

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDEKİ
ALKENT SİTESİ ÇARSI İÇERİSİNDE YER ALAN
39 ADET DÜKKAN'IN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	3.12.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	ALGYO-2510051
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDE ALKENT 39 ADET İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	AKAT MAHALLESİ, SERA SOKAK, ALKENT SİTESİ ÇARŞI, NO: 12 BEŞİKAŞ, İSTANBUUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem Hatacıköğlu - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	AKAT MAHALLESİ, SERA SOKAK, ALKENT SİTESİ ÇARŞI, NO: 12 BEŞİKAŞ, İSTANBUUL
TAPU KAYDI	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, RUMELİ HİSARI MAHALLESİ, ADA:1411 PARSEL:1 F1 BLOK 1, 2, 3; F2 BLOK 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16; F3 BLOK 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12; F4 BLOK 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	4233,00 m ²
İMAR DURUMU	H: 6 M., ÇARŞI ALANI
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	ÇARŞI

YAPIYA İLİŞİKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: 41	Yapım Yılı: 1989
	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı: 3	Yol Kotu Altı Sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık Otopark	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2285,00 m ²
SATILABİLİR ALAN	Dükkan Satılabilir Alan	2285,00 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	5,20%
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (YIL)	19
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	116.000-155.000.-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	520-700.-TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	708.233.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	849.879.600 TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	3.069.000 TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	3.682.800 TL

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerlere İlişkin Tablolar**
- Ek 6 - Yapı Ruhsatları -Belgeler(kopya)**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ALGYO-2510051 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanan rapor bilgileri aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ALGYO-1211009	ALGYO-2310076	ALGYO-2410118
Rapor Tarihi	31.12.2012	29.12.2023	31.12.2024
Rapor Konusu	39 ADET B.B.	39 ADET B.B.	39 ADET B.B.
Raporu Hazırlayanlar	Osman Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	Gizem G. EVLEK Ş. Seda YÜCEL K. Eren KURT	Gizem G. EVLEK Ş. Seda YÜCEL K. Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	8.453.000	352.800.000	511.848.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1411 ADA 1 PARSEL

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beşiktaş
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Rumeli Hisari
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	
Ada No	:	1411
Parsel No	:	1
Alanı	:	4.233 m ²
Vasfı	:	Üçer Katlı Dört Adet Kargir Bina
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse Oranı	:	1/1
Yevmiye No	:	9897
Cilt No	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	:	31.12.2004

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 24.10.2025 tarihli takbis belgesi şirketimiz tarafından alınmıştır.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

* Yönetim Planı: 11/04/1990 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

* Yönetim Planı Değişikliği: 10.11.2009 (07.12.2009 tarih, 11390 yevmiye)

* F1-1 ve F2-14 numaralı bağımsız bölümler hariç diğer bağımsız bölümler üzerinde;

* Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufi işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Hak ve Mükellefiyetler:

* C M: Bu parsel aleyhine projede belirtilen ihtiyaç fazlası otoparktan faydalanmak üzere 1410 ada 1 parsel malikleri lehine şahsi irtifak hakkı. (26.02.1992 tarih, 784 yevmiye)

* B H: Ekli haritada işaretli kısımlarda 1.5 m genişliğinde ısıtma tesislerine ait kanal geçirmek için 49 yıl süre ile 7.717.500.-TL bedelle irtifak hakkı tesisi. (14.10.1987 tarih, 6430 yevmiye)

* A H: Bu parsel lehine 1408 ada 1 parsel aleyhine merkezi ısıtma tesislerinden yararlanmak için irtifak hakkı tesisi. (14.10.1987 tarih, 6430 yevmiye)

Şerh:

* F1-1/2/3 numaralı bağımsız bölümler üzerinde;

Migros Ticaret A.Ş. Lehine 250.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (21.01.2021 tarih, 369 yevmiye)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

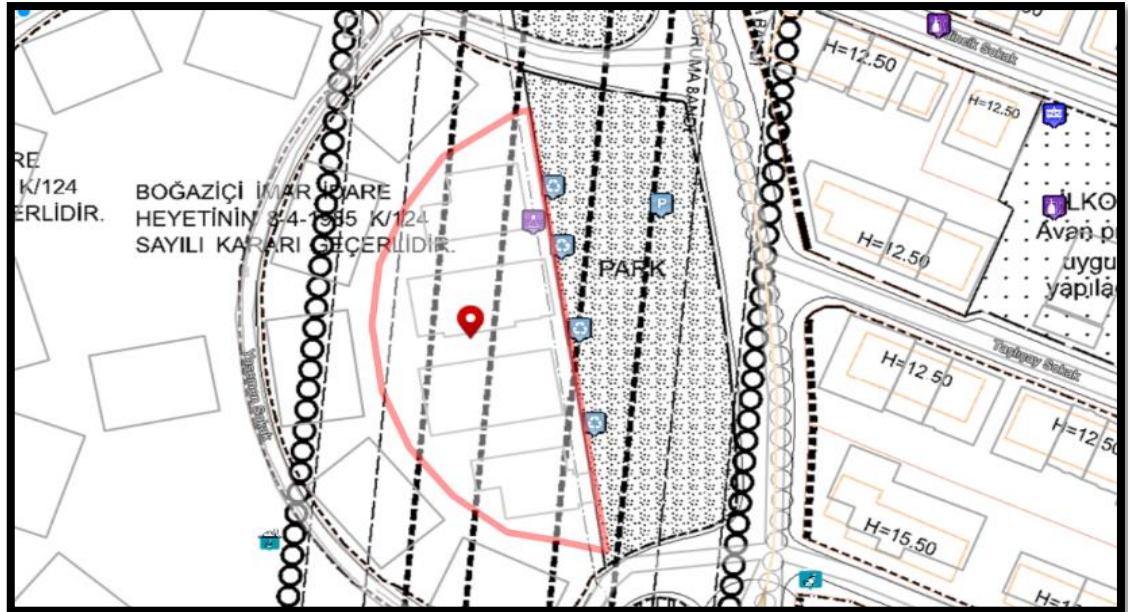
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapor konusu taşınmaz; 10.12.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Blok Nizam, Hmax; 6 metre yapılaşma koşullarında 'Konut Alanı' kullanımında kalmaktadır.

