merkezi' vasıflı taşınmazdır. Konu taşınmazda kat mülkiyeti kurulmuş olup, ana gayrimenkulde tesis edilen bağımsız bölümler ve ana gayrimenkule dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

**3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

**Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri (Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri)**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>İLİ</b>               | : İSTANBUL                              |
| <b>İLÇESİ</b>            | : BEŞİKTAŞ                              |
| <b>MAHALLESİ/KÖYÜ</b>    | : RUMELİHİSARI                          |
| <b>MEVKİİ</b>            | : -                                     |
| <b>PAFTA NO</b>          | : 81                                    |
| <b>ADA NO</b>            | : 1420                                  |
| <b>PARSEL NO</b>         | : 1                                     |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>         | : 25.909,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>NİTELİĞİ</b>          | : KARGİR İŞ MERKEZİ                     |
| <b>TARİH/YEVMİYE NO.</b> | : 24.02.2005 / 1259                     |
| <b>HİSSE ORANI*</b>      | : TAM                                   |
| <b>MALİK*</b>            | : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |

*\*Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tamamının mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiş olup (1/1) ana gayrimenkul tapu bilgilerinde belirtilmiştir.*

Değerleme konusu 1420 ada 1 parsel numaralı ana gayrimenkulde kat mülkiyeti kurulmuş olup, kat mülkiyetine göre konu parsel üzerinde Kule 1, Kule 2, Kule 3 ve Çarşı Blokları yer almaktadır.

Değerleme çalışması İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkule ait bilgiler yukarıdaki tabloda belirtildiği gibi olup, bağımsız bölümlere ait tapu bilgileri aşağıdaki tablolarda açıklanmıştır.

**Tablo. 2 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri**

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO. | BLOK  | KAT      | NİTELİK           | CİLT | SAHİFE | ARSA PAYI |        |
|--------------------|-------|----------|-------------------|------|--------|-----------|--------|
|                    |       |          |                   |      |        | PAY /     | PAYDA  |
| 1                  | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA     | 110  | 10881  | 2602 /    | 320000 |
| 2                  | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 2   | 111  | 10882  | 2602 /    | 320000 |
| 3                  | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 3   | 111  | 10883  | 2601 /    | 320000 |
| 4                  | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 4   | 111  | 10884  | 2601 /    | 320000 |
| 5                  | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 5   | 111  | 10885  | 2601 /    | 320000 |
| 6                  | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 6   | 111  | 10886  | 2601 /    | 320000 |
| 7                  | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 7   | 111  | 10887  | 2601 /    | 320000 |
| 8                  | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 8   | 111  | 10888  | 2601 /    | 320000 |
| 9                  | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 9   | 111  | 10889  | 2601 /    | 320000 |
| 10                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 10  | 111  | 10890  | 2601 /    | 320000 |
| 11                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 11  | 111  | 10891  | 2601 /    | 320000 |
| 12                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 12  | 111  | 10892  | 2601 /    | 320000 |
| 13                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 13  | 111  | 10893  | 2601 /    | 320000 |
| 14                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 14  | 111  | 10894  | 2776 /    | 320000 |
| 15                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 15  | 111  | 10895  | 2776 /    | 320000 |
| 16                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 16  | 111  | 10896  | 2776 /    | 320000 |
| 17                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 17  | 111  | 10897  | 2776 /    | 320000 |
| 18                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 18  | 111  | 10898  | 2776 /    | 320000 |
| 19                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 19  | 111  | 10899  | 2669 /    | 320000 |
| 20                 | ÇARŞI | 2.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 20  | 111  | 10900  | 2468 /    | 320000 |
| 21                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 21  | 111  | 10901  | 2309 /    | 320000 |
| 22                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 22  | 111  | 10902  | 2309 /    | 320000 |
| 23                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 23  | 111  | 10903  | 2309 /    | 320000 |
| 24                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 24  | 111  | 10904  | 2705 /    | 320000 |
| 25                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 25  | 111  | 10905  | 2601 /    | 320000 |
| 26                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 26  | 111  | 10906  | 2601 /    | 320000 |
| 27                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 27  | 111  | 10907  | 2601 /    | 320000 |
| 28                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 28  | 111  | 10908  | 2601 /    | 320000 |
| 29                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 29  | 111  | 10909  | 2601 /    | 320000 |
| 30                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 30  | 111  | 10910  | 2601 /    | 320000 |
| 31                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | *MAĞAZA ACENTA 31 | 111  | 10911  | 2601 /    | 320000 |
| 32                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 32  | 111  | 10912  | 2601 /    | 320000 |
| 33                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 33  | 111  | 10913  | 2601 /    | 320000 |
| 34                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 34  | 111  | 10914  | 2601 /    | 320000 |
| 35                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 35  | 111  | 10915  | 2601 /    | 320000 |
| 36                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 36  | 111  | 10916  | 2601 /    | 320000 |
| 37                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 37  | 111  | 10917  | 2601 /    | 320000 |
| 38                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 38  | 111  | 10918  | 2601 /    | 320000 |
| 39                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 39  | 111  | 10919  | 2776 /    | 320000 |
| 40                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 40  | 111  | 10920  | 2776 /    | 320000 |
| 41                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 41  | 111  | 10921  | 2776 /    | 320000 |
| 42                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 42  | 111  | 10922  | 2776 /    | 320000 |
| 43                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 43  | 111  | 10923  | 2776 /    | 320000 |
| 44                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 44  | 111  | 10924  | 2669 /    | 320000 |
| 45                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | BÜRO              | 111  | 10925  | 2468 /    | 320000 |
| 46                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 45  | 111  | 10926  | 2309 /    | 320000 |
| 47                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | MAĞAZA ACENTA 46  | 111  | 10927  | 2309 /    | 320000 |
| 48                 | ÇARŞI | 1.BODRUM | BÜRO              | 111  | 10928  | 2309 /    | 320000 |

\* (31) Bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait TAKBİS belgesinde taşınmazın nitelik bilgisi "Mağaza Acenta 1" olarak belirtilmiş olup, nitelik bilgisinin sehven yanlış işlendiğine kanaat edilmiştir.

**Tablo. 3 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri**

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO. | BLOK   | KAT   | NİTELİK | CİLT | SAHİFE | ARSA PAYI |        |
|--------------------|--------|-------|---------|------|--------|-----------|--------|
|                    |        |       |         |      |        | PAY /     | PAYDA  |
| 55                 | KULE 2 | ZEMİN | BÜRO    | 111  | 10935  | 325 /     | 320000 |
| 56                 | KULE 3 | ZEMİN | BÜRO    | 111  | 10935  | 282 /     | 320000 |
| 60                 | KULE 2 | 1     | BÜRO    | 111  | 10940  | 439 /     | 320000 |
| 61                 | KULE 3 | 1     | BÜRO    | 111  | 10941  | 166 /     | 320000 |
| 165                | KULE 2 | 2     | BÜRO    | 112  | 11045  | 351 /     | 320000 |
| 166                | KULE 2 | 3     | BÜRO    | 112  | 11046  | 136 /     | 320000 |
| 167                | KULE 2 | 4     | BÜRO    | 112  | 11047  | 97 /      | 320000 |
| 168                | KULE 2 | 5     | BÜRO    | 112  | 11048  | 266 /     | 320000 |
| 169                | KULE 2 | 6     | BÜRO    | 112  | 11049  | 247 /     | 320000 |
| 170                | KULE 2 | 7     | BÜRO    | 112  | 11050  | 331 /     | 320000 |
| 171                | KULE 2 | 8     | BÜRO    | 112  | 11051  | 448 /     | 320000 |
| 172                | KULE 2 | 9     | BÜRO    | 112  | 11052  | 221 /     | 320000 |
| 173                | KULE 2 | 10    | BÜRO    | 112  | 11053  | 117 /     | 320000 |
| 174                | KULE 2 | 11    | BÜRO    | 112  | 11054  | 295 /     | 320000 |
| 175                | KULE 2 | 12    | BÜRO    | 112  | 11055  | 149 /     | 320000 |
| 176                | KULE 2 | 13    | BÜRO    | 112  | 11056  | 282 /     | 320000 |
| 177                | KULE 2 | 14    | BÜRO    | 112  | 11057  | 243 /     | 320000 |
| 178                | KULE 2 | 15    | BÜRO    | 112  | 11058  | 243 /     | 320000 |
| 179                | KULE 2 | 16    | BÜRO    | 112  | 11059  | 240 /     | 320000 |
| 180                | KULE 2 | 17    | BÜRO    | 112  | 11060  | 123 /     | 320000 |
| 181                | KULE 2 | 18    | BÜRO    | 112  | 11061  | 136 /     | 320000 |
| 182                | KULE 2 | 19    | BÜRO    | 112  | 11062  | 136 /     | 320000 |
| 183                | KULE 2 | 20    | BÜRO    | 112  | 11063  | 234 /     | 320000 |
| 184                | KULE 2 | 21    | BÜRO    | 112  | 11064  | 101 /     | 320000 |
| 185                | KULE 2 | 22    | BÜRO    | 112  | 11065  | 195 /     | 320000 |
| 186                | KULE 2 | 23    | BÜRO    | 112  | 11066  | 88 /      | 320000 |
| 187                | KULE 2 | 24    | BÜRO    | 112  | 11067  | 195 /     | 320000 |
| 188                | KULE 2 | 25    | BÜRO    | 112  | 11068  | 94 /      | 320000 |
| 189                | KULE 2 | 26    | BÜRO    | 112  | 11069  | 208 /     | 320000 |
| 190                | KULE 3 | 2     | BÜRO    | 112  | 11070  | 162 /     | 320000 |
| 191                | KULE 3 | 3     | BÜRO    | 112  | 11071  | 299 /     | 320000 |
| 192                | KULE 3 | 4     | BÜRO    | 112  | 11072  | 299 /     | 320000 |
| 193                | KULE 3 | 5     | BÜRO    | 112  | 11073  | 159 /     | 320000 |
| 194                | KULE 3 | 6     | BÜRO    | 112  | 11074  | 188 /     | 320000 |
| 195                | KULE 3 | 7     | BÜRO    | 112  | 11075  | 292 /     | 320000 |
| 196                | KULE 3 | 8     | BÜRO    | 112  | 11076  | 289 /     | 320000 |
| 197                | KULE 3 | 9     | BÜRO    | 112  | 11077  | 269 /     | 320000 |
| 198                | KULE 3 | 10    | BÜRO    | 112  | 11078  | 136 /     | 320000 |
| 199                | KULE 3 | 11    | BÜRO    | 112  | 11079  | 133 /     | 320000 |
| 200                | KULE 3 | 12    | BÜRO    | 112  | 11080  | 269 /     | 320000 |
| 201                | KULE 3 | 12    | BÜRO    | 113  | 11081  | 286 /     | 320000 |
| 202                | KULE 3 | 14    | BÜRO    | 113  | 11082  | 357 /     | 320000 |
| 203                | KULE 3 | 15    | BÜRO    | 113  | 11083  | 484 /     | 320000 |
| 204                | KULE 3 | 16    | BÜRO    | 113  | 11084  | 438 /     | 320000 |
| 205                | KULE 3 | 17    | BÜRO    | 113  | 11085  | 357 /     | 320000 |
| 206                | KULE 3 | 18    | BÜRO    | 113  | 11086  | 357 /     | 320000 |
| 207                | KULE 3 | 19    | BÜRO    | 113  | 11087  | 422 /     | 320000 |
| 208                | KULE 3 | 20    | BÜRO    | 113  | 11088  | 260 /     | 320000 |
| 209                | KULE 3 | 21    | BÜRO    | 113  | 11089  | 3271 /    | 320000 |
| 210                | KULE 3 | 22    | BÜRO    | 113  | 11090  | 4025 /    | 320000 |
| 211                | KULE 3 | 23    | BÜRO    | 113  | 11091  | 5120 /    | 320000 |
| 212                | KULE 3 | 24    | BÜRO    | 113  | 11092  | 2410 /    | 320000 |
| 213                | KULE 3 | 25    | BÜRO    | 113  | 11093  | 2706 /    | 320000 |
| 214                | KULE 3 | *26   | BÜRO    | 113  | 11094  | 2602 /    | 320000 |

\* (214) Bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait TAKBİS belgesinde taşınmazın kat bilgisi "16" olarak belirtilmiş olup, kat bilgisinin sehven yanlış işlendiğine kanaat edilmiştir.

### 3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 26.11.2013 tarihinden alınan TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesi'nde;

-Yönetim Planı: 04.08.2004

\*Rehinler Hanesi'nde;

-Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 136.000.000 USD bedelli, 1. dereceden, 20.07.2012 tarih, 7596 yevmiye no.lu ipotek yer almaktadır.

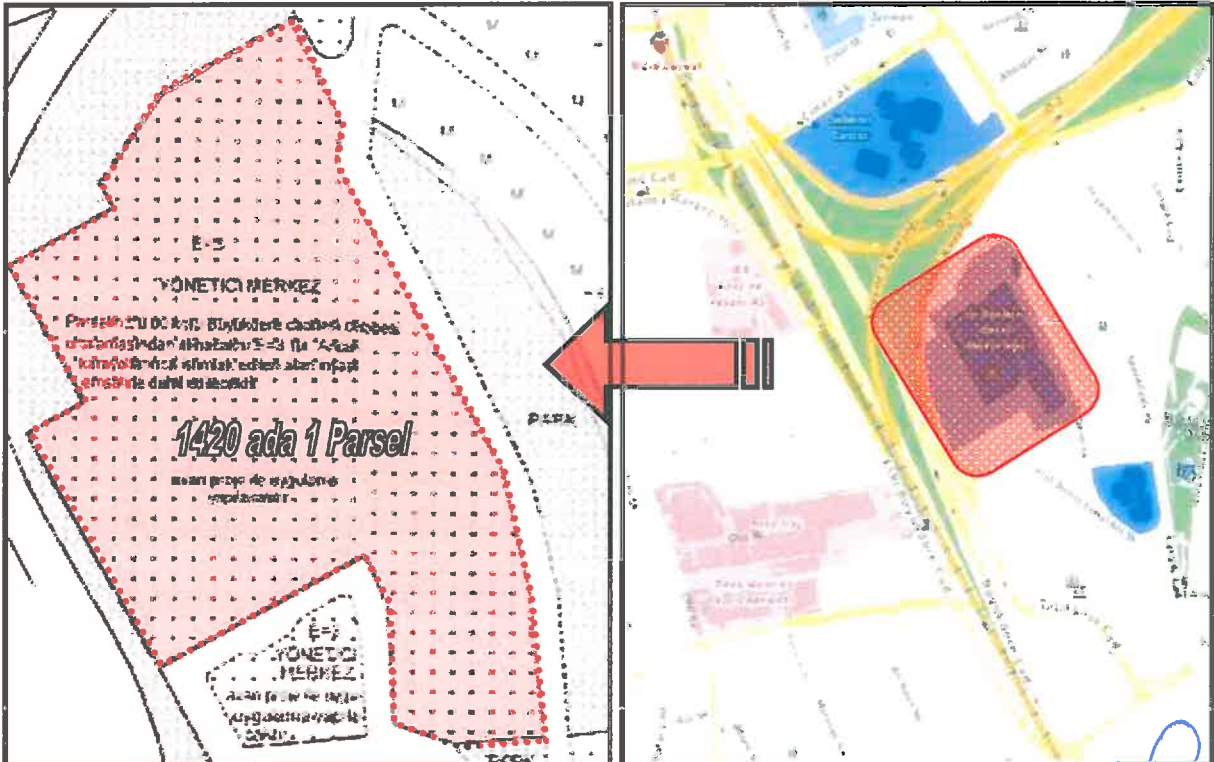
\*Konu ipotek, değerlendirme konusu (56), (61), (190), (191), (192), (193), (194), (195), (196), (197), (198), (199), (200), (201), (202), (203), (204), (205), (206), (207), (208), (209), (210), (211), (212), (213) ve (214) bağımsız bölümler hariç tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterektir.

### 3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan TAKBİS belgelerinde rapora konu İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 1420 ada, 1 parsel numaralı ana gayrimenkulde kayıtlı İş G.Y.O mülkiyetindeki taşınmazlara ilişkin son 3 yıllık dönemde herhangi bir malik değişiklikleri gerçekleşmediği görülmüştür.

### 3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durum yazısında; değerlendirme konusu 1420 ada 1 parsel'in 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı ve 01.11.1994 onanlı 1/1000 ölçekli tadilat planları kapsamında Emsal=3,00 şartlarında avan proje ile uygulama yapılmak üzere "Yönetici Merkez" alanında kaldığı belirtilmiştir.



Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre 10.12.1993 tasdik tarihli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Plan notlarında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı "Yönetici Merkez" alanları için belirtilen koşullar aşağıda belirtildiği gibidir.

#### PLAN NOTU, YÖNETİCİ MERKEZ ALANLARI

-Kent bütününe dönük, kamu ve özel sektöre ait genel idare binaları plandaki yönetici merkez alanları dışında kurulamaz.

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

-1420 ada 1 parsel dışında kalan kamu ve özel sektöre ait yönetici merkez ve turizm ve ticaret merkezi alanlarında emsal hesabı net alan üzerinden yapılacaktır. Bodrum katlar emsale dahil değildir. Avam projeler Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmadan uygulama yapılamaz.

### 3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Değerleme konusu 1420 ada, 1 parsel üzerinde "İş Kuleleri" mevcut olup, Beşiktaş Belediyesi İmar arşivinde taşınmaza ait belediye işlem dosyası incelenmiştir. Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede taşınmaz için düzenlenen Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. İncelenen Yapı Ruhsatlarına dair bilgiler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

**Tablo. 4 Yapı Ruhsatı Belgeleri**

| 1420 Ada 1 Parsele Ait Yapı Ruhsatı Belgeleri |                 |           |                  |                     |                        |
|---|-----------------|-----------|------------------|---------------------|------------------------|
| YAPI RUHSATI TARİHİ                           | YAPI RUHSATI NO | FONKSİYON | DÜZENLENME AMACI | TOPLAM ÜNİTE SAYISI | TOPLAM YÜZÖLÇÜM        |
| 29.11.2000                                    | 3309 B.01/38    | İŞYERİ    | TADİLAT          | 214                 | 224.357 m <sup>2</sup> |
| 23.06.1995                                    | B.01.36         | İŞYERİ    | YENİ YAPI        | 1                   | 224.357 m <sup>2</sup> |

İncelenen Yapı Ruhsatları konu parsel üzerindeki tüm bloklar için düzenlenmiş olup, Ruhsat belgeleri üzerinde parsel üzerindeki Kule 1 toplam 41 katlı, Kule 2 toplam 27 katlı, kule 3 ise toplam 27 katlı olarak belirtilmiştir.

