



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

22_400_315

29.12.2022



GYOF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	8
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	11
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	11
5.2. EKONOMİK VERİLER	12
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	14
5.4. GYO'LAR	15
5.5. BÖLGE VERİLERİ	16
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	19
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	19
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	20
6.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	21
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	22
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	23
7.4. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	24
7.5. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	24
7.6. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	25
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	25
8.2. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	25
8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	25
8.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI	25
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	26
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	26

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmî kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR tarafından hazırlanmıştır.



1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 916 Ada 572 Parsel, Rumelihisarı Mahallesi 916 Ada 630, 631 Parseller ve Rumelihisarı Mahallesi 1779 Ada 629 Parsel numaralı ‘Arsa’ vasıflı taşınmazların güncel satış değerlerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce 30.12.2015 tarihli, 15_400_156_5 sayılı, 15.12.2014 tarihli, 14_400_120_5 sayılı, 02.12.2013 tarihli, 2013_400_131_5 sayılı Gayrimenkul Değerleme raporları hazırlanmıştır. 30.12.2015 tarihli 15_400_156_5 sayılı değerleme raporunda konu taşınmazlara K.D.V. hariç 3.998.919 TL , 15.12.2014 tarihli 14_400_200_5 sayılı değerleme raporunda konu taşınmazlara K.D.V. hariç 3.806.500 TL , 02.12.2013 tarihli 13_400_131_5 sayılı değerleme raporunda konu taşınmazlara K.D.V. hariç 1.174.655 TL takdiri edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Kubilay ATALAR Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 411022 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent, 34330 Beşiktaş/İstanbul Müşterinin talebi; İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 916 Ada 572 Parsel, Rumelihisarı Mahallesi 916 Ada 630, 631 Parseller ve Rumelihisarı Mahallesi 1779 Ada 629 Parsel numaralı ‘Arsa’ vasıflı taşınmazların güncel satış değerlerinin güncel kira değerinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında belirlenmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 22_400_315
SÖZLEŞME TARİHİ	: 20.10.2022
DEĞERLEME ÇALIŞMALARI BİTİŞ TARİHİ	: 23.12.2022
RAPOR TARİHİ	: 29.12.2022
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 916 Ada 572 Parsel, Rumelihisarı Mahallesi 916 ada 630, 631 ve 1779 ada 629 parsel numaralı “Arsa” vasıflı taşınmazlardır.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 11.249.730.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi'nde konumludur. Taşınmazlar Merkezi İş Alanı olarak nitelendirilen bölge sınırları dahilinde yer almakta olup Büyükdere Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadırlar. Konu taşınmazlara Beşiktaş-Sarıyer istikametinde Büyükdere Caddesi üzerinde ilerlerken sol kolda yer alan Kanyon AVM'nin karşısında sağ kolda konumlu Çayırçimen Sokak'a girilip, sokağın sonunda sol kolda konumlu Çamlık Caddesi üzerinden Prof. Ahmet Kemal Aru Sokak'a dönülerek ulaşılır. Taşınmazlar Prof. Ahmet Kemal Aru Sokak'ı dik kesen Meltem Sokak'a cepheli konumda yer almaktadır.

Şekil.1 Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
D100 Karayolu – Zincirlikuyu	1.80
FSM Köprüsü	3.82
15 Temmuz Şehitleri Köprüsü	4.02
Beşiktaş Merkez	4.53
İstanbul Havalimanı	39.60
Sabiha Gökçen Havalimanı	32.14

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

Taşınmazlara yakın konumda İş Kuleler, Sabancı Center, Metrocity, ÖzdilekPark, Apa Giz, Kanyon, Tekfen Tower, İş Kuleler, Yapı kredi Kuleler gibi referans yapılar bulunmaktadır. Konu taşınmazlara yakın konumda Erlangen Parkı, Levent Polis Karakolu, Lütfi Banat İlköğretim Okulu, Afet Yolal Camii, Türkiye Spor Yazarları Derneği gibi yapılar mevcut olup, İstanbul İli'nin kent ölçeğinde Avrupa Yakası'nda konumlu Merkez alanı sınırları dahilinde yer almasından dolayı kentsel donatı alanlarına yakın konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlara metro, metrobüs ve diğer karayolu toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Konum itibari ile Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ulaşım bağlantısının bulunması dolayısı ile de Anadolu Yakası'na ulaşım alternatifleri olan taşınmazlara komşu mahalleler Beşiktaş ilçe sınırları dahilinde Konaklar, Akat ve Nispetiye Mahalleleri, Şişli ilçe sınırları dahilinde ise, Esentepe Mahallesi'dir.