Plan Notları

- Yol ve terk edilecek yeşil sahalar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Planda önerilen bloklar kontur ve gabari olarak imar durumunu belirtmektedir.
- Çatı ve çekme katı yapılamaz. Ancak %33 meyil gabarisi altında, meydana gelebilen en az 2,20 m irtifadaki hacimler binanın son katındaki dairelere bağımlı bölüm olarak veya daire içinden irtibatlandırılarak gerekli servis hacimleri olarak kullanılabilirler. Bu çatı altındaki hacimler bina kat alanı kat sayısına dahil edilmez. Müştemilat olarak kullanılamaz. Bu mahallere 0,40 m² büyüklüğü geçmemek ve her hacimde en çok iki pencere açılmak ve pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilmemek şartıyla çatı penceresi yapılabilir.
- Mevcut ağaçlar aynen korunacaktır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait;

* Toplam 41 adet bağımsız bölüm için 24.07.1987 tarih 37/6096 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi,

* Mevcut çarşının sinema ve kafeye dönüştürülmesine ait 30.12.1997 tarih 3167 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi,

* İşyeri inşaatına ilişkin 2.124 m² inşaat alanına esas 21.02.1986 tarih 86/1-18 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,

* F1 mevcut yapı olarak kabul edilmiş olup F2 (zemin+asma kat-sinema, kafe), F3 (zemin+asma kat), F4 (zemin+asma kat) Bloklar için 1.429,73 m² inşaat alanına esas 31.12.1997 tarih B / 01 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı,

* F1, F2, F3 ve F4 Bloklarına ilişkin 1 bodrum, zemin ve asma katlı dükkanların tadilatı için 416 m² inşaat alanına esas 16.04.1998 tarih B/ 01-14 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı,

* 13.02.1986 tarihli onaylı mimari proje ve 21.02.1986 tarihli yapı ruhsatı esas alınarak düzenlenmiş olduğu anlaşılan 08.12.1989 tarih ve 89/8291 Yeni Yapı Kullanma İzin Belgesi olduğu görülmüştür.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazların incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımlar geri dönüştürülebilir niteliktedir. Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğünde taşınmazın dosyasında yapılan incelemede enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından tarafımıza 4 blok için ayrı ayrı düzenlenmiş belgeler ulaştırılmıştır.

* F1 Blok için; 848,22 m² alana esas 04.01.2020 tarihli M2834C601ABCC sayılı 04.01.2030 tarihine kadar geçerliliğe sahip D sınıfı,

* F2 Blok için; 1.237,50 m² alana esas 04.01.2020 tarihli M28345B711534 sayılı 04.01.2030 tarihine kadar geçerliliğe sahip D sınıfı,

* F3 Blok için; 1.200,13 m² alana esas 04.01.2020 tarihli M283483E7A015 sayılı 04.01.2030 tarihine kadar geçerliliğe sahip D sınıfı,

* F2 Blok için; 870,00 m² alana esas 04.01.2020 tarihli M28348FF1C743 sayılı 04.01.2030 tarihine kadar geçerliliğe sahip E sınıfı.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi 4.233,00 m² alana sahip 1411 ada 1 parsel üzerine inşa edilen şu andaki ismi ile Alkent Sitesi Çarşı kapsamında yer alan 39 adet bağımsız bölümdür. Söz konusu çarşı F1, F2, F3 ve F4 bloktan oluşmakta olup her blok tek katlıdır. F1 Bloкта "Dükkan - Asma Katlı" niteliğinde 3 adet bağımsız bölüm, F2 Bloкта "Asma Katlı Dükkan" niteliğinde 15 adet, "Dükkan" niteliğinde 2 bağımsız bölüm, F3 Bloкта "Asma Katlı Dükkan" niteliğinde 12 adet bağımsız bölüm, F4 Bloкта "Asma Katlı Dükkan" niteliğinde 12 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda 41 adet bağımsız bölüm içermektedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Akat Mahallesi Sera Sokak Alkent Sitesi Çarşı No:13 Beşiktaş, İstanbul posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı konum; Beşiktaş İlçesi ve İstanbul için önemli ulaşım akslarından olan Nispetiye Caddesi, Tepecik Caddesi ve O-2 Otoyolu'na oldukça yakındır. Avrupa Yakası'nın önemli MİA (merkezi iş alanı) akslarından biri olan Büyükdere Caddesine bağlanan Nispetiye Caddesi Etiler Semt'i'nin önemli ticari faaliyet alanlarının bulunduğu caddedir. Bunun yanı sıra taşınmazlar konum itibarıyla pek çok iş merkezine, banka genel müdürlüklerine, Sapphire, Özdilek, Akmerkez gibi alışveriş merkezlerine ve otellere yakın konumdadır. Taşınmazlar özel güvenli, otoparklı ve sosyal donatılı Alkent Sitesi içerisinde yer almakta olup yakın çevresinde benzer nitelikli site yapılaşmaları bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Bölgeye ulaşım genel olarak özel araçlar ile sağlanmaktadır. Etiler üzerinden ve Tepecik Yolu, Karanfilköy Camii civarından toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı da bulunmaktadır. Gelir grubuna bağlı olarak özellikle TEM ile bağlantılı olarak özel araçlar ile ulaşım imkanı kullanılmaktadır. Şişli – Zincirlikuyu aksında ve Büyükdere Caddesi ile Boğaziçi Köprüsü bağlantısına yakın konumda yer alan taşınmazlar, metro güzergahına yürüme mesafesinde bulunması alternatif ulaşım imkanı bakımından önemli bir avantaja sahiptir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar yer aldığı Alkent Sitesi'nde konumlu Alkent Çarşı 4.233,00 m² alan üzerine kurulmuş F1, F2, F3 ve F4 olarak isimlendirilmiş 4 bloktan oluşmaktadır. Değerlemeye konu 39 adet dükkânın yer aldığı Alkent Sitesi'nde 43 adet blokta toplam 640 adet daire mevcuttur. Bloklar bodrum kat + zemin kat + asma kattan ve toplam 2.285 m² alanlı toplam 41 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mevcut durumda bazı taşınmazların birleştirilerek kullanıldığı gözlemlenmiştir. Sitenin konumlandığı arazi eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Peyzaj düzenlemesi yapılmıştır. Açık alanlar parke taşı, beton ve çim ile kaplıdır. Site içerisinde; çarşı, restaurant, spor salonu, yüzme havuzu, 2 adet basketbol sahası, 4 adet tenis kortu, 1 adet çocuk park bulunmaktadır. Özel güvenlik ve servis hizmeti mevcut olup yönetim işleri özel bir şirket tarafından yürütülmektedir. Merkezi pis su arıtma sistemi mevcut olup arıtmadan çıkan atık sular bahçe sulamasında kullanılmaktadır. 64 kanallık merkezi uydu sistemi mevcuttur. Değerlemesi yapılan taşınmazların tümü Alkent Çarşı bölümünde yer almaktadır.

