

## DEĞERLEME RAPORU

**İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**Şişli/İSTANBUL**

**Kanyon AVM**

Rapor No: 2026/1717

Rapor Tarihi : 30 Haziran 2026

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

|                                          |                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b> | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                      |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>           | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                |
| <b>Dayanak Sözleşme Tarihi – No</b>      | : 11 Mayıs 2026 -001                                                                                                                                                                         |
| <b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>       | : Hisseli Mülkiyet                                                                                                                                                                           |
| <b>Değerleme Tarihi</b>                  | : 25 Haziran 2026                                                                                                                                                                            |
| <b>Rapor Tarihi</b>                      | : 30 Haziran 2026                                                                                                                                                                            |
| <b>Rapor No</b>                          | : 2026/1717                                                                                                                                                                                  |
| <b>Değerleme Konusu</b>                  | Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi, No: 185,                                                                                                                                              |
| <b>Gayrimenkullerin Adresi</b>           | : Kanyon AVM, 195 adet bağımsız bölüm,<br>Şişli/İSTANBUL                                                                                                                                     |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>              | İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi,<br>Mecidiyeköy Mevkii, 303 pafta, 1946 ada,<br>29.427,34 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 136 no'lu parselde kayıtlı<br>195 adet bağımsız bölüm. |
| <b>Sahibi</b>                            | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ....1/2<br>EİS Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/2)                                                                                          |
| <b>Toplam Satılabilir Alan</b>           | : 41.102,50 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                   |
| <b>Raporun Konusu</b>                    | Bu rapor, yukarıda adresi taşınmazların toplam pazar<br>değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                                                                   |

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ<br>(KDV HARİÇ)      |                                                 |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Toplam Pazar Değeri</b>                                                   | <b>13.641.500.000,-TL</b>                       | <b>292.490.000,-USD</b>                      |
| <b>Taşınmazların İŞGYO A.Ş. hissesine düşen kısmının toplam Pazar değeri</b> | <b>6.820.750.000,-TL</b>                        | <b>146.245.000,-USD</b>                      |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR                                                         |                                                 |                                              |
| <b>Değerleme Uzmanı</b>                                                      | <b>Denetmen</b>                                 | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>              |
| Barış METEKOĞLU<br>(SPK Lisans Belge No: 401255)                             | Mehmet AYIKDIR<br>(SPK Lisans Belge No: 401233) | Tayfun KURU<br>(SPK Lisans Belge No: 401454) |

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

|          |                                                       |    |
|----------|-------------------------------------------------------|----|
| 1. BÖLÜM | DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI.....                  | 3  |
| 2. BÖLÜM | RAPOR BİLGİLERİ.....                                  | 5  |
| 3. BÖLÜM | ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....           | 7  |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER..... | 8  |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....             | 23 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....              | 36 |
| 7. BÖLÜM | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                  | 47 |
| 8. BÖLÜM | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....   | 58 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ.....                                            | 60 |

## 1. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI VE UYGUNLUK BEYANI

### 1.1 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## **1.2 Uygunluk Beyanı**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 2. BÖLÜM

## RAPOR BİLGİLERİ

### 2.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde, 2026/1717 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

### 2.2 Raporu hazırlayanları ad ve soyadları, sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

Bu değerlendirme raporunu 401255 SPK Lisans belge no'suna sahip değerlendirme uzmanı Barış METEKOĞLU, 401233 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı / denetmen Mehmet AYIKDIR ile 401454 SPK Lisans belge no'suna sahip sorumlu değerlendirme uzmanı Tayfun KURU hazırlamıştır.

### 2.3 Değerleme tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.06.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.06.2026 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 2.4 Dayanak sözleşmesinin tarihi ve numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 001 no'lu ve 11.05.2026 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### 2.5 Raporun Tebliğin 1. Maddesi kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**2.6 Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa son üç değerlemeye ilişkin bilgiler**

1.

|                                                                       |   |                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Talep Tarihi                                                          | : | 03 Haziran 2024                                                                                                                                                                           |
| Ekspertiz Tarihi                                                      | : | 24 Haziran 2024                                                                                                                                                                           |
| Rapor Tarihi                                                          | : | 28 Haziran 2024                                                                                                                                                                           |
| Rapor No                                                              | : | 2024/1415                                                                                                                                                                                 |
| Raporu Hazırlayanlar                                                  | : | Barış METEKOĞLU / Şehir ve Bölge Plancısı / SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401255<br>Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233 |
| Taşınmazların Toplam Pazar Değeri                                     | : | 6.370.000.000,-TL                                                                                                                                                                         |
| Taşınmazların İŞGYO A.Ş. hissesine düşen kısmının toplam Pazar değeri | : | 3.185.000.000,-TL                                                                                                                                                                         |

2.

|                                                                       |   |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Talep Tarihi                                                          | : | 01 Kasım 2024                                                                                                                                                                   |
| Ekspertiz Tarihi                                                      | : | 23 Aralık 2024                                                                                                                                                                  |
| Rapor Tarihi                                                          | : | 27 Aralık 2024                                                                                                                                                                  |
| Rapor No                                                              | : | 2024/3240                                                                                                                                                                       |
| Raporu Hazırlayanlar                                                  | : | İbrahim YİĞİT/ Harita Mühendisi / SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 409952<br>Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233 |
| Taşınmazların Toplam Pazar Değeri                                     | : | 8.035.000.000,-TL                                                                                                                                                               |
| Taşınmazların İŞGYO A.Ş. hissesine düşen kısmının toplam Pazar değeri | : | 4.017.500.000,-TL                                                                                                                                                               |

3.

|                                                                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Talep Tarihi                                                          | : | 01 Aralık 2025                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ekspertiz Tarihi                                                      | : | 25 Aralık 2025                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rapor Tarihi                                                          | : | 31 Aralık 2025                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Rapor No                                                              | : | 2024/3589                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Raporu Hazırlayanlar                                                  | : | Barış METEKOĞLU / Şehir ve Bölge Plancısı / SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401255<br>Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi / Denetmen / SPK Lisans No: 401233<br>Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı / Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 |
| Taşınmazların Toplam Pazar Değeri                                     | : | 11.455.680.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Taşınmazların İŞGYO A.Ş. hissesine düşen kısmının toplam Pazar değeri | : | 5.727.840.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 3. BÖLÜM

### ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

#### 3.1 Şirketi tanıtıcı bilgiler

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                                                          | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                                                          | : Esentepe Mahallesi, Milangaz Caddesi, Fusun Sokak,<br>Asia Residence, No: 73, A Blok, Kat: 10, Daire: 30<br>Kartal / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TELEFON NO</b>                                                               | : +90 (216) 455 36 69                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                                                          | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve<br>özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait<br>gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve<br>gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin<br>yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini<br>tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek,<br>analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili<br>durumlarda görüş raporu vermektir. |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                                                           | : 16 Mayıs 2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>SERMAYESİ</b>                                                                | : 1.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>                                                         | : 777424                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI<br/>TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN<br/>TARİH VE NO.SU</b> | : 23 Mayıs 2011 / 7820                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Not-1 :** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

**Not-2 :** Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

#### 3.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                         | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                         | : İş Kuleleri Kule-2<br>Kat:10-11<br>Levent / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TELEFON NO</b>                              | : 0 (850) 724 23 50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>                       | : 958.750.000,- TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>                          | : 6 Ağustos 1999                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                         | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım<br>ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve<br>konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere,<br>gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına,<br>gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara<br>yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş<br>halka açık anonim ortaklıktır. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN<br/>GAYRİMENKULLER</b> | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif<br>gayrimenkuller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



### 3.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar ve işin kapsamı

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen ve şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1 Gayrimenkullerin yeri, konumu, tanımı, tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat, şema vb. dökümanlar hakkında bilgiler

#### 4.1.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Durumu

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| <b>SAHİBİ</b>                     | : Bkz. aşağıdaki tablolar  |
| <b>İLİ</b>                        | : İstanbul                 |
| <b>İLÇESİ</b>                     | : Şişli                    |
| <b>MAHALLESİ</b>                  | : Mecidiyeköy              |
| <b>MEVKİİ</b>                     | : Mecidiyeköy              |
| <b>PAFTA NO</b>                   | : 303                      |
| <b>ADA NO</b>                     | : 1946                     |
| <b>PARSEL NO</b>                  | : 136                      |
| <b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b> | : Kargir Apartman (*)      |
| <b>ARSA ALANI</b>                 | : 29.427,34 m <sup>2</sup> |
| <b>YEVİMİYE NO</b>                | : 13524                    |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                | : 14.03.2006               |

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

| DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ |              |           |              |               |         |          |
|----------------------------------------------|--------------|-----------|--------------|---------------|---------|----------|
| SIRA NO                                      | BAĞ. BÖL. NO | KAT NO    | NİTELİĞİ     | ARSA PAYI     | CİLT NO | SAYFA NO |
| 1                                            | 1            | 4. Bodrum | Dükkan       | 218 / 240000  | 113     | 11125    |
| 2                                            | 2            | 4. Bodrum | Dükkan       | 104 / 240000  | 113     | 11126    |
| 3                                            | 3            | 4. Bodrum | Dükkan       | 104 / 240000  | 113     | 11127    |
| 4                                            | 4            | 4. Bodrum | Dükkan       | 208 / 240000  | 113     | 11128    |
| 5                                            | 5            | 4. Bodrum | Dükkan       | 204 / 240000  | 113     | 11129    |
| 6                                            | 6            | 4. Bodrum | Dükkan       | 136 / 240000  | 113     | 11130    |
| 7                                            | 7            | 4. Bodrum | Dükkan       | 130 / 240000  | 113     | 11131    |
| 8                                            | 8            | 3. Bodrum | Dükkan       | 568 / 240000  | 113     | 11132    |
| 9                                            | 9            | 3. Bodrum | Dükkan       | 156 / 240000  | 113     | 11133    |
| 10                                           | 10           | 3. Bodrum | Dükkan       | 312 / 240000  | 113     | 11134    |
| 11                                           | 11           | 3. Bodrum | Dükkan       | 306 / 240000  | 113     | 11135    |
| 12                                           | 12           | 3. Bodrum | Dükkan       | 206 / 240000  | 113     | 11136    |
| 13                                           | 13           | 3. Bodrum | Dükkan       | 206 / 240000  | 113     | 11137    |
| 14                                           | 14           | 3. Bodrum | Dükkan       | 260 / 240000  | 113     | 11138    |
| 15                                           | 15           | 2. Bodrum | Dükkan       | 720 / 240000  | 113     | 11139    |
| 16                                           | 16           | 2. Bodrum | Dükkan       | 524 / 240000  | 113     | 11140    |
| 17                                           | 17           | 2. Bodrum | Dükkan       | 664 / 240000  | 113     | 11141    |
| 18                                           | 18           | 2. Bodrum | Süper Market | 5795 / 240000 | 113     | 11142    |
| 19                                           | 19           | 2. Bodrum | Dükkan       | 1062 / 240000 | 113     | 11143    |
| 20                                           | 20           | 2. Bodrum | Dükkan       | 596 / 240000  | 113     | 11144    |
| 21                                           | 21           | 2. Bodrum | Dükkan       | 808 / 240000  | 113     | 11145    |
| 22                                           | 22           | 2. Bodrum | Dükkan       | 734 / 240000  | 113     | 11146    |
| 23                                           | 23           | 2. Bodrum | Dükkan       | 682 / 240000  | 113     | 11147    |
| 24                                           | 24           | 2. Bodrum | Dükkan       | 570 / 240000  | 113     | 11148    |
| 25                                           | 25           | 2. Bodrum | Dükkan       | 674 / 240000  | 113     | 11149    |
| 26                                           | 26           | 2. Bodrum | Dükkan       | 690 / 240000  | 113     | 11150    |
| 27                                           | 27           | 2. Bodrum | Dükkan       | 736 / 240000  | 113     | 11151    |
| 28                                           | 28           | 2. Bodrum | Dükkan       | 804 / 240000  | 113     | 11152    |
| 29                                           | 29           | 2. Bodrum | Dükkan       | 1014 / 240000 | 113     | 11153    |
| 30                                           | 30           | 2. Bodrum | Dükkan       | 602 / 240000  | 113     | 11154    |
| 31                                           | 31           | 2. Bodrum | Dükkan       | 480 / 240000  | 113     | 11155    |
| 32                                           | 32           | 2. Bodrum | Dükkan       | 392 / 240000  | 113     | 11156    |
| 33                                           | 33           | 2. Bodrum | Dükkan       | 432 / 240000  | 113     | 11157    |
| 34                                           | 34           | 2. Bodrum | Dükkan       | 310 / 240000  | 113     | 11158    |
| 35                                           | 35           | 2. Bodrum | Dükkan       | 540 / 240000  | 113     | 11159    |
| 36                                           | 36           | 2. Bodrum | Dükkan       | 462 / 240000  | 113     | 11160    |
| 37                                           | 37           | 2. Bodrum | Dükkan       | 538 / 240000  | 113     | 11161    |
| 38                                           | 38           | 2. Bodrum | Dükkan       | 488 / 240000  | 113     | 11162    |
| 39                                           | 39           | 2. Bodrum | Dükkan       | 498 / 240000  | 113     | 11163    |
| 40                                           | 40           | 2. Bodrum | Dükkan       | 380 / 240000  | 113     | 11164    |
| 41                                           | 41           | 2. Bodrum | Dükkan       | 376 / 240000  | 113     | 11165    |

|    |    |           |        |               |     |       |
|----|----|-----------|--------|---------------|-----|-------|
| 42 | 42 | 2. Bodrum | Dükkan | 394 / 240000  | 113 | 11166 |
| 43 | 43 | 2. Bodrum | Dükkan | 542 / 240000  | 113 | 11167 |
| 44 | 44 | 2. Bodrum | Dükkan | 3112 / 240000 | 113 | 11168 |
| 45 | 45 | 2. Bodrum | Dükkan | 1346 / 240000 | 113 | 11169 |
| 46 | 46 | 2. Bodrum | Dükkan | 198 / 240000  | 113 | 11170 |
| 47 | 47 | 2. Bodrum | Dükkan | 206 / 240000  | 113 | 11171 |
| 48 | 48 | 2. Bodrum | Dükkan | 206 / 240000  | 113 | 11172 |
| 49 | 49 | 2. Bodrum | Dükkan | 206 / 240000  | 113 | 11173 |
| 50 | 50 | 2. Bodrum | Dükkan | 206 / 240000  | 113 | 11174 |
| 51 | 51 | 2. Bodrum | Dükkan | 206 / 240000  | 114 | 11175 |
| 52 | 52 | 2. Bodrum | Dükkan | 290 / 240000  | 114 | 11176 |
| 53 | 53 | 2. Bodrum | Dükkan | 1470 / 240000 | 114 | 11177 |
| 54 | 54 | 2. Bodrum | Dükkan | 496 / 240000  | 114 | 11178 |
| 55 | 55 | 2. Bodrum | Dükkan | 590 / 240000  | 114 | 11179 |
| 56 | 56 | 2. Bodrum | Dükkan | 794 / 240000  | 114 | 11180 |
| 57 | 57 | 2. Bodrum | Dükkan | 162 / 240000  | 114 | 11181 |
| 58 | 58 | 2. Bodrum | Dükkan | 152 / 240000  | 114 | 11182 |
| 59 | 59 | 2. Bodrum | Dükkan | 1036 / 240000 | 114 | 11183 |
| 60 | 60 | 2. Bodrum | Dükkan | 916 / 240000  | 114 | 11184 |
| 61 | 61 | 2. Bodrum | Dükkan | 916 / 240000  | 114 | 11185 |
| 62 | 62 | 2. Bodrum | Dükkan | 1036 / 240000 | 114 | 11186 |
| 63 | 63 | 2. Bodrum | Dükkan | 426 / 240000  | 114 | 11187 |
| 64 | 64 | 1. Bodrum | Dükkan | 1200 / 240000 | 114 | 11188 |
| 65 | 65 | 1. Bodrum | Dükkan | 6198 / 240000 | 114 | 11189 |
| 66 | 66 | 1. Bodrum | Dükkan | 2828 / 240000 | 114 | 11190 |
| 67 | 67 | 1. Bodrum | Dükkan | 698 / 240000  | 114 | 11191 |
| 68 | 68 | 1. Bodrum | Dükkan | 674 / 240000  | 114 | 11192 |
| 69 | 69 | 1. Bodrum | Dükkan | 452 / 240000  | 114 | 11193 |
| 70 | 70 | 1. Bodrum | Dükkan | 1626 / 240000 | 114 | 11194 |
| 71 | 71 | 1. Bodrum | Dükkan | 1230 / 240000 | 114 | 11195 |
| 72 | 72 | 1. Bodrum | Dükkan | 456 / 240000  | 114 | 11196 |
| 73 | 73 | 1. Bodrum | Dükkan | 456 / 240000  | 114 | 11197 |
| 74 | 74 | 1. Bodrum | Dükkan | 1136 / 240000 | 114 | 11198 |
| 75 | 75 | 1. Bodrum | Dükkan | 1454 / 240000 | 114 | 11199 |
| 76 | 76 | 1. Bodrum | Dükkan | 462 / 240000  | 114 | 11200 |
| 77 | 77 | 1. Bodrum | Dükkan | 556 / 240000  | 114 | 11201 |
| 78 | 78 | 1. Bodrum | Dükkan | 650 / 240000  | 114 | 11202 |
| 79 | 79 | 1. Bodrum | Dükkan | 528 / 240000  | 114 | 11203 |
| 80 | 80 | 1. Bodrum | Dükkan | 490 / 240000  | 114 | 11204 |
| 81 | 81 | 1. Bodrum | Dükkan | 506 / 240000  | 114 | 11205 |
| 82 | 82 | 1. Bodrum | Dükkan | 372 / 240000  | 114 | 11206 |
| 83 | 83 | 1. Bodrum | Dükkan | 520 / 240000  | 114 | 11207 |
| 84 | 84 | 1. Bodrum | Dükkan | 394 / 240000  | 114 | 11208 |
| 85 | 85 | 1. Bodrum | Dükkan | 468 / 240000  | 114 | 11209 |