**Tablo. 5 Yapı Ruhsatı Bilgileri**

| 1420 Ada 1 Parsele Ait Yapı Ruhsatı Bilgileri |                               |                               |                   |                 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------|
| BLOK  | YOL KOTU ALTINDAKİ KAT SAYISI | YOL KOTU ÜSTÜNDEKİ KAT SAYISI | TOPLAM KAT SAYISI | YAPI YÜKSEKLİĞİ |
| Kule 1  | 6                             | Zemin+41                      | 48                | 173,02 m.       |
| Kule 2  | 6                             | Zemin+27                      | 34                | 113,61 m.       |
| Kule 3  | 6                             | Zemin+27                      | 34                | 113,61 m.       |

Taşınmaza ait belediye işlem dosyasında incelenen 22.12.2000 tarihli, 3309 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde ise taşınmazın tüm fonksiyon alanları, nitelikleri aşağıdaki tabloda detaylı şekilde belirtildiği gibi olup, parsel üzerindeki yapıların toplam yüzölçümü 224.357 m<sup>2</sup>'dir.

**Tablo. 6 Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri**

| 22.12.2000 Tarih, 3309 Sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri |                    |                          |
|--|--------------------|--------------------------|
| KULLANIM AMACI   | ÜNİTE SAYISI, Adet | YÜZÖLÇÜM, m <sup>2</sup> |
| Ortak Alan+Sığınak   | -                  | 124.847                  |
| Mağaza   | 46                 | 3.428                    |
| Oditoryum  | 1                  | 4.535                    |
| Banka Şubesi   | 1                  | 5.909                    |
| Resep./Özel Yemek Salonu   | 2                  | 1.671                    |
| Bürolar  | 164                | 83.967                   |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>214</b>         | <b>224.357</b>           |



İncelenen belgeler üzerinden taşınmaza ait onaylı mimari proje bilgileri 31.10.2000 tarih, 3309 sayı olarak alınmış olup, Belediye işlem dosyasında taşınmaza ait Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nda tadilen onanan 18.10.1988 tarihli Avan Proje incelenmiştir. Değerleme konusu ana 1420 ada 1 parselde kayıtlı ana gayrimenkulde kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlendirme raporunda kat irtifakına esas 30.10.2000 tarih, 3309 sayılı onaylı mimari proje esas alınmıştır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemede konusu 1420 ada 1 parsel için düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanılmamıştır.

### **3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği**

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu ve yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür.

### **3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu gayrimenkulün bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkulün kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiler ve İmar Arşivi'nde incelenen işlem dosyasında görülen evraklarda, konu parselin imar durumunun ve fonksiyonun 1988 yılından değerlendirme tarihine kadar olan süreçte herhangi bir değişikliğe uğramadığı görülmüştür. Değerleme tarihi itibari ile 1420 ada 1 parsel sayılı taşınmaz mer'î imar planında (10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı) E: 3,00, ayırık nizam yapılanma koşulu ile "Yönetici Merkez" alanında kalmaktadır.

### **3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı**

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmaz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmakta olup Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından da engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## **4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ**

### **4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri**

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi'nde konumlandırılır. Taşınma Merkezi İş alanı olarak nitelendirilen bölge sınırları dahilinde yer almakta olup Büyükdere Caddesi'ne cephelidir. Taşınmaza Beşiktaş-Sarıyer İstikametinde Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken Levent çarşı geçildikten sonra sol kolda yer alan Metrocitiy, Apa Giz, Özdilek A.V.M projesi, Kanyon, Tekfen Tower gibi referans yapılar geçilerek ulaşılır. Konu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ kolda, Levent 2 Kavşağı (O-2) ile Büyükdere Caddesi'nin kesişiminde köşe konumunda yer almaktadır.

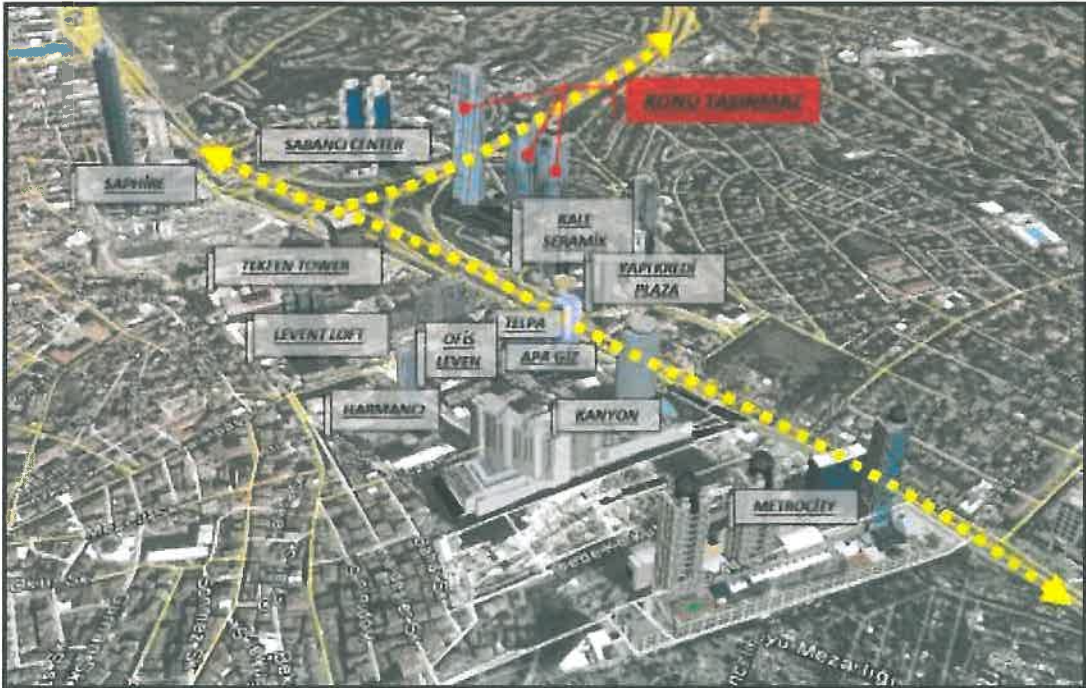
Konu taşınmaza yakın konumda Erlangen Parkı, Levent Polis Karakolu, Lütfi Banat İlköğretim Okulu, Afet Yolal Camii, Türkiye Spor Yazarları Derneği gibi referans yapılar mevcut olup, İstanbul İli'nin kent

ölçeğinde Avrupa Yakası'nda konumlu Merkez alanı sınırları dahilinde yer almasından dolayı kentsel donatı alanlarına yakın konumdadır.

**Tablo. 7 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

| Mesafeler                | *Uzaklıklar (km) |
|--------------------------|------------------|
| Zincirlikuyu             | 1.80             |
| FSM Köprüsü              | 3.82             |
| Boğaziçi Köprüsü         | 4.02             |
| Beşiktaş Merkez          | 4.53             |
| Atatürk Havalimanı       | 19.52            |
| Sarıyer Merkez           | 10.16            |
| Sabiha Gökçen Havalimanı | 32.14            |

\*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.



Değerleme konusu taşınmazın Büyükdere Caddesi'ne cepheli konumda olmasından dolayı toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir durumdadır. Taşınmaza metro, metrobüs ve diğer karayolu toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Konum itibarı ile Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ulaşım bağlantısının

bulunması dolayısı ile de Anadolu Yakası'na ulaşım alternatifleri olan taşınmazın komşu mahalleler Beşiktaş ilçe sınırları dahilinde Konaklar, Akat ve Nispetiye Mahalleleri, Şişli ilçe sınırları dahilinde ise, Esentepe Mahallesi'dir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ticaret fonksiyonlu gelişim göstermiş olup, Büyükdere Caddesi cephesinde karma kullanımlı projeler yer almaktadır. Bahsi geçen projeler dahilinde A.V.M., 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 çarşı 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.



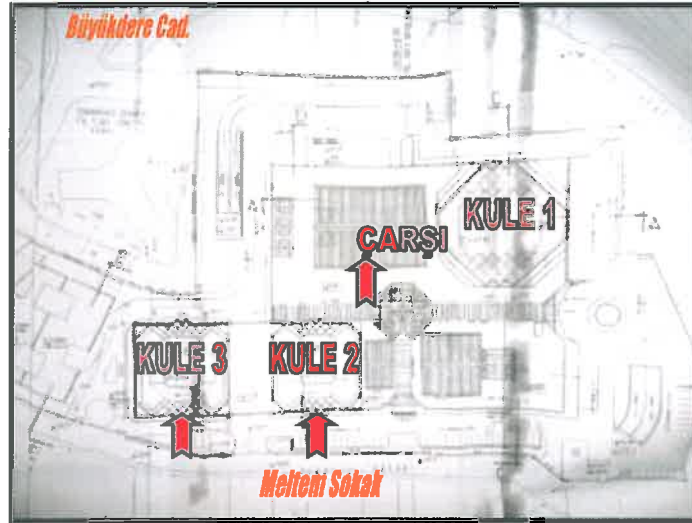
Taşınmazın çevresindeki mevcut yapılaşma incelendiğinde Büyükdere Caddesi'nin doğusunda kalan bölgede planlı bir gelişim olduğu, ancak büyükdere Caddesi'nin batısında yer alan bölgede ise plansız gelişim ile birlikte karma kullanımlı projelerin de yer aldığı görülmüştür. 20.yy itibari ile gelişen büro ve plaza kullanımları ile birlikte caddenin her iki cephesinde 20 kat ve üzeri bloklardan oluşan plaza ve rezidans yapıları görülmeye başlanmıştır. Halihazırda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi yasası gibi yasal dayanaklar ile bahsi geçen plansız yapıların yerine deprem yönetmeliğine uygun yeni yapılar yapılmaya başlanmıştır. Gayrimenkulün konumlu olduğu bölge yoğun talep gören ve İstanbul il özelinde marka değerlerinin konumlandığı bir merkezdir.

#### 4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 Parsel'de kayıtlı "Kargir İş Merkezi" nitelikli taşınmazdır. Parsel yüzölçümü 25.909 m<sup>2</sup> olup, kat mülkiyeti kurulmuş "İş Kuleleri" bulunmaktadır. 31.10.2000 tarih, 200/3309 sayılı Belediye onaylı mimari projesinde ve mahallinde parsel üzerinde 3 blok, çarşı ve ticari otopark alanı mevcuttur. Parsel üzerindeki bloklar Kule 1, Kule 2, Kule 3, Çarşı ve ticari otopark bloğu olarak adlandırılmıştır. Parsel üzerindeki yapılardan otopark bloğuna zemin kat seviyesinden giriş sağlanmakta olup, toplam yaklaşık 15.910 m<sup>2</sup> kullanım

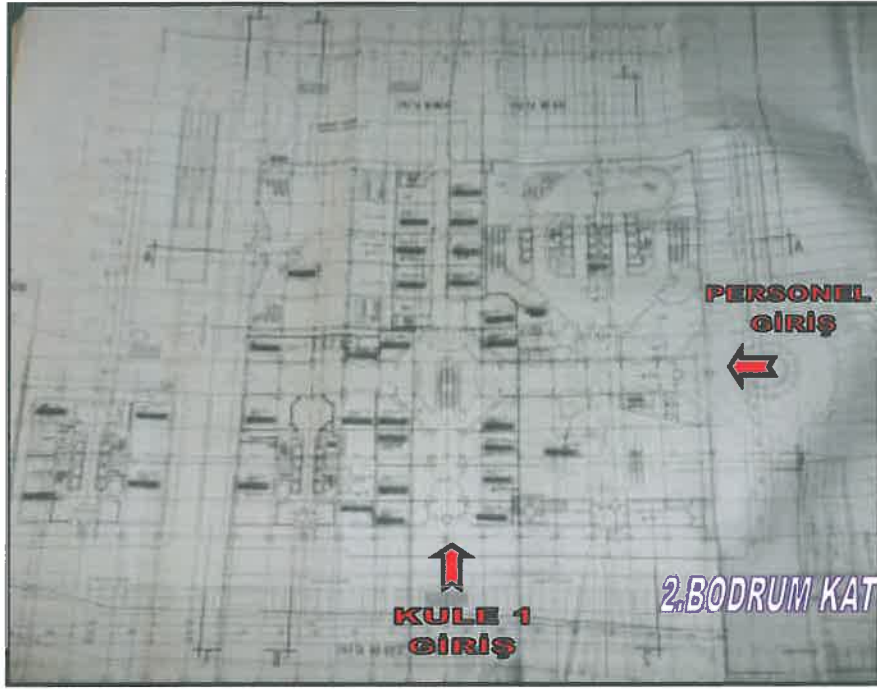
alanına sahiptir. Parsel sınırları dahilindeki kule blokları 2. normal kata kadar tek hacimli kat alanlarından oluşmakta olup, fonksiyonlar dahilinde bloklar ayrılmaktadır.



### ÇARŞI BLOK

İş Kuleler tesisi dahilinde yer alan kuleler ve çarşı alanının 2. normal kata kadar olan alanları tek hacimli kat olarak kullanılmakta olup, kulelerde 2. normal kat sonrasında ayrı ayrı bloklar yükselmektedir. Blok girişleri 1. bodrum kat seviyesinde yer almakta olup, tüm blokların çarşı alanına bağlantıyı sağlayan giriş-çıkışı mevcuttur. Onaylı mimari projesinde ve mahallinde tesis dahilindeki otopark alanları, teknik hacimler v.b alanlar 6. bodrum kat ile 2. bodrum kat arasında konumlu olup, "Çarşı" alanı 2. bodrum kat ve 1. bodrum katta yer almaktadır.





Tablo. 8 Kule 1, Kule 2, Kule 3 ve Çarşı Blokları Kat Alanları ve Bağımsız Bölüm Sayıları

| KULE 1, 2, 3 ORTAK ALANLAR VE ÇARŞI BLOĞU |                      |                      |  |
|---|----------------------|----------------------|--|
| KAT                                       | ALAN, m <sup>2</sup> | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | NİTELİK  |
| 6.BODRUM                                  | 17.282               | 0                    | Yakıt odası, su pompa odası, tesisat alanı, binaya ait otoparklar, su depoları, yangın su deposu   |
| 5.BODRUM                                  | 16.241               | 0                    | Binaya ait otopark alanları, sığınaklar  |
| 4.BODRUM                                  | 16.352               | 0                    | Binaya ait otopark alanları, tesisat/yakıt odaları, elektrik trafo odası, jeneratör odası, telefon santral                                 |
| 3.BODRUM                                  | 16.096               | 0                    | Otopark alanları, Kule 2 ve Kule 3 'e ait yükleme alanları, çöp odası, personel yemekhanesi, mutfak, buluşkhane ve ilgili birimler, WC'ler |
| OTOPARK ARA KATI                          | 2.127                | 0                    | Binaya ait otopark alanı   |
| 2.BODRUM                                  | 18.197               | 20                   | Mağazalar, binaya ait otopark alanı, havalandırma üniteleri, binaya ait kafeterya, yemek servis alanı                                      |
| 1.BODRUM                                  | 11.352               | 26                   | Mağazalar, binaya ait otopark alanı  |
|   |                      | 2                    | Bürolar, arşivler  |
|   |                      | 1                    | Oditoryum, oditoryum girişi, sergi salonları   |
|   |                      | 1                    | Banka şubesi, banka şubesi personel girişi   |
| ZEMİN                                     | 9.172                | 6                    | Bürolar, banka şubesine ait alanlar  |
| 1.KAT                                     | 8.064                | 5                    | Bürolar, bürolara ait arşivler   |
| ALÇAK ÇATI KATI                           | 1.696                | 0                    | Oditoryum tesisat alanı, çatı alanı, tesisat hacimleri   |
| <b>TOPLAM</b>                             | <b>116.579</b>       |                      | <b>61 Adet Bağımsız Bölüm</b>  |

Parsel üzerinde yer alan 2. bodrum ve 1. bodrum kat kullanımına sahip çarşı alanı dahilinde toplam 46 mağaza, 2 büro yer almaktadır. Toplam 48 adet bağımsız bölümün bulunduğu 2. bodrum ve 1. bodrum katların tamamında toplam 3.618 m<sup>2</sup> (brüt alan üzerinden) satılabilir/kiralanabilir mağaza ve büro alanı mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemede çarşı alanı dahilinde mağazalar, yeme-içme alanları gibi ticari üniteler mevcuttur. Kat mülkiyetine göre "Çarşı" dahilinde yer alan mağaza-acentalı nitelikli taşınmazların ortalama büyüklüğü ~75 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup, min. mağaza alanı 30 m<sup>2</sup>, maks. mağaza alanı 149 m<sup>2</sup>'dir. Çarşı alanı dahilinde yer alan bağımsız bölümler ve alanları tabloda belirtildiği gibidir.