Çarşı Bloğu; +104, +107, +110, +113 ve +116 kotlarında oluşmuştur. 104 kotunda çarşı bloklarına ait iki adet depo, bekçi odası, otopark ve sığınak bölümleri yer almaktadır. +107 kotunda çarşı bloklarına ait otopark alanları ve kalorifer dairesi bulunmaktadır. Çarşı bloğunda toplam 41 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokların arasında yürüme yolları ve oturma grupları mevcuttur. Dükkânlara giriş çıkışlar yürüme yollarından yapılmaktadır. Arazideki eğiminden dolayı bloklar arasındaki geçişler yer yer merdivenler ile sağlanmaktadır.

F1 Blok'ta değerlemeye konu 3 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkânların birleştirildiği gözlemlenmiştir. Mahallen yapılan incelemelerde zemin kat market kullanımında, asma kat depo, büro ve soğuk hava deposu olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.

F-1 Blok; +104 ve +107 kotunda yer almakta olup 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. +104 kotunda zemin kat, + 107 kotunda asma kat kurulmuştur.

F-1 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkânın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 91 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 61 M²'dir. 1 bağımsız böl numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 152 M²'dir.

F-1 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkânın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 121 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 80 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 201 M²'dir.

F-1 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkânın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 79 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 53 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 132 M²'dir.

F2 Blok'ta toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunlardan 14 tanesi değerlemeye konudur. Ana taşınmazın bodrum katında 10 adet dükkân, zemin katında 6 adet dükkân ve bu dükkânların asma katı yer almaktadır. Mahallen yapılan incelemelerde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüş olup dükkânlar mevcutta kafe, büro ve veteriner kliniği olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok; + 107, + 110, + 113 kotunda yer almaktadır. + 107 kotunda; 10 adet dükkân bulunmaktadır. +110 kotunda; 6 adet dükkân ve +107 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır. +113 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır.

F-2 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 43 M²'dir.

F-2 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir. Halihazırda büro olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 19 M²'dir. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 47 M²'dir.

F-2 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 13 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 14 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 15 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 16 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F3 Blok'ta değerlemeye konu 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mahallen yapılan incelemelerde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüş olup dükkanlar mevcutta kafe, emlak bürosu ve antika dükkanı olarak kullanılmaktadır.

F-3 Blok; + 110, + 113 kotunda yer almaktadır. + 110 kotunda; 12 adet dükkan bulunmaktadır. +113 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır.

F-3 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F-3 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F-3 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F-3 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F4 Blok'ta değerlemeye konu 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mahallen yapılan incelemelerde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanılmakta olduğu görülmüş olup dükkanlar mevcutta hobi kulübü olarak kullanılmaktadır.

F-4 Blok; + 110, + 113 ve +116 kotunda yer almaktadır. + 110 kotunda; 6 adet dükkan bulunmaktadır. +113 kotunda 6 adet dükkanın asma kat bölümleri ve 4 adet dükkan bölümleri yer almaktadır. +116 kotunda 4 adet dükkan bölümlerinin asma katı bölümleri yer almaktadır.

F-4 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 43 M²'dir.

F-4 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 31 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 20 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 51 M²'dir.