|     |     |           |           |               |     |       |
|-----|-----|-----------|-----------|---------------|-----|-------|
| 86  | 86  | 1. Bodrum | Dükkan    | 406 / 240000  | 114 | 11210 |
| 87  | 87  | 1. Bodrum | Dükkan    | 812 / 240000  | 114 | 11211 |
| 88  | 88  | 1. Bodrum | Dükkan    | 536 / 240000  | 114 | 11212 |
| 89  | 89  | 1. Bodrum | Dükkan    | 392 / 240000  | 114 | 11213 |
| 90  | 90  | 1. Bodrum | Dükkan    | 440 / 240000  | 114 | 11214 |
| 91  | 91  | 1. Bodrum | B. Mağaza | 4550 / 240000 | 114 | 11215 |
| 92  | 92  | 1. Bodrum | Dükkan    | 132 / 240000  | 114 | 11216 |
| 93  | 93  | 1. Bodrum | Dükkan    | 172 / 240000  | 114 | 11217 |
| 94  | 94  | 1. Bodrum | Dükkan    | 172 / 240000  | 114 | 11218 |
| 95  | 95  | 1. Bodrum | Dükkan    | 172 / 240000  | 114 | 11219 |
| 96  | 96  | 1. Bodrum | Dükkan    | 172 / 240000  | 114 | 11220 |
| 97  | 97  | 1. Bodrum | Dükkan    | 172 / 240000  | 114 | 11221 |
| 98  | 98  | 1. Bodrum | Dükkan    | 280 / 240000  | 114 | 11222 |
| 99  | 99  | 1. Bodrum | Dükkan    | 1020 / 240000 | 114 | 11223 |
| 100 | 100 | 1. Bodrum | Dükkan    | 472 / 240000  | 114 | 11224 |
| 101 | 101 | 1. Bodrum | Dükkan    | 504 / 240000  | 114 | 11225 |
| 102 | 102 | 1. Bodrum | Dükkan    | 196 / 240000  | 114 | 11226 |
| 103 | 103 | 1. Bodrum | Dükkan    | 960 / 240000  | 114 | 11227 |
| 104 | 104 | 1. Bodrum | Dükkan    | 398 / 240000  | 114 | 11228 |
| 105 | 105 | 1. Bodrum | Dükkan    | 428 / 240000  | 114 | 11229 |
| 106 | 106 | 1. Bodrum | Dükkan    | 428 / 240000  | 114 | 11230 |
| 107 | 107 | 1. Bodrum | Dükkan    | 398 / 240000  | 114 | 11231 |
| 108 | 108 | 1. Bodrum | Dükkan    | 960 / 240000  | 114 | 11232 |
| 109 | 109 | 1. Bodrum | Dükkan    | 298 / 240000  | 114 | 11233 |
| 110 | 110 | Zemin     | Dükkan    | 1166 / 240000 | 114 | 11234 |
| 111 | 111 | Zemin     | Dükkan    | 6128 / 240000 | 114 | 11235 |
| 112 | 112 | Zemin     | Dükkan    | 570 / 240000  | 114 | 11236 |
| 113 | 113 | Zemin     | Dükkan    | 428 / 240000  | 114 | 11237 |
| 114 | 114 | Zemin     | Dükkan    | 446 / 240000  | 114 | 11238 |
| 115 | 115 | Zemin     | Dükkan    | 346 / 240000  | 114 | 11239 |
| 116 | 116 | Zemin     | Dükkan    | 470 / 240000  | 114 | 11240 |
| 117 | 117 | Zemin     | Dükkan    | 474 / 240000  | 114 | 11241 |
| 118 | 118 | Zemin     | Dükkan    | 536 / 240000  | 114 | 11242 |
| 119 | 119 | Zemin     | Dükkan    | 470 / 240000  | 114 | 11243 |
| 120 | 120 | Zemin     | Dükkan    | 514 / 240000  | 114 | 11244 |
| 121 | 121 | Zemin     | Dükkan    | 514 / 240000  | 114 | 11245 |
| 122 | 122 | Zemin     | Dükkan    | 514 / 240000  | 114 | 11246 |
| 123 | 123 | Zemin     | Dükkan    | 372 / 240000  | 114 | 11247 |
| 124 | 124 | Zemin     | Dükkan    | 682 / 240000  | 114 | 11248 |
| 125 | 125 | Zemin     | Dükkan    | 432 / 240000  | 114 | 11249 |
| 126 | 126 | Zemin     | Dükkan    | 432 / 240000  | 114 | 11250 |
| 127 | 127 | Zemin     | Dükkan    | 536 / 240000  | 114 | 11251 |
| 128 | 128 | Zemin     | Dükkan    | 472 / 240000  | 114 | 11252 |
| 129 | 129 | Zemin     | Dükkan    | 488 / 240000  | 114 | 11253 |

|     |     |           |              |               |     |       |
|-----|-----|-----------|--------------|---------------|-----|-------|
| 130 | 130 | Zemin     | Dükkan       | 488 / 240000  | 114 | 11254 |
| 131 | 131 | Zemin     | Dükkan       | 350 / 240000  | 114 | 11255 |
| 132 | 132 | Zemin     | Dükkan       | 350 / 240000  | 114 | 11256 |
| 133 | 133 | Zemin     | Dükkan       | 488 / 240000  | 114 | 11257 |
| 134 | 134 | Zemin     | Dükkan       | 488 / 240000  | 114 | 11258 |
| 135 | 135 | Zemin     | Dükkan       | 488 / 240000  | 114 | 11259 |
| 136 | 136 | Zemin     | Dükkan       | 488 / 240000  | 114 | 11260 |
| 137 | 137 | Zemin     | Dükkan       | 512 / 240000  | 114 | 11261 |
| 138 | 138 | Zemin     | Dükkan       | 1382 / 240000 | 114 | 11262 |
| 139 | 139 | Zemin     | Dükkan       | 1348 / 240000 | 114 | 11263 |
| 140 | 140 | Zemin     | Dükkan       | 2074 / 240000 | 114 | 11264 |
| 141 | 141 | Zemin     | Dükkan       | 2428 / 240000 | 114 | 11265 |
| 142 | 142 | Zemin     | Dükkan       | 196 / 240000  | 114 | 11266 |
| 143 | 143 | Zemin     | Dükkan       | 260 / 240000  | 114 | 11267 |
| 144 | 144 | Zemin     | Dükkan       | 190 / 240000  | 114 | 11268 |
| 145 | 145 | Zemin     | Dükkan       | 172 / 240000  | 114 | 11269 |
| 146 | 146 | Zemin     | Dükkan       | 172 / 240000  | 114 | 11270 |
| 147 | 147 | Zemin     | Dükkan       | 172 / 240000  | 114 | 11271 |
| 148 | 148 | Zemin     | Dükkan       | 280 / 240000  | 114 | 11272 |
| 149 | 149 | Zemin     | Dükkan       | 62 / 240000   | 114 | 11273 |
| 150 | 150 | Zemin     | Dükkan       | 452 / 240000  | 115 | 11274 |
| 151 | 151 | Zemin     | Dükkan       | 534 / 240000  | 115 | 11275 |
| 152 | 152 | Zemin     | Dükkan       | 524 / 240000  | 115 | 11276 |
| 153 | 153 | Zemin     | Dükkan       | 1366 / 240000 | 115 | 11277 |
| 154 | 154 | Zemin     | Dükkan       | 412 / 240000  | 115 | 11278 |
| 155 | 155 | Zemin     | Dükkan       | 556 / 240000  | 115 | 11279 |
| 156 | 156 | Zemin     | Dükkan       | 546 / 240000  | 115 | 11280 |
| 157 | 157 | Zemin     | Dükkan       | 556 / 240000  | 115 | 11281 |
| 158 | 158 | Zemin     | Dükkan       | 412 / 240000  | 115 | 11282 |
| 159 | 159 | Zemin     | Dükkan       | 1366 / 240000 | 115 | 11283 |
| 160 | 160 | Zemin     | Dükkan       | 204 / 240000  | 115 | 11284 |
| 161 | 161 | Zemin     | Dükkan       | 204 / 240000  | 115 | 11285 |
| 162 | 162 | Zemin     | Dükkan       | 285 / 240000  | 115 | 11286 |
| 163 | 163 | 1. Normal | Spor Merkezi | 252 / 240000  | 115 | 11287 |
| 164 | 164 | 1. Normal | Dükkan       | 7286 / 240000 | 115 | 11288 |
| 165 | 165 | 1. Normal | Dükkan       | 742 / 240000  | 115 | 11289 |
| 166 | 166 | 1. Normal | Dükkan       | 658 / 240000  | 115 | 11290 |
| 167 | 167 | 1. Normal | Dükkan       | 1014 / 240000 | 115 | 11291 |
| 168 | 168 | 1. Normal | Dükkan       | 560 / 240000  | 115 | 11292 |
| 169 | 169 | 1. Normal | Dükkan       | 598 / 240000  | 115 | 11293 |
| 170 | 170 | 1. Normal | Dükkan       | 472 / 240000  | 115 | 11294 |
| 171 | 171 | 1. Normal | Dükkan       | 678 / 240000  | 115 | 11295 |
| 172 | 172 | 1. Normal | Dükkan       | 794 / 240000  | 115 | 11296 |
| 173 | 173 | 1. Normal | Dükkan       | 964 / 240000  | 115 | 11297 |
| 174 | 174 | 1. Normal | Dükkan       | 562 / 240000  | 115 | 11298 |

|     |     |           |              |               |     |       |
|-----|-----|-----------|--------------|---------------|-----|-------|
| 175 | 175 | 1. Normal | Dükkan       | 902 / 240000  | 115 | 11299 |
| 176 | 176 | 1. Normal | Dükkan       | 1858 / 240000 | 115 | 11300 |
| 177 | 177 | 1. Normal | Dükkan       | 682 / 240000  | 115 | 11301 |
| 178 | 178 | 1. Normal | Restaurant   | 1958 / 240000 | 115 | 11302 |
| 179 | 179 | 1. Normal | Restaurant   | 4002 / 240000 | 115 | 11303 |
| 180 | 180 | 1. Normal | Sinema       | 162 / 240000  | 115 | 11304 |
| 181 | 181 | 1. Normal | Sinema       | 74 / 240000   | 115 | 11305 |
| 182 | 182 | 1. Normal | Sinema       | 74 / 240000   | 115 | 11306 |
| 183 | 183 | 1. Normal | Sinema       | 162 / 240000  | 115 | 11307 |
| 184 | 184 | 1. Normal | Dükkan       | 82 / 240000   | 115 | 11308 |
| 185 | 185 | 1. Normal | Dükkan       | 386 / 240000  | 115 | 11309 |
| 186 | 186 | 1. Normal | Dükkan       | 386 / 240000  | 115 | 11310 |
| 187 | 187 | 1. Normal | Dükkan       | 72 / 240000   | 115 | 11311 |
| 188 | 188 | 2. Normal | Spor Merkezi | 1914 / 240000 | 115 | 11312 |
| 189 | 189 | 2. Normal | Sinema       | 238 / 240000  | 115 | 11313 |
| 190 | 190 | 2. Normal | Sinema       | 168 / 240000  | 115 | 11314 |
| 191 | 191 | 2. Normal | Sinema       | 102 / 240000  | 115 | 11315 |
| 192 | 192 | 2. Normal | Sinema       | 168 / 240000  | 115 | 11316 |
| 193 | 193 | 2. Normal | Sinema       | 238 / 240000  | 115 | 11317 |
| 194 | 205 | 3. Normal | Spor Merkezi | 824 / 240000  | 115 | 11329 |
| 195 | 206 | 3. Normal | Teras Kafe   | 1754 / 240000 | 115 | 11330 |

Not: 195 adet bağımsız bölümün toplam 144000/240000 arsa payına düşen arsa miktarı 17.656,40 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazların mülkiyeti 1/2 si İŞGYO A.Ş.'ne kalan 1/2 si ise EİS Eczacıbaşı İlaç Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ne aittir.

#### 4.1.2 İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Yapılan İncelemeler

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen 17.05.2026 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

##### **Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 27.02.2006 tarihli.
- 93 parsel aleyhine 136 parsel lehine geçit hakkı. (18.01.2006 tarih ve 442 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 06.09.2011 tarihli. (04.11.2011 tarih ve 18077 yevmiye no ile)
- 14.10.2021 tarih 25534 yevmiye nolu yönetim planı değişikliği (19.10.2021 tarih ve 25534 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine kira şerhi. (25.05.2005 tarih ve 6296 yevmiye no ile)

- Kamu Haczi: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ'nün 20/09/2018 tarih 26359 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 82985 TL (Alacaklı: ŞİŞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER 10 23\_400\_492 MÜDÜRLÜĞÜ) (20- 09-2018 tarih, 14559 yevmiye) (Kısıtlı malik: İŞGYO A.Ş.) (206 No'lu bağımsız bölüm üzerinde.)

Not: İŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre yukarıdaki hacizlerin ödendiği ancak henüz tapudan feyk edilmediği öğrenilmiştir. Hacizlerin ödeme yapılmasından dolayı taşınmazın alım satımında herhangi bir kısıtlayıcılığının kalmadığı ancak tapudan da feyk edilmesi gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.1.3 İlgili Belediye'de Yapılan İncelemeler

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 22.05.2026 tarihli imar durum yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin; 21.05.2025-15.12.2025-22.12.2024-21.11.2024-19.06.2023 tasdik tarihi ile değişik, 24.06.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda E:2,5 Yençok: 25 kat, "**Ticaret Alanı**" nda kalmakta ve bir kısım yola terki bulunmaktadır. Ayrıca 21.12.1992 t.t'li İstanbul- Taksim- Şişli - 4 Levent Metro Güzergahı Uygulama İmar Planında ve 13.03.2015 tt li 1/5000 ölçekli İstanbul Metro ve Karayolu Boğaz Geçişi Projesi ile Nazım İmar Planında kaldığından ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

Şişli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- İlk olarak; 31.12.1998 tarih ve 3-47 sayılı ilk yapı ruhsatı düzenlenmiştir.
- 31.12.1998 tarih ve 3-47 sayılı ruhsatın arkasında;
  - 20.11.2002 tarih ve 2002/6659-159236 sayılı mimari proje,
  - 16.09.2004 tarih ve 2004/5603 sayılı tüm katlarda dahili tadilat projesi,
  - 18.09.2008 tarih ve 08/6884-451525 sayılı helikopter ilavesi projesi,
  - 23.08.2011 tarih ve 2011/8171-1435067 sayılı 2. bodrum, 1. bodrum ve zemin kat tadilat projesine,

göre ruhsatın yenilendiği yazmaktadır.

- 13.06.2006 tarih ve 06/1614-315022 sayılı "220 adet işyeri, sinema, büro, dükkan" için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi, 15.12.2006 tarih ve 06/7302-348823 sayılı "60 adet konut" için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi ve 04.12.2007 tarih ve bila sayılı "119 adet konut" için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- 57 ve 58 no'lu bağımsız bölüm numaralı taşınmazların (House Cafe) mimari projesi haricinde inşa edilen kısımları için; 16.03.2010 tarih ve 3385 sayılı yapı tatil tutanağı, 18.05.2010 tarih ve 289 sayılı Encümen Yıkım Kararı ve 18.05.2010 tarih ve 290 sayılı Encümen Para Cezası Kararı düzenlenmiştir.

- Daha sonra; 23.08.2011 tarih ve 2011/8171-1435067 sayılı "2. bodrum, 1. bodrum ve zemin kat tadilat projesi" onaylanmış olup, bu proje 31.12.1998 tarih ve 3-47 sayılı ruhsatın arkasına yazılarak ruhsatlı hale gelmiştir.
- 57 ve 58 no'lu bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar için düzenlenmiş encümen kararlarından sonra söz konusu gayrimenkullerin; 23.08.2011 tarih ve 2011/8171-1435067 sayılı "2. bodrum, 1. bodrum ve zemin kat tadilat projesi" onaylanmış mimari projede yasal hale getirildiği, projenin 31.12.1998 tarih ve 3-47 sayılı ruhsatın arkasına not düşülerek ruhsatlı hale getirildiği ve bu durumda encümen kararlarındaki proje hilafının ortadan kalktığı anlaşılmıştır.
- 206 no'lu bağımsız bölüm için 27.04.2018 tarih ve 003696 no'lu 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı'nda "1946 Ada, 136 Parsel sayılı yer ile ilgili olarak Mülkiye Müfettişliği tarafından verilen bilgi üzerine dosyasında yapılan incelemede 19.01.2014 tarih ve 348-R-1796632 sayılı Zabıta Müdürlüğü yazısı görülmüştür. Bahsi geçen Zabıta Müdürlüğü yazısına istinaden söz konusu yerde yapılan incelemede 3. kat 26 no'lu Teras Kafe'de aykırı yapılaşma olduğu tespit edilmiştir. Aykırı uygulama sonucunda 785,39 m<sup>2</sup> ilave aykırı alan ile etkilenen aykırı alan toplamı 1.419,71 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir." ibareleri yer almaktadır.
- Bu tutanağa istinaden, Şişli Belediyesi Encümeni'nin vermiş olduğu 17.05.2018 tarih ve 211 no'lu, "5940 sayılı kanunun değişik 42. maddesi uyarınca para cezası kararı" ve 24.05.2018 tarih ve 251 no'lu "3194 sayılı imar kanununun 32. maddesine göre yıkım kararı" bulunmaktadır.
- Son olarak; 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Kanunu'na göre düzenlenmiş olan T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan söz konusu yapı tatil tutanağına istinaden 206 no'lu bağımsız için 14.11.2018 tarihli; MVCUGSVC belge ve 3872777 başvuru numaralı, 5E4MC2H5 belge ve 3872837 başvuru numaralı, NSZ1PEPL belge ve 3872870 başvuru numaralı ve 99CEUDR2 belge ve 3872886 başvuru numaralı yapı kayıt belgelerinin alındığı görülmüştür. Söz konusu belgelerin doğruluğu; <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> sitesinden teyit edilmiştir.
- Ayrıca 23.08.2011 tarih ve 2011/8171-1435067 sayılı mimari projedeki bağımsız bölümlerin kullanımına özgülenmiş tüm alanlar tapu kayıtlarına işlenen; 04.11.2011 tarih ve 18077 yevmiye no'lu Yönetim Planı'nda belirtilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olduğu, ancak iç mekan bölümlendirmelerinin kat irtifakına esas mimari projesinden kısmen farklı olduğu görülmüştür. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.



