

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ' NDE,
LEVENT MAHALLESİ, 916 ADA 572, RUMELİHİSARI
MAHALLESİ 916 ADA 630 VE 631 PARSELLER VE
RUMELİHİSARI MAHALLESİ 1779 ADA 629 PARSEL**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	20.10.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.12.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	20.12.2017
RAPOR TARİHİ	22.12.2017
RAPOR NO	ISGY-1710001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	LEVENT MAH. MELTEM SK. 916 ADA 572 PARSEL, 916 ADA 630 VE 631 PARSELLER VE 1779 ADA 629 PARSEL BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A.Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu suretleri (kopya)
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet arsa nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 913.750.000.-TL'dir.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 adet arsa nitelikli taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için işbu rapor 22.12.2017 tarih ve ISGY-1710001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1		
Rapor Numarası	ISGY-1611002		
Rapor Tarihi	27.12.2016		
Rapor Konusu	4 ADET ARSA		
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	4.110.487		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

TAPU KAYITLARI (1779 ADA 629 PARSEL)	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: BEŞİKTAŞ
Bucağı	:
Mahallesi	: RUMELİ HİSARI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 81
Ada No	: 1779
Parsel No	: 629
Alanı	: 140 m ²
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA TAŞINMAZ
Sahibi	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 4744
Cilt No	: 25
Sayfa No	: 2465
Tapu Tarihi	: 11.10.1999

TAPU KAYITLARI (916 ADA 631 PARSEL)

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	RUMELİ HİSARI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	81
Ada No	:	916
Parsel No	:	631
Alanı	:	708 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	:	4744
Cilt No	:	25
Sayfa No	:	2467
Tapu Tarihi	:	11.10.1999

TAPU KAYITLARI (916 ADA 630 PARSEL)

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	RUMELİ HİSARI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	81
Ada No	:	916
Parsel No	:	630
Alanı	:	369 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	:	4744
Cilt No	:	25
Sayfa No	:	2466
Tapu Tarihi	:	11.10.1999

TAPU KAYITLARI (916 ADA 572 PARSEL)

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	LEVENT
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	81
Ada No	:	916
Parsel No	:	572
Alanı	:	6.396 m ²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA TAŞINMAZ
Sahibi	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	:	4744
Cilt No	:	10
Sayfa No	:	962
Tapu Tarihi	:	11.10.1999

2.2 - Takyidat Bilgileri

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 27.10.2017 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

1779 Ada 629 Parsel, 916 Ada 630 ve 631 Parseller üzerinde;

Beyan: İmar Kanunu'nun 35 ve 36. maddesine tabidir.

(Taşınmazlar hali hazırda park alanında kalmakta olup, yapılaşma izni bulunmamaktadır. İlgili beyanda belirtilen maddeler yapılaşmaya yönelik maddeler olup beyanın tarihi ve sayısı da belirtilmemiştir. Taşınmazların yapılaşma izni olmaması nedeniyle ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyan: 18.05.2009 tarih ve 6424 yevmiye ile Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır. Lehdar: İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

(İlgili beyan taşınmazların Kentsel Sit Alanı içerisinde kaldıklarını belirtilen beyan olup, taşınmazların değeri belirtilirken yapılaşma koşulları dikkate alınmıştır. Bu nedenle, ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

1779 Ada 629 Parsel üzerinde;

Beyan: Bitişik 662 Parselin parselasyonunda bu parselle tevhibi şartı vardır. İnşaat yapılamaz.

(662 nolu parselin konumuna ilişkin Beşiktaş Belediyesi, Harita Bölümü'nde ve Planlama Bölümü'nde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemelerde tevhibi şartı olduğu belirtilen 662 nolu parselin kaydına ulaşılamamıştır. Takbis belgesinde ilgili beyanın tarih ve yevmiyesi belirtilmemiştir. Belediye' de kaydına ulaşılamaması, ilgili beyanın tarih ve yevmiyesinin belirtilmemiş olması nedeniyle, ilgili beyanın kayıtlara sehven yazılmış olduğu, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

916 Ada 572 Parsel üzerinde;

Beyan: İl Kültür Müdürlüğü'nün 25.06.1996 tarih, 96/271-05448 no.lu yazısı dosyasındadır. (12.08.1996 tarih, 1020 sayı)