F-4 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

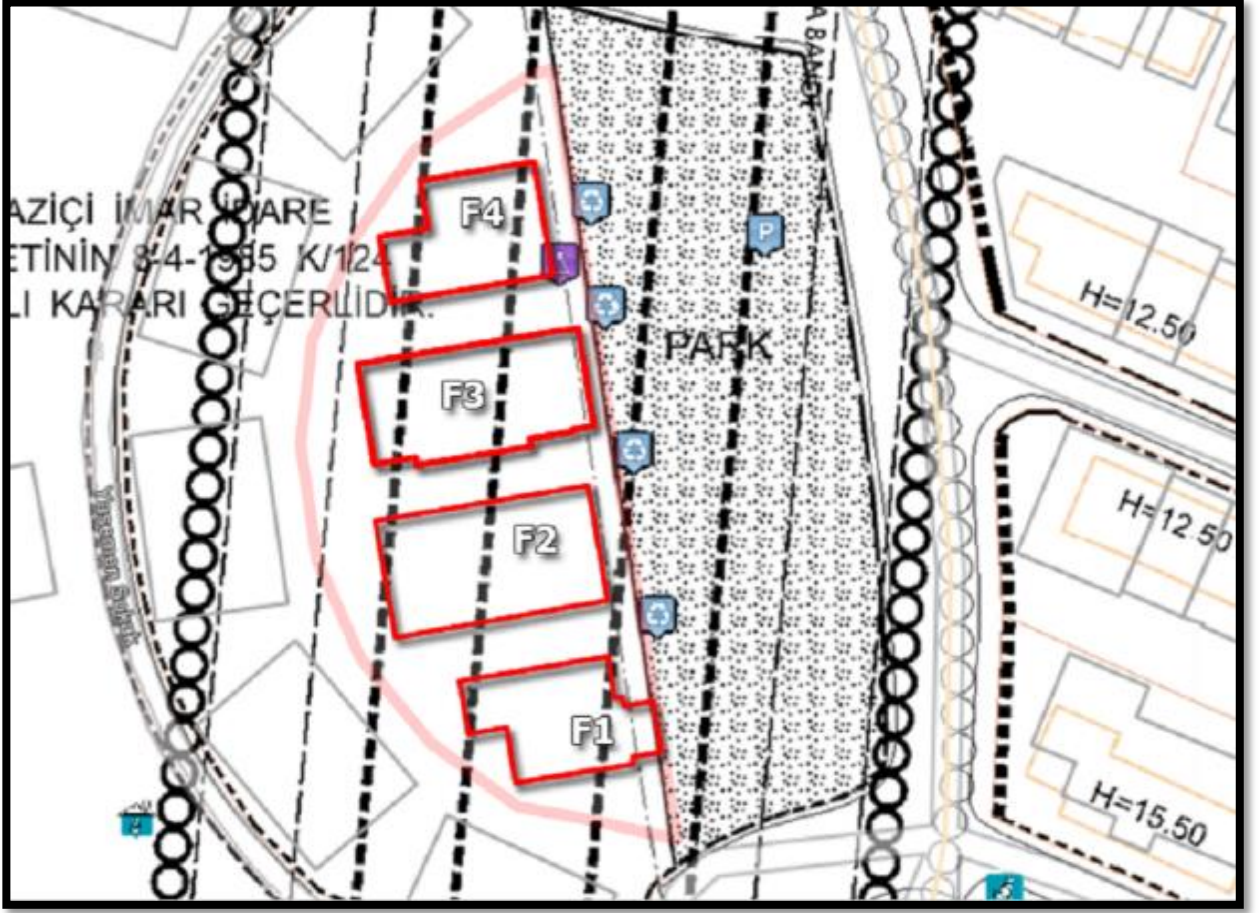
F-4 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 46 M²'dir.

F-4 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 46 M²'dir.

F-4 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 43 M²'dir.



Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Zemin Kat Brüt Alanı (m²)	Asma Kat Brüt Alanı (m²)	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)
F1	1	1	Dükkan – Asma Katlı	91,00	61,00	152,00
	2	1	Dükkan – Asma Katlı	121,00	80,00	201,00
	3	1	Dükkan – Asma Katlı	79,00	53,00	132,00
F2	1	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	19,00	47,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00
	13	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00
	14	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	15	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	16	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
F3	1	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00
F4	1	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	31,00	20,00	51,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	18,00	46,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	18,00	46,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00
TOPLAM						2.285,00

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	III. B.
Kullanım Amacı	:	ÜÇER KATLI DÖRT ADET KARGİR BİNA
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM VE KLİMA
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	KİREMİT OTURTMA
Dış Cephe	:	AKRİLİK ESASLI DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	:	AÇIK OTOYARK
Güvenlik	:	GÜVENLİK KAMERASI
Manzarası	:	-
Cephesi	:	KUZEY-GÜNEY- DOĞU- BATI
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı; F1, F2, F3 ve F4 blok iç mekan özellikleri mahallen yapılan incelemelere göre tespit edilmiştir. Zeminlerde F1 Blok; Bodrum kat, dökme mozaik, asma kat seramik, ıslak hacimlerde fayans, F2 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen laminat parke, kısmen ahşap, ıslak, hacimlerde fayans, F3 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen laminat parke, kısmen granit, ıslak, hacimlerde fayans, F4 Blok; Kısmen seramik döşeme, kısmen granit kaplamadır. Duvar özellikleri, F1 Blok; Plastik boya, F2 Blok; Kısmen saten boya, kısmen plastik boya, F3 Blok; Kısmen saten boya, kısmen plastik boya, F4 Blok; Plastik boyadır. Tavan özellikleri; F1 Blok; Asma tavan, F2 Blok; Dekoratif germe tavan, F3 Blok; Standart plastik boyalı, F4 Blok; Asma tavan, standart plastik boyalıdır. Aydınlatma spot ve dekoratif aydınlatmalarla sağlanmaktadır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların yapı ruhsatlarına alansal olarak uygun inşa edilmiş olması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir. Mevcut durumda bazı bağımsız bölümlerin bölündüğü, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, görülmüş olup söz konusu kullanımların geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu görülmüştür.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur.