Şekil.2 Gayrimenkulün Konumu ve Referans Yapılar Krokisi



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



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

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi 916 Ada, 572 Parsel ve Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 916 Ada, 630, 631 ve 1779 Ada 629 Parsel'de kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Parsellerin toplam yüzölçümü 7.613 m² olup taşınmazların yüzölçümleri aşağıda belirtilmiştir.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkullerin Alan Bilgileri

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ, m ²
916 Ada 572 Parsel	6.396,00
1779 Ada 629 Parsel	140,00
916 Ada 630 Parsel	369,00
916 Ada 631 Parsel	708,00
TOPLAM	7.613

Şekil.3 Taşınmazların Konumu



Mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir yapı mevcut olmayıp halihazırda istinat duvarı ve tel örgü ile sınırları belirlenmiştir. Parsel hafif eğimli yapıya sahip olup, Meltem Sokak-Manolyalı Sokak istikametinde eğim oranı artmaktadır.



4.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve İncelemeler

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

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 916 Ada, 572 Parsel, Rumelihisarı Mahallesi 916 Ada 630, 631 Parseller ve Rumelihisarı Mahallesi, 1779 Ada, 629 Parsel numaralı 'Arsa' vasıflı taşınmazlardır. Konu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Gayrimenkul Ait Tapu Bilgisi

İLİ	: İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	: BEŞİKTAŞ	BEŞİKTAŞ	BEŞİKTAŞ	BEŞİKTAŞ
MAHALLESİ/KÖYÜ	: LEVENT	RUMELİHISARI	RUMELİHISARI	RUMELİHISARI
MEVKİİ	: -	-	-	-
PAFTA NO	: -	81	81	81
ADA NO	: 916	1779	916	916
PARSEL NO	: 572	629	630	631
YÜZÖLÇÜMÜ	: 6.396,00 m ²	140,00 m ²	369,00 m ²	708,00 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	: 10/962	25/2465	25/2466	25/2467
YEVMIYE NO	: 4744	4744	4744	4744
TAPU TARİHİ	: 11.10.1999	11.10.1999	11.10.1999	11.10.1999
HİSSE ORANI	: TAM	TAM	TAM	TAM
MALİK	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 13.09.2022* tarih, saat 13:53 ve 14.09.2022** tarih, saat 11:17 itibari ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından alınan TAKBİS belgelerinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır. Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır. Takyidat belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

*916 ada 572 parsel için TAKBİS alınan tarihtir.

**916 ada 630 parsel, 916 ada 631 parsel, 1779 ada 629 parsel için TAKBİS alınan tarihtir.

Beyanlar Hanesi'nde;

Ada/Parsel	Beyanlar Hanesinde;
916/572	Diğer (Konusu: Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (18.05.2009 tarih, 6424 yevmiye) İl Kültür Müdürlüğü'nün 25/06/1996 t. 96\271-05448 nolu yazısı dosyasındadır. 12/08/1996 T. 1020 SAYI. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
916/630 916/631	Diğer (Konusu: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: - (18.05.2009 tarih, 6424 yevmiye) İmar Kanunun 35 ve 36 maddesine tabidir. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)
1779/629	Diğer (Konusu: Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (18.05.2009 tarih, 6424 yevmiye) İMAR KANUNUN 35 VE 36 MADDESİNE TABİDİR. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) *Bitişik 662 parselin parselasyonunda bu parselle tevhid şartı vardır. İnşaat yapılamaz. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

*Bahsi geçen 662 no.lu parselin değerleme konusu taşınmazlara olan komşuluk ilişkisi Kadastro Müdürlüğü'nde Kadastro Paftasında incelenmiştir. Yapılan incelemede tevhid şartı olan 662 parselin konu parsellere herhangi bir komşuluğunun olmadığı, Tapu kütüğünde bahsi geçen beyanın tescil tarih ve yevmiye numarasının bulunmaması dolayısı ile konu beyanın sehven yanlış yazıldığı kanaatine varılmıştır.