**Tablo. 9 Çarşı Alanında Yer Alan Bağımsız Bölümler ve Alan Bilgileri**

| B.B. No:      | Katı | Kullanım Şekli   | Brüt Alan (m <sup>2</sup> )** |
|---------------|------|------------------|-------------------------------|
| 1             | 2B   | Mağaza-Acenta 1  | 100                           |
| 2             | 2B   | Mağaza-Acenta 2  | 135                           |
| 3             | 2B   | Mağaza-Acenta 3  | 108                           |
| 4             | 2B   | Mağaza-Acenta 4  | 42                            |
| 5             | 2B   | Mağaza-Acenta 5  | 30                            |
| 6             | 2B   | Mağaza-Acenta 6  | 82                            |
| 7             | 2B   | Mağaza-Acenta 7  | 76                            |
| 8             | 2B   | Mağaza-Acenta 8  | 102                           |
| 9             | 2B   | Mağaza-Acenta 9  | 138                           |
| 10            | 2B   | Mağaza-Acenta 10 | 68                            |
| 11            | 2B   | Mağaza-Acenta 11 | 36                            |
| 12            | 2B   | Mağaza-Acenta 12 | 91                            |
| 13            | 2B   | Mağaza-Acenta 13 | 46                            |
| 14            | 2B   | Mağaza-Acenta 14 | 87                            |
| 15            | 2B   | Mağaza-Acenta 15 | 75                            |
| 16            | 2B   | Mağaza-Acenta 16 | 75                            |
| 17            | 2B   | Mağaza-Acenta 17 | 74                            |
| 18            | 2B   | Mağaza-Acenta 18 | 38                            |
| 19            | 2B   | Mağaza-Acenta 19 | 42                            |
| 20            | 2B   | Mağaza-Acenta 20 | 42                            |
| 21            | 1B   | Mağaza-Acenta 21 | 72                            |
| 22            | 1B   | Mağaza-Acenta 22 | 31                            |
| 23            | 1B   | Mağaza-Acenta 23 | 60                            |
| 24            | 1B   | Mağaza-Acenta 24 | 27                            |
| 25            | 1B   | Mağaza-Acenta 25 | 60                            |
| 26            | 1B   | Mağaza-Acenta 26 | 29                            |
| 27            | 1B   | Mağaza-Acenta 27 | 64                            |
| 28            | 1B   | Mağaza-Acenta 28 | 87                            |
| 29            | 1B   | Mağaza-Acenta 29 | 51                            |
| 30            | 1B   | Mağaza-Acenta 30 | 50                            |
| 31            | 1B   | Mağaza-Acenta 31 | 92                            |
| 32            | 1B   | Mağaza-Acenta 32 | 92                            |
| 33            | 1B   | Mağaza-Acenta 33 | 49                            |
| 34            | 1B   | Mağaza-Acenta 34 | 58                            |
| 35            | 1B   | Mağaza-Acenta 35 | 90                            |
| 36            | 1B   | Mağaza-Acenta 36 | 89                            |
| 37            | 1B   | Mağaza-Acenta 37 | 52                            |
| 38            | 1B   | Mağaza-Acenta 38 | 42                            |
| 39            | 1B   | Mağaza-Acenta 39 | 41                            |
| 40            | 1B   | Mağaza-Acenta 40 | 83                            |
| 41            | 1B   | Mağaza-Acenta 41 | 88                            |
| 42            | 1B   | Mağaza-Acenta 42 | 110                           |
| 43            | 1B   | Mağaza-Acenta 43 | 149                           |
| 44            | 1B   | Mağaza-Acenta 44 | 135                           |
| 45            | 1B   | Büro             | 110                           |
| 46            | 1B   | Mağaza-Acenta 45 | 110                           |
| 47            | 1B   | Mağaza-Acenta 46 | 130                           |
| 48            | 1B   | Büro             | 80                            |
| <b>TOPLAM</b> |      |                  | <b>3.618</b>                  |

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**KULE 1**

Parsele üzerindeki mevcut yapılardan Büyükdere Caddesi cephesinde yer alan blok, Kule 1 olarak tanımlanmış olup, 6 bodrum+zemin+41 normal kat olmak üzere toplam 48 katlıdır. Kule 1 dahilinde toplam 112 bağımsız bölüm bulunmakta olup, bağımsız bölümlerden 100'ü büro, 1'i oditoryum, 1'i banka şubesi olarak tescil edilmiştir. 2. normal kat seviyesinin üzerinde toplam 55.757 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olan blok dahilindeki katlarda, her katta 3'er ya da 2'şer adet büro olmak üzere büro alanları yer almaktadır. Kule 1 dahilindeki ofis katları 1.812 m<sup>2</sup> ile 965 m<sup>2</sup> aralığında yüzölçümüne sahip olup, ortalama kat alanı ~1.382 m<sup>2</sup> dir. (Kule 1 dahilindeki bağımsız bölümlerin mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına kayıtlı olmadığında kule dahilindeki bağımsız bölümlerin bilgilerine raporda yer verilmemiştir.)

**Tablo. 10 Kule 1 Kat Alanları ve Bağımsız Bölüm Sayıları**

| KULE 1               |                      |                      |  |
|----------------------|----------------------|----------------------|--|
| KAT                  | ALAN, m <sup>2</sup> | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | NİTELİK                                |
| 2.KAT                | 1.812                | 3                    | Büro                                   |
| 3.KAT                | 1.645                | 3                    | Büro                                   |
| 4.KAT                | 1.407                | 0                    | Tesisat katı                           |
| 5.KAT                | 1.407                | 2                    | Büro                                   |
| 6.KAT                | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 7.KAT                | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 8.KAT                | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 9.KAT                | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 10.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 11.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 12.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 13.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 14.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 15.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 16.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 17.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 18.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 19.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 20.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 21.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 22.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 23.KAT               | 1.407                | 2                    | Büro, makine odaları, elektrik odası   |
| 24.KAT               | 1.407                | 2                    | Büro                                   |
| 25.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 26.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 27.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 28.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 29.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 30.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 31.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 32.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 33.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 34.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 35.KAT               | 1.407                | 3                    | Büro                                   |
| 36.KAT               | 1.330                | 3                    | Büro                                   |
| 37.KAT               | 1.227                | 1                    | Büro                                   |
| 38.KAT               | 1.098                | 1                    | Büro                                   |
| 39.KAT               | 1.098                | 0                    | Makine dairesi                         |
| 40.KAT               | 1.098                | 1                    | Özel yemek salonu                      |
| 41.KAT               | 965                  | 1                    | Toplantı salonu                        |
| 41 A KATI            | 310                  | 0                    | Asansör makine dairesi, soğutma kuleri |
| ASMA M.KATI          | 150                  | 0                    | Elektrik trafo odası                   |
| <b>KULE 1 TOPLAM</b> | <b>55.757</b>        |                      | <b>103 Adet*</b>                       |

\* Tabloda belirtilen bağımsız bölüm sayıları sadece 2. kat ve üzerini kapsamakta olup, 2. bodrum-2.kat arasında yer alan bağımsız bölüm adedi Tablo 6'da belirtilmiştir.

**KULE 2**

Meltem Sokak cephesinden parsele bakıldığında parselin solunda konumlu olan blok Kule 3, sağında konumlu olan blok Kule 2 olarak adlandırılmıştır. Kule 2, 6 bodrum+zemin+27 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır. Kule 2 dahilinde toplam 27 bağımsız bölüm bulunmakta olup, bağımsız bölümlerin tamamı büro niteliklidir. 2. normal kat seviyesinin üzerinde toplam 26.030 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olan blok dahilindeki katlarda, her katta birer adet büro yer almaktadır. Kule 2 dahilindeki ofis katları 1.075m<sup>2</sup> ile 889 m<sup>2</sup> aralığında yüzölçümüne sahip olup, ortalama kat alanı ~1.000 m<sup>2</sup> dir.

**Tablo. 11 Kule 2 Kat Alanları ve Bağımsız Bölüm Sayıları**

| KULE 2               |                      |                      |  |
|----------------------|----------------------|----------------------|--|
| KAT                  | ALAN, m <sup>2</sup> | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | NİTELİK                                |
| 2.KAT                | 1.075                | 1                    | Büro                                   |
| 3.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 4.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 5.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 6.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 7.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 8.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 9.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 10.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 11.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 12.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 13.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 14.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 15.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 16.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 17.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 18.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 19.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 20.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 21.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 22.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 23.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 24.KAT               | 938                  | 1                    | Büro                                   |
| 25.KAT               | 889                  | 1                    | Büro                                   |
| 26.KAT               | 889                  | 1                    | Büro                                   |
| 27.KAT               | 470                  | 0                    | Tesisat santrali                       |
| 27 A KAT             | 76                   | 0                    | Soğutma kulesi, asansör makine dairesi |
| <b>KULE 2 TOPLAM</b> | <b>26.030</b>        |                      | <b>25 Adet*</b>                        |

\* Tabloda belirtilen bağımsız bölüm sayıları sadece 2. kat ve üzerini kapsamakta olup, 2. bodrum-2.kat arasında yer alan bağımsız bölüm adedi Tablo 6'da belirtilmiştir.



**Tablo. 12 Kule 2'de Yer Alan Bağımsız Bölümler ve Alan Bilgileri**

| B.B. No:      | Katı  | Kullanım Şekli | Brüt Alan (m <sup>2</sup> )** |
|---------------|-------|----------------|-------------------------------|
| 55            | ZEMİN | Büro           | 1.008                         |
| 60            | 1     | Büro           | 1.578                         |
| 165           | 2     | Büro           | 834                           |
| 166           | 3     | Büro           | 802                           |
| 167           | 4     | Büro           | 802                           |
| 168           | 5     | Büro           | 802                           |
| 169           | 6     | Büro           | 802                           |
| 170           | 7     | Büro           | 802                           |
| 171           | 8     | Büro           | 802                           |
| 172           | 9     | Büro           | 802                           |
| 173           | 10    | Büro           | 802                           |
| 174           | 11    | Büro           | 802                           |
| 175           | 12    | Büro           | 802                           |
| 176           | 13    | Büro           | 802                           |
| 177           | 14    | Büro           | 802                           |
| 178           | 15    | Büro           | 802                           |
| 179           | 16    | Büro           | 802                           |
| 180           | 17    | Büro           | 856                           |
| 181           | 18    | Büro           | 856                           |
| 182           | 19    | Büro           | 856                           |
| 183           | 20    | Büro           | 856                           |
| 184           | 21    | Büro           | 856                           |
| 185           | 22    | Büro           | 823                           |
| 186           | 23    | Büro           | 761                           |
| 187           | 24    | Büro           | 712                           |
| 188           | 25    | Büro           | 712                           |
| 189           | 26    | Büro           | 712                           |
| <b>TOPLAM</b> |       |                | <b>22.648</b>                 |

\*\*Tüm Sabit/İkmal/Kiralanabilir Brüt Alanlar kat irtifakına esas onaylı mimari proje üzerinden hesaplanmış olup, brüt alan hesabına teknik alanlar ve bina ortak alanlarındaki paylar dahil edilmemiştir.



**KULE 3**

Meltem Sokak cephesinden parsele bakıldığında parselin solunda konumlu olan blok Kule 3 olarak adlandırılmıştır. Kule 3, 6 bodrum+zemin+27 normal kat olmak üzere toplam 34 katlıdır. Kule 3 dahilinde toplam 27 bağımsız bölüm bulunmakta olup, bağımsız bölümlerin tamamı büro niteliklidir. 2. normal kat seviyesinin üzerinde toplam 25.997 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olan blok dahilindeki katlarda, her katta birer adet büro yer almaktadır. Kule 3 dahilindeki ofis katları 1.075m<sup>2</sup> ile 889 m<sup>2</sup> aralığında yüzölçümüne sahip olup, ortalama kat alanı ~1.000 m<sup>2</sup> dir.

**Tablo. 13 Kule 3 Kat Alanları ve Bağımsız Bölüm Sayıları**

| KULE 3               |                      |                      |  |
|----------------------|----------------------|----------------------|--|
| KAT                  | ALAN, m <sup>2</sup> | BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ | NİTELİK                                |
| 2.KAT                | 1.075                | 1                    | Büro                                   |
| 3.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 4.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 5.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 6.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 7.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 8.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 9.KAT                | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 10.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 11.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 12.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 13.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 14.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 15.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 16.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 17.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 18.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 19.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 20.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 21.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 22.KAT               | 1.033                | 1                    | Büro                                   |
| 23.KAT               | 1.000                | 1                    | Büro                                   |
| 24.KAT               | 938                  | 1                    | Büro                                   |
| 25.KAT               | 889                  | 1                    | Büro                                   |
| 26.KAT               | 889                  | 1                    | Büro                                   |
| 27.KAT               | 470                  | 0                    | Tesisat santrali                       |
| 27 A KAT             | 76                   | 0                    | Soğutma kulesi, asansör makine dairesi |
| <b>KULE 3 TOPLAM</b> | <b>25.997</b>        |                      | <b>25 Adet*</b>                        |

\* Tabloda belirtilen bağımsız bölüm sayıları sadece 2. kat ve üzerini kapsamakta olup, 2. bodrum-2.kat arasında yer alan bağımsız bölüm adedi Tablo 6'da belirtilmiştir.



HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**Tablo. 14 Kule 3'de Yer Alan Bağımsız Bölümler ve Alan Bilgileri**

| B.E. No:      | Kat   | Kullanım Şekli | Brüt Alan (m <sup>2</sup> )** |
|---------------|-------|----------------|-------------------------------|
| 56            | ZEMİN | Büro           | 1.245                         |
| 61            | 1     | Büro           | 743                           |
| 190           | 2     | Büro           | 834                           |
| 191           | 3     | Büro           | 802                           |
| 192           | 4     | Büro           | 802                           |
| 193           | 5     | Büro           | 802                           |
| 194           | 6     | Büro           | 802                           |
| 195           | 7     | Büro           | 802                           |
| 196           | 8     | Büro           | 802                           |
| 197           | 9     | Büro           | 802                           |
| 198           | 10    | Büro           | 802                           |
| 199           | 11    | Büro           | 802                           |
| 200           | 12    | Büro           | 802                           |
| 201           | 13    | Büro           | 802                           |
| 202           | 14    | Büro           | 802                           |
| 203           | 15    | Büro           | 802                           |
| 204           | 16    | Büro           | 802                           |
| 205           | 17    | Büro           | 856                           |
| 206           | 18    | Büro           | 856                           |
| 207           | 19    | Büro           | 856                           |
| 208           | 20    | Büro           | 856                           |
| 209           | 21    | Büro           | 856                           |
| 210           | 22    | Büro           | 823                           |
| 211           | 23    | Büro           | 761                           |
| 212           | 24    | Büro           | 712                           |
| 213           | 25    | Büro           | 712                           |
| 214           | 26    | Büro           | 712                           |
| <b>TOPLAM</b> |       |                | <b>22.050</b>                 |

\*\*Satılabilir/Kiralanabilir Brüt Alanlar kat irtifakına esas onaylı mimari proje üzerinden hesaplanmış olup, brüt alan hesabına teknik alanlar ve bina ortak alanlarındaki paylar dahil edilmemiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan İş Kuleler kompleksi üzerinde yer alan bloklarda yer alan fonksiyon alanları incelendiğinde toplam 99.510 m<sup>2</sup> alana sahip satılabilir/kiralanabilir alanın ~%84'ünün büro olarak, ~%3'ünün ise mağaza olarak kullanıldığı görülmüştür. Kule 1, Kule 2, Kule 3 ve Çarşı bloklarının tamamına ait alan ve bağımsız bölüm adetleri bilgisi aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

**Tablo. 15 İş Kuleler Kompleksi Dahili Toplam Kiralanabilir/Satılabilir Alanlar**

| <b>İŞ KULELER KOMPLEKSİ DAHİLİ TOPLAM KIRALANABİLİR/SATILABİLİR ALANLAR</b> |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Fonksiyon   | Alan, m <sup>2</sup> | Bağımsız Bölüm Adedi |
| Toplam Mağaza Alanı   | 3.428                | 46                   |
| Toplam Büro Alanı   | 83.967               | 164                  |
| Toplam Oditoryum Alanı  | 4.535                | 1                    |
| Toplam Banka Şubesi   | 5.909                | 1                    |
| Özel Yemek Salonu Alanı   | 902                  | 1                    |
| Resepsiyon Salonu alanı   | 769                  | 1                    |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>99.510</b>        | <b>214</b>           |



Kompleks dahilindeki Kulelerden Kule 1 dahilinde yer alan "oditoryum", "Banka Şubesi" ve "büro" nitelikli taşınmazların mülkiyeti Türkiye İş Bankası A.Ş. adına tescil edilmiş olup, Kule 1 dahilindeki taşınmazlarda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın herhangi bir hissesi mevcut değildir.

Değerleme raporu kapsamında sadece İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın mülkiyetindeki taşınmazlar dikkate alınmış olup Çarşı kule, Kule 2 ve Kule 3'te yer alan İ.Ş.G.Y.O adına tescil edilmiş bağımsız bölümlerin toplam alanları aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

**Tablo. 16 İş Kuleler Kompleksi Dahili İ.Ş.G.Y.O Mülkiyetindeki Toplam Kiralanabilir/Satılabilir Alanlar**

| <b>İŞ KULELER KOMPLEKSİ DAHİLİ İŞ GYO MÜLKİYETİNDEKİ TOPLAM KİRALANABİLİR/SATILABİLİR ALANLAR</b> |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| Fonksiyon   | Alan, m <sup>2</sup> | Bağımsız Bölüm Adedi |
| Toplam Mağaza Alanı   | 3.428                | 46                   |
| Toplam Büro Alanı   | 44.888               | 56                   |
| Toplam Oditoryum Alanı  | 0                    | 0                    |
| Toplam Banka Şubesi   | 0                    | 0                    |
| Özel Yemek Salonu Alanı   | 0                    | 0                    |
| Resepsiyon Salonu alanı   | 0                    | 0                    |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>48.316</b>        | <b>102</b>           |



Değerleme konusu taşınmazların tamamı ticari fonksiyonlu gayrimenkullerden oluşmakta ve "büro", "mağaza" niteliklidir. Ana gayrimenkul dahilindeki satılabilir/kiralanabilir alanların tamamı bağımsız bölümlerin brüt alanları üzerinden hesaplanmış olup, kat brütleri, bina ortak alanlarından her bir bağımsız bölümün payına düşen alanlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903 115 kişi artış göstermiş olup, erkek nüfusun oranı %50,2 (37 956 168 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (37 671 216 kişi) olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, 2012 yılında % 12 olarak açıklanmış olup, 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı % 77,3 İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak açıklanmıştır. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,7 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. İstanbul ilini %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana takip etmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etti.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olarak gerçekleşti. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2012 yılı sonuçları)

## 5.2. Ekonomik Veriler

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Ekim 2013'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için büyüme beklentilerinin düşürüldüğü, IMF, 2013 küresel büyüme beklentisinin 0.3 puan azaltıp %2.9'a gerilediği açıklanmıştır. IMF'nin raporunda küresel büyüme beklentisinin 2014 yılında %3,62'ye çekilmesinde gelişmiş ülkelerdeki büyüme beklentisinin sabit öngörülmesi ve gelişen ülkelerdeki büyüme beklentisinin azalması yönündeki öngörüler etkili olmuştur.