Beyan: 18.05.2009 tarih ve 6424 yevmiye ile Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır. /İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

(İlgili beyanlar taşınmazın Kentsel Sit Alanı içerisinde kaldıklarını belirtilen beyan olup, taşınmazların değeri belirtilirken yapılaşma koşulları dikkate alınmıştır. Bu nedenle, ilgili beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

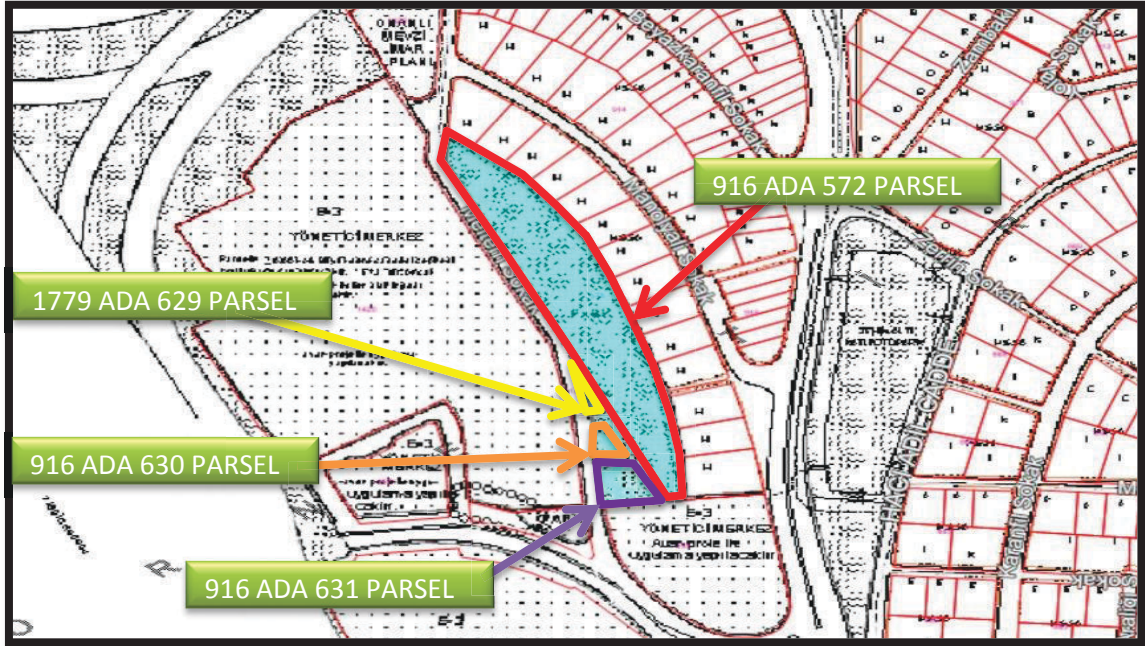
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyet bilgilerinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmış olan 18.12.2017 tarih 1157835-7316 sayılı belgeye istinaden;

Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 24 pafta 916(eski:981) ada, 572 parsel ile 22,23/1 pafta 916(eski:981) ada, 629, 630, 631 sayılı parseller; 18.06.1993 onanlı, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; "park alanı"nda kalmaktadır.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların imar planı bilgilerinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Taşınmazların Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen dosyasında "İstinat Duvarı" için düzenlenen 19.04.2002 tarih, 2002/855 sayılı Yapı Ruhsatı ve 08.04.2002 tarih, 2002/855 sayılı "İstinat Duvarı" için onaylanmış Mimari proje incelenmiştir. Belediyedeki ilgili kişilerden incelenen dosyasında edinilen bilgilere göre imar planında "park" alanında kalan taşınmazların hali hazırda herhangi bir yapılaşma izinleri bulunmamaktadır. Belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre parseller kamulaştırılacak parseller niteliğindedir. Yine belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre hali hazırda parseller imar programı dahilinde bulunmamakta olup parseller için alınmış bir kamulaştırma kararı bulunmamaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerinde değerlendirme günü itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi' nde bulunan 916 ada 572 parsel, Rumeli Hisarı Mahallesi 1779 ada 629 parsel, 916 ada 630 ve 631 numaralı parsellerdir. Taşınmazların toplam yüzölçümü 7.613 m² olup, "arsa" niteliğindedirler.