4.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 15.09.2022 tarih ve E-24864664-115-5791/19077 sayılı bilgi ve resmi imar durum yazısında; değerlendirme konusu "arsa" nitelikli taşınmazlardan;

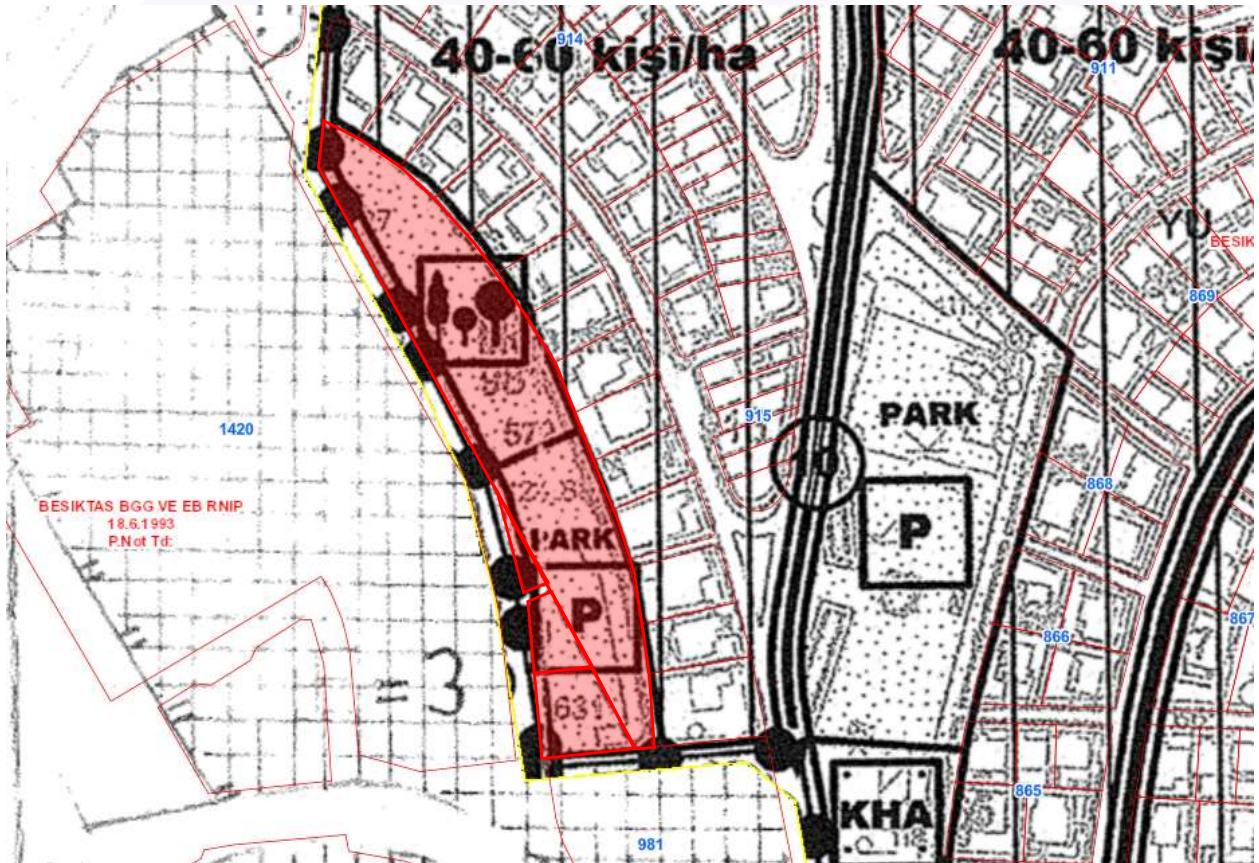
Beşiktaş İlçesi Levent Mahallesi, 22.23/1 Pafta, 916 (eski 981) ada, 629, 630 ve 631 sayılı parseller; 18.05.2018 onanlı 1/5000 ölçekli Levent Doğal Tarihi ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında; "Park ve Yeşil Alan" lejantında,

Beşiktaş İlçesi Levent Mahallesi, 24 Pafta, 916 (eski 981) ada, 572 sayılı parsel; 18.05.2018 onanlı 1/5000 ölçekli Levent Doğal Tarihi ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında; kısmen "Park ve Yeşil Alan" lejantında, kısmen "Rekreasyon Alanı" lejantında kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı henüz onaylanmamıştır.