- Dosyasında; 14.11.2018 ve 06.01.2019 tarihli yapı kayıt belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

**Yapı kayıt belgeleri:**

| BELGE NO | DÜZENLEME TARİHİ | BB ALANI | BB NO | KAT |
|----------|------------------|----------|-------|-----|
| MVCUGSVC | 14.11.2018       | 338,70   | 206-1 | 3   |
| NSZ1PEPL | 14.11.2018       | 257,10   | 206-3 | 3   |
| 99CEUDR2 | 14.11.2018       | 122,10   | 206-4 | 3   |
| 5E4MC2H5 | 14.11.2018       | 224,10   | 206-2 | 3   |
| R2SJ84PC | 29.12.2018       | 25,50    | 90-1  | -1  |
| 7H2LTN69 | 29.12.2018       | 123,20   | 72    | -1  |
| EKSDE99J | 29.12.2018       | 123,20   | 73    | -1  |
| 39GVTUY4 | 29.12.2018       | 275,90   | 74    | -1  |
| LKYBJNE3 | 29.12.2018       | 268,90   | 105   | -1  |
| 63YZAUVA | 29.12.2018       | 277,50   | 106   | -1  |
| HHAYLYPY | 29.12.2018       | 224,00   | 163A  | 1   |
| 6THG6MPN | 29.12.2018       | 166,40   | 95    | -1  |
| AGBS4AH3 | 6.01.2019        | 151,20   | 96    | -1  |
| HCG3G6ZJ | 29.12.2018       | 73,30    | 69    | -1  |
| C4RCHJJS | 29.12.2018       | 10,10    | 79B   | -1  |
| LC9J62KB | 29.12.2018       | 284,50   | 71    | -1  |
| CH3NESUL | 29.12.2018       | 118,10   | 102   | -1  |
| 974SRS9V | 29.12.2018       | 366,10   | 70    | -1  |
| 2DJB2TUC | 6.01.2019        | 254,70   | 75    | -1  |
| D8HKGSHD | 6.01.2019        | 75,20    | 76    | -1  |
| BLR9KYS5 | 29.12.2018       | 332,50   | 19    | -2  |
| E8HV5U4A | 29.12.2018       | 157,40   | 20    | -2  |
| 6FEVMFAU | 29.12.2018       | 39,00    | 46-1  | -2  |
| HL98EJY6 | 29.12.2018       | 217,00   | 57    | -2  |
| 3M6BSB7T | 29.12.2018       | 146,60   | 145   | 0   |
| 16TKF7GL | 29.12.2018       | 149,20   | 146   | 0   |
| ZLH8U6AV | 29.12.2018       | 124,30   | 154   | 0   |
| E3S5B5RP | 29.12.2018       | 299,60   | 156   | 0   |
| FJGUS3P3 | 29.12.2018       | 124,30   | 158   | 0   |
| 8MJFTRC4 | 29.12.2018       | 117,10   | 120   | 0   |
| 9AUYTNJF | 29.12.2018       | 130,90   | 121   | 0   |
| 68Y41S4C | 6.01.2019        | 46,10    | 132   | 0   |
| P413JBLE | 29.12.2018       | 95,40    | 133   | 0   |
| B7HTZ9SS | 29.12.2018       | 95,40    | 134   | 0   |
| S98JMKVF | 6.01.2019        | 75,00    | 131   | 0   |
| LD44UF65 | 29.12.2018       | 89,60    | 137   | 0   |
| F8LRSHKK | 29.12.2018       | 330,70   | 139   | 0   |
| CKJSV3TZ | 29.12.2018       | 87,00    | 123   | 0   |

|          |            |        |     |    |
|----------|------------|--------|-----|----|
| S3SAEH76 | 29.12.2018 | 95,40  | 135 | 0  |
| S2U9JB29 | 29.12.2018 | 95,40  | 136 | 0  |
| KY66KSK6 | 29.12.2018 | 6,50   | K1  | -3 |
| 7VJBMTT7 | 29.12.2018 | 12,00  | K2  | -3 |
| N8D91N1U | 29.12.2018 | 11,20  | K3  | -3 |
| 9M99RJHN | 29.12.2018 | 32,50  | K4  | -2 |
| 6JYY9DSF | 29.12.2018 | 28,20  | K5  | -2 |
| AYSG3GRD | 29.12.2018 | 4,80   | K6  | -2 |
| VJYY6UML | 29.12.2018 | 15,00  | K7  | -2 |
| VJYY6UML | 29.12.2018 | 16,00  | K8  | -2 |
| 3EFZ26JT | 29.12.2018 | 7,00   | K9  | -2 |
| AG1GVTPK | 29.12.2018 | 18,20  | K10 | -2 |
| BZNZVBND | 29.12.2018 | 7,50   | K11 | -2 |
| NCF16GDR | 29.12.2018 | 15,50  | K12 | -2 |
| 17MB1A98 | 29.12.2018 | 26,80  | K13 | -2 |
| TANHTJ7K | 29.12.2018 | 9,00   | K14 | -1 |
| TANHTJ7K | 29.12.2018 | 9,50   | K15 | -1 |
| NLJLJGDT | 29.12.2018 | 10,50  | K16 | -1 |
| 1AUN67H8 | 29.12.2018 | 10,00  | K17 | 0  |
| R7VPNB5D | 29.12.2018 | 10,00  | K18 | 0  |
| G2YD38ZK | 29.12.2018 | 26,5   | K19 | 0  |
| 1M58UJY9 | 29.12.2018 | 11,00  | K20 | 0  |
| VF1F5NU2 | 29.12.2018 | 21,50  | K21 | 0  |
| 5CUYP3C2 | 29.12.2018 | 2,20   | K22 | 0  |
| PT2GL8ZF | 29.12.2018 | 19,00  | K23 | 0  |
| HGCTJMCM | 29.12.2018 | 8,20   | K24 | 1  |
| N41UDTJL | 29.12.2018 | 17,80  | K25 | 1  |
| EVCBCCB3 | 29.12.2018 | 58,38  | K26 | -3 |
| JAV8698D | 29.12.2018 | 657,26 | K27 | -3 |
| JFFLP1VR | 29.12.2018 | 4,00   | K28 | -3 |
| JEFH2LG5 | 29.12.2018 | 15,00  | K29 | -2 |
| 41MFN8S2 | 14.11.2018 | 17,20  | K30 | 2  |
| VHY1C23D | 29.12.2018 | 25,50  | D1  |    |
| JR8RC6E8 | 29.12.2018 | 7,00   | D2  |    |
| 752R5GRV | 29.12.2018 | 7,00   | D3  |    |
| TA4RL5FZ | 29.12.2018 | 36,00  | D4  |    |
| 3TJ7PGP3 | 29.12.2018 | 19,00  | D5  |    |
| 2F7M3RK5 | 29.12.2018 | 5,00   | D6  |    |
| 51S898YN | 29.12.2018 | 11,00  | D7  |    |
| CBTVP2E7 | 29.12.2018 | 154,00 | D8  |    |
| RCCVE5D9 | 29.12.2018 | 100,00 | D9  |    |
| PHS9KTNV | 29.12.2018 | 62,00  | D10 |    |
| T51ABBP1 | 29.12.2018 | 7,00   | D14 |    |
| BEDNYNTU | 29.12.2018 | 14,00  | D15 |    |
| 2JFE248A | 29.12.2018 | 65,50  | D16 |    |
| 9UA5KZME | 29.12.2018 | 7,00   | D17 |    |

|           |            |        |     |  |
|-----------|------------|--------|-----|--|
| NS51HV8S  | 29.12.2018 | 43,50  | D18 |  |
| 7Z5274FZ  | 29.12.2018 | 43,50  | D19 |  |
| T5FKDSS7  | 29.12.2018 | 60,00  | D20 |  |
| D4JSAPFY  | 29.12.2018 | 43,50  | D21 |  |
| 73JPL4DH  | 29.12.2018 | 9,00   | D22 |  |
| 1P6SJRDH  | 29.12.2018 | 9,00   | D23 |  |
| TBFEPNAU  | 29.12.2018 | 26,00  | D24 |  |
| 8S8YSNYC  | 29.12.2018 | 26,00  | D25 |  |
| ZSKKLZ7P  | 29.12.2018 | 10,50  | D26 |  |
| BADUV1FA  | 29.12.2018 | 13,50  | D27 |  |
| M8LDEUMM  | 29.12.2018 | 16,50  | D28 |  |
| PE5H7PCD  | 29.12.2018 | 55,00  | D29 |  |
| H4KJ6P3F  | 29.12.2018 | 55,00  | D30 |  |
| 66GV54JA  | 29.12.2018 | 124,50 | D31 |  |
| ZZVB3GHD  | 29.12.2018 | 35,50  | D32 |  |
| BRL7ZLLB  | 29.12.2018 | 46,50  | D33 |  |
| 7C7JAUJY  | 29.12.2018 | 45,00  | D34 |  |
| 9A3GZRJC  | 29.12.2018 | 37,50  | D35 |  |
| G364YNNT  | 29.12.2018 | 22,00  | D36 |  |
| UB34UH3B  | 29.12.2018 | 18,00  | D37 |  |
| 4VNK2Z4S  | 29.12.2018 | 25,00  | D38 |  |
| NTR6Y71U  | 29.12.2018 | 29,50  | D39 |  |
| P1N8B15T  | 29.12.2018 | 18,00  | D40 |  |
| J23M6Y8D  | 29.12.2018 | 12,00  | D41 |  |
| ARAZP4PE  | 29.12.2018 | 12,00  | D42 |  |
| 7YKTNLSC  | 29.12.2018 | 25,00  | D43 |  |
| VNRZBLHR  | 29.12.2018 | 17,00  | D44 |  |
| F4BAHNMS  | 29.12.2018 | 20,00  | D45 |  |
| PP8H75C3  | 29.12.2018 | 6,00   | D46 |  |
| G7D2FFHL  | 29.12.2018 | 15,50  | D47 |  |
| TRD53DCD  | 29.12.2018 | 7,00   | D48 |  |
| 62NZKZ2J  | 29.12.2018 | 88,00  | D49 |  |
| N5Z2NTVZ  | 29.12.2018 | 11,50  | D50 |  |
| LS6TMZEY  | 29.12.2018 | 25,00  | D51 |  |
| ZSY5VC9A  | 29.12.2018 | 53,50  | D52 |  |
| BLDPUYBH  | 29.12.2018 | 38,00  | D53 |  |
| B1FKNHTH  | 29.12.2018 | 22,00  | D54 |  |
| TPPRBS73  | 29.12.2018 | 28,00  | D55 |  |
| ETA5KV6T  | 29.12.2018 | 239,50 | D56 |  |
| NJ22TBNT  | 29.12.2018 | 38,00  | D57 |  |
| 87HBLPNH  | 6.01.2019  | 35,00  | D58 |  |
| YRV7AU EE | 29.12.2018 | 112,00 | D59 |  |
| R43JD9C2  | 29.12.2018 | 24,50  | D60 |  |
| ZSYBPBGU  | 29.12.2018 | 159,00 | D61 |  |
| K7RVLEN9  | 29.12.2018 | 143,00 | D62 |  |
| GP679DDR  | 29.12.2018 | 72,00  | D63 |  |

|          |            |        |      |  |
|----------|------------|--------|------|--|
| 3UFBE7V6 | 29.12.2018 | 37,50  | D64  |  |
| ZPS3H1PV | 29.12.2018 | 328,00 | D65  |  |
| SJMPN96E | 29.12.2018 | 24,50  | D66  |  |
| P9ET4YZG | 29.12.2018 | 26,00  | D67  |  |
| RHK1LF2Z | 29.12.2018 | 17,00  | D68  |  |
| R3BE6J2D | 29.12.2018 | 19,00  | D69  |  |
| SDS966Z4 | 29.12.2018 | 28,50  | D70  |  |
| V78DD6J3 | 29.12.2018 | 42,00  | D71  |  |
| 55FMYC2U | 29.12.2018 | 21,00  | D72  |  |
| 96DLBST1 | 29.12.2018 | 67,50  | D73  |  |
| LM15SY3S | 29.12.2018 | 25,00  | D74  |  |
| TJLGEGBV | 29.12.2018 | 39,00  | D75  |  |
| 4DGZPRU3 | 29.12.2018 | 16,50  | D76  |  |
| 962UZ7AG | 29.12.2018 | 7,00   | D77  |  |
| N28JCG8V | 29.12.2018 | 88,00  | D78  |  |
| M5193R7V | 29.12.2018 | 13,50  | D79  |  |
| 1YU4FRB8 | 29.12.2018 | 34,20  | D80  |  |
| ZZ442RVN | 29.12.2018 | 18,00  | D81  |  |
| NZFGC2A5 | 29.12.2018 | 18,00  | D82  |  |
| HN5AANJ2 | 29.12.2018 | 35,50  | D83  |  |
| Y2CNJ6A7 | 29.12.2018 | 18,00  | D84  |  |
| 38G2NU1V | 29.12.2018 | 18,00  | D85  |  |
| PN8V74MJ | 29.12.2018 | 26,50  | D86  |  |
| 8UK3U19R | 29.12.2018 | 26,50  | D87  |  |
| 5G3ZMRU2 | 29.12.2018 | 18,00  | D88  |  |
| 9JH3J17K | 29.12.2018 | 16,50  | D89  |  |
| UMLL5HT7 | 29.12.2018 | 17,00  | D90  |  |
| GEH5R88G | 29.12.2018 | 17,50  | D91  |  |
| 12UATL9H | 29.12.2018 | 17,50  | D92  |  |
| 3GN2GU2F | 29.12.2018 | 36,50  | D93  |  |
| 663HP9VP | 29.12.2018 | 72,00  | D94  |  |
| SAMNHSPJ | 29.12.2018 | 105,00 | D95  |  |
| HNTR2LSR | 29.12.2018 | 37,50  | D96  |  |
| H45PYJTS | 29.12.2018 | 21,00  | D97  |  |
| HYERVCG9 | 29.12.2018 | 42,00  | D98  |  |
| MREAUPDT | 29.12.2018 | 67,50  | D99  |  |
| EJCH47RT | 29.12.2018 | 25,00  | D100 |  |
| ES1J8CGF | 29.12.2018 | 9,00   | D101 |  |
| MRH6FPJ4 | 29.12.2018 | 9,00   | D102 |  |
| BH8HD3DC | 29.12.2018 | 39,00  | D103 |  |
| M886M43V | 29.12.2018 | 21,00  | D104 |  |
| 6NGM2ASR | 29.12.2018 | 16,50  | D105 |  |
| 5L6JUF8F | 29.12.2018 | 7,00   | D106 |  |
| RPRERSFH | 29.12.2018 | 48,50  | D107 |  |
| 2NK7PNM4 | 29.12.2018 | 38,50  | D108 |  |
| STACAMPG | 29.12.2018 | 14,00  | D109 |  |

|          |            |        |      |  |
|----------|------------|--------|------|--|
| 8SGPP3VJ | 29.12.2018 | 93,00  | D110 |  |
| HJC74M67 | 29.12.2018 | 32,00  | D111 |  |
| EN67RLYP | 29.12.2018 | 133,50 | D112 |  |
| 1DSM5LB9 | 29.12.2018 | 20,00  | D113 |  |
| GTJTPYVE | 29.12.2018 | 20,00  | D114 |  |
| P6H65U69 | 29.12.2018 | 63,70  | D115 |  |
| E4H2B91Y | 29.12.2018 | 20,50  | D116 |  |
| SVHHCLJU | 29.12.2018 | 25,50  | D117 |  |
| 1AJF272B | 29.12.2018 | 45,00  | D118 |  |
| EAFAFMNU | 29.12.2018 | 175,50 | D119 |  |
| 1VZ2ZVRH | 29.12.2018 | 85,00  | D120 |  |
| EJEAJ3SH | 29.12.2018 | 132,50 | D121 |  |
| 4MNDSDVU | 29.12.2018 | 39,00  | D122 |  |
| RLJPZH8U | 29.12.2018 | 18,00  | D123 |  |
| VM7HMEFT | 29.12.2018 | 25,00  | D124 |  |
| KJSC2JAH | 29.12.2018 | 6,50   | D125 |  |
|          |            |        |      |  |

Not: K kodlu bağımsız bölümler Kiosk alanlarını, D kodlu bağımsız bölümler ise depo alanlarını ifade etmektedirler.

#### **4.2 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu takyidatlar 206 numaralı bağımsız bölümün imara aykırı imal edilen kısımları için ilgili belediye tarafından İmar Kanunu'nun 42.maddesi gereği para cezasına istinaden konulmuştur. İŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre hacizlerin ödemelerinin yapıldığı ve yapı kayıt belgelerinin düzenlendiği öğrenilmiştir. Söz konusu haczin terkin edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerine (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

#### **4.3 Gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemler vb.) ilişkin bilgiler**

##### **4.3.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Mühendisliği İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiştir.