**Tablo 1 : IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları**

|                                | 2011 | 2012 | 2013 (*) | 2014 (*) |
|--------------------------------|------|------|----------|----------|
| <b>Dünya</b>                   | 3,9  | 3,2  | 2,9      | 3,6      |
| <b>Gelişmiş Ülkeler</b>        | 1,7  | 1,5  | 3,2      | 2,0      |
| A.B.D.                         | 1,8  | 2,6  | 1,6      | 2,6      |
| Euro Bölgesi                   | 1,5  | -0,6 | -0,4     | 1,0      |
| Almanya                        | 3,4  | 0,9  | 0,5      | 1,4      |
| Fransa                         | 2,0  | 0,0  | 0,2      | 1,0      |
| İtalya                         | 0,4  | 2,4  | 1,8      | 0,7      |
| İspanya                        | 0,1  | -1,6 | -1,3     | 0,2      |
| Japonya                        | 0,6  | 2,0  | 2,0      | 1,2      |
| İngiltere                      | 1,1  | 0,2  | 1,4      | 1,0      |
| Canada                         | 2,5  | 1,7  | 1,6      | 2,2      |
| <b>Diğer Gelişmiş Ülkeler</b>  | 3,2  | 1,9  | 2,3      | 3,1      |
| <b>Gelişmekte Olan Ülkeler</b> | 6,2  | 4,9  | 4,5      | 5,1      |
| <b>Orta ve Doğu Avrupa</b>     | 5,4  | 1,4  | 2,3      | 2,7      |
| <b>BDİ</b>                     | 4,8  | 3,4  | 2,1      | 3,4      |
| Türkiye                        | 4,3  | 3,4  | 1,5      | 3,0      |
| Gelişen Asya                   | 7,8  | 6,4  | 6,3      | 6,5      |
| Çin                            | 9,3  | 7,7  | 7,6      | 7,3      |
| Hindistan                      | 6,3  | 3,2  | 3,8      | 5,1      |
| Latin Amerika ve Karayipler    | 4,6  | 2,9  | 2,7      | 3,1      |
| Brezilya                       | 2,7  | 0,9  | 2,5      | 2,5      |
| Meksika                        | 4,0  | 3,6  | 1,2      | 3,0      |
| Ortadoğu ve Kuzey Afrika       | 3,9  | 4,0  | 2,1      | 3,8      |
|                                |      |      |          | 4,0      |

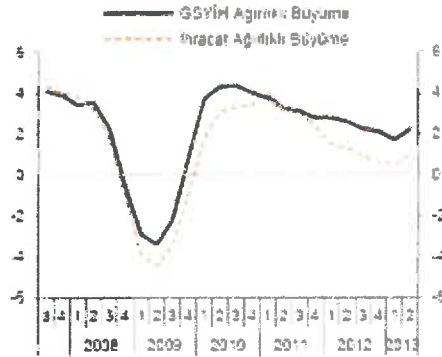
Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2013)

### 5.2.1.1. Küresel Büyüme Oranları

Küresel iktisadi faaliyet 2013 yılının ikinci çeyreğinde, sınırlı da olsa yukarı yönlü bir seyir izlemiştir (Grafik 1). Bu gelişimde, gelişmiş ülkelerde yaşanan olumlu büyüme performansının etkili olduğu söylenebilir. Bu dönemde ABD, Japonya ve İngiltere gelişmiş ülkeler büyümesine pozitif katkı yaparken, Euro Bölgesi'nde yaşanan resesyonun 1 hız kaybettiği görülmektedir. Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı söz konusu dönemde gerilemiştir (Grafik 2) (TCMB, Enflasyon Raporu, 2013).

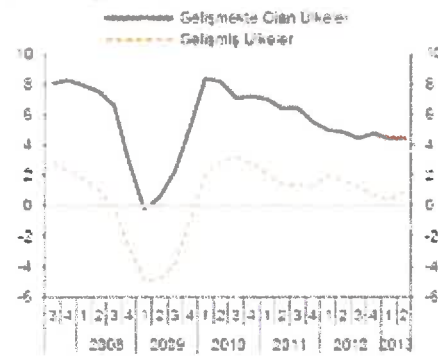
**Grafik 1 : Türkiye'de Küresel Büyüme Oranları**      **Grafik 2: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Küresel Büyüme Oranları**

**Küresel Büyüme Oranları\***  
(Yıllık Değişim, Yılı)



\* İhracat ağırlıklı büyüme oranları gelişmekte olan ülkelere Türkiye dışındaki ülkelere oranla daha yüksektir.  
Kaynak: Bloomberg LTM

**Küresel Büyüme Oranları\***  
(Yıllık Değişim, Yılı)



\* Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere küresel büyüme oranları oranla daha yüksektir.  
Kaynak: Bloomberg LTM

Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon Raporu, 2013

2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmininde bulunmuştur. Ancak Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %2,9, ikinci çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür.

<sup>1</sup> Resesyon: Ekonomik büyümenin belirli bir süre negatif ya da yavaş olmasıdır. Ekonomide atıl kapasitenin olması ya da ekonominin uzun vadeli büyüme oranından daha düşük bir oranda büyümesi olarak da tanımlanabilmektedir.  
(<http://muhasebeturk.org/ecopedia/402-r/1722-resesyon-nedir-ne-demek-anlami-tanimi.html>) Erişim tarihi 06.12.2013

**Tablo 2: Bazı Ülke- Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)**

| Bazı Ülke- Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |      |         |              |     |          |       |           |     |
|--|------|---------|--------------|-----|----------|-------|-----------|-----|
|  |      | Türkiye | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | ÇHC |
| IMF  | 2013 | 3,8     | -0,4         | 1,6 | 2,5      | 1,5   | 3,8       | 7,6 |
|  | 2014 | 3,5     | 1,0          | 2,6 | 2,5      | 3,0   | 5,1       | 7,3 |
| OECD   | 2013 | 3,6     | -0,4         | 1,7 | 2,5      | 1,5   | 3,0       | 7,7 |
|  | 2014 | 3,8     | 1,0          | 2,9 | 2,2      | 2,3   | 4,7       | 8,2 |
| DB   | 2013 | 3,6     | -0,6         | 2,0 | 2,9      | 2,3   | 5,7       | 7,7 |
|  | 2014 | 4,5     | 0,9          | 2,8 | 4,0      | 3,5   | 6,5       | 8,0 |
| BM   | 2013 | 3,4     | -0,4         | 1,9 | 3,0      | 2,9   | 5,5       | 7,8 |
|  | 2014 | 3,8     | 1,1          | 2,6 | 4,2      | 3,5   | 6,1       | 7,7 |

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Görünüm Sunum, Kasım 2013 (IMF,OECD,DB,BM)

### 5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013).

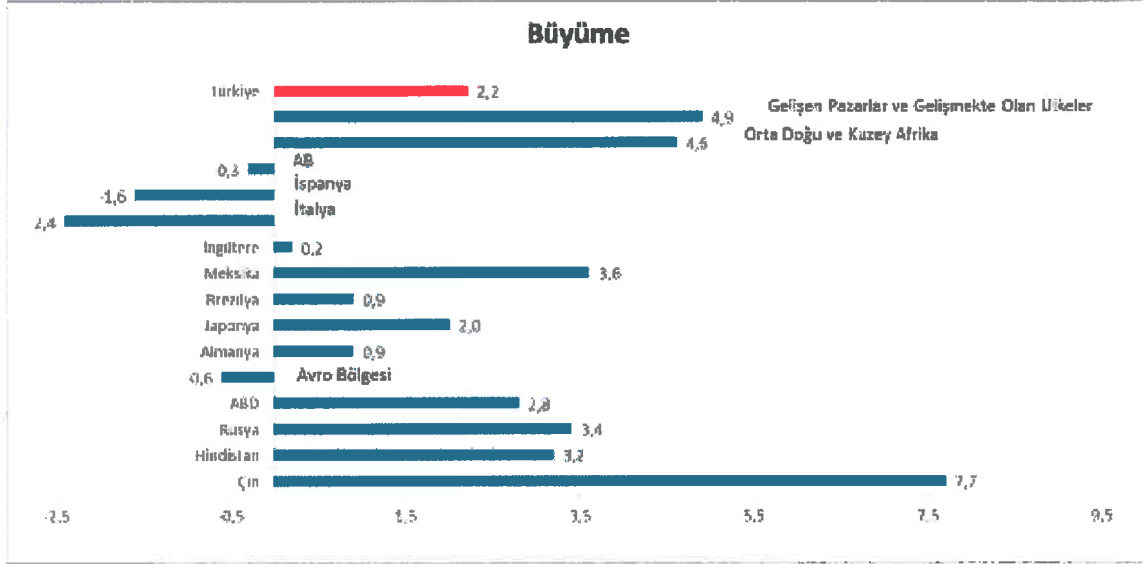
Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayıp Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3’lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye’nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu’nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

### 5.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuştur. 2012 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler itibarıyla GSYH Gelişme oranları Grafik 3’te verilmiştir.

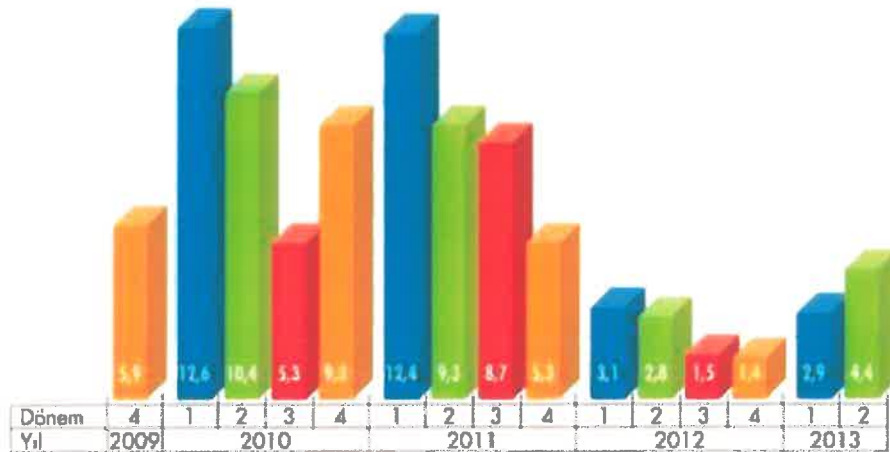
**Grafik 3: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2012)**



Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2012)

Aşağıdaki grafikte (Grafik 4) görüldüğü üzere Türkiye ekonomisi bir büyüme eğilimi göstermektedir.

**Grafik 4: Türkiye’de Ekonomik Büyüme Oranları (2009-2013)**



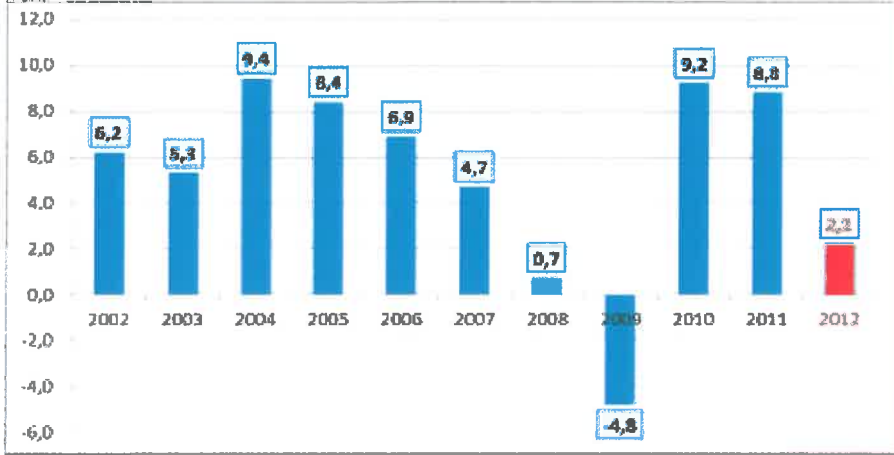
Kaynak: TÜİK

2013 yılının ikinci çeyreği itibarıyla GSYH reel olarak % 4,4 büyürken, ekonominin büyüklüğü de reel olarak 30,1 milyar liraya çıkmıştır ekonomik büyüklük cari fiyatlarla 385,1 milyar lira, dolar olarak da 209,7 milyar dolara ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ekonomik performansı olumlu etkileyen sektörler %5,4 reel büyüme ile tarım, %7,6 ile inşaat, %8,5 ile bankacılık (mali aracı kuruluşlar), %5 ile ticaret olarak karşımıza çıkmaktadır (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2013).



2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4 büyüme kaydetmiştir (Grafik 5).

**Grafik 5 : Türkiye’de Yıllara Göre Büyüme Oranları**



Kaynak: TÜİK

### 5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında %50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Global Property Guide'nin 2012 yılı konut fiyatları araştırması dünyada gayrimenkul piyasasının güçlenmeye başladığını ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında değerlendirmeye alınan 41 pazarın 24'ünde 2011 yılında konut fiyatları yükselmiştir. Bunların arasında Türkiye de bulunmaktadır. Araştırmada 21 konut pazarı önceki yıla göre artış hızı açısından daha iyi performans sergilerken, 20 konut pazarında iyileşme hızının yavaşladığı dikkat çekmektedir. Dünya genelinde hemen her bölgeden canlanma olan sektörde özellikle ABD ve Ortadoğu yukarı yönlü eğilimin en çok hissedildiği pazarlar olmuştur.<sup>2</sup>

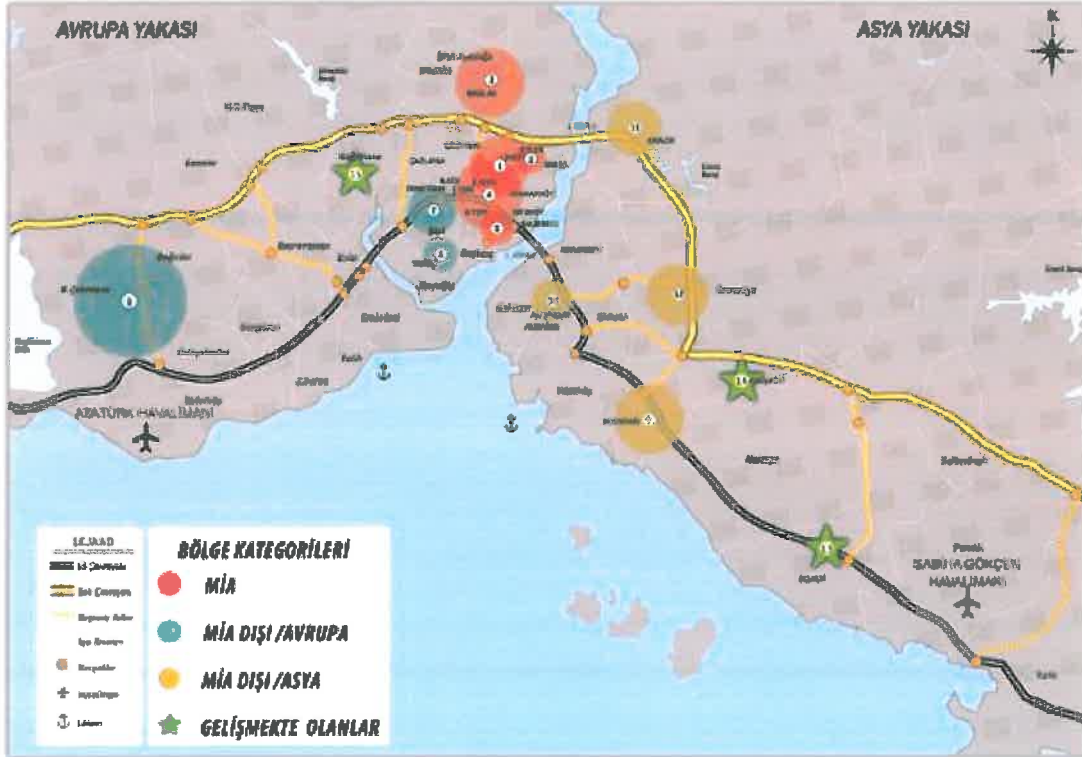
<sup>2</sup> Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2013) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 27 şehir arasında 4. sırada yer almaktadır. Bu ilk beş sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmektedir. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Yatırımcılar bu şehirlerden her birinin güçlü yerel mikro-ekonomik ortamından ve esnek emlak piyasası koşullarından cesaret almaktadır. Raporda, gayrimenkul şirketlerinin geçtiğimiz beş yılda faaliyetlerini yeniden yapılandırmasından ve zorlayıcı ekonomik ve emlak piyasası koşullarından yararlanmak için yeni stratejiler kullanmaya başlamalarından kaynaklandığı belirtiliyor.

### 5.3.1. İSTANBUL OFİS PİYASASI

Dünya ekonomilerindeki küresel yavaşlama ile olumsuz yönde etkilenen ofis piyasaları Türkiye'de 2011 yılı itibariyle yükseliş ivmesini devam ettirmiştir. 2011 yılında İstanbul, Türkiye'nin en aktif ve gelişmiş ofis pazarı haline gelmiştir. 2013'ün ilk yarısında ise pazara giren ofis arzı, geçtiğimiz yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında 6 kat artmıştır ve halen inşaat halinde olan, pazara girecek güçlü bir arz bulunmaktadır. Aşağıdaki haritada yeşil ile renklendirilmiş yıldızlar ile gösterilen üç bölge İstanbul Ofis Piyasası'na katılan yeni ofis bölgeleridir.

**Harita 1 : İstanbul'daki Ofis Kümelenmeleri**



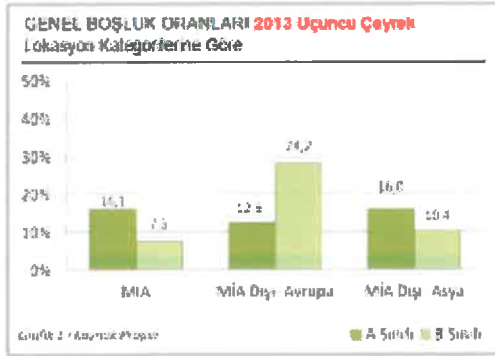
Kaynak : İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış, PROPİN, 2013

Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilmektedir. MİA, profesyonel ofis binalarının

yoğunlaştığı ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır. İstanbul'un MİA'sı, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam etmekte ve Maslak ile son bulmaktadır. MİA olarak tanımlanan bu aks; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsamaktadır. Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır. Bu doğrultuda MİA Dışı-Avrupa; Taksim, Nişantaşı, Şişli, Fulya, Otim ve Havaalanı bölgelerini, MİA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacak ve Ümraniye bölgelerini kapsamaktadır. Ataşehir, Kartal ve Kağıthane bölgeleri ise gelişmekte olan bölge kategorisinde incelenmektedir.

2013 yılının ilk yarısı itibariyle, İstanbul ofis pazarında mevcut A tipi<sup>3</sup> ofis stoku 3.4 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. İstanbul ofis pazarında, Merkezi İş Alanı (MİA) en fazla A tipi ofis stokuna sahip alt pazar olarak öne çıkmakta iken, 2013 yılının ikinci çeyreğinde, MİA dışı Asya Bölgesi'nin sıralamada MİA'nın önüne geçtiği görülmektedir. Bu kapsamda, MİA dışı Asya yakasındaki mevcut ofis arzı %37 ile %36 ve %28 olan MİA ve MİA dışı Avrupa yakasının önündedir. Fakat MİA'da inşaat halinde olan projelerin tamamlanmasıyla birlikte, MİA dışı Asya yakasının toplam ofis stoku içindeki payının düşüş eğilimine gireceği ve 2015 sonu itibariyle %35 düzeyine gerileyerek MİA ile aynı düzeye geleceği tahmin edilmektedir.