Parseller üzerinde değerleme günü itibariyle herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Parsel No.	Yüzölçümü (m ²)
629	140,00
631	708,00
630	369,00
572	6.396,00
TOPLAM	7.613,00

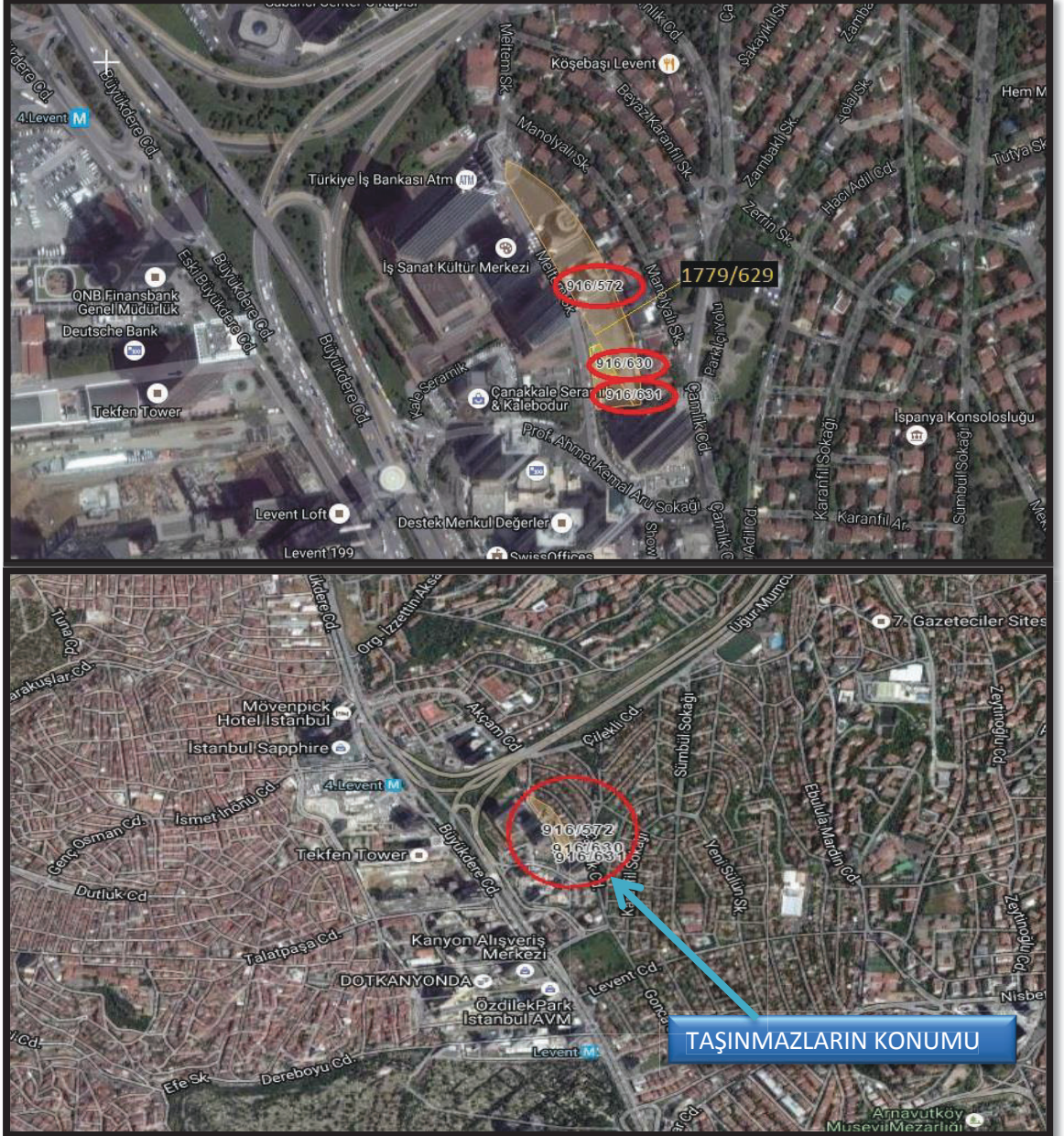
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazlara yakın konumda İş Kuleleri, Sabancı Center, Metrocity, Özdilek A.V.M, Kanyon ve Tekfen Tower gibi şehrin bilinen nirengi noktası niteliğindeki yapılar bulunmaktadır. Ayrıca, taşınmazlara yakın konumda Erlangen Parkı, Levent Polis Karakolu, Lütfi Banat İlköğretim Okulu, Afet Yolal Camii, Türkiye Spor Yazarları Derneği kurumların binaları yer almaktadır. Taşınmazlar İstanbul İli' nin merkezi konumunda birçok sosyal, kültürel donatı alanına yakın konumdadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım bölgenin ana arteri olan Büyükdere Caddesi üzerinden metro, otobüs, minibüs, dolmuş ve diğer karayolu toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmazlar metro güzergahında Levent İstasyonuna yaklaşık 600 m, 4. Levent metro istasyonuna ise yaklaşık 700 m mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar halihazırda istinat duvarı ve tel örgü ile sınırları belirlenmiştir. Parseller hafif eğimli yapıya sahip olup, topografik olarak yamuk formundadırlar. Parseller cepheli olduğu Meltem Sokak' tan eğime göre yaklaşık 0,50 m ile 3 m arası düşük kotta yer almaktadır. Parsellerin üzerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalattaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.804.116 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur. 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekare, nüfusu 2015 sayımına göre 190.033'tür. Bu nüfus, 88.640 erkek ve 101.393 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %46,64 erkek, %53,36 kadındır. Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 189.356 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış verişi merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü, Beşiktaş Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana yollar ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Yol cephelidir.
- * Sosyal donatılara yakın merkezi konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planlara göre taşınmazlar park alanında kalmaktadır.
- * Belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1 - . Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut planda "park" alanında kalmaktadır. Bölgede yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlarla aynı/benzer yapılaşma koşuluna sahip emsal taşınmazlara ulaşılamamıştır. Bu nedenle, taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılamamıştır.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapı bulunmamakta olup, yapılaşma izinleri de mevcut değildir. Bu nedenle taşınmazların değerlemesinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılamamıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda yapılaşma izni bulunmamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu' nun 01.02.2017 tarih, Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" kapsamında, Uluslararası Değerleme Standartları, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri,