#### **4.3.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### **4.3.3 Hukuki Durum İncelemesi**

Taşınmazların hukuki durumuna olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.4 Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imar durumuna ilişkin bilgiler**

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu "**Ticaret Alanı**"dır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde Ticaret Alanı lejantına sahip parseller üzerinde A+ yapılar bulunmaktadır.

#### **4.5 Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara dair açıklamalar**

Değerlemeye konu taşınmazlar için 2018 ve 2019 tarihli yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir. Bu belgelerden sonra rapora konusu taşınmazlar için herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

#### **4.6 Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri vb.) ilişkin bilgiler**

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller yapı kullanma izin belgelerini almış bağımsız bölüm niteliğindedirler. Gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

#### **4.7 Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi**

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun 3.1.4 bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

**4.8 Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluğu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değeriemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir. Ayrıca taşınmazlar için yapı izin belgeleri de alınmıştır. Bu nedenle rapora konu taşınmazlar yapı denetime tabi değildir. Ayrıca rapora konu taşınmazlar için iskan belgeleri alınmış olduğundan da yapı denetimle bir alakaları kalmamıştır.

**4.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerieme yapılıyorsa, projeye ilişkin bilgi ve planların ve söz konusu değeriin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değeriin farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Bu değerieme raporu, proje değerieme çalışması için hazırlanmamıştır.

**4.10Varsa, gayrimenkulün enerjii verimlilik sertifikası hakkında bilgi**

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu yapı için B enerji performansında M2334BBFE0A02 numaralı ve 21.09.2024 tarihli belge bulunmaktadır.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1 Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin analizi ve kullanılan veriler

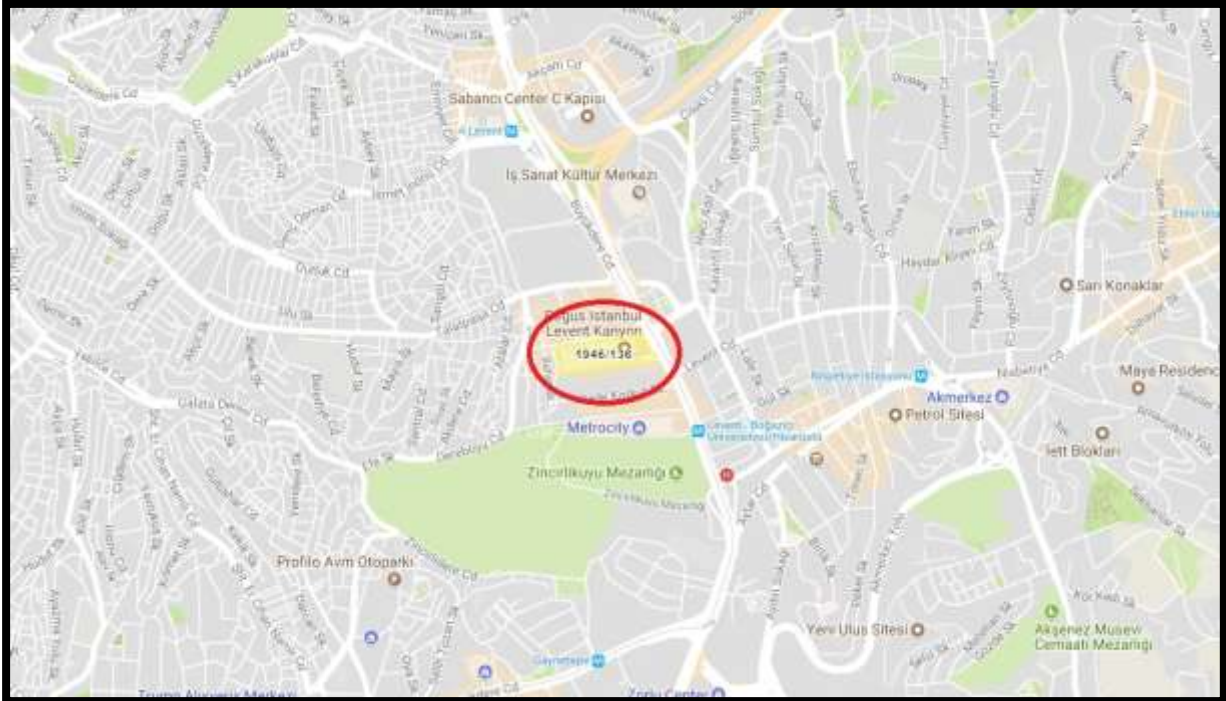
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde, 185 kapı numaralı yerde konumlu Kanyon AVM bünyesinde bulunan 1 ila 193 ve 205 ila 206 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Kanyon AVM'ye ulaşım İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazaların, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin üzerinde bulunduğu Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Kanyon AVM, Büyükdere Caddesi üzerinde Sarıyer – Levent istikametini takip ederek ulaşılan Esentepe Mahallesi'nde ve istikamet yönüne göre yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

Bitişğinde Özdilek Alışveriş Merkezi bulunan Kanyon AVM'nin yakın çevresinde; Wyndham Grand Otel, Park Dedeman Otel, Apa Giz Plaza, Büyükdere Plaza, Metrocitiy AVM, Emlak Kredi Bankası Blokları, İş Kuleleri, Levent Loft Residence, Zincirlikuyu Mezarlığı, çok sayıda plaza ve rezidans binaları bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Şişli Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.





## 5.2 Gayrimenkullerin fiziki, yapısal, teknik ve inşaat özellikleri

|                                    |                                                                                             |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>YAPI TARZI</b>                  | Betonarme karkas                                                                            |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>               | Ayrık (Blok)                                                                                |
| <b>YAPININ YAŞI</b>                | ~ 20                                                                                        |
| <b>KAT ADEDİ</b>                   | 36 (8 bodrum, zemin, 26 normal ve mekanik katı)                                             |
| <b>BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI</b> | 250.428 m <sup>2</sup>                                                                      |
| <b>BRÜT ALAN (*)</b>               | 41.102,50 m <sup>2</sup>                                                                    |
| <b>ELEKTRİK</b>                    | Şebeke                                                                                      |
| <b>JENERATÖR</b>                   | Mevcut (6 adet)                                                                             |
| <b>PARATONER</b>                   | Mevcut                                                                                      |
| <b>ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ</b>      | Chiller grubu                                                                               |
| <b>KLİMA SANTRALLERİ</b>           | Mevcut (35 adet)                                                                            |
| <b>ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN</b>  | Mevcut                                                                                      |
| <b>SU-KANALİZASYON</b>             | Şebeke                                                                                      |
| <b>SICAK SU KAZANI</b>             | Mevcut (3 adet)                                                                             |
| <b>SU DEPOSU</b>                   | Mevcut (Toplam 1200 ton kapasiteli)                                                         |
| <b>HİDROFOR</b>                    | Mevcut                                                                                      |
| <b>GÜVENLİK</b>                    | Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut                                    |
| <b>YANGIN TESİSATI</b>             | Sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman detektörleri, yangın dolapları ve yangın merdiveni |
| <b>OTOMASYON SİSTEMİ</b>           | Bina otomasyonu BAS sistemi ile sağlanmaktadır.                                             |
| <b>ENERJİ VERİMLİLİĞİ</b>          | BREEAM Excelent                                                                             |
| <b>OTOPARK</b>                     | Kapalı otopark alanı mevcuttur.                                                             |

(\*) Değerlemeye konu taşınmazların eklentili brüt alan bilgileri; Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti.'nin tarafımıza vermiş olduğu kiralanan mağaza alanları tablosundan edinilmiştir.

### 5.2.1 AVM'NİN Genel Özellikleri ve Açıklamalar

- Taşınmazların mimari projesine göre kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| SIRA NO | BAĞ. BÖL. NO | KAT NO    | NİTELİĞİ | BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> ) |
|---------|--------------|-----------|----------|---------------------------------------|
| 1       | 1            | 4. Bodrum | Dükkan   | 76,00                                 |
| 2       | 2            | 4. Bodrum | Dükkan   | 20,50                                 |
| 3       | 3            | 4. Bodrum | Dükkan   | 20,50                                 |
| 4       | 4            | 4. Bodrum | Dükkan   | 70,00                                 |
| 5       | 5            | 4. Bodrum | Dükkan   | 60,00                                 |
| 6       | 6            | 4. Bodrum | Dükkan   | 29,30                                 |
| 7       | 7            | 4. Bodrum | Dükkan   | 28,00                                 |
| 8       | 8            | 3. Bodrum | Dükkan   | 149,00                                |
| 9       | 9            | 3. Bodrum | Dükkan   | 20,50                                 |
| 10      | 10           | 3. Bodrum | Dükkan   | 70,00                                 |
| 11      | 11           | 3. Bodrum | Dükkan   | 60,00                                 |
| 12      | 12           | 3. Bodrum | Dükkan   | 29,50                                 |
| 13      | 13           | 3. Bodrum | Dükkan   | 29,50                                 |
| 14      | 14           | 3. Bodrum | Dükkan   | 48,00                                 |
| 15      | 15           | 2. Bodrum | Dükkan   | 164,00                                |
| 16      | 16           | 2. Bodrum | Dükkan   | 63,00                                 |
| 17      | 17           | 2. Bodrum | Dükkan   | 86,00                                 |
| 18      | 18           | 2. Bodrum | Dükkan   | 3.789,00                              |
| 19      | 19           | 2. Bodrum | Dükkan   | 181,50                                |
| 20      | 20           | 2. Bodrum | Dükkan   | 67,00                                 |
| 21      | 21           | 2. Bodrum | Dükkan   | 113,50                                |
| 22      | 22           | 2. Bodrum | Dükkan   | 103,00                                |
| 23      | 23           | 2. Bodrum | Dükkan   | 92,00                                 |
| 24      | 24           | 2. Bodrum | Dükkan   | 60,00                                 |
| 25      | 25           | 2. Bodrum | Dükkan   | 87,50                                 |
| 26      | 26           | 2. Bodrum | Dükkan   | 93,00                                 |
| 27      | 27           | 2. Bodrum | Dükkan   | 103,50                                |
| 28      | 28           | 2. Bodrum | Dükkan   | 115,00                                |
| 29      | 29           | 2. Bodrum | Dükkan   | 133,00                                |
| 30      | 30           | 2. Bodrum | Dükkan   | 118,50                                |
| 31      | 31           | 2. Bodrum | Dükkan   | 87,00                                 |
| 32      | 32           | 2. Bodrum | Dükkan   | 66,00                                 |
| 33      | 33           | 2. Bodrum | Dükkan   | 75,50                                 |
| 34      | 34           | 2. Bodrum | Dükkan   | 43,00                                 |
| 35      | 35           | 2. Bodrum | Dükkan   | 70,00                                 |
| 36      | 36           | 2. Bodrum | Dükkan   | 65,00                                 |
| 37      | 37           | 2. Bodrum | Dükkan   | 81,50                                 |
| 38      | 38           | 2. Bodrum | Dükkan   | 71,00                                 |
| 39      | 39           | 2. Bodrum | Dükkan   | 70,00                                 |

|    |    |           |        |          |
|----|----|-----------|--------|----------|
| 40 | 40 | 2. Bodrum | Dükkan | 64,00    |
| 41 | 41 | 2. Bodrum | Dükkan | 55,50    |
| 42 | 42 | 2. Bodrum | Dükkan | 58,00    |
| 43 | 43 | 2. Bodrum | Dükkan | 93,00    |
| 44 | 44 | 2. Bodrum | Dükkan | 1.224,00 |
| 45 | 45 | 2. Bodrum | Dükkan | 289,00   |
| 46 | 46 | 2. Bodrum | Dükkan | 19,50    |
| 47 | 47 | 2. Bodrum | Dükkan | 22,00    |
| 48 | 48 | 2. Bodrum | Dükkan | 22,00    |
| 49 | 49 | 2. Bodrum | Dükkan | 22,00    |
| 50 | 50 | 2. Bodrum | Dükkan | 22,00    |
| 51 | 51 | 2. Bodrum | Dükkan | 22,00    |
| 52 | 52 | 2. Bodrum | Dükkan | 38,00    |
| 53 | 53 | 2. Bodrum | Dükkan | 263,00   |
| 54 | 54 | 2. Bodrum | Dükkan | 82,00    |
| 55 | 55 | 2. Bodrum | Dükkan | 93,00    |
| 56 | 56 | 2. Bodrum | Dükkan | 120,00   |
| 57 | 57 | 2. Bodrum | Dükkan | 16,00    |
| 58 | 58 | 2. Bodrum | Dükkan | 15,00    |
| 59 | 59 | 2. Bodrum | Dükkan | 239,00   |
| 60 | 60 | 2. Bodrum | Dükkan | 120,00   |
| 61 | 61 | 2. Bodrum | Dükkan | 120,00   |
| 62 | 62 | 2. Bodrum | Dükkan | 239,00   |
| 63 | 63 | 2. Bodrum | Dükkan | 74,50    |
| 64 | 64 | 1. Bodrum | Dükkan | 286,00   |
| 65 | 65 | 1. Bodrum | Dükkan | 2.438,00 |
| 66 | 66 | 1. Bodrum | Dükkan | 445,00   |
| 67 | 67 | 1. Bodrum | Dükkan | 105,50   |
| 68 | 68 | 1. Bodrum | Dükkan | 98,00    |
| 69 | 69 | 1. Bodrum | Dükkan | 63,50    |
| 70 | 70 | 1. Bodrum | Dükkan | 320,00   |
| 71 | 71 | 1. Bodrum | Dükkan | 220,00   |
| 72 | 72 | 1. Bodrum | Dükkan | 56,00    |
| 73 | 73 | 1. Bodrum | Dükkan | 56,00    |
| 74 | 74 | 1. Bodrum | Dükkan | 203,00   |
| 75 | 75 | 1. Bodrum | Dükkan | 260,00   |
| 76 | 76 | 1. Bodrum | Dükkan | 65,00    |
| 77 | 77 | 1. Bodrum | Dükkan | 67,00    |
| 78 | 78 | 1. Bodrum | Dükkan | 128,00   |
| 79 | 79 | 1. Bodrum | Dükkan | 104,00   |
| 80 | 80 | 1. Bodrum | Dükkan | 63,50    |
| 81 | 81 | 1. Bodrum | Dükkan | 57,50    |
| 82 | 82 | 1. Bodrum | Dükkan | 55,00    |
| 83 | 83 | 1. Bodrum | Dükkan | 67,50    |
| 84 | 84 | 1. Bodrum | Dükkan | 58,00    |
| 85 | 85 | 1. Bodrum | Dükkan | 50,00    |
| 86 | 86 | 1. Bodrum | Dükkan | 60,00    |

|     |     |           |           |          |
|-----|-----|-----------|-----------|----------|
| 87  | 87  | 1. Bodrum | Dükkan    | 106,50   |
| 88  | 88  | 1. Bodrum | Dükkan    | 105,50   |
| 89  | 89  | 1. Bodrum | Dükkan    | 66,00    |
| 90  | 90  | 1. Bodrum | Dükkan    | 77,00    |
| 91  | 91  | 1. Bodrum | B. Mağaza | 1.790,00 |
| 92  | 92  | 1. Bodrum | Dükkan    | 13,00    |
| 93  | 93  | 1. Bodrum | Dükkan    | 17,00    |
| 94  | 94  | 1. Bodrum | Dükkan    | 17,00    |
| 95  | 95  | 1. Bodrum | Dükkan    | 17,00    |
| 96  | 96  | 1. Bodrum | Dükkan    | 17,00    |
| 97  | 97  | 1. Bodrum | Dükkan    | 17,00    |
| 98  | 98  | 1. Bodrum | Dükkan    | 30,00    |
| 99  | 99  | 1. Bodrum | Dükkan    | 219,00   |
| 100 | 100 | 1. Bodrum | Dükkan    | 76,00    |
| 101 | 101 | 1. Bodrum | Dükkan    | 125,00   |
| 102 | 102 | 1. Bodrum | Dükkan    | 21,00    |
| 103 | 103 | 1. Bodrum | Dükkan    | 186,00   |
| 104 | 104 | 1. Bodrum | Dükkan    | 46,00    |
| 105 | 105 | 1. Bodrum | Dükkan    | 49,00    |
| 106 | 106 | 1. Bodrum | Dükkan    | 49,00    |
| 107 | 107 | 1. Bodrum | Dükkan    | 46,00    |
| 108 | 108 | 1. Bodrum | Dükkan    | 186,00   |
| 109 | 109 | 1. Bodrum | Dükkan    | 61,00    |
| 110 | 110 | Zemin     | Dükkan    | 250,00   |
| 111 | 111 | Zemin     | Dükkan    | 2.410,50 |
| 112 | 112 | Zemin     | Dükkan    | 112,00   |
| 113 | 113 | Zemin     | Dükkan    | 75,00    |
| 114 | 114 | Zemin     | Dükkan    | 78,00    |
| 115 | 115 | Zemin     | Dükkan    | 48,00    |
| 116 | 116 | Zemin     | Dükkan    | 85,50    |
| 117 | 117 | Zemin     | Dükkan    | 86,00    |
| 118 | 118 | Zemin     | Dükkan    | 81,00    |
| 119 | 119 | Zemin     | Dükkan    | 66,00    |
| 120 | 120 | Zemin     | Dükkan    | 85,00    |
| 121 | 121 | Zemin     | Dükkan    | 101,00   |
| 122 | 122 | Zemin     | Dükkan    | 101,00   |
| 123 | 123 | Zemin     | Dükkan    | 55,00    |
| 124 | 124 | Zemin     | Dükkan    | 88,50    |
| 125 | 125 | Zemin     | Dükkan    | 50,00    |
| 126 | 126 | Zemin     | Dükkan    | 50,00    |
| 127 | 127 | Zemin     | Dükkan    | 78,00    |
| 128 | 128 | Zemin     | Dükkan    | 58,00    |
| 129 | 129 | Zemin     | Dükkan    | 60,00    |
| 130 | 130 | Zemin     | Dükkan    | 60,00    |
| 131 | 131 | Zemin     | Dükkan    | 25,00    |
| 132 | 132 | Zemin     | Dükkan    | 25,00    |
| 133 | 133 | Zemin     | Dükkan    | 60,00    |