#### Grafik 6 : Lokasyon Kategorilerine Göre İstanbul'daki Ofislerdeki Genel Boşluk Oranları



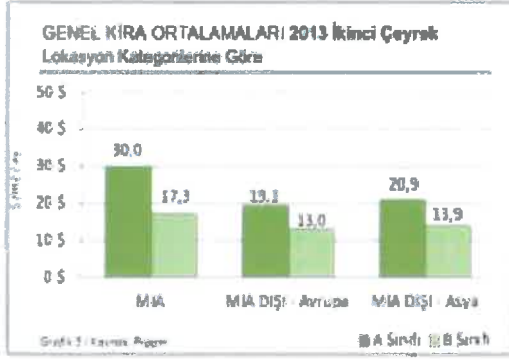
Kaynak : İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış, PROPİN, 2013

İstanbul Ofis Piyasası 2013 yılı üçüncü çeyrek dönemi "lokasyon kategorileri"ne göre A sınıfı ve B sınıfı ofis binalarına ait genel boşluk oranları yukarıdaki Grafik 4'te yer almaktadır.

MİA'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı % 16.1; B sınıfı<sup>4</sup> ofis binalarındaki boşluk oranı % 7.5'tir. MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12.5 seviyesinde; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranıysa % 28.2'dir. MİA Dışı – Asya'da A sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %16.0, B sınıfı ofis binalarında boşluk oranı %10.4'tür.

<sup>3</sup> A sınıfı bina: Modern teknik ve mekanik altyapı, yangın güvenliği, jeneratör, otopark alanı ve profesyonel bina yönetimine sahip binalardır. İçinde buldukları pazarda en iyi konuma , en yüksek kira değerine sahiptir. PROPİN (2013), İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış

<sup>4</sup> B sınıfı bina: Ortalama seviyede teknik ve mekanik altyapıya ve yönetime sahiptir. Zaman içinde yıpranan eski A sınıfı binalar bu sınıftadır. PROPİN (2013), İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış

**Grafik 7 : Lokasyon Kategorilerine Göre İstanbul'daki Ofislerdeki Genel Kira Ortalamaları**

Kaynak : İstanbul Ofis Pazarı Genel Bakış, PROPİN, 2013

İstanbul Ofis Piyasası 2013 yılı üçüncü çeyrek dönemi "lokasyon kategorileri"ne göre A sınıfı ve B sınıfı ofis binalarına ait genel kira ortalamaları yukarıdaki Grafik 5'te yer almaktadır. 2013 Üçüncü çeyrek dönemde MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 31.1 USD/m<sup>2</sup>/Ay, B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 17,9 USD/m<sup>2</sup>/Ay olmuştur. MİA Dışı- Asya A sınıfı binaların kira ortalaması 21,1 USD/m<sup>2</sup>/Ay, B sınıfı binaların kira ortalaması 14,4 USD/m<sup>2</sup>/Ay'dır. MİA Dışı- Avrupa'da A sınıfı binaların kira ortalaması 20,6 USD/m<sup>2</sup>/Ay, B sınıfı binaların kira ortalaması 11,9 USD/m<sup>2</sup>/Ay'dır.

**5.3.2. AVM SEKTÖR ANALİZİ**

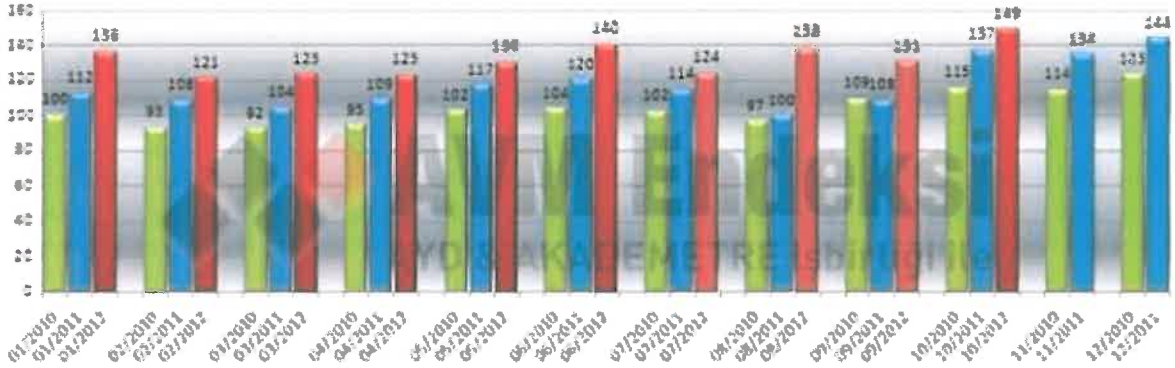
İstanbul'un tarihi çarşılarının yanı sıra modernleşmeyle birlikte yeni alışveriş mekânları ortaya çıkmıştır. İlk olarak 1950'li yıllarda gelişmiş ülkelerdeki perakende ticaret düzeninden etkilenmelerinin başlanması ile Migros Türkiye'ye girmiş ve 1956'da Gima'nın kuruluşuyla gelişim süreci devam etmiştir. Ülkemizdeki alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak metropol şehirler tercih edilmiştir. İstanbul'da özellikle 1980'den sonra, liberal politikaların uygulanması hız kazanmıştır. Bu dönemde ülke, küreselleşme sürecine girerek dünya ile bütünleşme çabasıdadır. Türkiye'de 1980-1990 yılları arası liberal ekonomik politikalar, genel olarak dışa açılma amacına yönelik olarak gümrük vergilerinin indirilmesi, ithal malların ülkeye kolaylıkla girebilmesi biçimindedir. Tekstil sanayi, sanayileşme içinde ilk sırada yer alır. İletişim araçlarının yaygınlaşması, tüketim toplumu olma yönündeki eğilimler ile tüketimin neredeyse bir yaşam tarzı olmaya başladığı görülmektedir. Türkiye, İstanbul ve diğer şehirlerde de alışveriş merkezleri bu bağlamda artıp, yayılmışlardır. Daha sonra bu potansiyel İstanbul metropoliten alanı içinde ve kent merkezi dışında yeni alışveriş mekânlarının açılması şeklinde değerlendirilmiştir.

İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin kapladığı alan, Türkiye ortalamasının üstündedir. 1980'li yıllarla birlikte tüketicilerin ithal mallara olan ilgisiyle bu ürünlerin bulunabileceği alışveriş merkezleri de kurulmaya başlanmıştır. İlk örnek olarak 1988 yılında devlet ortaklığı ile Ataköy'de açılan Galeria Alışveriş Merkezi, Houston'daki "The Galleria" alışveriş merkezinden esinlenilerek yapılmıştır. Ataköy Turizm Merkezi kompleksi içinde yer alan Galeria Alışveriş Merkezi, o dönemde bu tip alışveriş merkezlerinin ilk örneği olması sebebiyle sadece Ataköy'ü değil, tüm İstanbul'u etkilemiştir. Dönemsel olarak açılan alışveriş merkezlerinin ise yine 2000'den sonra yoğunlaştığı görülür. 1980 - 1990 yılları arasında alışveriş mekânları hem niceliksel, hem de niteliksel olarak değişim göstermektedir. 1990'dan itibaren farklı semtlerde birbiri ardına kurulan bu merkezler kentin ekonomik yaşamında olduğu kadar

sosyal yaşamında da yeni bir ilgi odağı oluşturmuştur. Bu merkezler bünyelerinde sinema, tiyatro, toplantı ve fuar salonları, buz pateni pisti, oyun salonları ve çeşitli ülke mutfaklarını sunan restoranları barındırmaktadır. İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinde amaç daha çok kapalı mekânda alışveriş olgusu üzerinde yoğunlaşmakta, gerek mimarileri, gerekse barındırdıkları fonksiyonlar açısından belli sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak son zamanlarda ortaya çıkan alışveriş merkezlerinin belli bir konsepti ve bu konsept çerçevesinde kendilerine özgü mimarileri bulunmaktadır.

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Resarch tarafından oluşturulan AVM Endeksi Ekim ayı sonuçlarına göre İstanbul ve Anadolu ciro endeksi 2011 Ekim ayına göre %3,6'lık ve 2012 Eylül ayına göre %10'luk artış göstermiştir. Cirodaki artış, kategoriler altında incelendiğinde ise 2011 Ekim ayına göre, 2012 Ekim ayında giyim ve aksesuar cirolarında %11, teknoloji market ve elektrikli eşya cirolarında %10, ayakkabı-çanta cirolarında %8, AVM'lerdeki yiyecek-içecek alanlarının cirolarında %7 ve hipermarket, süpermarket ve şarküteri cirolarında %3 artış yaşandığı belirtilmiştir.

### Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri



\* Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin 02.12.2012 tarihinde güncelleştirilen verileri

Yapılan araştırmalardan, mevcut A.V.M'lerdeki ziyaretçi sayısının yıllar arasında pozitif değer artışı gösterdiği ve bunun sonucunda yerleşim alanlarındaki A.V.M. sayısının, geliştirilen konut ve ofis projeleri ile yetersiz kalabileceği düşünülmektedir. Özellikle İstanbul İlinin il sınırları doğrultusundaki yerleşim alanı gelişimi göz önüne alınırsa, kentin çeperlerinde yer alan mevcut A.V.M sayısının önümüzdeki yıllar içerisinde artacağı kanaatine varılmıştır. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

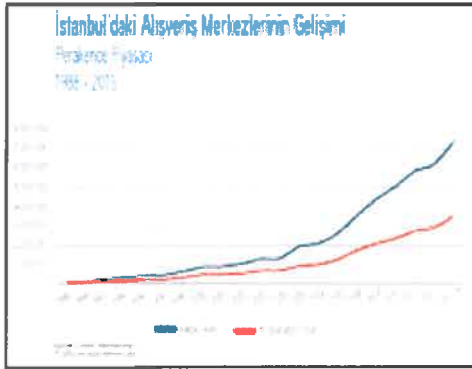
**A.V.M Sınıflandırması**

| FORMAT     | PROJE TİPİ              | TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> ) |
|------------|-------------------------|---|
| Geleneksel | Çok Büyük               | 80.000- +                                   |
|            | Büyük                   | 40.000-79.999                               |
|            | Orta                    | 20.000-39.999                               |
|            | Küçük İhtiyaç Odaklı    | 5.000-19.999                                |
| Özellikli  | Perakende Parkı Büyük   | 20.000- +                                   |
|            | Orta                    | 10.000-19.999                               |
|            | Küçük                   | 5.000-9.999                                 |
|            | Outlet                  | 5.000- +                                    |
|            | Temalı (eğlence Odaklı) | 5.000- +                                    |

\* Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler

Nüfusu 13,7 milyon olan İstanbul Metropolen Alanı'nda mevcutta 89 alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2013 yılı itibariyle İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralananabilir alanları 2.894.653 m<sup>2</sup> olup yılsonunda bu rakamın 3,5 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaşması beklenmektedir.

Aşağıdaki grafikte İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin 1988 ile 2013 yılları arasındaki gelişimi sunulmuştur.



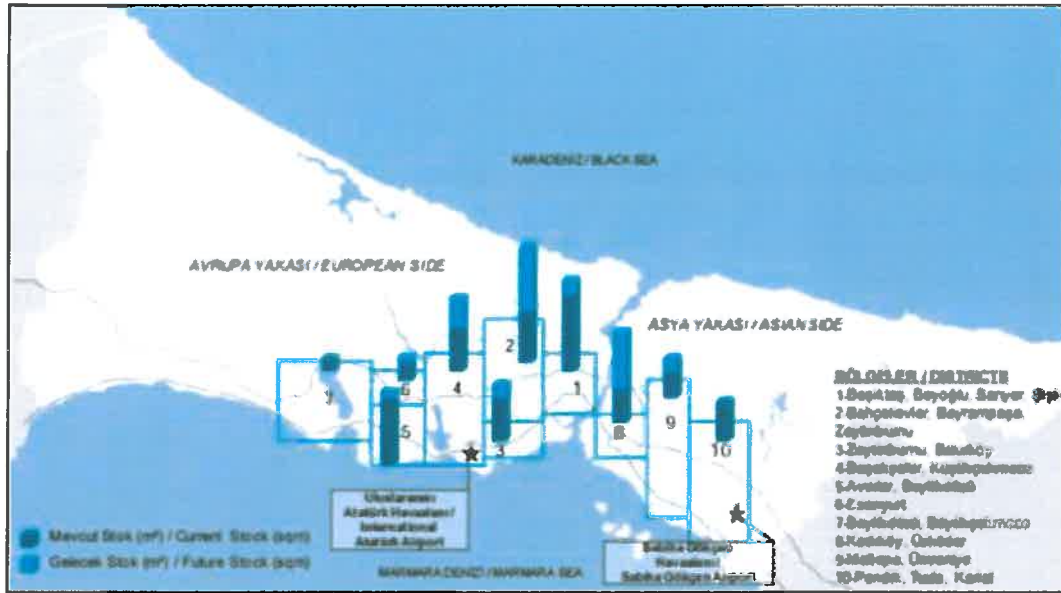
Genel olarak alışveriş merkezlerinin karakteristikleri; konum ve hedef kitlesine göre değişiklik göstermektedir. Benzer bölgede ve benzer hedef kitlesine sahip olan alışveriş merkezleri dikkate alınarak İstanbul genelinde bir bölgeleme yapılmıştır.

Aşağıdaki haritada incelenen 10 farklı bölgede yer alan AVM'lerin mevcutta barındırdıkları kiralananabilir alan ve gelecek stokları görülmektedir. Haritada görüldüğü gibi gelecek arzla

birlikte en büyük stoğa sahip olan bölgeler kentin iki yakasındaki MİA' lara yakın olan alanlarda toplanmaktadır. Bu bölgeler kentte çalışan nüfusun çok büyük bölümünü barındırmakta olup en güçlü ulaşım ağlarına sahip alanlardır. Bu sebeple hareketin yoğun olduğu bölge ticari anlamda büyük potansiyel taşımaktadır.

Asya Yakası kent merkezinde yer alan 8 no'lu bölgede mevcut stok alanı yaklaşık 265.000 m<sup>2</sup> iken gelecek stok 390.000 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Bölgede 2013 ve 2014 yıllarında stoğa eklenecek olan büyük ölçekli alışveriş merkezi projeleri; Emaar Square İstanbul, Ancora, Akasya AVM ve Brandium AVM'dir.

Ayrıca; Avcılar ve Beylikdüzü'nü içine alan 5 no'lu bölgede stok fazlalığı dikkat çekmektedir. Bu bölge son 10 yılda gayrimenkul yatırımları açısından büyük hareket yaşanmış bir bölgedir. Bölgede artan konut projeleriyle ve nüfusa bağlı olarak AVM sayısı oldukça artmış olsa da gelecekteki arzın düşük olması bu bölgede AVM yatırımlarının doygunluğa ulaştığını göstermektedir.



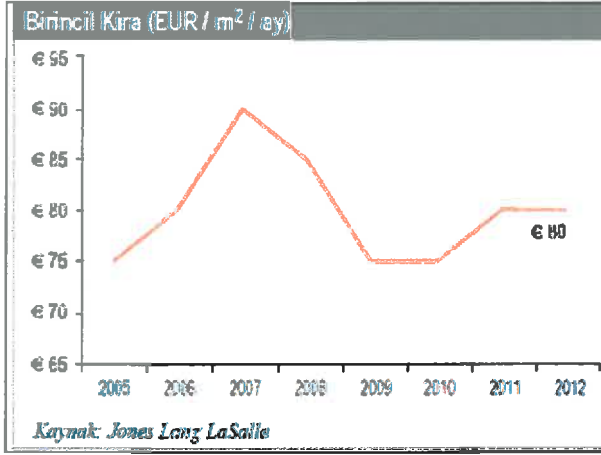
Bahçelievler, Zeytinburnu, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Merter ve Fatih bölgelerini içine alan 2 No'lu bölge ile İkitelli, Başakşehir bölgelerini içine alan 4 No'lu bölgede gelecek arzın yüksekliği dikkat çekmektedir. 2 No'lu bölge; kent merkezinin en yakın çeperinde yer almakta olup özellikle orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik konut ve AVM yatırımlarının arttığı bir alandır. Son 5 yıl içinde konut alanlarına açılarak büyük değişim geçiren ve gelişimi kuzeye doğru sürmesi beklenen 4 No'lu (İkitelli, Başakşehir) bölgede artan nüfus ile AVM yatırımlarının da artması beklenmektedir.

Bir sonraki tabloda incelenen bölgelerde mevcut stok ve bu stoka eklenmesi beklenen alışveriş merkezlerinin sayısı ve alan dağılımı ile etki ettikleri bölgede yaşayan nüfusa göre 1.000 kişiye düşen kiralabilir alan ( $m^2/1.000$  kişi) görülmektedir.

İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralabilir alan  $217 m^2$  iken Türkiye'de  $88 m^2$ , Avrupa'da ise  $247 m^2$ 'dir. Gelecek stoğa eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2014 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralabilir alanın  $315 m^2$ 'ye ulaşması beklenmektedir.

*\*Kaynak: Colliers 2013-Market Report*

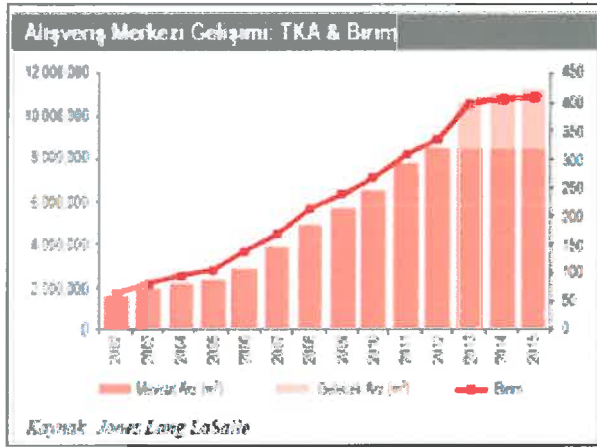
Pazarda var olan nitelikli perakende alanları, uluslararası markaların Türkiye pazarına girme ve ulusal markaların genişleme kararını etkileyen faktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. İyi konumda ve profesyonel yönetimi olan yüksek performanslı alışveriş merkezleri, perakendeci ilgisini önemli derecede arttırmaktadır. İstanbul perakendecilerin pazara girişinde ve genişleme stratejilerinde öncelikli pazar olmaya devam ederken, özellikle ikincil şehirlerde, konumun merkezi olması perakendeci seçimini etkileyen en önemli faktörlerdendir. İkincil bir şehirdeki optimum lokasyon, İstanbul'da ortalama bir konuma tercih edilebilir durumdadır. Güçlü konum, geniş kapsama alanı, itibarlı yatırımcı, iletişim ağı kuvvetli kiralama ajansları ve uygun toplam kiralabilir alan, özellikle ikincil şehirlerde, talebi yükselten başlıca faktörlerdir. 1.Çeyrekte bu yana, alışveriş merkezlerindeki birincil kira oranları metrekare başına aylık EUR 80 seviyesinde sabit kalmıştır. Artan arz ve perakendecilerin verimlilik konusundaki hassasiyeti nedeniyle, artan perakendeci talebi doğrudan olarak birincil kira seviyesine yansımamaktadır. Bu kapsamda alışveriş merkezi birincil kira seviyesinin, 2013'te bir artış göstermeyeceği ve EUR 80 seviyesinde kalacağı öngörülmektedir.