Madde 10.3. Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,*
- (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,*
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,*
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti*

Madde 10.4 ' e göre; Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Madde 10.5. Bu standartta maliyet, pazar ve gelir yaklaşımları kapsamında kullanılan belirli yöntemler açıklanmaktaysa da, uygun olabilecek tüm yöntemlerin kapsamlı bir listesine de yer verilmemektedir. Bu standarda konu edilmeyen birçok yöntem arasında opsiyon fiyatlama yöntemleri, simülasyon/Monte Carlo yöntemleri ve olasılık ağırlıklı beklenen getiri yöntemleri yer almaktadır. Her bir değerleme çalışması için uygun yöntem(ler)in seçiminde sorumluluk değerlemeyi gerçekleştirene aittir. UDS"ye uyum değerlemeyi gerçekleştirenin UDS"de tanımlanmayan veya bahsedilmeyen bir yöntemi kullanmasını gerektirebilir.

Yukarıda belirtilmiş olan maddeler dikkate alındığında; parsellerin elde edilebilecek herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin nakit akışı tablosu düzenlenememiştir. Ancak, bilgi amaçlı olarak parsellerin üzerlerinde yapı bulunmaması, boş olarak otopark fonksiyonun bir kullanım durumunda gelir getirebilecek olması dikkate alınarak, bu kullanıma yönelik analiz yapılmıştır. Parsellerin sit alanında kalması, mevcut yapılaşma koşulları nedeniyle bu yapılan analiz sonucu ulaşılan değer, sonuç bölümündeki değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