|     |     |           |              |          |
|-----|-----|-----------|--------------|----------|
| 134 | 134 | Zemin     | Dükkan       | 60,00    |
| 135 | 135 | Zemin     | Dükkan       | 60,00    |
| 136 | 136 | Zemin     | Dükkan       | 60,00    |
| 137 | 137 | Zemin     | Dükkan       | 54,00    |
| 138 | 138 | Zemin     | Dükkan       | 326,00   |
| 139 | 139 | Zemin     | Dükkan       | 241,00   |
| 140 | 140 | Zemin     | Dükkan       | 408,00   |
| 141 | 141 | Zemin     | Dükkan       | 668,00   |
| 142 | 142 | Zemin     | Dükkan       | 16,00    |
| 143 | 143 | Zemin     | Dükkan       | 31,00    |
| 144 | 144 | Zemin     | Dükkan       | 17,00    |
| 145 | 145 | Zemin     | Dükkan       | 17,00    |
| 146 | 146 | Zemin     | Dükkan       | 17,00    |
| 147 | 147 | Zemin     | Dükkan       | 17,00    |
| 148 | 148 | Zemin     | Dükkan       | 30,00    |
| 149 | 149 | Zemin     | Dükkan       | 6,00     |
| 150 | 150 | Zemin     | Dükkan       | 72,00    |
| 151 | 151 | Zemin     | Dükkan       | 88,00    |
| 152 | 152 | Zemin     | Dükkan       | 100,00   |
| 153 | 153 | Zemin     | Dükkan       | 293,00   |
| 154 | 154 | Zemin     | Dükkan       | 63,00    |
| 155 | 155 | Zemin     | Dükkan       | 84,00    |
| 156 | 156 | Zemin     | Dükkan       | 82,50    |
| 157 | 157 | Zemin     | Dükkan       | 84,00    |
| 158 | 158 | Zemin     | Dükkan       | 63,00    |
| 159 | 159 | Zemin     | Dükkan       | 293,00   |
| 160 | 160 | Zemin     | Dükkan       | 20,00    |
| 161 | 161 | Zemin     | Dükkan       | 20,00    |
| 162 | 162 | Zemin     | Dükkan       | 37,50    |
| 163 | 163 | 1. Normal | Spor Merkezi | 297,00   |
| 164 | 164 | 1. Normal | Dükkan       | 2.866,00 |
| 165 | 165 | 1. Normal | Dükkan       | 146,00   |
| 166 | 166 | 1. Normal | Dükkan       | 108,00   |
| 167 | 167 | 1. Normal | Dükkan       | 133,00   |
| 168 | 168 | 1. Normal | Dükkan       | 106,00   |
| 169 | 169 | 1. Normal | Dükkan       | 107,00   |
| 170 | 170 | 1. Normal | Dükkan       | 58,00    |
| 171 | 171 | 1. Normal | Dükkan       | 79,00    |
| 172 | 172 | 1. Normal | Dükkan       | 100,00   |
| 173 | 173 | 1. Normal | Dükkan       | 165,00   |
| 174 | 174 | 1. Normal | Dükkan       | 85,00    |
| 175 | 175 | 1. Normal | Dükkan       | 185,00   |
| 176 | 176 | 1. Normal | Dükkan       | 548,00   |
| 177 | 177 | 1. Normal | Dükkan       | 134,00   |
| 178 | 178 | 1. Normal | Restaurant   | 578,00   |
| 179 | 179 | 1. Normal | Restaurant   | 1.227,00 |
| 180 | 180 | 1. Normal | Sinema       | 238,00   |

|     |     |           |               |                 |
|-----|-----|-----------|---------------|-----------------|
| 181 | 181 | 1. Normal | Sinema        | 110,00          |
| 182 | 182 | 1. Normal | Sinema        | 110,00          |
| 183 | 183 | 1. Normal | Sinema        | 238,00          |
| 184 | 184 | 1. Normal | Dükkan        | 8,00            |
| 185 | 185 | 1. Normal | Dükkan        | 49,00           |
| 186 | 186 | 1. Normal | Dükkan        | 49,00           |
| 187 | 187 | 1. Normal | Dükkan        | 7,00            |
| 188 | 188 | 2. Normal | Spor Merkezi  | 1.050,00        |
| 189 | 189 | 2. Normal | Sinema        | 351,00          |
| 190 | 190 | 2. Normal | Sinema        | 249,00          |
| 191 | 191 | 2. Normal | Sinema        | 150,00          |
| 192 | 192 | 2. Normal | Sinema        | 249,00          |
| 193 | 193 | 2. Normal | Sinema        | 351,00          |
| 194 | 205 | 3. Normal | Spor Merkezi  | 972,00          |
| 195 | 206 | 3. Normal | Teras Kafe    | 380,00          |
|     |     |           | <b>TOPLAM</b> | <b>37.704,8</b> |

Not: Değerleme konusu taşınmazlar yerinde birleştirilip farklı kullanım şekillerinde tasarlandığı ve kiralandığı görülmüştür. Mevcut durumdaki kullanım alanları ve şekilleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Onaylı mimari projesine göre yaklaşık 37.705 m<sup>2</sup> alanlı olan taşınmazlar ilave yapılan büyümeler neticesinde toplam 41.102,5 m<sup>2</sup> kullanım alanı olmuşlardır. Aradaki bu büyümeler için ise yapı kayıt belgeleri düzenlenmiş ve yasal hale getirilmişlerdir. Ayrıca yine Avm bünyesinde kiosk ve depo alanları da bulunmaktadır. Bu alanların detayları aşağıda sunulmuştur.

- Taşınmazların kiralanabilir alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| MAHALİNDEKİ NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | KAT NO   | FONKSİYON            | KULLANIM ALANI (M2) |
|----------------|-------------------|----------|----------------------|---------------------|
| 1              | 1                 | 4 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 115                 |
| 2              | 2                 | 4 bodrum |                      |                     |
| 3              | 3                 | 4 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 90,5                |
| 4              | 4                 | 4 bodrum |                      |                     |
| 5              | 5                 | 4 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 60                  |
| 6              | 6                 | 4 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 30                  |
| 7              | 7                 | 4 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 28                  |
| 8              | 8                 | 3 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 149                 |
| 9              | 9                 | 3 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 20,5                |
| 10A            | 10                | 3 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 15                  |
| 10B            |                   | 3 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 55                  |
| 11             | 11                | 3 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 60                  |
| 12             | 12                | 3 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 35,6                |
| 13             | 13                | 3 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 30                  |
| 14             | 14                | 3 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 37                  |
| 15A            | 15                | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 74                  |
| 15B            |                   | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 83                  |
| 16             | 16                | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 63                  |
| 17             | 17                | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 86                  |
| 18A            | 18                | 2 bodrum | Anchor               | 2772                |

|           |          |          |                      |       |
|-----------|----------|----------|----------------------|-------|
| 18B       |          | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 298   |
| 18C       |          | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 122   |
| 18D       |          | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 112   |
| 18E-18F   |          | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 307,2 |
| 19-19A-20 | 19-20    | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 413   |
| 21        | 21       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 113,5 |
| 22        | 22       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 103   |
| 23        | 23       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 92    |
| 24        | 24       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 60    |
| 25        | 25       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 87,5  |
| 26A       | 26       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 50    |
| 26B-27    | 26-27    | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 145   |
| 28-29     | 28-29    | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 251   |
| 30-31     | 30-31    | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 211,5 |
| 32-33A    | 32-33    | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 130   |
| 33B-34    | 33-34    | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 58,5  |
| 34A       | 34       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 41    |
| 35-40     | 35-40    | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 136   |
| 36        | 36       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 65    |
| 37        | 37       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 81,5  |
| 38-41a-42 | 38-41-42 | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 147   |
| 39        | 39       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 70    |
| 41B       | 41       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 38,5  |
| 43        | 43       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 93    |
| 44A       | 44       | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 323   |
| 44B       |          | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 196   |
| 44C       |          | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 44    |
| 44D       |          | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 40,5  |
| 44e       |          | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 289,5 |
| 44F       |          | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 42    |
| 45A       | 45       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 143   |
| 45B       |          | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 72    |
| 45C       |          | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 132   |
| 45D       |          | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 30    |
| 45E       |          | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 12    |
| 46-47     | 46-47    | 2 bodrum | Yeme İçme            | 41,5  |
| 48        | 48       | 2 bodrum | Yeme İçme            | 22    |
| 49        | 49       | 2 bodrum | Yeme İçme            | 22    |
| 50-51     | 50-51    | 2 bodrum | Yeme İçme            | 44    |
| 52-53     | 52-53    | 2 bodrum | Yeme İçme            | 301   |
| 54        | 54       | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 82    |
| 55-56     | 55-56    | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 216   |
| 57-58     | 57-58    | 2 bodrum | Yeme İçme            | 264   |
| 59-60-61A | 59-60-61 | 2 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 375   |
| 61B-62    | 61-62    | 2 bodrum | Yeme İçme            | 174   |

|                              |                         |          |                      |        |
|------------------------------|-------------------------|----------|----------------------|--------|
| 63A                          | 63                      | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 30     |
| 63b                          |                         | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 19     |
| 63C                          |                         | 2 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 24     |
| 64                           | 64                      | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 157    |
| 64B-65-66-67                 | 64-65-66-67             | 1 bodrum | Anchor               | 3117,5 |
| 68-69                        | 68-69                   | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 342,5  |
| 70                           | 70                      | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 182    |
| 71                           | 71                      | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 197    |
| 72-73-74A                    | 72-73-74                | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 419    |
| 74-74B                       | 74                      | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 145    |
| 75                           | 75                      | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 200    |
| 76-78A                       | 76-78                   | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 180    |
| 78B-77                       | 77-78                   | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 134    |
| 79A                          | 79                      | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 38     |
| 79B-79A                      |                         | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 96     |
| 80A                          | 80                      | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 47     |
| 80b-81-82                    | 80-81-82                | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 130    |
| 83-84A                       | 83-84                   | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 81     |
| 84B                          | 84                      | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 45     |
| 85-86                        | 85-86                   | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 113    |
| 87                           | 87                      | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 106,5  |
| 88                           | 88                      | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 105,5  |
| 89                           | 89                      | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 66     |
| 90A                          | 90                      | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 40     |
| 90B                          |                         | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 37     |
| 91A                          | 91                      | 1 bodrum | Büyük Ölçekli Mağaza | 785    |
| 91B                          |                         | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 135    |
| 91C-92-93-94-95-96-97-98-99A | 91-92-93-94-95-96-97    | 1 bodrum | Anchor               | 1107,5 |
| 98-99A                       | 98-99                   | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 288,5  |
| 99B-100-101B                 | 99-100-101              | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 174    |
| 101A-102                     | 101-102                 | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 166    |
| 103-104-105-106-107-108      | 103-104-105-106-107-108 | 1 bodrum | Büyük Ölçekli Mağaza | 927    |
| 109                          | 109                     | 1 bodrum | Küçük Ölçekli Mağaza | 56     |
| 110                          | 119                     | 1 bodrum | Orta Ölçekli Mağaza  | 250    |
| 111A-111B-112A               | 111-112                 | Zemin    | Anchor               | 2019   |



|                                     |                                     |       |                      |        |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------|----------------------|--------|
| 111C                                | 111                                 | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 144    |
| 112B                                | 112                                 | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 342,5  |
| 112B-113-125                        | 112-113-125                         | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 142    |
| 114-115,116B/2-127                  | 114-115-116-127                     | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 214    |
| 117                                 | 117                                 | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 89     |
| 118                                 | 118                                 | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 65     |
| 119-120-121-133-134-132B            | 119-120-121-133-134-132B            | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 495    |
| 122-123-135                         | 122-123-135                         | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 200    |
| 124                                 | 124                                 | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 88,5   |
| 123A-135A-136                       | 123-135-136                         | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 179    |
| 126                                 | 126                                 | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 50     |
| 128                                 | 128                                 | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 58     |
| 129-116B                            | 129-116                             | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 148    |
| 131A-130                            | 130-131                             | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 79,5   |
| 132A-131B                           | 131-132                             | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 57     |
| 137-138-139-140A                    | 137-138-139-140                     | Zemin | Büyük Ölçekli Mağaza | 993    |
| 140B                                | 140                                 | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 183    |
| 141A                                | 141                                 | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 44     |
| 141B                                |                                     | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 358    |
| 141C                                |                                     | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 66     |
| 141D                                |                                     | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 82     |
| 142-143-144-145-146-147-148-149     | 142-143-144-145-146-147-148-149     | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 409    |
| 150A                                | 150                                 | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 51     |
| 150c-151                            | 150-151                             | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 129    |
| 152                                 | 152                                 | Zemin | Küçük Ölçekli Mağaza | 84     |
| 153-154-155-156-157-158-159-160-161 | 153-154-155-156-157-158-159-160-161 | Zemin | Anchor               | 1342,2 |
| 162                                 | 162                                 | Zemin | Yeme İçme            | 37,5   |
| 163A                                | 163                                 | Zemin | Orta Ölçekli Mağaza  | 187    |
| 163B-188-205                        | 163-188-205                         | 1 NK  | Anchor               | 3315   |

|                                                         |                                                         |      |                      |                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------|----------------------|-----------------|
| 164A-164D-164E                                          | 164                                                     | 1 NK | Büyük Ölçekli Mağaza | 1396,5          |
| 164B                                                    |                                                         | 1 NK | Büyük Ölçekli Mağaza | 878             |
| 164C-165                                                | 164-165                                                 | 1 NK | Yeme İçme            | 252,5           |
| 164E                                                    | 164                                                     | 1 NK | Orta Ölçekli Mağaza  | 485             |
| 166-167A                                                | 166-167                                                 | 1 NK | Yeme İçme            | 132             |
| 167B-168-169A                                           | 167-168-169                                             | 1 NK | Yeme İçme            | 237             |
| 169B-169C-171A                                          | 169-171                                                 | 1 NK | Yeme İçme            | 87              |
| 170-171B-172C                                           | 170-171-172                                             | 1 NK | Yeme İçme            | 156             |
| 172A-173A-174A                                          | 172-173-174                                             | 1 NK | Yeme İçme            | 129             |
| 172B                                                    | 172                                                     | 1 NK | BOŞ (Yeme İçme)      | 9               |
| 173B-174B                                               | 173-174                                                 | 1 NK | Yeme İçme            | 172             |
| 175-176A                                                | 175-176                                                 | 1 NK | Yeme İçme            | 377             |
| 176B                                                    | 176                                                     | 1 NK | Yeme İçme            | 132             |
| 176C                                                    |                                                         | 1 NK | Yeme İçme            | 193             |
| 177                                                     | 177                                                     | 1 NK | Yeme İçme            | 134             |
| 178A                                                    | 178                                                     | 1 NK | Orta Ölçekli Mağaza  | 407             |
| 178B                                                    |                                                         | 1 NK | Yeme İçme            | 171             |
| 179a                                                    | 179                                                     | 1 NK | Büyük Ölçekli Mağaza | 955             |
| 179b                                                    |                                                         | 1 NK | Yeme İçme            | 500             |
| 180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193 | 180-181-182-183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193 | 1 NK | sinema - eğlence     | 2159            |
| 206-1*                                                  | 206                                                     | 1 NK | sinema - eğlence     | 338             |
| 206-3 - 206-4*                                          |                                                         | 1 NK | Orta Ölçekli Mağaza  | 315             |
|                                                         |                                                         |      | <b>Toplam</b>        | <b>41.102,5</b> |

- Avm bünyesinde bulunan kiosk alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| BAĞIMSIZ BÖL NO | FONKSİYON | KULLANIM ALANI (M2) |
|-----------------|-----------|---------------------|
| K1              | KİOSK     | 6,5                 |
| K2              | KİOSK     | 12                  |
| K3              | KİOSK     | 11,2                |
| K4              | KİOSK     | 32,5                |
| K5              | KİOSK     | 28,2                |
| K6              | KİOSK     | 4,8                 |
| K7              | KİOSK     | 15                  |
| K8              | KİOSK     | 16                  |
| K9              | KİOSK     | 7                   |
| K10             | KİOSK     | 18,2                |

|                     |       |                 |
|---------------------|-------|-----------------|
| K11                 | KİOSK | 7,5             |
| K12                 | KİOSK | 15,5            |
| K13                 | KİOSK | 26,8            |
| K14                 | KİOSK | 9               |
| K15                 | KİOSK | 9,5             |
| K16                 | KİOSK | 10,5            |
| K17                 | KİOSK | 10              |
| K18                 | KİOSK | 10              |
| K19                 | KİOSK | 26,5            |
| K20                 | KİOSK | 11              |
| K21                 | KİOSK | 21,5            |
| K22                 | KİOSK | 2,2             |
| K23                 | KİOSK | 19              |
| K24                 | KİOSK | 8,2             |
| K25                 | KİOSK | 17,8            |
| K26                 | KİOSK | 58,38           |
| K27                 | KİOSK | 657,26          |
| K28                 | KİOSK | 4               |
| K29                 | KİOSK | 15              |
| K30                 | KİOSK | 17,2            |
| <b>Genel toplam</b> |       | <b>1.108,24</b> |

- o AVM genelindeki kullanım alanı dağılımı da aşağıdaki tabloda özet olarak sunulmuştur.

| <b>NİTELİĞİ</b>     | <b>TOPLAM KULLANIM ALANI (M2)</b> |
|---------------------|-----------------------------------|
| Mağazalar           | 41.102,5                          |
| Kiosklar            | 1.108,24                          |
| Depolar             | 4.921,90                          |
| <b>Genel toplam</b> | <b>47.132,64</b>                  |

- o AVM mağaza karması özet olarak aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| <b>FONKSİYON</b>     | <b>KİRALANABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b> | <b>BOŞ ALAN (m<sup>2</sup>)</b> | <b>KİRALANMIŞ ALAN (m<sup>2</sup>)</b> | <b>DOLULUK ORANI (%)</b> |
|----------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| Küçük Ölçekli Mağaza | 4.487,60                                  | 98,0                            | 4.389,60                               | % 98                     |
| Orta Ölçekli Mağaza  | 9.992,70                                  | 342,5                           | 9.650,20                               | % 97                     |
| Büyük Ölçekli Mağaza | 5.934,50                                  | ---                             | 5.934,50                               | % 100                    |
| Anchor               | 14.699,20                                 | ---                             | 14.699,20                              | % 100                    |
| Yeme – İçme          | 3.491,50                                  | ---                             | 3.491,50                               | % 100                    |
| Sinema               | 2.497,00                                  | ---                             | 2.497,00                               | % 100                    |
|                      | <b>41.102,5</b>                           |                                 | <b>40.662</b>                          | <b>% 99</b>              |

- o Değerleme konusu taşınmazların tadilat projesi ile mahallindeki alanları arasında farklılıklar bulunmaktadır. Bazı taşınmazların ortak alanlara büyümesinin olduğu, bazı taşınmazların ise ortak koridor alanı büyütülmek suretiyle alanlarının küçüldüğü görülmüştür. (Mahallinde bu alanlar koridor olarak kullanılmakta olup projesinde

bağımsız bölümlere tahsis edilmiştir.) Söz konusu büyümler için yapı kayıt belgeleri alınmıştır. Ancak konu değişikliklerin tapuya tescil edilmediği görüldüğünden taşınmazların mevcut alanları şerefiye olarak değerlendirilmiştir. Değerleme konusu 1946 ada 136 parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkulde yer alan konu bağımsız bölümlerin alanı onaylı mimari tadilat projesi üzerinden hesaplanmış olup, hâlihazırda Kanyon AVM dâhilinde konumlu mağazalar olarak kullanılan taşınmazların mevcut mağaza karması dikkate alınmıştır.