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen yazılı imar durumu rapor eklerinde sunulmuştur.

Şekil.4 Konu Taşınmazlara Ait İmar Planı Örneği



4.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Değerleme konusu 916 ada 572, 630 ve 631 ve 1779 ada 629 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazlara ait belediye işlem dosyası Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenmiştir. İşlem dosyasında yapılan incelemede konu taşınmazlara ait "İstinat Duvarı" için düzenlenen 19.04.2002 tarih, 2002/855 sayılı Yapı Ruhsatı ve 04.04.2002 tarih, 2002/855 sayılı "İstinat Duvarı" için onaylanmış Mimari proje incelenmiştir. Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede ve mer'î imar planında "park" alanında kalan taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma izninin olmadığı anlaşılmıştır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar; mevcutta "arsa" nitelikli olup üzerinde "Park ve Yeşil Alan" ile "Rekreasyon Alanı" fonksiyonu mevcuttur. Mer'î imar planında taşınmazlar "Park" alanında kaldığından ve yapılaşma izni bulunmadığından yapılması gerekli yasal prosedür bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumda; konu gayrimenkullerin kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 15.09.2022 tarih ve E-24864664-115-5791/19077 sayılı resmi imar durumunda, konu parselin imar durumunun ve fonksiyonun son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikliğe uğramadığı görülmüştür.

Değerleme tarihi itibarı ile 916 ada 572, 630, 631 parseller ve 1779 ada 629 parsel sayılı taşınmazlar 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Park" alanında iken, bu planlar yürürlükten kaldırılarak 18.05.2018 onanlı 1/5000 ölçekli Levent Doğal Tarihi ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı yürürlüğe girmiştir. 916 (eski 981) ada, 629, 630 ve 631 sayılı parseller; "Park ve Yeşil Alan" lejantında, 916 (eski 981) ada, 572 sayılı parsel; kısmen "Park ve Yeşil Alan" lejantında, kısmen "Rekreasyon Alanı" lejantında kalmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmakta olup konu taşınmazların kamulaştırılması durumunda emlak vergisine esas rayiç bedel üzerinden kamulaştırılacağından Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

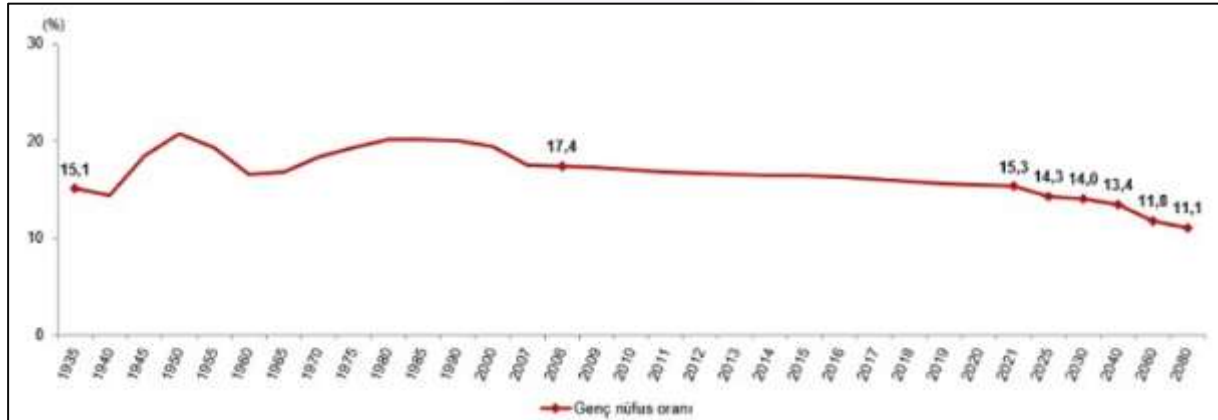
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2021 yılı sonu itibarıyla Türkiye'nin toplam nüfusu 84 milyon 680 bin 273 kişi iken 15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 971 bin 289 kişi olmuştur. Genç nüfus, toplam nüfusun 15,3%'üdür. Genç nüfusun 51,3%'ünü erkek nüfus, 48,7%'sini ise kadın nüfustur.