Bunun yanı sıra, perakende caddelerindeki kira seviyeleri sınırlı arza ve hızla artan talebe bağlı olarak önemli derecede yükselmiştir. İstiklal ve Bağdat caddelerinde 2011'de EUR 175 seviyesinde olan birincil kira, EUR 25 artarak metrekare başına aylık EUR 200 seviyesine ulaşmıştır. Aynı zaman diliminde Nişantaşı'ndaki birincil kira değeri EUR 20 artarak, Bağdat ve İstiklal caddelerinin biraz altında kalmış ve EUR 190 seviyesine ulaşmıştır.

### Perakende Arzı

2012 sonu itibariyle, Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan (TKA), 2011 yılına kıyasla 27 alışveriş merkezinde 800,000 m<sup>2</sup> artış göstererek, 337 alışveriş merkezinde 8.600.000 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır.



Bu alışveriş merkezlerinin 11'i, toplam stokun %44'lük payına sahip olan İstanbul'da yer almaktadır.

2012'de gerçekleşen 43,500 m<sup>2</sup> TKA'ya sahip Mecidiyeköy'deki Trump Towers ve 44,000 m<sup>2</sup> TKA'ya sahip Ümraniye'deki Buyaka projelerinin açılışlarının ardından, 2012'de gerçekleşen başlıca açılışlar arasında 38,000 m<sup>2</sup> TKA'ya sahip Aqua Florya ve Beylikdüzü'ndeki 100,000 m<sup>2</sup> alanlı Marmara Park projeleri yer almaktadır.

## 5.4. 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.

### 5.4.1. İSTANBUL İLİ

#### Coğrafi Konum:



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

#### **Nüfus:**

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2012 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 18.3'ü İstanbul'da ikamet etmekte olup bu sayı 31.12.2012 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 13.854.740 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2.666 kişi/km<sup>2</sup> ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. Ülke içindeki işsizlik sorunu sebebi ile İstanbul göç almış ve şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

#### **İdari Yapı:**



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. Bu değişiklik ile İstanbul'da Eminönü İlçesinin tüzel kişiliğine son verilerek Fatih ilçesinin sınırlarına

katılmış ve ilk kademe belediyelerinden 37 sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuştur. Böylece İstanbul'un ilçe sayısı 39 olurken ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır.

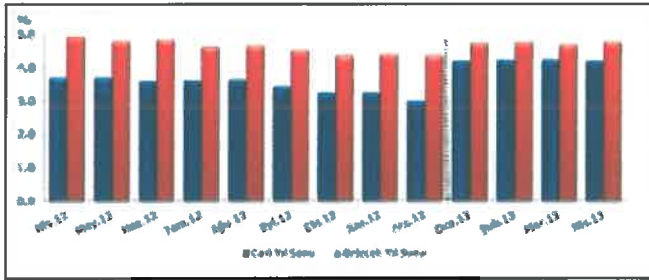
#### **Ekonomik Yapı:**

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet dönemi ile yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti olma işlevini sürdürmektedir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. Türkiye İstatistik Enstitüsü verilerine göre, üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı dördüncü üç aylık çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %7,4'lük artışla 364 177 Milyon TL, sabit fiyatlarla %1,4'lük artışla 29.935 Milyon TL olmuştur.

**Tablo. 17 GSMH 2012 IV. Çeyrek Sonuçları**

| Vn   | Çeyrek | Carl<br>Hyadaria<br>GSYH<br>(Milyon TL) | Gelişme<br>Oran<br>% | Carl<br>Hyadaria<br>GSYH<br>(Milyon TL) | Gelişme<br>Oran<br>% | Sabit<br>Hyadaria<br>GSYH<br>(Milyon TL) | Gelişme<br>Oran<br>% |
|------|--------|---|----------------------|---|----------------------|--|----------------------|
| 2011 | I      | 209 401                                 | 20.0                 | 140 016                                 | 17.0                 | 20 001                                   | 12.4                 |
|      | II     | 217 262                                 | 19.0                 | 222 222                                 | 17.0                 | 22 222                                   | 9.0                  |
|      | III    | 221 173                                 | 18.0                 | 200 001                                 | 17.0                 | 21 172                                   | 8.0                  |
|      | IV     | 226 242                                 | 19.0                 | 169 172                                 | 17.0                 | 29 070                                   | 2.0                  |
| 2012 | I      | 1 297 713                               | 10.1                 | 773 988                                 | 9.0                  | 116 176                                  | 0.0                  |
|      | II     | 328 222                                 | 12.0                 | 121 141                                 | 11.0                 | 27 222                                   | 0.0                  |
|      | III    | 340 340                                 | 10.1                 | 143 272                                 | 11.0                 | 28 222                                   | 0.0                  |
|      | IV     | 316 114                                 | 7.0                  | 209 041                                 | 10.0                 | 21 222                                   | 1.0                  |
| 2012 | Yılada | 1 316 817                               | 9.2                  | 756 293                                 | 10.0                 | 117 164                                  | 2.2                  |

TCMB'nin Nisan 2013 beklenti anketinde 2013 yılı GSYH büyüme beklentisi bir önceki anket döneminde olduğu gibi yüzde 4,2 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı GSYH büyüme beklentisi ise son iki anket döneminde sırasıyla yüzde 4,7 ve yüzde 4,8 olmuştur.

**Tablo. 18 GSMH 2013 Beklentileri**

T.C.M.B verilerine göre, 2012 yılı üçüncü çeyreğinde, iktisadi faaliyet kollarına göre GSYH gelişme hızları incelendiğinde, en yüksek büyüme oranı yüzde 5,4 ile gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetlerinde gerçekleşmiştir. İkinci en yüksek oran ise yüzde 5 ile madencilik ve taş ocaklığı sektöründe meydana gelmiştir. İmalat sanayinde ise yüzde 1,3 gelişme yaşanmıştır.

Kalkınma Bakanlığı verilerine göre 2011 yılında 466.245 milyon TL olan toplam gelirin, 2012-2014 döneminde 524.504 milyon TL olması ve 2011'de 12.398 milyon TL olan borçlanma gereğinin, 2012-2014 dönemi için 11.891 milyon TL'ye gerilemesi beklenmektedir. Vergiler, sosyal fonlar ve özelleştirme gelirlerinde yaşanması beklenen artış ile 2008 yılı toplam gelirin 2012-2014 döneminde %67 oranında artması beklenmektedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında 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. TÜİK verilerine göre belediyelerce verilen inşaat ruhsatnamelerine göre yıllar bazında Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret Binaları adetleri 2008 yılından bu yana artış göstermektedir. 2009 yılında 5.665 adet inşa edilen ticaret binaları sayısı 2010'de 7.674'e yükselmiş, 2011'de ise 5.265'e düşmüştür.

Belediyelerce verilen ruhsatnamelerine göre 2012 yılında (sadece ilk üç döneme ait verilere göre) 2.667 adet ofis ve toptan perakende ticaret binası inşa edilmiştir.

**Tablo. 19 Ruhsat verilen Ofis ve Ticaret Yapıları**

| Yıl  | Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret |
|------|----------------------------------|
| 2008 | 5.702                            |
| 2009 | 5.665                            |
| 2010 | 7.674                            |
| 2011 | 5.265                            |

2012'nin üçüncü üç döneminde 860 adet inşa edilen ticaret binalarının %81'i (698 adet) özel, %18'i (156 adet) kamu ve %1'i (6 adet) yapı kooperatifine ait yapılarıdır. Bu verilere dayanarak TÜİK inşaat sektörü verileri incelendiğinde 2012 yılı dördüncü döneminde Bina İnşaatı Sektörü Üretim Endeksi'nin %0,1 azalarak 117,1'den 116,9'a düştüğü, Bina Dışı İnşaat Sektörü Üretim Endeksi ise %3,3 artarak 159,7'den 164,9'a yükseldi gözlemlenmiştir. Türkiye'de İstanbul'da finans ve hizmetler sektörünün kullanımında olan yapıların yoğun olduğu ve mevcut projelerin varlığı göz önüne alındığında, ticari binaların İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir.

#### 5.4.2. BEŞİKTAŞ İLÇESİ

##### COĞRAFİ YAPISI



Beşiktaş İlçesi, yaklaşık 41.06-41.02 kuzey enlemleri ile 28-29 doğu boylamları arasındadır. Beşiktaş İl topraklarının Avrupa Yakasında yer alır. Kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli, güney batısında Beyoğlu İlçeleri ve doğusunda ise İstanbul Boğazı vardır. Çevrenin büyük yükseltileri yoktur. Fakat sahil kordonunda kurulan mahallelere nispetle Levent, Etiler, Yıldız gibi mahalleler denizden bir hayli yüksektir. Yüzölçümü 1.520 hektardır. Sahil uzunluğu 8375 metre olup, boğaz bu bölgede fazla girintili çıkıntılı değildir. İkliminde Marmara Bölgesi karakteri hakimdir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.

Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.

##### TARİHÇE

Beşiktaş'ın tarihi ilk çağlara uzanmakta olup, ozamanlardaki adı "Taş Beşik" anlamına gelen "Kune Petro" olarak bilinmektedir. Ünlü Seyyah Evliya Çelebi; şehrin kurulduğu yerde, çok eskiden büyük bir kilise kuran Yaşkı adlı bir papazın, İsa'nın çocukluğunda yıkandığı taş bir tekneyi, (Beşik-Taşı) Küdüs'ten getirdiği ve buradaki kiliseye koyduğunu yazar.

Bazı tarihçiler de Barbaros Hayrettin Paşa'nın gemilerini bağlamak için bu sahile beş tane direk diktiğini, bu nedenle buraya Beş-Taş adının verildiğini, daha sonraki tarihlerde bu kelimenin değişikliğe uğrayarak Beşik-taş olduğunu yazmışlardır.

Bir eserde de Barbaros Hayrettin Paşa'nın Beşik Kaya'da gömüldüğü kayıtlıdır. Kaya ile taşın eş anlamda oldukları gözönünde bulundurulursa sözü edilen Beşik kelimesinin önceden de burada bulunan taşlar üzerinde yeni eklerle meydana getirilen bir gemi beşiğini anlattığı ve temelinde bulunan taşlara bu nedenden dolayı Beşiktaş denildiği ve bu adın sonradan kasabanın adı olarak kaldığı söylenmektedir.

Beşiktaş'ın İstanbul'un fethi sırasındaki adı ise, çifte sütun anlamına gelen "Diplokionion" idi. İstanbul'un fethinden sonra Fatih Sultan Mehmet, iskan hareketine başlamış, Fatih devrinden kalma eserler arasında bulunan Fatih'in Ekmekçi Başısı Ali Ağa'ya ait türbe bu yerleşme sırasında yapılmıştır.

Kanuni Sultan Süleyman zamanında bölge daha da gelişmiş ve sonraki yıllarda bu gelişme devam ederek zaman içinde esir pazarlarının kurulması, Rumeli'den Anadolu'ya geçen askerlerin ve ticari kervanların toplandıkları ve dinlendikleri yer haline gelmesi ile artmıştır.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı ile kasr ve köşkerin yapılmasıyla Osmanlı İmparatorluğunun yönetim merkezi haline gelen ilçe, Cumhuriyet döneminde, İstanbul'un tarihsel bir yapıya sahip olması yanında, yeni ve modern kentleşmeye kavuşmuştur.

Atatürk ve annesi Zübeyde Hanım'ın Akaretler, Spor Caddesi, 76 numaralı evde ikamet etmiş olması ve Büyük Önder'in Dolmabahçe Sarayı'nda vefatı, Beşiktaş'a Cumhuriyet tarihinde müstesna bir yer kazandırmıştır. Beşiktaş; 1930 yılında Beyoğlu İlçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir. (Kaynak: Beşiktaş Kaymakamlığı)

## NÜFUS

İlçe Nüfus Müdürlüğü'nde bulunan toplam 358 adet nüfus kütüğünde 232.212 kişi kayıtlı olup, 2009 yılı TÜİK rakamlarına göre İlçe Nüfusu 185.054 kişi iken, 2012 yılı ADNKS verilerine göre 186.067 kişi yer almaktadır.

| İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012 |                 |        |        |         |        |        |
|--|-----------------|--------|--------|---------|--------|--------|
|  | İl/ilçe merkezi |        |        | Toplam  |        |        |
|  | Toplam          | Erkek  | Kadın  | Toplam  | Erkek  | Kadın  |
| İstanbul   |                 |        |        |         |        |        |
| Beşiktaş   | 186.067         | 87.033 | 99.034 | 186.067 | 87.033 | 99.034 |
| Toplam   | 186.067         | 87.033 | 99.034 | 186.067 | 87.033 | 99.034 |

Açıklama: İl ilçe belde/köy ve mahallelere göre nüfusları belirtilen nüfus ve cinsiyetler ilgili Belde/Köy Müdürlüğü tarafından ilgili merkezi ve il/ilçe nüfus verileriyle uyumlu olarak Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) ile eşleştirilerek verilmektedir. İstatistikler, il/ilçe nüfus ve cinsiyet verileriyle uyumlu olarak hazırlanmıştır.

İstanbul'un bazı ilçelerindeki hızlı nüfus artışı ve bölgesel gecekondulaşma Beşiktaş'ta görülmemekte olup, son yıllardaki nüfus artış oranı düzenli ve planlı bir yerleşim bölgesi özelliklerini arz etmektedir. İlçe nüfusunun yaklaşık %9'u Akat, %9'u Dikilitaş, %8'i ise Konaklar mahallesinde ikamet etmektedir. Beşiktaş ilçesi, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannuma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Mecidiye, Muradiye, Nispetiye, Ortaköy, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız olmak üzere toplam 23 mahalleden oluşmaktadır.

İlçe de üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu, işyeri sayısının çokluğu ve trafiğin Boğaz Köprüsü'nden sonra İstanbul'un çeşitli bölgelerine bağlantı yollarının varlığı, gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli artmasına sebep olmaktadır.

## KÜLTÜREL VE SOSYAL YAPI

İlçe sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik, Galatasaray ve Bahçeşehir Üniversitelerinin merkez kampüsleri, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Beykent, Kadir Has, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan üniversitelerinin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 15'i özel 44 ilköğretim okulu ile 5'i Anadolu lisesi, 11'i özel olmak üzere toplam 27 lise ve dengi okul bulunmaktadır.

Beşiktaş Kültür Merkezi, Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

### 5.4.3. LEVENT-MASLAK BÜYÜKDERE AKSI

Beşiktaş-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. Levent'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 Köprülü 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.



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



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, Haliç 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'lerde ticari alanların yoğun olduğu merkezi iş alanı niteliğinde idi. 1973'de Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, Şişli ve Beşiktaş 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 Beşiktaş ilçelerinde yoğunlaşan ofis yapıları Merkezi İş Alanı'nın Levent'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 Alanı dahilinde yer alan karma kullanımlı yapılarda doluluk oranları neredeyse %100'e yakın olup, gösterilen yoğun talep dolayısı ile projeler dahilindeki ticari birimlerin kira değerlerinde artışa sebep olmaktadır. Gerek bölgedeki mevcut arsa kıtlığı, gerek ticari ünitelere gösterilen yoğun talep dolayısı ile bölgenin ilerleyen dönemlerde talebe cevap verememesinden kaynaklı, alternatif M.İ.A bölgelerinin oluşabileceği düşünülmektedir. Mevcut M.İ.A bölgesindeki kısıtlar sebebi ile İstanbul İl sınırları dahilinde karma proje ve ticari projelerin yoğun olduğu alternatif bölgeler oluşmakta, gerek Çevre Düzeni gerek Nazım İmar Planları ile yeni İş Merkezi alanları tanımlanmaktadır.

Levent-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 sınırları dahilinde konumlu İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesinin tamamlanması ile uluslar arası ve yerel işletmelerin genel müdürlüklerinin Anadolu Yakası'na taşınması, İş merkezlerinin yarattığı nüfus ve yapı yoğunluğunun konuşlandığı alanın bu yakaya kaydırılması hedeflenmektedir.

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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 unsursa, 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, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

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

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

- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

### 5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

### 5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aşmış durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

### Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınarak, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



## 7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

### 7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

#### ❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkulün tercih edilen bölgede konumlu olması,
- Ulaşım ilişkilerinin güçlü ve alternatiflerin çok olması,
- Gayrimenkulün kentin ana arteri niteliğindeki aksın üzerinde yer alması,
- Yakın çevresinde düzenli yaşam alanlarının bulunması.

#### ❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın kentin ana arteri niteliğindeki ulaşım aksının üzerinde konumlu olması dolayısı ile trafik yoğunluğunun ve çevre kirliliğinin yüksek olması,
- Mer'î imar planında tanımlanmış olan arazi ve mevcut kullanımların gelişim imkanının kısıtlı olması.

#### ❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yapılan yeni yatırımların bulunması,

#### ❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması

### 7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkuller, ofis-çarşı fonksiyonlu olup halihazırda bu fonksiyonla kullanılmaktadır ve henüz fiziksel ve/veya fonksiyonel olarak demode duruma gelmediğinden konu hakkında ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

### 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; ofis ve ticari ünite birim satış değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların toplam değeri ise alternatif yöntem olarak Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanmıştır.


#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

##### 7.3.1.1. Ofis Piyasası Analizi

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan satılık ofislere ait veriler araştırılmış olup detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

**YAPI KREDİ PLAZA**



Yapı Kredi Plaza, 1989 yılında Haluk Tümay ve Koray mimari tasarım gurubu tarafından dizayn edilen bu proje toplam 90.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Koray Grubu tarafından 20'şer katlı üç blok olarak inşa edilmiştir. Blokların herbiri toplam 972 m<sup>2</sup>'lik iki farklı açık ofis planına sahiptir. Kompleksin merkezi kontrollü ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemi ASHRAE standartlarına uygun olarak yapılmıştır. Her blokta 6 tane elektronik kontrollü asansör bulunmaktadır. Halen Yapı ve Kredi Bankası Genel Müdürlüğü olarak hizmet veren dördüncü blok ise, 1999 yılında komplekse dahil edilmiştir. İstanbul'un önde gelen iş merkezlerinden biri olan Yapı Kredi Plaza, seçkin yerli ve yabancı kuruluşların tercihidir.