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezi olup dinsel törenlerin yapıldığı bir mekandır. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldıkları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 167.264 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

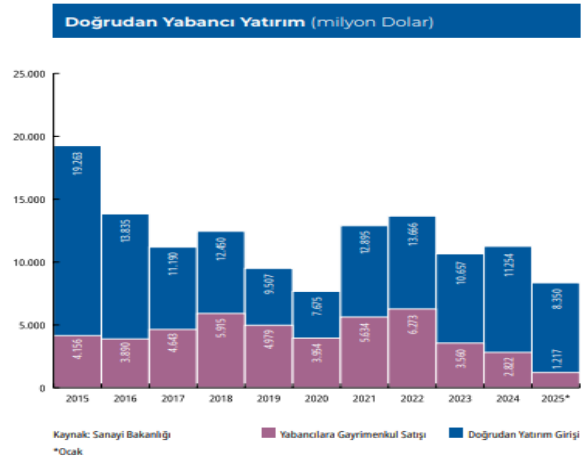
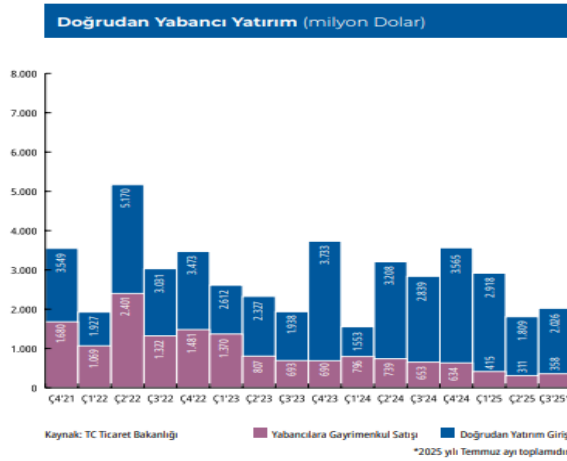
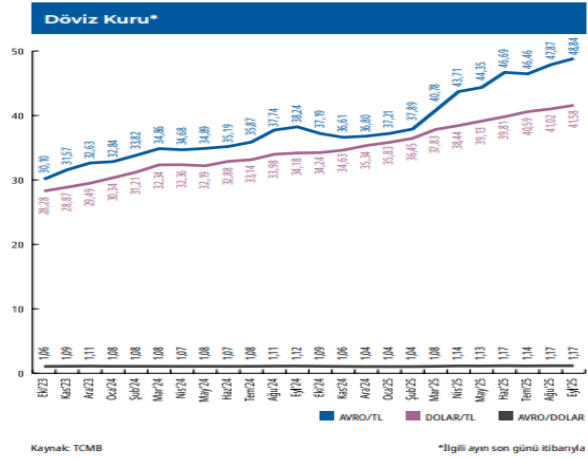
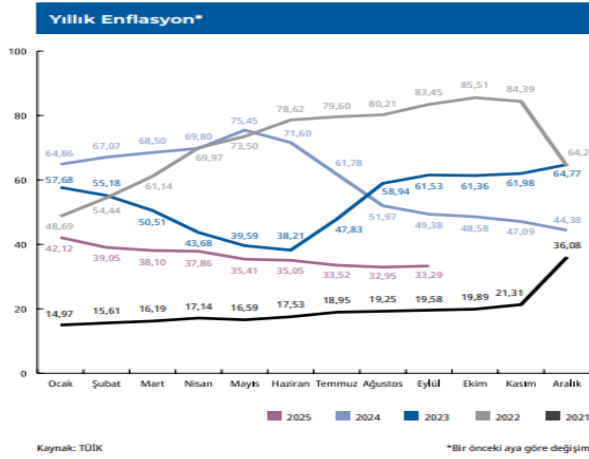
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

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

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

Kaynak: TÜİK



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

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

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

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

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

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

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

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

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

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

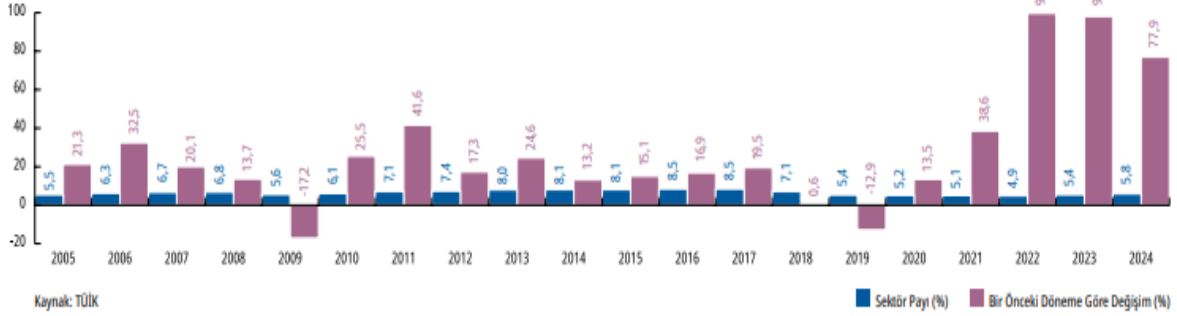
Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

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

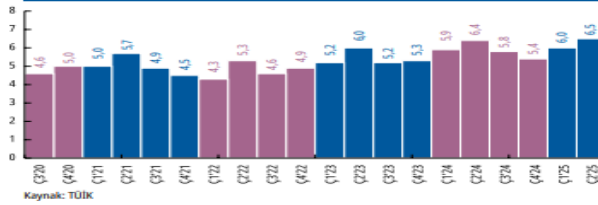
Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik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