Nüfus projeksiyonlarına göre genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranının 2025 yılında %14,3, 2030 yılında %14,0, 2040 yılında %13,4, 2060 yılında %11,8 ve 2080 yılında %11,1'e düşeceği öngörülmektedir.

Genç nüfusun toplam nüfus içindeki oranı, 1935-2080

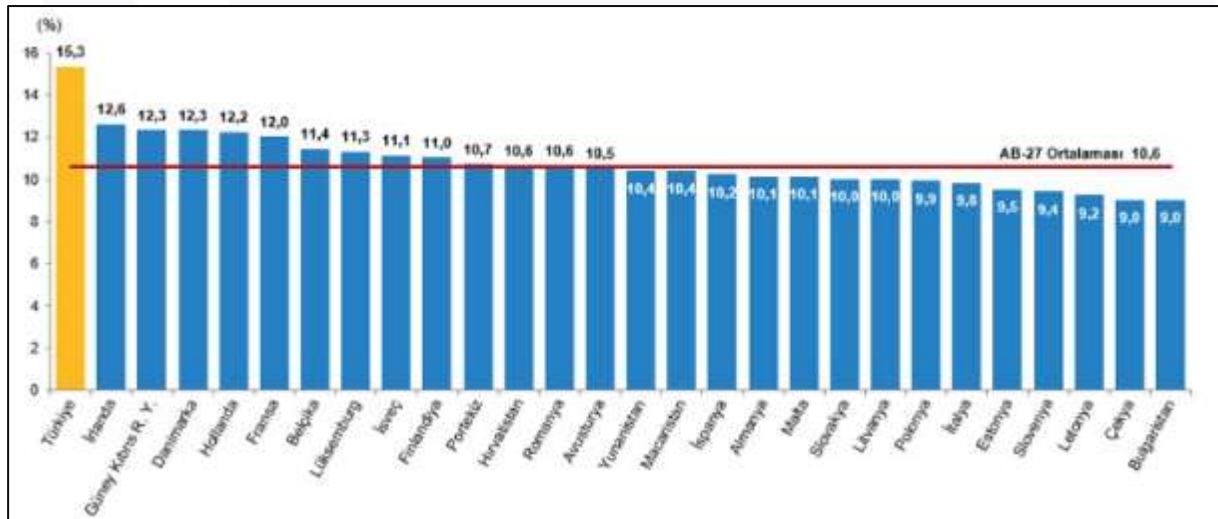


Kaynak: TÜİK, Genel Nüfus Sayımları, 1935-1990

TÜİK, Nüfus Tahminleri, 2000

TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2007-2021

TÜİK, 2018 Nüfus Projeksiyonları, 2025-2080



Kaynak: Avrupa Birliği İstatistik Ofisi (Eurostat) Veri Tabanı, 2021 TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi, 2021

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artırımına ilişkin açıklamaları ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar küresel piyasaların odağında yer almaya devam etmiştir.

ABD ekonomisine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin Mayıs'ta ivme kaybetmekle birlikte canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etmektedir.

Euro Alanı'nda yıllık enflasyon TÜFE'de 8,1%, ÜFE'de ise 37,2% ile rekor tazelemiştir. ECB (European Central Bank) yetkilileri ay içinde yaptıkları açıklamalarda faiz artışı için Temmuz ayını işaret etmiştir.

Çin'de yaklaşık iki aydır uygulanmakta olan ve ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyen karantina önlemleri 1 Haziran'dan itibaren gevşetildi. Çin Merkez Bankası borçlanma faiz oranında 15 baz puan indirimine gitmiştir.