**Tablo. 20 Yapı Kredi Plaza Ofis Satış Fiyatları, TL**

| <i>Niteliği</i> | <i>Alanı, m<sup>2</sup></i> | <i>Katı</i> | <i>Satış Değeri, TL</i> | <i>Birim Satış, TL/m<sup>2</sup></i> |
|-----------------|-----------------------------|-------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Ofis            | 500                         | 10+         | 8.080.401               | 16.160                               |
| Ofis            | 486                         | 1           | 8.000.000               | 16.461                               |

**Tablo. 21 Yapı Kredi Plaza Ofis Kiraları, TL/Ay**

| <i>Niteliği</i> | <i>Alanı, m<sup>2</sup></i> | <i>Katı</i> | <i>*Aylık Kira Değeri, TL</i> | <i>Aylık Birim Kira, TL /Ay/m<sup>2</sup></i> |
|-----------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------|---|
| Ofis            | 490                         | 1           | 23.000                        | 46,93   |
| Ofis            | 332                         | 12          | 19.256                        | 58,00   |
| Ofis            | 258                         | 8           | 15.480                        | 60,00   |
| Ofis            | 300                         | 10+         | 15.000                        | 50,00   |
| Ofis            | 500                         | 14          | 25.000                        | 50,00   |
| Ofis            | 260                         | 8           | 15.500                        | 59,61   |
| Ofis            | 486                         | 1           | 24.786                        | 51,00   |

**ZORLU CENTER**

Tabanlıoğlu Mimarlık ve Emre Arolat Mimarlık tarafından projelendirilen ve Koray Yapı'nın müteahhitiğini üstlendiği A Plus ofis projesi Zorlu Levent Ofis projesinde 584 konut yer almaktadır. 18'er ve 22'şer katlı 4 kule bloktan oluşan proje 102.000 m<sup>2</sup> alan üzerine inşa edilmiş olup, 72.000 m<sup>2</sup> yeşil alan ve 615.885 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Proje kapsamında 5 yıldızlı otel, 200 mağaza ünitesi ve 3.070 kişilik Performans Sanatları Merkezi yer almaktadır. A+ ofis ihtiyacını karşılamak adına hizmetler sunacak olan Zorlu Levent'in kulesinin en

üst dört katında "Executive Ofisler", çatısında ise bir helikopter pisti bulunmaktadır. Katlar arasında "özel alanlar" ve "lounge"lar planlanmış olup, bahsi geçen "özel alan"larda ortak kullanıma açık toplantı odalarının da yapılması planlanmaktadır. Ofis bloğu toplam 22.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip olup, ofis büyüklükleri 117 m<sup>2</sup> ile 773 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir.

**Tablo. 22 Zorlu Center Ofis Satış Fiyatları, TL**

| <i>Min. Alan, m<sup>2</sup></i> | <i>Maks. Alan, m<sup>2</sup></i> | <i>*Min. Birim Satış, TL/m<sup>2</sup></i> | <i>*Maks. Birim Satış,</i> |
|---------------------------------|----------------------------------|--|----------------------------|
| 117                             | 733                              | 19.000                                     | 36.000                     |

*\* Satış fiyatları USD bazında olup, emsal taşınmazların birim satış değerlerinde 1 USD=2 TL olarak hesaplanmıştır.*

**ÇİFTÇİ TOWERS**

Türkerler ve Çiftçi Gayrimenkul tarafından inşa edilen Zincirlikuyu Çiftçi Towers, 45 katlı 2 kuleden meydana gelmekte olup, Proje dahilindeki kulelerden birinde sadece konutu üniteleri, diğer kulede ise 10 katlı ofis üniteleri yer almaktadır. Projede yol kotu seviyesinde mağaza alanları projelendirilmiş olup, toplam 36.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alan mevcuttur. Kulelerdeki kat alanları 1.080'er m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, toplam kiralanabilir/satılabilir ofis alanı 10.800 m<sup>2</sup> civarındadır. Proje dahilinde konut alanlarında lanse edilen minimum

birim satış değeri **7.300 USD/m<sup>2</sup>**, maksimum birim satış değeri ise **15.000 USD/m<sup>2</sup>**'dir

**TEKFEN TOWER**

2001 yılında İstanbul, 4. Levent'te Büyükdere Caddesi üzerinde Tekfen Holding tarafından inşa edilen ve Ekim 2002'de hizmete açılan bina toplam 33.000 m<sup>2</sup> ofis alanına sahiptir. Tekfen Tower 7 bodrum+zemin+22 normal kat olmak üzere 30 katlı ve 118 m. yüksekliğindedir. Tam kat alanı yaklaşık 1.045 m<sup>2</sup> civarında olan kule dahilindeki ofisler 885 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

**İSTANBLOOM**

Esin Yapı tarafından Zincirlikuyu mahalle sınırları dahilinde projelendirilen İstanbloom toplam 14.760 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 9.700 m<sup>2</sup> toplam yüzölçümlü ofis alanı mevcuttur. Tek katta 93 m<sup>2</sup>'den 2.000 m<sup>2</sup>'ye kadar alan kiralanabilir ofis alanına sahip blokta A sınıfı ofisler yer almaktadır. İstanbloom toplu taşıma araçlarına yürüme mesafesinde konumlu olup, ulaşım alternatifleri mevcuttur. 2014 yılı içerisinde tamamlanması planlanan projede sadece kiralama yapılan ofis alanları için aylık birim kira değeri **35**

**USD/m<sup>2</sup> (~70 TL/m<sup>2</sup>)** olarak belirtilmiştir.

**İSTANBUL SAPHİRE**

Kiler Holding ve Güney Turizm'e ait İstanbul 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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde toplam 165.139 m<sup>2</sup> 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. Rezidansların ortak alanları olarak 970 m. bir özel sosyal alan, 1.100 metre karelik bir golf antrenman sahası ve binanın en son katında bir restoran bar yer almaktadır. Ayrıca kamuya açık olan ve 225 metre yükseklikte yer alan seyir terası da mevcuttur. İstanbul Sapphire'in yol

kotu seviyesinde çarşı alanı mevcuttur.

**LEVENT LOFT**

3.870 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde 2 bloklu olarak projelendirilen Levent Loft Projesi dahilinde, konut alanları, sosyal yaşam alanları, toplantı salonları, sağlık merkezi, cafe-lokantalar gibi mekanlar mevcuttur. Ön blok zemin + 11 katlı, arka blok zemin + 7 katlı bloklar olup, 68-182 m<sup>2</sup> arasında değişen çeşitli büyüklük ve tiplerde konut ve ofisler yer almaktadır. Toplam 30.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip Levent Loft'ta 24 saat güvenlik, teknik servis, fitness, sauna, hamam, spa, kapalı yüzme havuzu, kapalı otopark alanı gibi donanımlar

mevcuttur.

**Tablo. 23 Levent Loft Ofis Satış Fiyatları, TL**

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı  | *Satış Değeri, TL | Birim Satış, TL/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|-------|-------------------|--------------------------------|
| Ofis     | 125                   | Zemin | 1.630.000         | 13.040                         |
| Ofis     | 180                   | -     | 2.550.000         | 14.166                         |
| Ofis     | 140                   | -     | 1.500.000         | 10.714                         |
| Ofis     | 110                   | -     | 940.000           | 8.545                          |
| Ofis     | 300                   | -     | 4.000.000         | 13.333                         |
| Ofis     | 190                   | -     | 2.700.000         | 14.210                         |

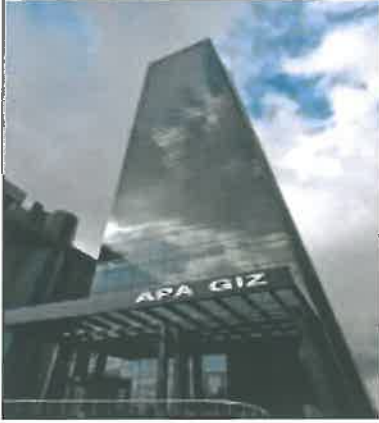
**Tablo. 24 Levent Loft Ofis Aylık Kira Fiyatları, TL**

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | *Aylık Kira Değeri, TL | Aylık Birim Kira, TL /Ay/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|------------------------|---|
| Ofis     | 105                   | -    | 4.600                  | 43,80                                   |
| Ofis     | 110                   | -    | 3.800                  | 34,54                                   |
| Ofis     | 105                   | -    | 4.000                  | 38,09                                   |
| Ofis     | 105                   | -    | 3.900                  | 37,14                                   |
| Ofis     | 115                   | -    | 4600                   | 40,00                                   |
| Ofis     | 140                   | 10   | 4.800                  | 34,28                                   |

\*Satış/Aylık Kira fiyatları USD bazında olup, emsal taşınmazların birim satış değerlerinde 1 USD=2 TL olarak hesaplanmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## APA GİZ



1. Levent'in prestijli iş, ticaret ve yerleşim birimi Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Apa Giz, Aralık 2008'de açılmış olup, toplam 32 katlıdır. Binanın 23 katı ofis kullanımına uygun olarak tasarlanmıştır. 285 ile 570 m<sup>2</sup> arasında değişen ofis alanları ve 3,4 m. tavan yüksekliği ile ihtiyaçlara uygun bölümlendirilebilir durumdadır. Binanın diğer temel özellikleri arasında, geniş kapasiteli 7 hızlı asansörü, 5 kattan oluşan otoparkı, elektrik kesintisi durumunda güç kaybını önleyen jeneratörü mevcuttur.

Tablo. 25 Apa Giz Ofis Satış Fiyatları, TL

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | *Satış Değeri, TL | Birim Satış, TL/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|-------------------|--------------------------------|
| Ofis     | 870                   | 25   | 12.330.000        | 14.172                         |

Tablo. 26 Apa Giz Ofis Aylık Kira Fiyatları, TL

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | *Aylık Kira Değeri, TL | Aylık Birim Kira, TL /Ay/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|------------------------|---|
| Ofis     | 1.355                 | -    | 70.000                 | 51,66                                   |
| Ofis     | 980                   | -    | 35.400                 | 36,12                                   |
| Ofis     | 285                   | -    | 16.000                 | 56,14                                   |
| Ofis     | 570                   | 19   | 41.100                 | 72,10                                   |
| Ofis     | 570                   | 10+  | 35.620                 | 62,49                                   |

\*Satış/Aylık Kira fiyatları USD bazında olup, emsal taşınmazların birim satış değerlerinde 1 USD=2 TL olarak hesaplanmıştır.

## POL CENTER



Polat Holding tarafından Levent'te 16.12.1998'de açılan Polcenter 5.099 m<sup>2</sup> üzerinde yer almaktadır. 2 bloktan oluşan Pol Center dahilinde toplam 93 adet satılabilir/kiralanabilir ticari ünite (mağaza/büro) mevcuttur. Her iki blok da 5'er bodrum kata sahip olup, zemin üzerinde 10 kat ve 15 kat yer almaktadır. Toplam 33 adet büronun yer aldığı yapıda açık ve kapalı otopark alanları, yangın merdiveni yük ve yaya asansörleri gibi donanımlar mevcuttur. Plaza dahilindeki büroların aylık **18 USD/m<sup>2</sup>** birim kira değeri ile kiraya verildiği, şifahen öğrenilmiştir.

Tablo. 27 Pol Center Ofis Satış Fiyatları, TL

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | *Satış Değeri, TL | Birim Satış, TL/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|-------------------|--------------------------------|
| Ofis     | 240                   | 5    | 2.100.000         | 8.750                          |
| Ofis     | 250                   | 4    | 2.800.000         | 11.200                         |
| Ofis     | 171                   | 5    | 1.800.000         | 10.526                         |

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**HARMANCI GİZ**

2001 yılında inşaatı tamamlanan Harmancı Giz plazatoplam 90 m. yükseklikte olup, 29 katlı kule ve ona entegre altta 3 katlı yapı yer almaktadır. A+ plaza dahilinde her katta 2'şer adet, toplamda ise 40 adet ofise sahip olan plaza toplam 17.900 m<sup>2</sup> alanlıdır. Büroların büyüklüğü yaklaşık 250 m<sup>2</sup> civarındadır.

**Tablo. 28 Harmancı Giz Ofis Satış Fiyatları, TL**

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | *Satış Değeri, TL | Birim Satış, TL/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|-------------------|--------------------------------|
| Ofis     | 850                   | 6    | 12.000.000        | 14.117                         |

**Tablo. 29 Harmancı Giz Aylık Kira Fiyatları, TL**

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | *Aylık Kira Değeri, TL | Aylık Birim Kira, TL /Ay/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|------------------------|---|
| Ofis     | 250                   | -    | 14.000                 | 56,00                                   |
| Ofis     | 250                   | -    | 12.000                 | 48,00                                   |
| Ofis     | 250                   | 13   | 13.000                 | 52,00                                   |

\*Satış/Aylık Kira fiyatları USD bazında olup, emsal taşınmazların birim satış değerlerinde 1 USD=2 TL olarak hesaplanmıştır.

**METROCITY**

Yüksel Yapı Yatırım A.Ş tarafından 1995 yılında başlayan proje 2000 senesinde inşa edilmiştir. 2002 yıl sonunda inşaatı tamamlanan ve 2003'te hizmete geçen Metrocity alışveriş merkezi ve üç kuleden oluşmaktadır. 24.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilen komplekste 16,500 m<sup>2</sup>'lik 23 katlı bir ofis bloğu, toplam 46,700 m<sup>2</sup>'lik 27'şer katlı 2 konut bloğu, 52,000 m<sup>2</sup>'lik alışveriş merkezi ve bunlara ait 85,000 m<sup>2</sup>'lik otopark ile sosyal tesisi kapsayan, toplam 210,200 m<sup>2</sup> inşaat alanı mevcuttur. Kuleler 27 kat, 31 kat ve 35 kattan oluşmakta olup, toplam 60.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. 140 mağaza ve 2.500 araç kapasiteli otopark kapasiteli karma proje dahilinde ofis binası ve toplam 205 daireden oluşan binası ve alışveriş merkezi kompleksi yer almaktadır.

**Tablo. 30 Metrocity Ofis Satış Fiyatları, TL**

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | Satış Değeri, TL | Birim Satış, TL/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|
| Ofis     | 722                   | -    | 11.000.000       | 15.235                         |

**Tablo. 31 Metrocity Ofis Kiraları, TL/Ay**

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | *Aylık Kira Değeri, TL | Aylık Birim Kira, TL /Ay/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|------------------------|---|
| Ofis     | 750                   | 16   | 46.000                 | 61,30                                   |

\*Satış/Aylık Kira fiyatları USD bazında olup, emsal taşınmazların birim satış değerlerinde 1 USD=2 TL olarak hesaplanmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## MAYA AKAR CENTER



1992 yılında 6.268 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilen Maya Akar Center, Esentepe'de konumlanmaktadır. A, B ve C Blok olmak üzere 3 adet bina yer almaktadır. A Blok Şişli Belediyesi Hizmet binası olarak, B ve C Blok ise ticaret ve iş merkezi olarak kullanılmaktadır. 4 bodrum+1.zemin+asma+2. zemin+ 3. zemin ve 27 normal kat olmak üzere 35 kattan oluşmaktadır. Toplam 65.000 m<sup>2</sup>'lik kapalı alana sahip kompleks dahilinde normal katların her biri 1.090 m<sup>2</sup> alanlı olup, katta yer alan ofisler 540 m<sup>2</sup> ve 272 m<sup>2</sup> olmak üzere farklı seperasyonlarla ofis olarak kullanılabilirlerdir.

Tablo. 32 Maya Akar Center Ofis Satış Fiyatları, TL

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | Satış Değeri, TL | Birim Satış, TL/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|
| Ofis     | 935                   | -    | 11.200.000       | 11.978                         |
| Ofis     | 275                   | 21+  | 6.000.000        | 21.818                         |

Tablo. 33 Maya Akar Center Ofis Kiraları, TL/Ay

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | *Aylık Kira Değeri, TL | Aylık Birim Kira, TL /Ay/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|------------------------|---|
| Ofis     | 935                   | -    | 50.000                 | 53,47                                   |
| Ofis     | 275                   | -    | 20.000                 | 72,72                                   |

\*Satış/Aylık Kira fiyatları USD bazında olup, emsal taşınmazların birim satış değerlerinde 1 USD=2 TL olarak hesaplanmıştır.

## KEMPINSKI RESIDENCES ASTORIA



Astoria tarafından yapılan ve 2008 yılında açılan Astoria 125.000 m<sup>2</sup> inşaat alanlı, 27'şer katlı ikiz kulelerden oluşmaktadır. Astoria'da yer alan kulelerde rezidans hizmetleri, otel hizmetlerinin yanı sıra ofis kullanımına atı alanlar ve alışveriş merkezi yer almaktadır. Tesis dahilinde spa ve spor merkezi, kapalı otoparkı restoran ve cafeler gibi donatı alanları da mevcuttur.

Tablo. 34 Kempinski Residences Astoria Ofis Satış Fiyatları, TL

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | Satış Değeri, TL | Birim Satış, TL/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|
| Ofis     | 129                   | 15   | 1.470.000        | 11.395                         |
| Ofis     | 109                   | 14   | 1.600.000        | 14.678                         |
| Ofis     | 200                   | 18   | 2.400.000        | 12.000                         |
| Ofis     | 600                   | -    | 11.000.000       | 18.333                         |
| Ofis     | 320                   | 21+  | 5.000.000        | 15.625                         |
| Ofis     | 193                   | 21+  | 2.500.000        | 12.953                         |

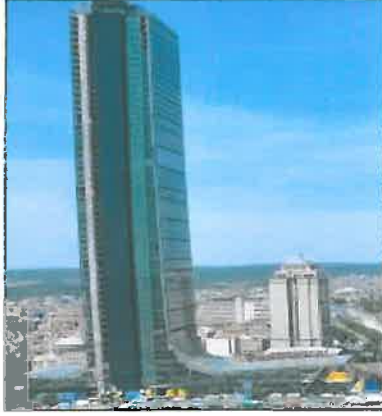
Tablo. 35 Tablo. 37 Kempinski Residences Astoria Ofis Kiraları, TL/Ay

| Niteliği | Alanı, m <sup>2</sup> | Katı | *Aylık Kira Değeri, TL | Aylık Birim Kira, TL /Ay/m <sup>2</sup> |
|----------|-----------------------|------|------------------------|---|
| Ofis     | 193                   | 21+  | 10.000                 | 51,81                                   |
| Ofis     | 320                   | 21+  | 24.000                 | 75,00                                   |
| Ofis     | 129                   | 10+  | 6.000                  | 46,51                                   |
| Ofis     | 600                   | -    | 58.000                 | 96,66                                   |

\*Satış/Aylık Kira fiyatları USD bazında olup, emsal taşınmazların birim satış değerlerinde 1 USD=2 TL olarak hesaplanmıştır

**7.3.1.2. Ticari Ünite /Mağaza Analizi**

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki çeşitli projelerde yer alan satılık/kiralık ticari ünitelere ait veriler araştırılmış olup detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

**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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde toplam 165.139 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dükkan alanı bulunmaktadır.