- Bağımsız bölümler kiracılara ince inşaat işleri natamam (zeminler şap, duvar ve tavanlar sıvalı) haliyle teslim edilmekte olup her kiracı; mağazalar içerisinde, tesisin mimarisine uygun olma ve Kanyon Yönetim İşletim ve Pazarlama Ltd. Şti. yönetiminin izni doğrultusunda kendi ticari faaliyetine uygun biçimde dekorasyon ve tadilat yapabilmektedir.
- Her türlü sökülebilir dekorasyon malzemesi kiracı tarafından yapılmaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkuller; kiralayan firmanın isteği doğrultusunda bölünerek veya birleştirilerek iç mekan bölümlendirmeleri kiracı tarafından yapılarak kiraya verilebilmektedir. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.
- Bağımsız bölümler hâlihazırda mimari projelerinin haricinde eklentili brüt alanları ile kiraya sunulmaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin pazarlanan toplam kiralanabilir alanı yaklaşık brüt 41.102,50 m<sup>2</sup>'dir.
- Değerlemeye konu AVM'de toplam 440,5 m<sup>2</sup>'lik alan boş durumdadır. Bu durumda Taşınmazın doluluk oranı yaklaşık % 99 seviyesindedir.

### **5.3 Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.4 Varsa, mevcut yapıyla veya inşaatı devam eden projeyle ilgili tespit edilen ruhsata aykırı durumlara ilişkin bilgiler**

Rapor konusu taşınmazların bulundukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

### **5.5 Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi**

Taşınmazlar için yapı izin belgelerinin bulunması ayrıca yapı kayıt belgelerinin de bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

### **5.6 Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi**

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar AVM bünyesinde iş yeri / dükkân niteliğinde olup muhtelif kiracıları tarafından çeşitli mağaza, market, kuaför, kafe, ve restoran olarak kullanılmaktadırlar.

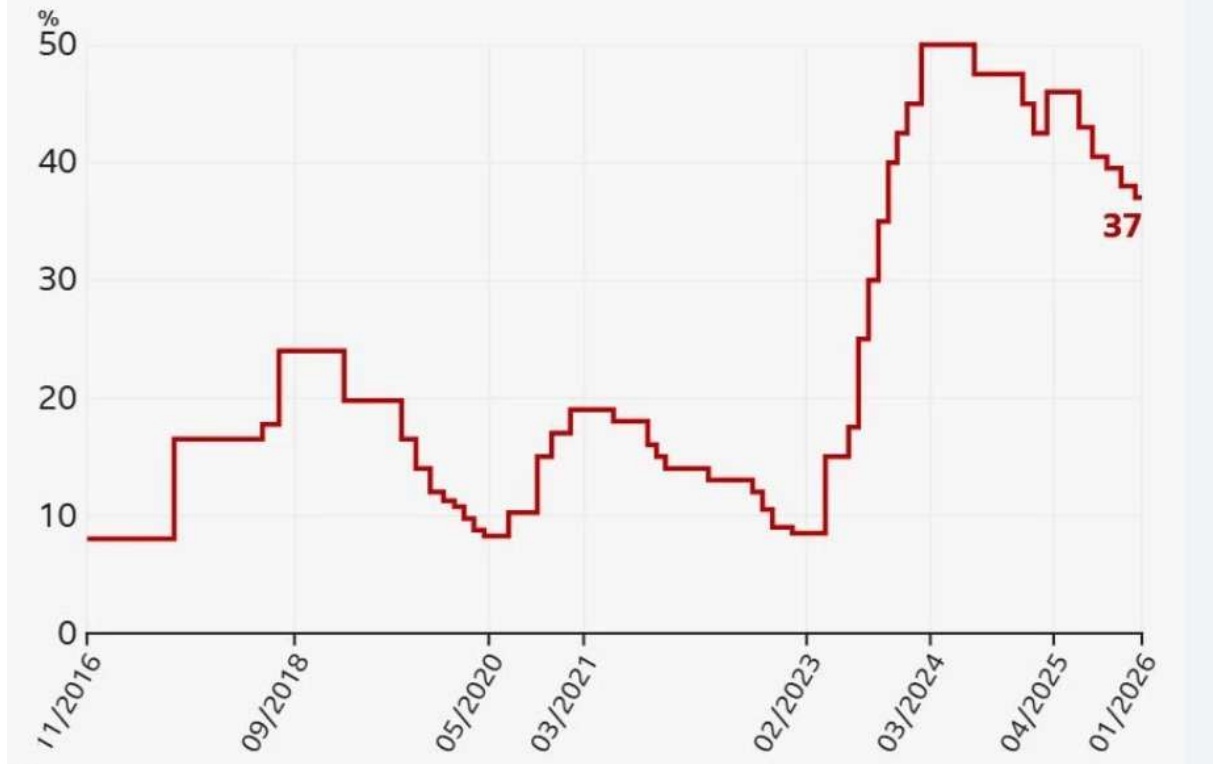
## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 Türkiye’de Yaşanan Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

2018 Haziran ayında faiz oranları % 19 Ekim ayında ise bu oran % 27 mertebelerine kadar çıkmıştır. Ancak alınan ekonomik önlemler sayesinde 2019 yıl içinde faiz oranları önce % 19 mertebelerine sonra kademeli olarak merkez bankasının faiz indirimleri sayesinde faiz oranları % 12 bandına gerilemiştir. 2020 yılında da faiz oranlarının kademeli olarak düşürerek tek haneli rakamlara gelmiştir. 2021 yılı itibariyle ani kur artışlarına önlem için politika faizinde indirim yönüne gidilmiştir. 2021 yılı ikinci yarısında ise politika faizinde toplamda 500 baz puan indirime gidilmiş ve üretim, istihdam, büyüme, ihracata odaklı yeni bir ekonomik model uygulamasına geçilmiştir. Ancak yapılan faiz indirimleri kur artışlarının daha da hızlanmasına sebep olmuştur. Bunun üzerine 2021 Aralık ayının ikinci yarısında Cumhurbaşkanlığı Kararı ile çıkarılan Kur Garantili Mevduat Faiz Oranı modeli, döviz kurunda yaklaşık %20 civarında geri çekilme yaşansa da sonraki süreçte kur eski zirvelerini geçmiştir. Son dönemde maliyet politikalarında değişikliğe gidilerek gösterge faizleri % 50’ye yükseltilmiş Şubat 2025 itibariyle faiz indirimlerine başlanılsa da Nisan ayında faiz 350 baz puan artırılarak % 46 mertebesine çekilmiştir. 2025 3. çeyrek itibariyle faiz indirimlerine başlanılmış olup Eylül ayında faiz % 40,5 mertebesine çekilmiştir. Ekim ayında yapılan toplantıda ise gecelik vadede borç verme faiz oranını yüzde 43,5’ten yüzde 42,5’e, gecelik vadede borçlanma faiz oranını ise yüzde 39’dan yüzde 38’e indirmiştir. Mart 2026 toplantısında 37 lere inen faiz Mayıs ayı itibariyle 37 de sabit bırakılmıştır.

#### Merkez Bankası'nın politika faizi



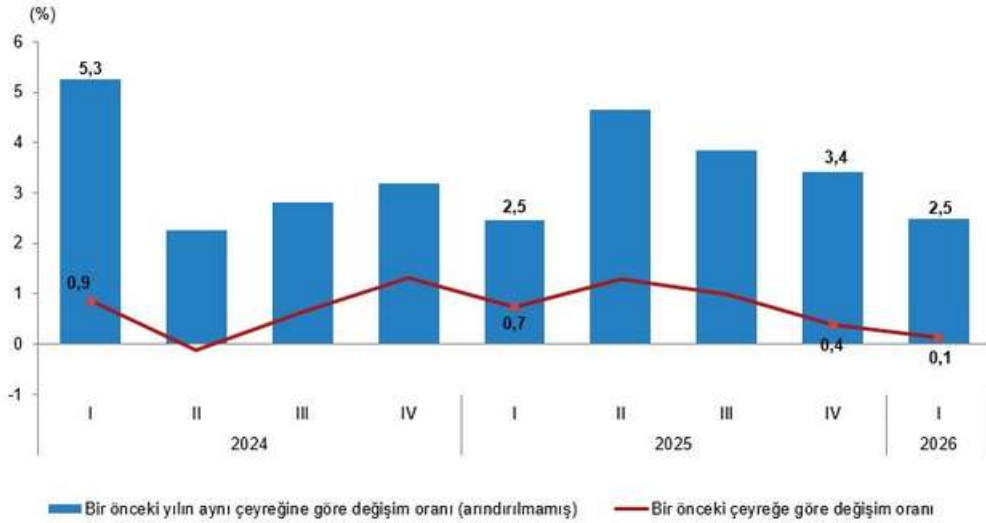
### 6.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

GSYH 2026 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri toplam katma değeri %9,5, diğer hizmet faaliyetleri %5,2, tarım sektörü %4,6, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %3,5, inşaat sektörü %3,2, gayrimenkul faaliyetleri %3,0, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8 arttı. Sanayi sektörü ise %0,8 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2026 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 arttı.

GSYH büyüme hızları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2026



**Kaynak: TÜİK**

### Mevcut Enflasyon Verileri

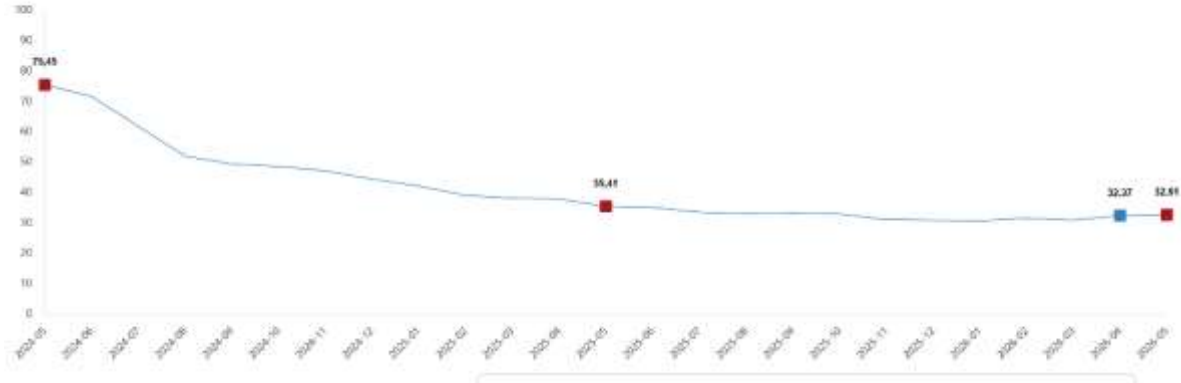
TÜFE'deki (2025=100) değişim 2026 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,71 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %16,61 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,61 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %32,24 artış olarak gerçekleşti.

En yüksek ağırlığa sahip üç ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %34,86 artış, ulaşırmada %34,29 artış ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda %45,59 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana harcama gruplarının yıllık değişime olan katkıları ise gıda ve alkolsüz içeceklerde 8,60, ulaşırmada 5,63 ve konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlarda 6,07 yüzde puan oldu.

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2026

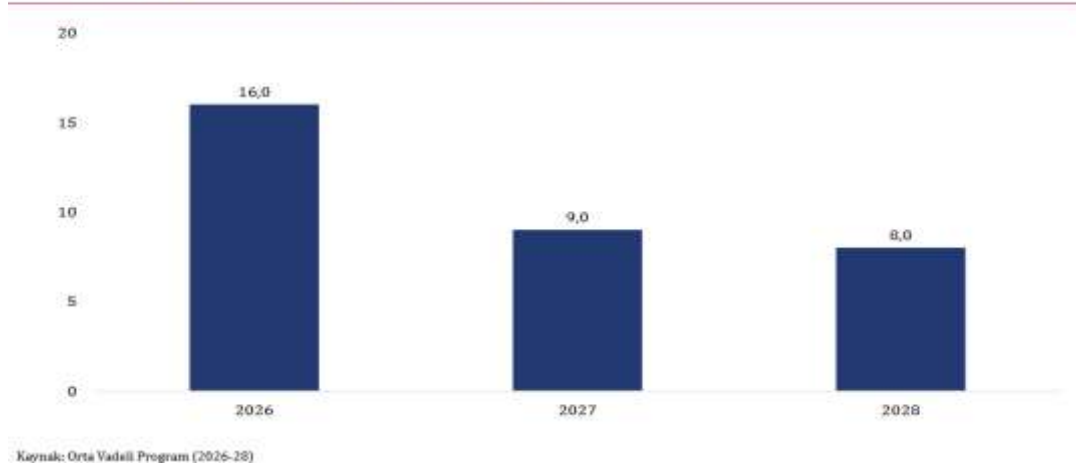
|                                                  | Mayıs 2026 | Mayıs 2025 | Mayıs 2024 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı                | 1,71       | 1,53       | 3,37       |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 16,61      | 15,09      | 22,72      |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı   | 32,61      | 35,41      | 75,45      |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı     | 32,24      | 45,80      | 62,51      |

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2026



**Kaynak:** TÜİK

**Tüketici Enflasyonu Tahminleri (%)**



**Not:** Yukarıdaki tablo Hazine ve Maliye Bakanlığın 1 Haziran 2026 sunumlarından alınmıştır. Ancak TCMB 2026 yıl sonu enflasyon tahminini %26 olarak açıklamıştır. 2027 için ise yüzde 15 olarak duyurdu

### 6.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

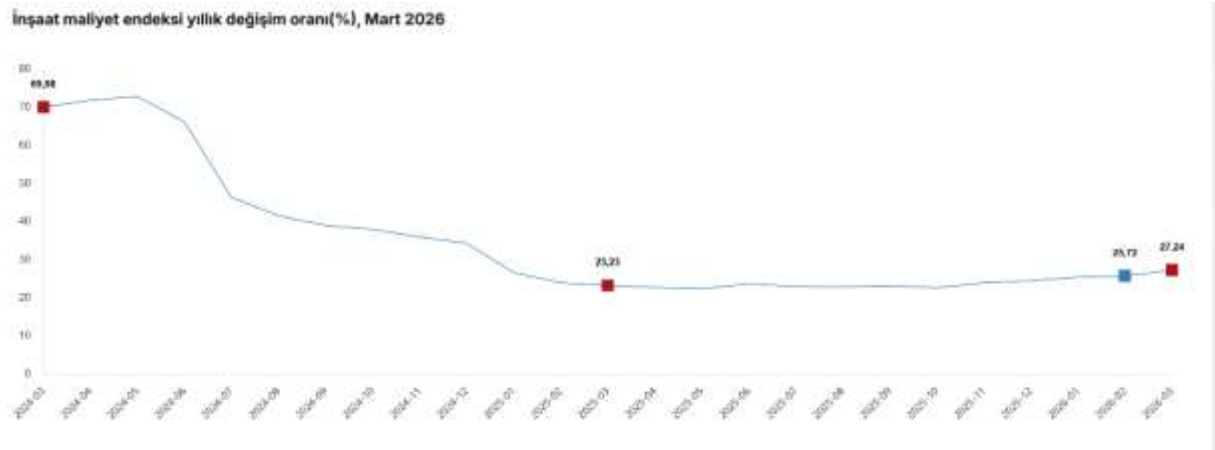
TÜİK verilerine göre sektör 2025 yılında bir önceki yıla göre %10,8 oranında büyüme göstermiştir. İnşaat sektöründe sağlanan bu yüksek büyümenin arkasında,

- Deprem bölgesi faaliyetleri,
- Kamunun altyapı ve sosyal donatı yatırımları,
- Yerel yönetimlerin yatırımları
- Kentsel dönüşüm faaliyetleri olduğu gözlenmiştir.

İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yılı) incelendiğinde, 2025 yılı Aralık ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %8,4 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %5,8 arttı ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %5,5 arttı.



İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,76 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,50 arttı, işçilik endeksi %1,54 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %25,61 arttı, işçilik endeksi %30,07 arttı.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,89 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,26 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23 arttı, işçilik endeksi %1,33 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,17 arttı, işçilik endeksi %29,76 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %5,63 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %30,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,48 arttı, işçilik endeksi %2,28 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,09 arttı, işçilik endeksi %31,16 arttı.

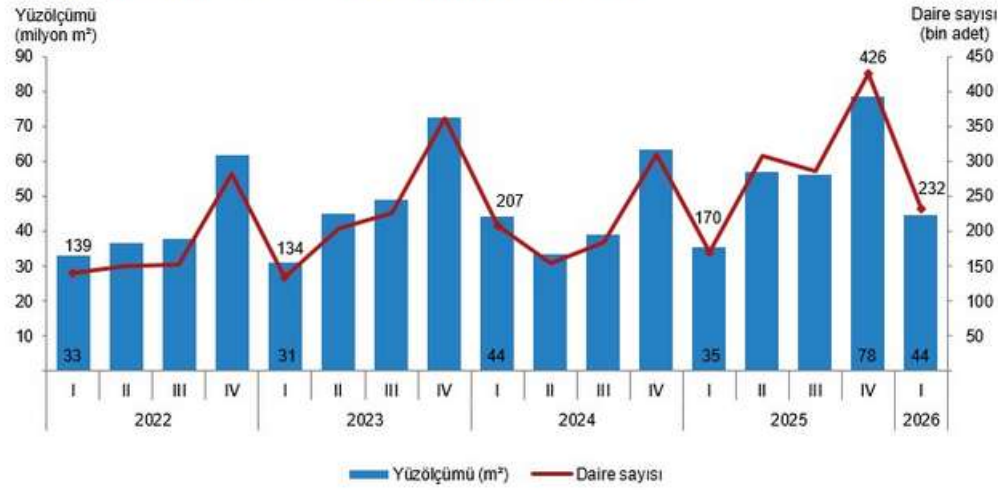


**İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Mart 2026**



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,6, daire sayısı %37,0 ve yüzölçüm %26,1 arttı.

**Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2026**



**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2024-2026**

| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2024 |        | 143 003     | -6,6               | 854 052      | -7,7               | 179 927 498   | -8,8               |
|      | I      | 32 836      | 27,2               | 207 441      | 54,4               | 44 028 183    | 42,8               |
|      | II     | 27 624      | -19,1              | 153 657      | -24,8              | 33 550 406    | -25,7              |
|      | III    | 34 230      | -13,2              | 183 342      | -18,7              | 39 030 154    | -20,2              |
|      | IV     | 48 313      | -10,1              | 309 612      | -14,2              | 63 318 754    | -12,6              |
| 2025 |        | 170 744     | 19,4               | 1 187 924    | 39,1               | 226 707 582   | 26,0               |
|      | I      | 28 901      | -12,0              | 169 580      | -18,3              | 35 226 118    | -20,0              |
|      | II     | 41 931      | 51,8               | 307 986      | 100,4              | 56 793 153    | 69,3               |
|      | III    | 42 198      | 23,3               | 284 705      | 55,3               | 56 237 206    | 44,1               |
|      | IV     | 57 714      | 19,5               | 425 653      | 37,5               | 78 451 106    | 23,9               |
| 2026 | I      | 34 579      | 19,6               | 232 252      | 37,0               | 44 406 211    | 26,1               |

Kaynak: TUIK

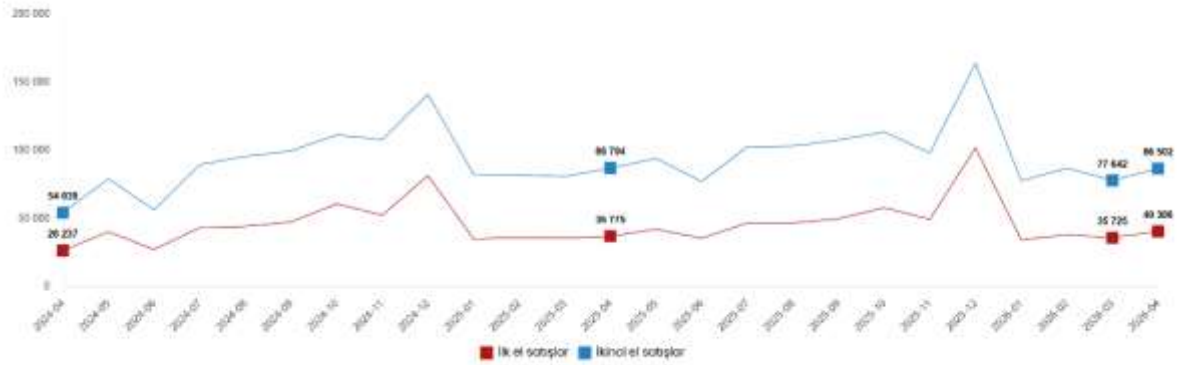
2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %72,8'i belediyeler, %27,2'si ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 30,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,8 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

### 6.1.3 Konut Satışları ve Konut Kredilerinin Durumu

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 oranında artarak 40 bin 306 oldu. İkinci el konut satışları ise Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,3 oranında azalarak 86 bin 502 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,8, ikinci el konut satışlarının payı %68,2 oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %40,5 oranında artarak 25 bin 771 oldu. Diğer konut satışları ise Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,0 oranında azalarak 101 bin 37 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %20,3 diğer satışların payı %79,7 olarak gerçekleşti.

Satış durumuna göre konut satış, Nisan 2026  
(Adet)



Kaynak: TÜİK

Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 oranında azalarak bin 516 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,6 oranında azalarak 5 bin 681 olarak gerçekleşti.

Nisan ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 263 ile Rusya Federasyonu, 110 ile Çin ve 100 ile İran vatandaşlarına yapıldı.

#### **6.1.4 Konut Fiyat Endeksi**

2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,8 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,6 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,3 oranında azalmıştır.

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,8 oranında artarak 223,4 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2026 yılı Nisan ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,6, 2,6 ve 2,1 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 26,2, 29,9 ve 26,7 oranlarında artış göstermiştir.

#### **6.1.5 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler**

##### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasının da etkileriyle Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artış,
- Yüksek enflasyon oranları,
- Yüksek faiz oranları.

##### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

#### **6.1.6 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi**

2020 yılının ilk çeyreğinde tüm dünyada görülen Covid 19 salgını nedeniyle ekonomiler durma noktasına gelmiş konut sektörü de bu durumdan çok olumsuz etkilenmiştir. Haziran ayı itibariyle konut kredilerinin kampanyalarla en düşük oranlara gerilediği, vadelerin 18 yıla çıkarılmasıyla konut sektörü canlanmış ve bu durum fiyatlara da yansarak artış göstermiştir. Eylül ayı itibariyle kur artışının da etkisi görülmüş ve faizler de artış göstermiştir. Bu artış konut fiyatlarını baskılasa da artan enflasyon ve maliyetlerin etkisiyle konut fiyatları son bir yıl içerisinde ciddi yükselişler yapmıştır. Geçtiğimiz yılı yukarıda bahsedilen nedenlerden ötürü gayrimenkul fiyatlarının yukarı yönlü artış hızı son çeyrekte yavaşlasa da artışı devam etmiştir. 2026 yılında enflasyon etkisinin 3. Çeyrekte sonra azalması beklenirken özellikle Ortadoğu da yaşanan savaşın etkisiyle enerji fiyatlarının yükselmesi sebebiyle enflasyona olan olumsuz etkisi faiz oranlarının da düşmesini yavaşlatacağı beklenmektedir. Bu gelişmelerin ışığında, gayrimenkul yatırımlarına olan ilginin azalması ya da sabit kalması beklenmektedir. Gayrimenkul fiyatlarındaki artışın da enflasyon bazında olabileceği kanaatindeyiz.

## 6.2 TÜRKİYE AVM PİYASASI ANALİZİ

Türkiye AVM sektörü 2025 yılında 59 milyar dolar toplam ciroya ulaşmıştır. Sektörde nominal bazda %30 ciro artışı gerçekleşse de, müşteri sayısında %4 ve işlem adedinde %3 düşüş görülmüş; enflasyon ve değişen tüketici tercihleri nedeniyle reel daralma ve çok daha seçici bir alışveriş profili öne çıkmıştır. Türkiye genelinde toplam 465 AVM faaliyet göstermektedir. İstanbul 134 AVM ile ilk sırada yer alırken, Ankara 43 AVM ile onu izlemektedir. Ayrıca ülke genelinde 13 ilde AVM bulunmamaktadır.



Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ve Akademtre Research iş birliğiyle hazırlanan AVM Endeksi'nin Nisan 2026 sonuçlarına göre metrekare verimlilik endeksi, geçen yılın aynı ayına kıyasla nominal olarak yüzde 30,5 artarak 4.598 puan olarak kaydedilmiştir.



## 6.3 BÖLGE ANALİZİ

### **İstanbul İli**

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2025 yılı itibarıyla nüfusu 15.655.924 kişidir.

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, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çekmektedir.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir.

Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kağıt ürünleri ve alkollü içecekler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibarıyla turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; İstanbul havalimanı Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehirhatları vapurlarını ve deniztaksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

#### 6.4 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Özet Faktörler

##### **Olumlu etkenler:**

- Merkezi konumu,
- Ulaşımın rahatlığı,
- Bölgenin önemli ve sembol yapılarından birisi olması,
- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne ve diğer ana arterlere yakınlığı,
- Yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- Otoparkın bulunması,
- Tamamlanmış altyapı.

##### **Olumsuz etken:**

- Son dönemde faizlerin yüksek seyretmesinden dolayı gayrimenkule olan ilginin azalmış olması.

#### 6.5 Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

2025 yılının ilk çeyreğinde ticari gayrimenkul piyasasında önemli değişimler yaşandı. 2024'te faiz oranlarının yükselmesiyle yavaşlayan satış hızları, 2025'in başlarında ekonomik toparlanma sinyalleriyle birlikte yeniden hareketlenmeye başladı. Ancak, yüksek enflasyon ve makroekonomik belirsizlikler, yatırımcıların kararlarını zorlaştırarak finansman maliyetlerini artırdı. Bu noktada, perakende sektöründeki gelişmeler ve hizmet sektöründeki genişlemeler, belirli bölgelerde talebin canlı kalmasına yardımcı oldu. Ancak, genel yatırım eğilimleri incelendiğinde, 2025 yılında yatırımcıların daha seçici davranarak uzun vadeli geri dönüşü güçlü olan projelere yöneldikleri görülmüştür.

Enflasyonun etkisiyle fiyatların yükselmesi ve tüketimin artması, ticari gayrimenkullerin daha cazip hale gelmesini sağladı. Ancak, piyasa araştırmaları talep edilen fiyatların yüksek olduğunu, gerçekleşen satışların ise bu fiyatların altında kaldığını gösterdi. Buna rağmen, gayrimenkul piyasasında genel fiyat artışlarının sürdüğü gözlemlendi ve yatırımcıların, enflasyonun uzun vadeli etkilerini dikkate alarak daha stratejik hamleler yaptığı dikkat çekti. Bu veriler doğrultusunda, 2026 yılı itibarıyla ticari gayrimenkul piyasasında fiyat artışlarının devam ettiği, ancak satış hızlarının ekonomik değişkenler doğrultusunda dalgalandığı söylenebilir. Kiralamalarda ise enflasyon oranı ike piyasanın paralellik gösterdiği görülmüştür. Proje bazlı ve AVM bazlı incelendiğinde gerek müşteri celbi gerekse reklam kabiliyetleri gözönüne alındığında rapora konu AVM'nin gelirleri ve müşteri potansiyeli dikkate alındığında değerinin enflasyon oranı/üzerinde artış olabileceği kanaatindeyiz.

Değerlemede ayrıca "gayrimenkulün değerine etki eden özet faktörler" bölümünde sıraladığımız özellikler de dikkate alınarak taşınmazların pazar değerleri takdir olunmuştur.

## 7. BÖLÜM

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 7.1 Değerleme Yöntemleri

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülöklere de uygulanabilir.



### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

## **7.2 Gayrimenkullerin Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler**

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 çalışmada yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme 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.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Pazar değerinin tepitinde maliyet yaklaşımı yöntemi sağlıklı sonuçlar vermediğinden dolayı kullanılmamıştır.

## **7.3 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni**

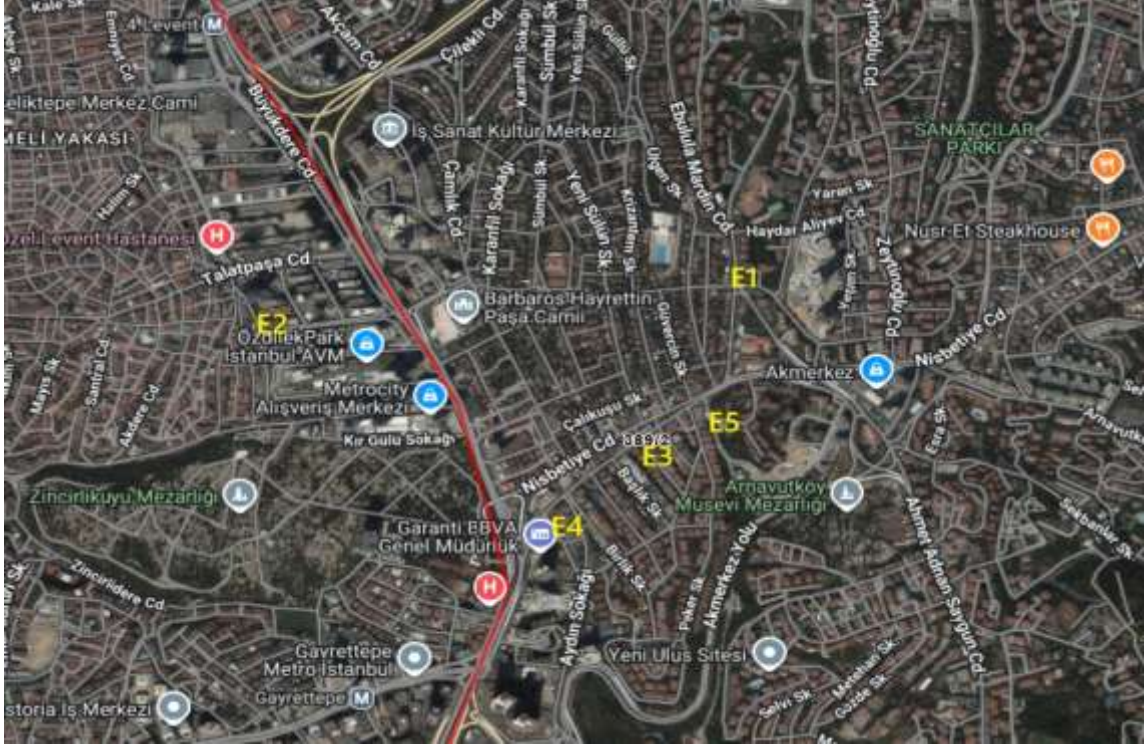
Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder."