AB ülkeleri Rusya'dan gerçekleştirilen petrol ithalatının büyük çoğunluğunu bu yılın sonuna kadar azaltma konusunda anlaştı. Brent türü ham petrolün varil fiyatı Mayıs'ta aylık bazda 12,3% yükseldi. OPEC+ ülkeleri Haziran ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda Temmuz ve Ağustos ayları için planlanan günlük petrol üretimini 648 bin varile yükseltti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Haziran 2022)

TÜRKİYE

Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde özel tüketim talebindeki canlılığın sürmesine bağlı olarak yıllık bazda 7,3% ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü.

Dünya Ekonomik Forumu koronavirüs tedbirleri çerçevesinde 2 yıl ertelenmesinin ardından bu yıl 22-26 Mayıs tarihleri arasında Davos'ta gerçekleşti. Salgının ardından Ukrayna-Rusya savaşı nedeniyle artan jeopolitik ve ekonomik zorlukların öne çıktığı bir ortamda, forumun gündeminde küreselleşmenin geleceği, iklim değişikliği, enerji krizi, küresel ölçekte yükselen enflasyon ve gıda güvenliğine ilişkin endişeler yer aldı.

AB Komisyonu ekonomik büyümeye ilişkin tahminlerini aşağı yönlü revize etti. AB Komisyonu'nun önümüzdeki döneme ilişkin tahminlerini paylaştığı raporunda Rusya-Ukrayna savaşının enerji ve emtia fiyatları üzerindeki etkisine dikkat çekildi. Raporda, Euro Alanı için 2022 yılına ilişkin ekonomik büyüme beklentisi 4%'ten 2,7%'ye düşürülürken, enflasyon beklentisi 3,5%'ten 6,1%'e yükseltildi. Küresel ekonomik görünüme ilişkin değerlendirmelere de yer verilen raporda, Türkiye ekonomisinin 2022 yılında 2% oranında büyüyeceği, yıllık enflasyonun da 63,1% düzeyinde gerçekleşeceği tahmin edilmisti.

OECD Eylül ayında yayımlanan Ara Dönem Ekonomik Değerlendirme Raporu'nda, küresel iktisadi faaliyetin Mayıs ayı tahminlerine kıyasla ivme kaybettiğini belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2022 yılı için 3% seviyesinde tutarken, 2023 yılı için 2,8%'den 2,2%'ye düşürdü. Raporda, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle enerji arzındaki düşüşün Avrupa Birliği için çok daha "yıkıcı" olduğu ifade edilerek bölgenin en büyük ekonomisi Almanya için 2022 ve 2023 yılı büyüme tahminlerinde aşağı yönlü revizyonlar yapıldı. Raporda küresel enflasyonun önümüzdeki dönemde hız kesmekle birlikte yüksek seyrini sürdüreceği vurgulandı. Öte yandan OECD, Türkiye ekonomisi için 2022 yılı büyüme tahmini 3,7%'den 5,4%'e yükseltirken, 3% düzeyindeki 2023 yılı tahmininde değişikliğe gitmedi.

	Eylül Tahminleri (%)		Haziran Tahminlerinden Farkı (% puan)	
	2022	2023	2022	2023
Dünya	3,0	2,2	0,0	-0,6
ABD	1,5	0,5	-1,0	-0,7
Euro Alanı	3,1	0,3	0,5	-1,3
Almanya	1,2	-0,7	-0,7	-2,4
Japonya	1,6	1,4	-0,1	-0,4
İngiltere	3,4	0,0	-0,2	0,0
Çin	3,2	4,7	-1,2	-0,2
Rusya	-5,5	-4,5	4,5	-0,4
Türkiye	5,4	3,0	1,7	0,0

Dünya Bankası tarafından yayımlanan verilere göre, Mayıs ayında enerji fiyatları petrol ve doğal gaz ücretlerindeki artışın etkisiyle aylık bazda 5% yükseldi. Bununla birlikte, gıda enflasyonu doğrudan ilgisi olan gübre, üre fiyatlarındaki hızlı düşüşün etkisiyle aylık bazda 12,5% geriledi. Ayrıca, Çin'deki karantina önlemlerinin talebi baskılamasıyla metal, bakır ve nikel fiyatlarında düşüşler gözlemlendi. Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO) tarafından açıklanan ve gıda fiyatlarındaki aylık değişimleri gösteren dünya gıda fiyatları endeksi, Mayıs ayında aylık bazda 0,9 puan azalışla 157,4 düzeyine geriledi. Bu dönemde bitkisel yağ ve süt ürünlerinde düşüş yaşanırken, tahıl ve et endekslerinde yükseliş gözlemlendi.