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

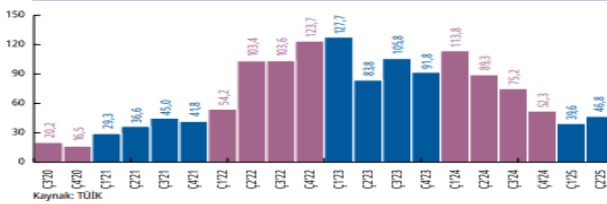
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



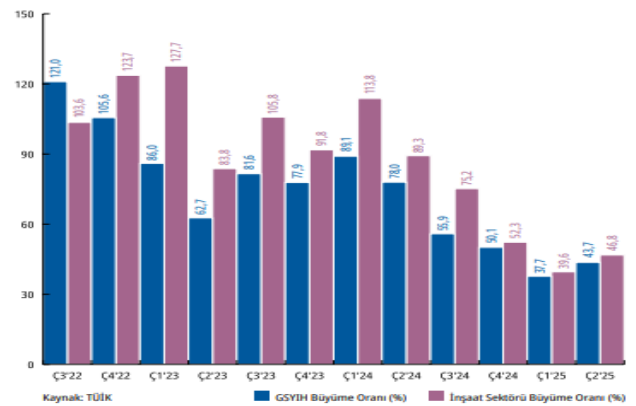
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



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



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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

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

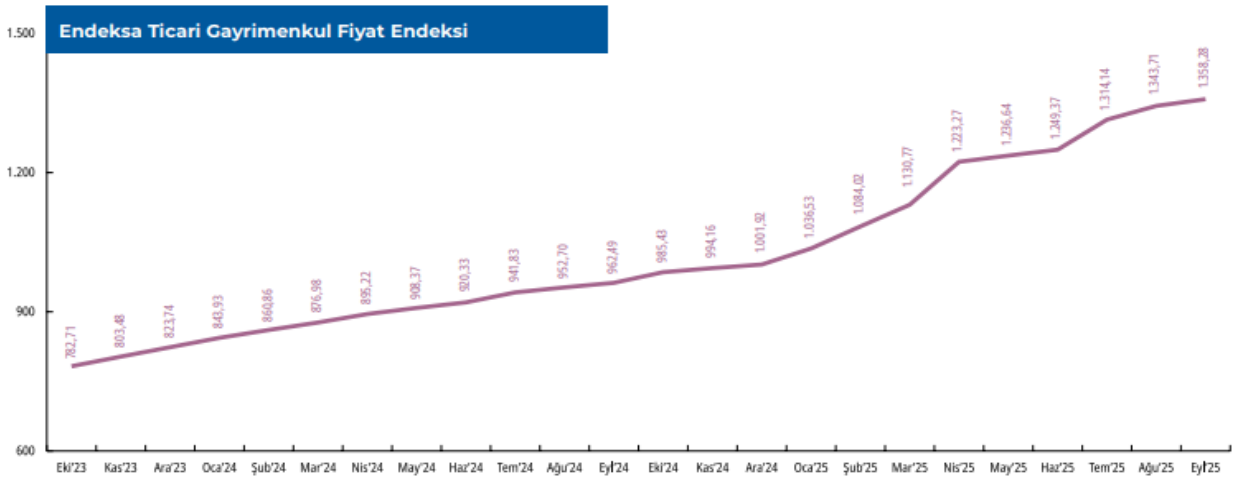
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli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

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

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

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

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

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

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

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

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

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

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

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

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

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

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almaktadırlar.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Taşınmazların ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Taşınmazların yer aldığı konum ticari faaliyetleri açısından yüksek görünürlük ve reklam kabiliyetine sahiptir.
- * Söz konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazlar Alkent Sitesi içerisinde yer alması sebebiyle ticari hareketlilik açısından site sakinleri ile kısıtlıdır.
- * Mahallen yapılan incelemelerde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup söz konusu değişikliklerin geri dönüştürülebilir nitelikte olduğu düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ve Nakit Akışları) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Net Bahçeşehir Gayrimenkul

Tel 0 (533) 315 85 14

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Etiler Cengiz Topel Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 180 m² dükkan 24.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmaz mevcut durumda araç galerisi olarak kullanılmaktadır.

SATILIK	180 .-M ²	24.000.000 .-TL	133.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Platin Karma Team

Tel 0 (532) 215 04 60

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Nispetiye Aytar Caddesi üzerinde zemin katta konumlu tek katlı 30 m² dükkan 8.200.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın Beşiktaş Belediye binası karşısında köşe konumlu olduğu beyan edilmiştir. Emlak ofisiyle yapılan görüşmede kira bedelinin 40.000.-TL olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	30 .-M ²	8.200.000 .-TL	273.333 .-TL/M ²
KİRALIK	30 .-M ²	40.000 .-TL	1.333 .-TL/M ²

3 Bes Gayrimenkul

Tel 0 (532) 423 19 70

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Akmerkez yakınında zemin katta konumlu 44 m² dükkan 13.500.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisiyle yapılan görüşmede taşınmazın aylık 55.000.-TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

SATILIK	44 .-M ²	13.500.000 .-TL	306.818 .-TL/M ²
KİRALIK	44 .-M ²	55.000 .-TL	1.250 .-TL/M ²

4 Sahibinden

Tel -

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede Akatlar Zeytinoğlu Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 32 m² dükkan 10.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	32 .-M ²	10.000.000 .-TL	312.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

5 Sahibinden

Tel -

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Nispetiye Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 65 m² alana sahip olduğu beyan edilen dükkan 26.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	65 .-M ²	26.000.000 .-TL	400.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

6 Remax Time

Tel 0 (535) 882 70 50

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Nispetiye Caddesi üzerinde zemin katta konumlu 120 m² alana sahip olduğu beyan edilen dükkan 49.000.000.-TL bedelle satılıktır. Emlak ofisiyle yapılan görüşmede taşınmazın aylık 200.000.-TL bedelle kiralanabileceği beyan edilmiştir.