**Tablo. 36 İstanbul Sapphire Ortalama Mağaza Kira Değerleri, TL/Ay**

| <i>Niteliği</i> | <i>Min. Alan, m<sup>2</sup></i> | <i>Maks. Alan, m<sup>2</sup></i> | <i>*Min. Aylık Kira Değeri, TL/Ay/m<sup>2</sup></i> | <i>*Maks. Aylık Birim Kira, TL /Ay/m<sup>2</sup></i> |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|---|--|
| Mağaza          | 9                               | 2.115,50                         | 65  | 145  |

**KANYON A.V.M.**

Toplam 26.427 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 250.000m<sup>2</sup> işaat alanına sahiptir. Parsel üzerinde ofis bloğu, A.V.M alanı ve Residence bloğu yer almakta olup, residence bloğu 8 bodrum+zemin+26 katlı olup, karma kullanımlı proje dahilindeki A.V.M 2 bodrum+zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 4 katlıdır. A.V.M dahilinde 195 adet mağaza alanı yer almakta olup, toplam 39.700 m<sup>2</sup> kiralanabilir satılabilir alana sahiptir. Ortalama mağaza büyüklüğü ~280 m<sup>2</sup>'dir.

**Tablo. 37 Kanyon A.V.M. Ortalama Mağaza Kira Değerleri, TL/Ay**

| <i>Niteliği</i> | <i>Min. Alan, m<sup>2</sup></i> | <i>Maks. Alan, m<sup>2</sup></i> | <i>*Min. Aylık Kira Değeri, TL/Ay/m<sup>2</sup></i> | <i>*Maks. Aylık Birim Kira, TL /Ay/m<sup>2</sup></i> |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|---|--|
| Mağaza          | 15                              | 7.870                            | 45  | 480  |

**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 konumlanmaktadır. Toplam 27.557 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 180.000 m<sup>2</sup> inlaet 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 A.V.M. alanı toplam yaklaşık 55.000 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

**Tablo. 38 Akmerkez Ortalama Mağaza Kira Değerleri, TL/Ay**

| <i>Niteliği</i> | <i>Min. Alan, m<sup>2</sup></i> | <i>Maks. Alan, m<sup>2</sup></i> | <i>*Min. Aylık Kira Değeri, TL/Ay/m<sup>2</sup></i> | <i>*Maks. Aylık Birim Kira, TL /Ay/m<sup>2</sup></i> |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|---|--|
| Mağaza          | 15                              | -                                | 65  | 250  |



**METROCİTY A.V.M.**

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

**Tablo. 39 Metrocity A.V.M. Ortalama Mağaza Kira Değerleri , TL/Ay**

| <i>Niteliği</i> | <i>Min. Alan, m<sup>2</sup></i> | <i>Maks. Alan, m<sup>2</sup></i> | <i>*Min. Aylık Kira Değeri, TL/Ay/m<sup>2</sup></i> | <i>*Maks. Aylık Birim Kira, TL /Ay/m<sup>2</sup></i> |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|---|--|
| Mağaza          | -                               | -                                | 60  | 180  |

**POL CENTER**

Polat Holding tarafından Levent'te 16.12.1998'de açılan Polcenter 5.099 m<sup>2</sup> üzerinde yer almaktadır. 2 bloktan oluşan Pol Center dahilinde toplam 93 adet satılabilir/kiralanabilir ticari ünite (mağaza/büro) mevcuttur. Her iki blok da 5'er bodrum kata sahip olup, zemin üzerinde 10 kat ve 15 kat yer almaktadır. Toplam 33 adet büronun yer aldığı yapıda açık ve kapalı otopark alanları, yangın merdiveni yük ve yaya asansörleri gibi donanımlar mevcuttur.

**Tablo. 40 Pol Center A.V.M. Mağaza Kira Değerleri, TL/Ay**

| <i>Niteliği</i> | <i>Alanı, m<sup>2</sup></i> | <i>Katı</i> | <i>*Aylık Kira Değeri, TL</i> | <i>Aylık Birim Kira, TL /Ay/m<sup>2</sup></i> |
|-----------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------|---|
| Mağaza          | 50                          | 1. Bodrum   | 1.650                         | 33,00   |
| Mağaza          | 70                          | 1. Bodrum   | 1.750                         | 25,00   |
| Mağaza          | 40                          | 1. Bodrum   | 1.500                         | 37,50   |
| Mağaza          | 125                         | 1. Bodrum   | 3.250                         | 26,00   |

**7.3.1.3. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Büyükdere Caddesi'ne cepheli ve konu taşınmaza benzer nitelikteki karma kullanımlı projeler incelenmiştir. Yapılan ofis ve mağaza pazarı araştırmasında emsal taşınmazların konumlu olduğu projeler ve hedef müşteri kitlesi, teknik donanım, ulaşım ilişkileri, sunulan hizmetler gibi farklı kriterler doğrultusunda değişiklik gösterdiği görülmüştür.

Emsal araştırması Büyükdere Caddesi, Levent, Zincirlikuyu, Esentepe mahallelerini kapsamakta olup, yakın zaman içerisinde başlayan projelerin birim satış/kira değerlerinin emsal taşınmazlardan daha yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Yakın çevrede yer alan karma projeler dahilinde A.V.M. alanları mevcut olup, A.V.M.'lerde konumlu mağaza alanlarının değerlendirme konusu parsel üzerinde konumlu çarşı alanında yer alan mağazalar ile benzer özelliklerde olduğu kanaatine varılmıştır.

Yapılan Pazar araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu ana gayrimenkulde yer alan ofis ve mağaza ünitelerinin gerek prestijli bir bölgede konumlu olması, gerek marka değeri yüksek proje dahilinde yer almaları dolayısı ile daha avantajlı durumda oldukları kanaatine varılmıştır.

Pazar Araştırmasından elde edilen ofis ve mağaza (A.V.M. dahili) nitelikli ticari alanların birim satış/kira değerlerine ilişkin veriler aşağıda belirtildiği gibidir.



EMSAL HARİTASI

Tablo. 41 Ofis Ortalama Birim Satış/Kira Değerleri Tablosu

| Konum            | Ortalama Birim Satış Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | Ortalama Aylık Birim Kira Değeri<br>(TL/Ay/m <sup>2</sup> ) |
|------------------|---|---|
| Yapı Kredi Plaza | 16.310  | 53,64   |
| Zorlu Center     | 27.500  | -   |
| Levent Loft      | 12.334  | 37,97   |
| Apa Giz          | 14.172  | 55,70   |
| Pol Center       | 10.158  | 36,00   |
| Metrocity        | 15.235  | 61,30   |
| Maya Akar Center | 16.898  | 63,09   |
| Astoria          | 14.164  | 67,49   |
| İstanbul Bloom   | -   | 70,00   |

Tablo. 42 A.V.M'ler Dahili Minimum/Maksimum ve Ortalama Birim Kira Değerleri Tablosu

| Konum      | Min. Aylık Birim Kira Değeri<br>(TL/Ay/m <sup>2</sup> ) | Maks. Aylık Birim Kira Değeri<br>(TL/Ay/m <sup>2</sup> ) | Ortalama Aylık Birim Kira Değeri<br>(TL/ay/m <sup>2</sup> ) |
|------------|---|--|---|
| Saphire    | 65  | 145  | 105   |
| Kanyon     | 45  | 480  | 263   |
| Akmerkez   | 65  | 250  | 158   |
| Metrocity  | 60  | 180  | 120   |
| Pol Center | 25  | 37,50  | 32  |

Emsal karşılaştırma analizi sonucu değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan ofislerin ortalama birim satış değeri **~12.000 TL/m<sup>2</sup> (~6.000 USD/m<sup>2</sup>)** , aylık birim kira değeri ise **~60 TL/Ay/m<sup>2</sup> (~30 USD/m<sup>2</sup>)** takdir edilmiştir. Çarşı dahilinde yer alan mağaza nitelikli taşınmazların ortalama birim satış değeri **~15.000 TL/m<sup>2</sup> (7.500 USD/m<sup>2</sup>)** , aylık birim kira değeri ise **~80 TL/m<sup>2</sup> (~40 USD/m<sup>2</sup>)** takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi ile değerlendirme konusu büro ve mağaza nitelikli taşınmazlara piyasa araştırması sonucunda takdir edilen birim satış değerleri üzerinden hesap yapılmıştır.

| Fonksiyon           | Alan, m <sup>2</sup> | Birim Satış Değeri(USD/m <sup>2</sup> ) | Değer (USD)        |
|---------------------|----------------------|---|--------------------|
| Toplam Mağaza Alanı | 3.428                | 7.500                                   | 25.710.000         |
| Toplam Büro Alanı   | 44.888               | 6.000                                   | 269.328.000        |
| <b>TOPLAM</b>       |                      |   | <b>295.038.000</b> |

Değerleme konusu taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi ile toplam değeri **295.038.000 USD (590.076.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır. Ancak taşınmazların sigortaya esas değerinin hesaplanması için yapı değeri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2013 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in V A yapı sınıfı maliyetleri esas alınarak hesaplanmıştır. (Toplam Ruhsat alanından Türkiye İş Bankası A.Ş.'nin kullanımındaki Kule 1 ve Kule 1'e ait otopark alanı toplamı olan yaklaşık 57.884 m<sup>2</sup>'lik kısım düşülerek hesaplanmıştır.)

**Sigortaya Esas Değer** : 182.383 m<sup>2</sup> x 1.040 TL/m<sup>2</sup> =189.678.320 TL= ~**190.000.000 TL**

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar için fonksiyon, konum ve büyüklüklerine göre birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak hesaplanmıştır. Ofis fonksiyonlu taşınmazların buldukları kat özelliği göz ardı edilmiş olup, çarşı dahilindeki mağazaların konum ve alanlarına göre şerefiye çalışması yapılarak birim kira değeri takdir edilmiştir. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Hesaplanan Taşınmaz Değeri tablosu rapor eklerinde sunulmuş olup, taşınmazların konumlu olduğu bloklar için hesaplanan toplam değerler aşağıda belirtildiği gibidir.

**Tablo. 43 Direkt Kapitalizasyon Yöntemine Göre Hesaplanan Toplam Değeri Tablosu**

|                     |   |                        |
|---------------------|---|------------------------|
| Çarşı Bloğu Toplam  | : | 26.809.600 USD         |
| Kule 2 Bloğu Toplam | : | 123.526.629 USD        |
| Kule 3 Bloğu Toplam | : | 120.746.571 USD        |
| <b>TOPLAM</b>       | : | <b>271.082.800 USD</b> |

Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **271.082.800 USD (542.165.600 TL)** olarak hesaplanmıştır.

### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi 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 çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile elde edilen aylık birim ofis ve ticari kira değerleri esas alınarak gayrimenkullerin kira gelirleri hesaplanmıştır. Ofis birimlerinin kira gelirleri %7, çarşı bloğu dahili ticari ünitelerinin kira geliri ise %6 kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek Net Nakit Akımları hesaplanıp, %10 indirgeme oranı ile indirgenerek bugüne getirilmiştir. Yönetim, vergi, gayrimenkul sigortası ve yenileme fonu gibi giderlerin tamamı Sabit giderler kalemi altında toplanmış olup, toplam gelirlerin %3,5'u oranında varsayılmıştır. Nakit akımları Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam değeri **253.158.494 USD (506.316.989 TL)** olarak hesaplanmıştır.



# HARMONI

| MAĞAZA GELİRLERİ                           |           | 2014                 | 2015                 | 2016                 | 2017                 | 2018                 | 2019                 | 2020                 | 2021                 | 2022                 | 2023                 | 2024                 |
|--|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Birim Kira Değeri, USD/AY                  |           | 40                   | 41                   | 42                   | 44                   | 45                   | 46                   | 48                   | 49                   | 51                   | 52                   | 54                   |
| Kira Fiyatı Artış Oranı                    |           |                      | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   |
| Toplam Potansiyel Kira Geliri, USD         |           | 1.645.440            | 1.694.803            | 1.745.647            | 1.798.017            | 1.851.957            | 1.907.516            | 1.964.741            | 2.023.684            | 2.084.394            | 2.146.926            | 2.211.334            |
| Kira Kaybı                                 |           | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   |
| Kiralanabilir Meşaza Alanı, m <sup>2</sup> | 3.428,00  |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOPLAM MAĞAZA GELİRLERİ, USD</b>        |           | <b>1.563.169,00</b>  | <b>1.610.063,04</b>  | <b>1.658.364,93</b>  | <b>1.708.115,88</b>  | <b>1.759.359,36</b>  | <b>1.812.140,14</b>  | <b>1.866.504,34</b>  | <b>1.922.499,47</b>  | <b>1.980.174,45</b>  | <b>2.039.579,69</b>  | <b>2.100.767,08</b>  |
| <b>OFİS GELİRLERİ</b>                      |           |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Birim Kira Değeri, USD                     |           | 30                   | 31                   | 32                   | 33                   | 34                   | 35                   | 36                   | 37                   | 38                   | 39                   | 40                   |
| Kira Fiyatı Artış Oranı                    |           |                      | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   | 3%                   |
| Toplam Potansiyel Kira Geliri, USD         |           | 16.159.680           | 16.644.470           | 17.143.805           | 17.658.119           | 18.187.862           | 18.733.498           | 19.295.503           | 19.874.368           | 20.470.599           | 21.084.717           | 21.717.259           |
| Kira Kaybı                                 |           | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   | 5%                   |
| Kiralanabilir Ofis Alanı, m <sup>2</sup>   | 44.888,00 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOPLAM OFİS GELİRLERİ, USD</b>          |           | <b>15.351.696,00</b> | <b>15.812.246,98</b> | <b>16.286.614,29</b> | <b>16.775.212,71</b> | <b>17.278.469,10</b> | <b>17.796.823,17</b> | <b>18.330.727,96</b> | <b>18.880.649,70</b> | <b>19.447.069,19</b> | <b>20.030.481,27</b> | <b>20.631.395,71</b> |
| <b>TOPLAM KİRA GELİRLERİ, USD</b>          |           | <b>16.914.864,00</b> | <b>17.422.309,92</b> | <b>17.944.979,22</b> | <b>18.483.328,59</b> | <b>19.037.828,45</b> | <b>19.608.963,31</b> | <b>20.197.232,20</b> | <b>21.427.243,65</b> | <b>22.070.060,96</b> | <b>22.732.162,78</b> | <b>23.454.632,26</b> |
| Dijer gelirler, USD                        | 2%        | 338.297,28           | 348.446,20           | 358.899,58           | 369.666,57           | 380.756,57           | 392.179,27           | 403.944,64           | 416.062,98           | 428.544,87           | 441.401,22           | 454.643,26           |
| <b>TOPLAM GELİRLER, USD</b>                |           | <b>17.253.161</b>    | <b>17.770.756</b>    | <b>18.303.879</b>    | <b>18.852.995</b>    | <b>19.418.585</b>    | <b>20.001.143</b>    | <b>20.601.177</b>    | <b>21.219.212</b>    | <b>21.855.789</b>    | <b>22.511.462</b>    | <b>23.186.806</b>    |
| <b>GÖRÜLER</b>                             |           |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| Sabit Göderiler                            | 3,5%      | 603.860,64           | 621.976,46           | 640.635,76           | 659.854,83           | 679.650,48           | 700.039,99           | 721.041,19           | 742.672,43           | 764.952,60           | 787.901,18           | 811.538,21           |
| <b>TOPLAM GÖRÜLER, USD</b>                 |           | <b>603.860,64</b>    | <b>621.976,46</b>    | <b>640.635,76</b>    | <b>659.854,83</b>    | <b>679.650,48</b>    | <b>700.039,99</b>    | <b>721.041,19</b>    | <b>742.672,43</b>    | <b>764.952,60</b>    | <b>787.901,18</b>    | <b>811.538,21</b>    |
| <b>NET GELİRLER, USD</b>                   |           | <b>16.649.301</b>    | <b>17.148.780</b>    | <b>17.663.243</b>    | <b>18.193.140</b>    | <b>18.738.935</b>    | <b>19.301.103</b>    | <b>19.880.136</b>    | <b>20.476.540</b>    | <b>21.090.836</b>    | <b>21.723.561</b>    | <b>22.375.268</b>    |
| Kapitalizasyon Oranı                       | 6%        |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| <b>Net Nükt Alınları</b>                   |           | <b>16.649.301</b>    | <b>17.148.780</b>    | <b>17.663.243</b>    | <b>18.193.140</b>    | <b>18.738.935</b>    | <b>19.301.103</b>    | <b>19.880.136</b>    | <b>20.476.540</b>    | <b>21.090.836</b>    | <b>21.723.561</b>    | <b>372.921.130</b>   |
| <b>Net Bugünkü Değer, USD</b>              | 0,10      | <b>253.158.494</b>   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      | <b>395.296.398</b>   |
| <b>Net Bugünkü Değer, TL</b>               |           | <b>506.316.989</b>   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |

HARMONI GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

## 8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile hesaplanan değerler Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan sonucun Pazar değerine daha yakın olduğu kanaatine varılarak Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile ulaşılan sonuç lehinde uyumlaştırılmış olup aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMLERİ           | ULAŞILAN DEĞERLER, TL | UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER, TL |
|--------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Emsal Karşılaştırma Yöntemi    | 590.076.000 TL        | 550.000.000 TL            |
| Direkt Kapitalizasyon Yöntemi  | 542.165.600 TL        |                           |
| Nakit Akımları Analizi Yöntemi | 506.316.989 TL        |                           |

### 8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**9. SONUÇ**

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul il özelinde Merkezi İş alanı olarak nitelendirilen bölgede konumlu olup A+ ofis stoğunun yoğun olduğu bir bölgedir. Değerleme konusu taşınmazlar ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları ve taşınmazların sahip oldukları prestijli kompleks dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

**Tablo. 44 Nihai Değer Tablosu**

| KONU GAYRİMENKUL  | PAZAR DEĞERİ<br>KDV HARİÇ (TL) | PAZAR DEĞERİ<br>% 18 KDV DAHİL (TL) | SİGORTA DEĞERİ<br>(TL) |
|---|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| 1420 Ada 1 parselde<br>kayıtlı, İS G.Y.O. A.Ş.<br>mülkiyetindeki<br>taşınmazlar | 550.000.000                    | 649.000.000                         | 190.000.000            |

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 1420 Ada, 1 Parsel üzerinde yer alan İş Kuleler dahilinde İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin değerlendirme tarihi itibari ile toplam Pazar değeri KDV hariç **550.000.000 TL (Beşyüzellimilyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

1 USD = 2,00-TL, Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV KARIÇ değerlerdir.

**GÜLNUR ÇELİK**  
Şehir Plancısı-M.B.A  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI



**DİDEM ÖZTÜRK**  
Y.Harita Mühendisi  
SPK LİSANS NO: 402394  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



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