Aşağıdaki tabloda bölgeden edilen veriler ve parsellerin toplam yüzölçümü dikkate alınarak olası bir otopark kullanımında yapılan kabullere istinaden oluşacak değer gösterilmiştir. Oluşması öngörülen yıllık gelirlerin hesaplanmasında taşınmaza yakın konumda yer alan Plazalar (İş Kuleler, Yapı Kredi Plaza gibi) bölgesindeki sokak ve caddelerdeki (Prof. Ahmet Kemal Aru Sokağı, Çamlık Caddesi ve Talatpaşa Caddesi) İSPARK tarafından işletilen alanlardaki ücret tarifleri dikkate alınmıştır. Belirtilen bölgelerde asgari 1 saatlik otopark bedelinin 8.-TL/Araç/Saat olduğu gözlemlenmiştir. Bu ücrete bağlı olarak ortalama saat ücreti yaklaşık 11.-TL kabul edilmiştir. Parseller üzerinde otopark yönetmeliği gereği binek araç başına ayrılması gereken minimum alan ve diğer sirkülasyon alanları esas alınarak her bir araç için yaklaşık kapladığı alan hesaplanmıştır. Bu alana bağlı olarak oluşabilecek araç kapasitesine ve elde edilebilecek gelire istinaden aşağıda belirtildiği şekilde konu taşınmazlardan elde edilmesi olası gelire dayalı değer hesaplanmıştır. Ancak, yukarıda da belirtildiği gibi mevcut planlar ve yönetmelikler kapsamında parsellerde herhangi bir uygulamanın yapılamaması nedeniyle bu kullanımın yasal olarak uygulanabilir olmaması dikkate alınarak bu öngörü bilgi amaçlı belirtilmiş, hesaplanan değer , değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

GELİRLER	TL	GİDERLER	TL
Kapasite (toplam)	218	İşçi giderleri (TL) (4 kişi)	9.000
Doluluk oranı	0,70	Diğer (yenileme, otomasyon, çevre düzenlemesi vb)	7.700
Doluluk sayısı	153	Yıllık gider	200.400
Çalışma günü	25	Vergiler	169.386
Abonman araç sayısı	153		
Devir Hızı	1,10		
Aylık giriş çıkış araç sayısı	4.197		
Aylık araç kapasitesi (toplam araç sayısı)	4.349		
Abonman araç başı gelir (TL)	160		
Günlük giriş yapan araç başı gelir (TL)	11		
Abonman aylık gelir (TL)	24.416		
Aylık giriş çıkış araç gelir (TL)	46.162		
Aylık Toplam otopark geliri	70.578		
Yıllık otopark gelir (TL)	846.930	Yıllık gider (TL)	369.786
		Toplam Hasılat (yıllık)	846.930
		Toplam Gider (yıllık)	369.786
		Net Gelir	477.144
		10 Yıllık Net Gelir	4.771.440

6.4 - Taşınmazların Emlak Vergisi' ne Esas Rayiç Değerleri

Değerleme konusu parseller üzerinde değerleme günü itibariyle herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Halihazırda "park" alanında kalmaktadırlar.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli' nin ticaret ve konut yapılaşmasında gelişmiş ve yoğun olarak talep gören bir konumda yer almaktadırlar. Bölgede arsa arzının oldukça kısıtlı ve az olduğu bilinmektedir. Bu durum da yapılaşma izni olan parsellerin birim m² değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerleme konusu taşınmazların mevcut yapılaşma koşulları dikkate alındığında yapılaşma izni olan parsellere göre kısıtlılıklarının bulunması nedeniyle değerlerinde ciddi oranda farklılık oluşmasına neden olmaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, bölgede benzer/aynı yapılaşma koşulunda parsellere ulaşılamaması da dikkate alınarak değer takdirinde 2942 sayılı kamulaştırma kanununun ilgili hükümleri dikkate alınmıştır.

2942 sayılı kamulaştırma kanunun "Satın Alma Usulü" başlıklı "Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. " denilmektedir. Kanunda belirtilen hususlar incelenip analiz edilerek tespit edilen kamulaştırma bedeli sonrası yaşanabilecek süreçlerde hukuki yollara başvurulmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda kamulaştırılacak alanda yer almalarına karşın bir kamulaştırma programında bulunmamaları nedeniyle oluşacak süreç mevcut koşullarda öngörülememektedir. Bu nedenle bahsedilen tüm hususlar dikkate alınıp güvenli tarafta kalınarak, konu parsellerin değer takdirinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30. Maddesi (*Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur.*) esas alınarak hali hazırda onaylı olan imar planı gereği tasarrufları sınırlı olduğundan en alt değer hesaplanması yoluna gidilerek bulunan bu değer sonuç değeri olarak takdir edilmesine kanaat edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar Meltem Sokak' a cephelidir. Beşiktaş Belediyesi Emlak Müdürlüğü' nden alınan bilgiye göre 2017 Yılı Meltem Sokak için Birim Arsa Rayiç Değeri 5.606,09.-TL/m² olarak belirlenmiştir.

PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	2017 YILI EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	EMLAK VERGİSİ KANUNU 30.MADDE UYGULAMASI ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
572	6.396	5606,09	560,609	3.585.655,16
629	140	5606,09	560,609	78.485,26
630	369	5606,09	560,609	206.864,72
631	708	5606,09	560,609	396.911,17
TOPLAM	7.613			4.267.916

6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut planda belirtilen niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma koşulları, mevcut onaylı imar planında “Park” alanı olarak tanımlanmıştır.

Bölgede yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazlarla aynı/benzer yapılaşma koşuluna sahip emsal taşınmazlara ulaşılamamıştır. Bu nedenle, taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yapı bulunmamakta olup, yapılaşma izinleri de mevcut değildir. Bu nedenle taşınmazların değerlemesinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi kullanılamamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda yapılaşma izni bulunmamaktadır.

Parsellerin elde edilebilecek herhangi bir geliri; gelecekte ortaya çıkabilecek herhangi bir faydası ve getirebileceği net geliri olmaması nedenleri ile bu parsellere ilişkin nakit akışı tablosu düzenlenememiştir. Ancak, bilgi amaçlı olarak parsellerin üzerlerinde yapı bulunmaması, boş olarak otopark fonksiyonunun bir kullanım durumunda gelir getirebilecek olması dikkate alınarak, bu kullanıma yönelik analiz yapılmıştır. Parsellerin sit alanında kalması, mevcut yapılaşma koşulları nedeniyle bu yapılan analiz sonucu ulaşılan değer, sonuç bölümündeki değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli' nin ticaret ve konut yapılaşmasında gelişmiş ve yoğun olarak talep gören bir konumda yer almaktadırlar. Bölgede arsa arzının oldukça kısıtlı ve az olduğu bilinmektedir. Bu durum da yapılaşma izni olan parsellerin birim m² değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerleme konusu taşınmazların mevcut yapılaşma koşulları dikkate alındığında yapılaşma izni olan parsellere göre kısıtlılıklarının bulunması nedeniyle değerlerinde ciddi oranda farklılık oluşmasına neden olmaktadır. Parsellerin yapılaşma koşulları nedeniyle, bölgede benzer/aynı yapılaşma koşulunda parsellere ulaşılamaması da dikkate alınarak değer takdirinde 2942 sayılı kamulaştırma kanununun ilgili hükümleri dikkate alınmıştır.

2942 sayılı kamulaştırma kanunun “Satın Alma Usulü” başlıklı “Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. “ denilmektedir. Kanunda belirtilen hususlar incelenip analiz edilerek tespit edilen kamulaştırma bedeli sonrası yaşanabilecek süreçlerde hukuki yollara başvurulmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hali hazırda kamulaştırılacak alanda yer almalarına karşın bir kamulaştırma programında bulunmamaları nedeniyle oluşacak süreç mevcut koşullarda öngörülememektedir. Bu nedenle bahsedilen tüm hususlar dikkate alınıp güvenli tarafta kalınarak, konu parsellerin değer takdirinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30. Maddesi (Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi,

kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur.) esas alınarak hali hazırda onaylı olan imar planı gereği tasarrufları sınırlı olduğundan en alt değer hesaplanması yoluna gidilerek bulunan bu değer sonuçu değeri olarak takdir edilmesine kanaat edilmiştir.

6.6.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsellerin arsa rayiç değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma koşulları, mevcut onaylı imar planında "Park" alanı olarak tanımlanmıştır. Bu nedenle parseller için değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Parsellerin niteliği arsa olup, üzerlerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.6.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, yapılaşma koşulları, mevcut onaylı imar planında "Park" alanı olarak tanımlanmıştır. Bölgede, gerek taşınmazların yapılaşma koşullarında gerekse diğer yapılaşma koşullarında emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne

6.6.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazlar, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almaktadır. Taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

22.12.2017 tarihli toplam değeri için ;

4.267.916 .-TL

(Dört Milyon İki Yüz Altmış Yedi Bin Dokuz Yüz On Altı TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.036.141 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
4.267.916	1.111.118	938.519	5.036.141

1 USD = 3,8411 .-TL 20.12.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 4,5475 .-TL 20.12.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



A.Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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