SATILIK	120 .-M ²	49.000.000 .-TL	408.333 .-TL/M ²
KİRALIK	120 .-M ²	200.000 .-TL	1.667 .-TL/M ²

7 Ekeroğlu Emlak

Tel 0 (532) 068 91 96

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Akmerkez yakınında zemin katta konumlu 45 m² dükkan 35.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	45 .-M ²	35.000 .-TL	778 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

8 KW Platin

Tel 0 541 212 23 30

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Nispetiye Caddesi üzerinde Melodi Çarşı Pasajı içerisinde konumlu 55 m² alana sahip olduğu beyan edilen 2 katlı dükkan 45.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	55 .-M ²	45.000 .-TL	818 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

9 Sahibinden

Tel 0 (532) 262 03 28

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Nispetiye Caddesi üzerinde Melodi Çarşı Pasajı içerisinde konumlu 24 m² alana sahip olduğu beyan edilen dükkan 26.500.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	24 .-M ²	26.500 .-TL	1.104 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

10 Century21 Star Gayrimenkul

Tel 0 (532) 555 04 94

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Nispetiye Caddesi üzerinde 170 m² dükkan 195.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	170 .-M ²	195.000 .-TL	1.147 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

11 Premar Park

Tel 0 (539) 375 17 40

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede, Levent Çarşı yakınında zemin katta konumlu 165 m² zemin, 65 m² bahçe ve 75 m² bodrum kat kullanımı olan toplamda 305 m² alanlı dükkan 425.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	305 .-M ²	425.000 .-TL	1.393 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

Emsal Haritası



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

Yapılan emsal araştırması sonucunda site genelinde satılık/kiralık emsaller bulunamamış olup bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde site genelinde m2 birim değerlerinin 160.000.-TL ile 220.000.-TL arasında olduğu bilgisi edinilmiştir.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK (F1 BLOK 1 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:2	E:3	E:4	E:5	E:6
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		8.200.000 - BENZER 0%	13.500.000 - BENZER 0%	10.000.000 - BENZER 0%	26.000.000 - BENZER 0%	49.000.000 - BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	152 m²	30 273.333 ÇOK KÜÇÜK -30%	44 306.818 ÇOK KÜÇÜK -30%	32 312.500 ÇOK KÜÇÜK -30%	65 400.000 KÜÇÜK -15%	120 408.333 ORTA KÜÇÜK -5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Dükkan - Asma Katlı	Dükkan ORTA İYİ -5%	Dükkan ORTA İYİ -5%	Dükkan ORTA İYİ -5%	Dükkan ORTA İYİ -5%	Dükkan ORTA İYİ -5%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	Zemin + Asma Kat	Z ORTA KÖTÜ 10%	Z ORTA KÖTÜ 10%	Z ORTA KÖTÜ 10%	Z ORTA KÖTÜ 10%	Z ORTA KÖTÜ 10%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-43%	-33%	-33%	-28%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	238.700	155.800	205.568	209.375	288.000	334.833

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK (F1 BLOK 1 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:2	E:3	E:9	E:10	E:11
KİRA FİYATI		40.000	55.000	26.500	195.000	425.000
KİRA TARİHİ		-	-	-	-	-
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	152 m ²	30	44	24	170	305
BİRİM M ² DEĞERİ		1.333	1.250	1.104	1.147	1.393
ALANA İLİŞKİN		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	BENZER	BÜYÜK
DÜZELTME		-30%	-30%	-30%	0%	20%
NİTELİĞİ	Dükkan - Asma Katlı	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Bodrum Katlı Dükkan
NİTELİĞİNE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
İLİŞKİN		-5%	-5%	-5%	-5%	10%
DÜZELTME						
KAT	Zemin + Asma Kat	Z	Z	Z	Z	BK+ZK
KATA İLİŞKİN		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
DÜZELTME		10%	10%	10%	10%	10%
CEPHE		ORTA İYİ	BENZER	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN		-5%	0%	30%	10%	-5%
DÜZELTME						
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN		-5%	0%	-5%	-5%	-5%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE		0%	0%	0%	0%	0%
İLİŞKİN						
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-3%	-3%	-3%	-5%	-5%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		-38%	-28%	-3%	5%	25%
DÜZELTİLMİŞ						
DEĞER	1.150	827	900	1.071	1.204	1.742