İnşaat sektörü büyümeyi sınırlandırmaya devam etmektedir.

Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, hizmetler ile sanayi sektörlerinin yılın ilk çeyreğinde büyümeye sırasıyla 6,6 ve 1,6 puan katkı sağladığı görüldü. Geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü ise aynı seyrini sürdürerek GSYH büyümesini 0,4 puan aşağı çekti.

İktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yılın ilk çeyreğinde finans ve sigorta faaliyetlerinde yıllık bazda kaydedilen %24,2'lik artış ile inşaat sektörü faaliyetlerinde yaşanan %7,2'lik daralma dikkat çekti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası; Haziran 2022)

5.3. Gayrimenkul Sektörü

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak 96.4%, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre yüzde 79,9 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 98, işçilik maliyetlerinin de yüzde 41 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır.
3. Enflasyonist ortamda reel olarak göreceli ucuz kalan konut kredileri talebin artmasında etki yaratmıştır.
4. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
5. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir. Geçtiğimiz günlerde yapılan düzenleme ile 250 bin ABD Dolarında 400 ABD Dolarına çıkarılan rakam talep açısından bakıldığında trendi değiştirmeyecek gibi görünmektedir.
6. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
7. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
8. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
9. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

(Kaynak: GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Raporu Sayı:28, 24 Mayıs 2022)

5.4. GYO'LAR

GYO endeksi 2022'nin 2.çeyreğinde de yükselmeye devam etti. BIST 100'ün 2022 Ç2 performansı 7,7% artış ile sınırlı kalırken GYO endeksi aynı dönemde 912 puandan 18,64% atışla 1.081 puana yükselerek rekor tazelemeye devam etti. Halka açıklık oranının ikinci çeyrekte de 45% seviyelerinde olduğu endeksin fiili halka açıklık oranı ise 2% artışla 30%'a yükseldi. Çok sınırlı bir yabancı girişinin yaşandığı 2022 Ç2'de GYO'ların toplam piyasa değeri 17,5 milyar TL'lik artışla **134,7 milyar TL'ye** yükselmesi önemli bir gelişme olarak kaydedilebilir. Ancak TL'nin USD karşısında devam eden değer kaybı 2022 2. Çeyrek itibariyle toplam piyasa değerinin 8 milyar USD seviyelerinde kalmasına sebebiyet vermiştir.

Hali hazırda kurulu 37 adet GYO'nun yerli ve yabancı yatırımcı oranları bir önceki çeyrekle aynı kalarak 88%, ve 12% olarak gerçekleşmiştir. Kurumsal yatırımcı oranının 49,3% bireysel yatırımcı oranının ise 50,7%) olarak birbirine çok yakın seyrettiği ikinci çeyrek sonunda dağıtılan 6 aylık toplam temettü tutarının 1,7 milyar TL olması sektör adına oldukça sevindiricidir. Temettü dağıtımında Başkentgaz GYO 865 milyon TL ve Emlak Konut GYO 364 milyon TL ile başı çekerken Yeni Gimat GYO 241 milyon TL ve Alarko GYO 105 milyon TL temettü ile bu firmaları takip etmiştir. Uyruk bazında GYO'lara yatırım yapan yabancı yatırımcılar sıralamasında ABD başı çekerken, Birleşik Krallık ve Hollanda yer değiştirmiş, Bahreyn 4. Sıradaki yerini korumuştur. Listeye uzun zaman aradan sonra 2022 ilk çeyrekte 6. sıradan giren Birleşik Arap Emirlikleri bu çeyrekte bir basamak daha yükselerek GYO'larak en çok yatırım yapan 5. ülke olmuştur.