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılık, kiralık ve kiralanan benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat



2. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda Levent çarşı içerisinde toplam 290 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyeri için aylık 650.000,-TL kira istenmektedir.  
(m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 2.240,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 (532) 277 00 36
3. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde yer alan binanın zemin katında bulunan 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyeri için aylık 210.000,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 2.625,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 (532) 208 91 96
4. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde yer alan binanada 220 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan / showroom / mağaza için aylık 410.000,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.865,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 (212) 282 77 07
5. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda Büyükdere Caddesi üzerinde Metrocity AVM karşısında yer alan binanın zemin katındaki 320 m<sup>2</sup> kullanım alanlı showroom / mağaza için aylık 500.000,-TL kira istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 1.565,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 (532) 706 60 77
6. Rapora konu AVM'ye benzer nitelikte müşteri celbi yüksek olan AVM'lerden Anadolu Yakasında konumlu olan Akasya AVM'nin 2025 yılı ortalama birim kira geliri 1.585,-TL mertebelerinde, Hilltown AVM ve Optimum Atasehir AVM'lerin 2025 yılı ortalama birim kira geliri 2.100,-TL mertebelerinde Avrupa yakasında yer alan rapora konu taşınmazlara yakın konumda olan Akmerkez AVM'nin 2025 yılı ortalama birim kira değeri 1.625 TL mertebelerinde olduğu öğrenilmiştir. (Kaynak: KAP'ta yayınlanan 2024 yıl sonu değerlendirme raporları içerisinde temin edilmiş olup GYO'ların beyanları esas alınmıştır)

## Bölgedeki satılık dükkanlar



1. Rapor konusu taşınmazın yakınında yer alan Mermerler Sitesi içerisinde konumlu binanın zemin katındaki 110 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyeri 55.000.000,-TL bedel ile satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 500.000,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 (212) 324 93 24
2. Rapor konusu taşınmazın yanında yer alan Kanyon AVM ve River Plaza arkasında konumlu binanın zemin katında bulunan 135 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerinin satışı için 18.500.000,-TL bedel istenmektedir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 137.040,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 (554) 155 71 25
3. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerinde yer alan binanın zemin katında bulunan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkanın satış değeri 60.000.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 400.000,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 (216) 290 54 31
4. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda Nispetiye Caddesi üzerindeki rezidans binasının 1. Bodrum katında konumlu olan 314 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerinin satış değeri 84.500.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 269.110,-TL)  
İlgilisi; Ziraat Bankası Gayrimenkulleri: (850) 220 02 22
5. Rapor konusu taşınmaza yakın konumda 1 Levet Petrol Sitesi Yolu Sokak üzerinde konumlu yeni binanın zemin katında konumlu 90 m<sup>2</sup> kullanım alanlı işyerinin satış değeri 33.000.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 366.665,-TL)  
İlgilisi; Emlak Pazarlama Firması: 0 (212) 281 77 99



## 7.5 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

### Emsallerin seçimi

Rapor konusu taşınmazların pazar değerlerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan ofis ve işyerleri (dükkan) araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralaması gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel pazar koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

### Emsal analizi

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, fiziksel özellik, mülkiyet durumu, gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok daha kötü, daha kötü, kısmen kötü, benzer, kısmen iyi, daha iyi, çok daha iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

| TANIMLAR      |                | Oran Aralığı     |
|---------------|----------------|------------------|
| Çok daha kötü | Çok daha büyük | % 20 üzeri       |
| Daha kötü     | Daha büyük     | % 11 - % 20      |
| Kısmen kötü   | Kısmen büyük   | % 1 - % 10       |
| Benzer        | Benzer         | % 0              |
| Kısmen iyi    | Kısmen küçük   | - % 10 - (-% 1)  |
| Daha iyi      | Daha küçük     | - % 20 - (-% 11) |
| Çok daha iyi  | Çok daha küçük | - % 20 üzeri     |

**Kiralık İşyeri Emsal Analizi**

|                                                        | <b>Emsal 1</b> | <b>Emsal 2</b> | <b>Emsal 3</b> | <b>Emsal 4</b> | <b>Emsal 5</b> |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Kullanım alanı (m2)</b>                             | 50             | 290            | 80             | 220            | 320            |
| <b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>             | 1.000          | 2.240          | 2.625          | 1.865          | 1.565          |
| <b>Mevcut kullanım fonks.</b>                          | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Mülkiyet durumu</b>                                 | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)</b>     | 25%            | -20%           | -15%           | -15%           | -15%           |
| <b>Proje Niteliği Düzeltmesi</b>                       | 10%            | 10%            | 10%            | 10%            | 10%            |
| <b>Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi /</b> | 10%            | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Pazarlık payı</b>                                   | -5%            | -5%            | -10%           | -5%            | -5%            |
| <b>Toplam şerefiye farkı</b>                           | 40%            | -15%           | -15%           | -10%           | -10%           |
| <b>Ayarlanmış değer (TL)</b>                           | 1.400          | 1.905          | 2.230          | 1.680          | 1.410          |
| <b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>                      | <b>1.725</b>   |                |                |                |                |

**Satılık İşyeri Emsal Analizi**

|                                                        | <b>Emsal 1</b> | <b>Emsal 2</b> | <b>Emsal 3</b> | <b>Emsal 4</b> | <b>Emsal 5</b> | <b>Emsal 6</b> |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Kullanım alanı (m2)</b>                             | 110            | 135            | 150            | 142            | 314            | 90             |
| <b>Ortalama m2 birim satış değeri (TL)</b>             | 500.000        | 137.040        | 400.000        | 193.660        | 269.110        | 366.665        |
| <b>Mevcut kullanım fonks.</b>                          | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Mülkiyet durumu</b>                                 | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Lokasyon düzeltmesi (Reklam kabiliyeti vs.)</b>     | -10%           | 20%            | -10%           | 10%            | -10%           | 5%             |
| <b>Proje Niteliği Düzeltmesi</b>                       | 15%            | 20%            | 10%            | 5%             | 20%            | 10%            |
| <b>Fiziksel / İnşaat Özellikleri için düzeltmesi /</b> | 0%             | 20%            | 0%             | 0%             | 0%             | 0%             |
| <b>Pazarlık payı</b>                                   | -5%            | -5%            | -5%            | -5%            | -5%            | -5%            |
| <b>Toplam şerefiye farkı</b>                           | 0%             | 55%            | -5%            | 10%            | 5%             | 10%            |
| <b>Ayarlanmış değer (TL)</b>                           | 500.000        | 212.410        | 380.000        | 213.025        | 282.565        | 403.330        |
| <b>Ortalama emsal değeri (TL)</b>                      | <b>331.890</b> |                |                |                |                |                |

Not: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin EsaslarTebliğ'i'nin; (Ek:RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin espitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında

yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değerlerin kullanılması mümkündür.” Hükmü bulunmaktadır. Değerleme konusu Alışveriş merkezinin tapu kayıtlarında 195 adet bağımsız bölüm tescil edilmiş olmakla birlikte bir bütün işletilmektedir. Aynı zamanda taşınmazların her biri aynı iki malik mülkiyetinde bulunduğundan yekpare işletilmesini kolaylaştırmaktadır. (Her bir bağımsız bölümde İş GYO ½, Eczacıbaşı EİS ½ hisse oranına sahiptir.) Dolayısıyla değerlendirme konusu taşınmazların tesis bütünlüğü gözetilerek, Alışveriş Merkezi için tek bir değer takdir edilmiştir. Rapor ekinde bilgi amaçlı olarak bağımsız bölümlerin ayrı değerleri de sunulmuştur.

## 7.6 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu AVM bünyesindeki 195 adet bağımsız bölümün bir bütün haldeki ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değerleri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| TOPLAM SATILABİLİR ALAN | BİRİM DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
|-------------------------|-------------------|---------------------------------|
| 41.102,50               | 331.890           | 13.641.500.000                  |

**Not:** AVM bünyesinde yer alan kiosk ve depo alanları her ne kadar kira geliri elde edilsede ayrı tapuları oluşmamış bağımsız bölüm niteliği kazanmadığından bu alanlara pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer takdir edilmemiştir. Ancak bu alanlar emsal analizi kısmında bağımsız bölüm niteliği kazanmış alanlara olumlu olarak yansıtılmış ve ortalama birim değer hesaplanmıştır.

## 7.7 Gelir İndirgeme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Gelir yaklaşımı yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup uzun dönemli projeksiyonu kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve taşınmazın arsası ile birlikte bugünkü finansal değerleri hesaplanmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmaza bir bütün halinde ölçek ve nitelik olarak benzer özelliklere sahip gayrimenkul bilgisine ulaşılamamıştır. Rapor konusu taşınmazın yakın çevresindeki kiralık mağazaların / dükkanların m<sup>2</sup> birim kira değerleri 1.000 – 2.625,-TL aralığında değişmektedir. Ayrıca benzer nitelikte olan (müşteri celbi, popülerite, ziyaretçi sayısı vs) AVM’lerde ortalama kira bedellerinin 2025 yılı için 1.600,-TL- 2.100,-TL mertebelerinde olduğu gözlenmiştir.

Taşınmaz birçok ihtiyacın bir merkezden karşılanabileceği büyüklüktedir. Ticari kapasitesini hizmet kalitesi ve marka bilinirliği oluşturmaktadır. Taşınmazın gelir dinamikleri ile bölge taşınmazlarının gelir dinamikleri çok farklıdır.

Belirtilen bu nedenlerden hareketle müşteriden temin edilen bilgiler de gelir yaklaşımı yönteminin uygulanmasında kullanılmıştır.

- **Kira Gelirlerinin Analizi :**

Taşınmazın kiralanabilir alanına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| <b>NİTELİĞİ</b>     | <b>TOPLAM KULLANIM ALANI (M2)</b> |
|---------------------|-----------------------------------|
| Mağazalar           | 41.102,5                          |
| Kiosklar            | 1.108,24                          |
| Depolar             | 4.921,90                          |
| <b>Genel toplam</b> | <b>47.132,64</b>                  |

AVM mağaza karması özet olarak aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| <b>FONKSİYON</b>     | <b>KİRALANABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b> | <b>BOŞ ALAN (m<sup>2</sup>)</b> | <b>KİRALANMIŞ ALAN (m<sup>2</sup>)</b> | <b>DOLULUK ORANI (%)</b> |
|----------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|
| Küçük Ölçekli Mağaza | 4.487,60                                  | 98,0                            | 4.389,60                               | % 98                     |
| Orta Ölçekli Mağaza  | 9.992,70                                  | 342,5                           | 9.650,20                               | % 97                     |
| Büyük Ölçekli Mağaza | 5.934,50                                  | ---                             | 5.934,50                               | % 100                    |
| Anchor               | 14.699,20                                 | ---                             | 14.699,20                              | % 100                    |
| Yeme – İçme          | 3.491,50                                  | ---                             | 3.491,50                               | % 100                    |
| Sinema               | 2.497,00                                  | ---                             | 2.497,00                               | % 100                    |
|                      | <b>41.102,5</b>                           |                                 | <b>40.662</b>                          | <b>% 99</b>              |

- **Kira Gelirlerinin Analizi :**

2025 yılı ve 2026 2. çeyrek içerisindeki gerçekleşen kira gelirlerinden hareketle 2026 yılı ve sonrası için beklentilerimiz de dikkate alınarak 10 yıllık projeksiyon süreci için indirgenmiş nakit akımı tablosu hazırlanmıştır. 2026 yılı için sabit kira ve ciro payları için ortalama m<sup>2</sup> birim kira değeri 1.725,-TL olarak belirlenmiştir. Projeksiyon süreci boyunca mağaza kira gelirlerinin % 10 oranında depo gelirleri kioskların ise mağaza kiralari ile aynı olacağı, aidat ve hizmet gelirleri ise mağaza kira gelirlerinin % 1,5’u kadar kabul edilmiştir. Bu oranlar İŞGYO’dan temin edilen son 3 yıllık kira gelir gider tablolarından faydalanılarak hesaplanmıştır. Kira artış oranı ise yine İŞGYO A.Ş. 3 yıllık projeksiyonleri ile TCMB’nin ileriki yıllar için hazırladığı beklenti enflasyon anketindeki oranların ortalaması alınarak hesaplanmıştır.

İndirgenmiş nakit akımı çalışması rapor ekinde sunulmuştur.

- **Kira Gelirlerinin Maliyeti :**

Alışveriş merkezinin 2026 yılı 1. çeyreğinde gerçekleşmiş gelirleri ile giderlerin oranlarına bakıldığında karlılığın yaklaşık % 77 olduğu hesaplanmıştır. Daha önceden tarafımıza sunulan 2025 gelirleri de incelendiğinde karlılığın % 76-80 mertebelerinde olduğu hesaplanmıştır. Bu nedenle güvenli tarafta kalınarak ortalama % 78 kabul edilmiştir. Aşağıdaki tabloda İŞGYO A.Ş. firmasından temin edilen gelir gider tablosu bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.



| Kanyon AVM 1. Çeyrek   |             |
|------------------------|-------------|
| Kira Gelirleri         | 107.181.887 |
| Aidat Hizmet Gelirleri | 7.261.455   |
| Diğer Gelirler         | 150.280     |
| Toplam Gelirler        | 114.593.662 |
|                        |             |
| İşletme Giderler       | 13.683.738  |
| Sigorta Giderleri      | 759.496     |
| Vergi, Resim Harç      | 9.783.470   |
| Diğer Giderler         | 766.614     |
| Toplam Giderler        | 24.993.317  |
|                        |             |

Not: Yukarıdaki tabloda verilen değerler İŞGYO A.Ş.'nin % 50 payına düşen bedelleri ifade etmektedir.

Müşteriden temin edilen verilerin 2026 yılı gelir beklentilerinin, beklentilerimiz ile örtüşmesi nedeniyle müşteriden temin edilen veriler de dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

Taşınmaz merkezi konumda yer almakta olup bölgedeki alışveriş merkezlerinin rekabet gücü de dikkate alındığında 2026 yılının ilk çeyreği de incelendiğinde 2026 yılının içerisindeki genel faaliyetlerinin 2025 yılına göre benzer olacağı öngörülmektedir.

İndirgenmiş Nakit Akımı çalışması da Türk Lirası üzerinden gerçekleştirilmiştir.

- **Gelir ve Giderlere İlişkin Artış Oranı:**

Detayları rapor ekinde sunulan İNA tablosunda belirtilmiştir.

- **Bina Yatırım Yedeği:**

Mağaza kira gelirlerinin % 5'i bina yatırım yedeği olarak ayrılmıştır.

- **Doluluk Oranı :**

Taşınmazın 2026 yılı itibarıyla doluluk oranı % 99 olarak alınmıştır. Devam eden yıllarda da doluluk oranı sabit bırakılmış ve % 99 olarak alınmıştır.

- **Enflasyon Oranı :**

Çalışmada T.C. Merkez Bankası Haziran/2026 enflasyon beklenti anketi dikkate alınmıştır. TCMB enflasyon beklenti anketi 5 yıllık öngörüye dayanmakta olup devam eden yıllarda da öngöründe bulunulmuştur. TCMB Enflasyon Anketi aşağıda belirtilmiştir. Ankette enflasyon beklentileri 1, 2 ve 5 yıl olarak belirtilmiş olup ara dönemlerin enflasyon değeri belirtilen yıllar arasındaki farkın yıllara dağılımı ile belirlenmiştir.

|           |        |        |       |        |        |        |
|-----------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|
| YIL       | 2026   | 2027   | 2028  | 2029   | 2030   | 2031   |
| ENF. ORAN | 30.00% | 22.50% | 17.5% | 15.50% | 13.50% | 11.00% |
| YIL       | 2032   | 2033   | 2034  | 2035   | 2036   | -      |
| ENF. ORAN | 10.50% | 10.00% | 9.00% | 9.00%  | 9.00%  | -      |

- **İskonto Oranı :**

Reel iskonto oranı uzun dönem öngörülen enflasyon beklentileri üzerine 2026 – 2036 yılları arasında % 4 oranında risk primi ilave edilmesi suretiyle belirlenmiştir.

Çalışmada T.C. Merkez Bankası Haziran/2026 enflasyon beklenti anketi dikkate alınmıştır. TCMB enflasyon beklenti anketi 5 yıllık öngörüye dayanmakta olup devam eden yıllarda da öngöründe bulunulmuştur.

TCMB Enflasyon Anketi aşağıda belirtilmiştir. Ankette enflasyon beklentileri 1, 2 ve 5 yıl olarak belirtilmiş olup ara dönemlerin enflasyon değeri belirtilen yıllar arasındaki farkın yıllara dağılımı ile belirlenmiştir.

| YIL            | 2026   | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031   |
|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ENF. ORAN      | 30.00% | 22.50% | 17.5%  | 15.50% | 13.50% | 11.00% |
| İSKONT O ORANI | 34.00% | 26.50% | 21.50% | 19.50% | 17.50% | 15.00% |

| YIL           | 2032   | 2033   | 2034   | 2035   | 2036   |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ENF. ORAN     | 10.50% | 10.00% | 9.00%  | 9.00%  | 9.00%  |
| İSKONTO ORANI | 14.50% | 14.00% | 13.00% | 13.00% | 13.00% |

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Vergi öncesi gelirler esas alınarak indirgenmiş nakit akışı yapılmıştır.

- **Dönem Sonu Değeri:**

Taşınmazın dönem sonu değerinin hesaplanmasında kapitalizasyon oranı % 6,67 (15 yıl) olarak kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın rapor tarihi itibarıyla finansal değeri **13.879.093.731,-TL (~ 13.879.095.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

## 7.8 En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri, mevcut durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekilleri olan "dükkan / mağaza / AVM" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 8. BÖLÜM

## ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 8.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metotların ve nedenlerinin açıklanması

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

|                                                         |                           |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Pazar yaklaşımı ile ulaşılan değer</b>               | 13.641.500.000,-TL        |
| <b>Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile ulaşılan değer</b> | 13.879.095.000,-TL        |
| <b>Uyumlaştırılmış Değer</b>                            | <b>13.641.500.000,-TL</b> |

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir kapitalizasyonu yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri **13.641.500.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 8.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçesi

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 8.3 Yasal gereklerin yetine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur

### 8.4 Varsa gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipoteklere ilgili görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu takyidatlar 206 numaralı bağımsız bölümün imara aykırı imal edilen kısımları için belediyesince İmar Kanunu'nun 42.maddesi gereği para cezasına istinaden konulmuştur. İŞ GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre hacizlerin ödemelerinin yapıldığı ve yapı kayıt belgelerinin düzenlendiği öğrenilmiştir. Söz konusu haczin terkin edilmesi gerektiği düşünülmektedir.

**8.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi**

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."

**8.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi**

Rapor konusu taşınmazlar mağaza / dükkan / işyeri niteliğindedirler.

**8.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Rapor konusu taşınmazlar hisseli mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

**8.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine istinaden değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur.

*(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz."**

## 7. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, büyüklüklerine, kattaki konumlarına, mimari ve inşai özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

|                                                                              | TL                    | USD                |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| <b>Toplam Pazar Değeri</b>                                                   | <b>13.641.500.000</b> | <b>292.490.000</b> |
| <b>Taşınmazların İŞGYO A.Ş. hissesine düşen kısmının toplam Pazar değeri</b> | <b>6.820.750.000</b>  | <b>146.245.000</b> |

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 46,6390 TL'dir.

Bu değere KDV dahil değildir. Taşınmazların İŞGYO A.Ş. hissesine düşen kısmın KDV dâhil toplam değeri 8.184.900.000,-TL'dir.

### **Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi:**

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

İşbu rapor tek orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 30 Haziran 2026

(Ekspertiz tarihi: 25 Haziran 2026)

Saygılarımızla,

Barış METEKOĞLU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Uzmanı

Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
Denetmen - Sorumlu  
Değerleme Uzmanı

Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görüntüsü
- Fotoğraflar
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Enerji kimlik belgeleri
- Emsal analizi açıklamaları
- İNA tablosu
- Bağımsız bölüm bazında pazar değerleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler, SPK lisans belge örnekleri ve mesleki yeterlilik belgeleri
- Tapu suretleri
- Takyidat belgeleri