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, cadde üzerinde konumlu olmayan, site içinde güvenli bölgede yer alan ve bulunduğu sitenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yapılandırılan dükkanların asma kat dahil m² birim satış değerlerinin 230.000.-TL ile 270.000.-TL civarında, asma kat hariç zemin kat kira değerlerinin ise 800.-TL/M² ile 1300.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, korunaklı sitede yer alması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Zemin Kat Brüt Alanı (m²)	Asma Kat Brüt Alanı (m²)	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
F1	1	1	Dükkan – Asma Katlı	91,00	61,00	152,00	238.700,00	36.282.000,00	43.538.400,00
	2	1	Dükkan – Asma Katlı	121,00	80,00	201,00	228.900,00	46.009.000,00	55.210.800,00
	3	1	Dükkan – Asma Katlı	79,00	53,00	132,00	246.700,00	32.564.000,00	39.076.800,00
F2	1	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00	301.800,00	12.977.000,00	15.572.400,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	19,00	47,00	301.800,00	14.185.000,00	17.022.000,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00	303.800,00	13.367.000,00	16.040.400,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00	303.800,00	13.367.000,00	16.040.400,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00	303.800,00	13.367.000,00	16.040.400,00
	13	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	17,00	44,00	303.800,00	13.367.000,00	16.040.400,00
	14	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	15	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	16	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
F3	1	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00	262.400,00	23.616.000,00	28.339.200,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00	262.400,00	23.616.000,00	28.339.200,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00	262.400,00	23.616.000,00	28.339.200,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	262.400,00	11.808.000,00	14.169.600,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	262.400,00	11.808.000,00	14.169.600,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	54,00	36,00	90,00	262.400,00	23.616.000,00	28.339.200,00
F4	1	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00	301.800,00	12.977.000,00	15.572.400,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	262.400,00	11.808.000,00	14.169.600,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	31,00	20,00	51,00	301.800,00	15.392.000,00	18.470.400,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	262.400,00	11.808.000,00	14.169.600,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	18,00	46,00	262.400,00	12.070.000,00	14.484.000,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	28,00	18,00	46,00	301.800,00	13.883.000,00	16.659.600,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	262.400,00	11.808.000,00	14.169.600,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	27,00	18,00	45,00	301.800,00	13.581.000,00	16.297.200,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	26,00	17,00	43,00	262.400,00	11.283.000,00	13.539.600,00
TOPLAM						2.285,00		631.890.000,00	758.268.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede dükkan nitelikli taşınmazların kapitalizasyon oranının %4,85-%5,85 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada dükkan nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı olarak %5,2 kullanılmıştır.

Dükkan Emsalleri:

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	30	40.000	480.000	8.200.000	5,85%
Emsal 3	44	55.000	660.000	13.500.000	4,89%
Emsal 6	120	200.000	2.400.000	49.500.000	4,85%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Taşınmazlar için "Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre" değer takdir edilirken bağımsız bölümlerin alan, konum, katına göre öngörülen kiralar kullanılmıştır. Kapitalizasyon oranı taşınmazlar için %5,20 olarak önögrülmüştür.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Toplam Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(-TL)
F1	1	1	Dükkan – Asma Katlı	152,00	1.150,00	175.000,00	2.100.000,00	5,2%	40.385.000,00
	2	1	Dükkan – Asma Katlı	201,00	1.090,00	219.000,00	2.628.000,00	5,2%	50.538.000,00
	3	1	Dükkan – Asma Katlı	132,00	1.190,00	157.000,00	1.884.000,00	5,2%	36.231.000,00
F2	1	1	Asma Katlı Dükkan	43,00	1.470,00	63.000,00	756.000,00	5,2%	14.538.000,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	47,00	1.470,00	69.000,00	828.000,00	5,2%	15.923.000,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	44,00	1.470,00	65.000,00	780.000,00	5,2%	15.000.000,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	44,00	1.470,00	65.000,00	780.000,00	5,2%	15.000.000,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	44,00	1.470,00	65.000,00	780.000,00	5,2%	15.000.000,00
	13	1	Asma Katlı Dükkan	44,00	1.470,00	65.000,00	780.000,00	5,2%	15.000.000,00
	14	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	15	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	16	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
F3	1	1	Asma Katlı Dükkan	90,00	1.280,00	115.000,00	1.380.000,00	5,2%	26.538.000,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	90,00	1.280,00	115.000,00	1.380.000,00	5,2%	26.538.000,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	90,00	1.280,00	115.000,00	1.380.000,00	5,2%	26.538.000,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.280,00	58.000,00	696.000,00	5,2%	13.385.000,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.280,00	58.000,00	696.000,00	5,2%	13.385.000,00
	11	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	12	1	Asma Katlı Dükkan	90,00	1.280,00	115.000,00	1.380.000,00	5,2%	26.538.000,00
F4	1	1	Asma Katlı Dükkan	43,00	1.470,00	63.000,00	756.000,00	5,2%	14.538.000,00
	2	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.280,00	58.000,00	696.000,00	5,2%	13.385.000,00
	3	1	Asma Katlı Dükkan	51,00	1.470,00	75.000,00	900.000,00	5,2%	17.308.000,00
	4	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.280,00	58.000,00	696.000,00	5,2%	13.385.000,00
	5	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	6	1	Asma Katlı Dükkan	46,00	1.280,00	59.000,00	708.000,00	5,2%	13.615.000,00
	7	1	Asma Katlı Dükkan	46,00	1.470,00	68.000,00	816.000,00	5,2%	15.692.000,00
	8	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.280,00	58.000,00	696.000,00	5,2%	13.385.000,00
	9	1	Asma Katlı Dükkan	45,00	1.470,00	66.000,00	792.000,00	5,2%	15.231.000,00
	10	1	Asma Katlı Dükkan	43,00	1.280,00	55.000,00	660.000,00	5,2%	12.692.000,00
TOPLAM				2.285,00	68.200,00	3.069.000,00	36.828.000,00	5,2%	708.233.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	631.890.000

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	708.233.000

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Taşınmazların gelir getiren mülk olması, hem satışta hem kiralık olan emsallere ulaşılmış olması dikkate alınarak nihai değer olarak gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 39 adet bağımsız bölüm için doğrudan kapitalizasyon yönteminde kira değerleri belirtilmiştir.

39 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ	3.069.000 TL
--	---------------------

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

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

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

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

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

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 39 adet bağımsız bölümün;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

708.233.000 .-TL

(Yedi Yüz Sekiz Milyon İki Yüz Otuz Üç Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

849.879.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

SPK Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

SPK Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

SPK Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.