Kurların artış eğiliminin devam etmesi, FED ve Avrupa Merkez Bankası başta olmak üzere birçok merkez bankasının faiz arttırma politikaları, yüksek enflasyonist ortam, yaklaşan seçim süreci, arz yetersizliği, fiyatların iç talep alım gücünün üstüne çıkması, yabancıya verilen vatandaşlık sınırının 400.000 USD'ye çıkarılmasının getirdiği yabancı talebinde nispi yavaşlama sektörün riskleri olarak karşımızda durmaktadır. GYO'ların yatırım kararlarında bu faktörleri dikkate alması ve riskleri yakından takip etmesi önemli olmakla beraber yeni yatırımların da talebe ve yüksek enflasyona bağlı olarak devam etmesi de oldukça olası gözükmemektedir.



GYODER Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 2. Çeyrek Raporu

5.5. Bölge Verileri

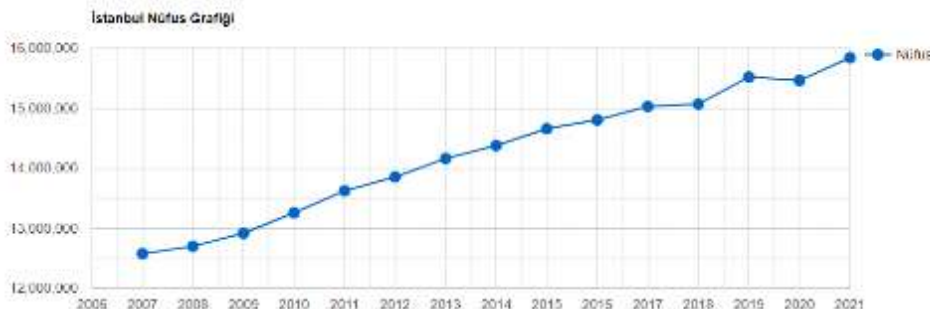
Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda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

5.5.1. İstanbul İli



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

Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2021 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, 15.840.900. kişi ile Türkiye'nin en kalabalık nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.



Kaynak: TÜİK 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

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

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

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

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

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

5.5.2. Beşiktaş İlçesi



Coğrafi konum olarak İstanbul Avrupa Yakası'nın güneybatısında yer almaktadır. Kuzeyde Sarıyer İlçesi, doğusunda Şişli ilçesi ve güneyinde Taksim ilçesi ile komşudur. Güney batısında İstanbul Boğazı bulunur. Araziler genellikle denize paralel uzanan yamaçlar biçimindedir. Barbaros Bulvarı başlangıçta 1,5m iken Zincirlikuyu'da 136 m'ye ulaşır. Beşiktaş Türkiye'nin yüksek derecede kalabalık nüfuslu ilçelerinden biridir. İstanbul'un iki yakasını birbirine

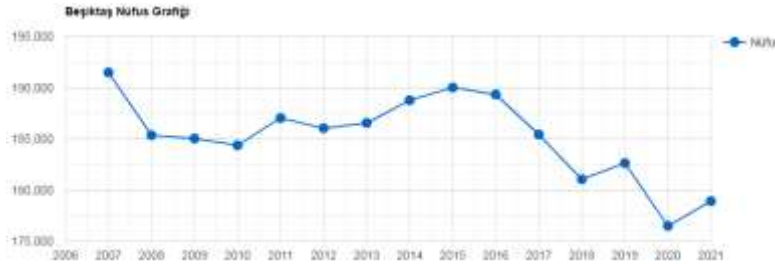
bağlayan 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yolları, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçları, üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakülteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri nedeniyle gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli arttığı bir alandır. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 3. ilçesi seçilmiştir.

Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2021 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Tuzla İlçesi nüfusu 178.938 kişidir.

Tablo. 4 Beşiktaş İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

YIL	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
NÜFUS	188.793	190.033	189.356	185.447	181.074	182.649	176.513	178.938



Levent-Maslak Büyükdere Aksı

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

Merkezi İş Alanı Etkileşim Krokisi



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

Merkezi İş Alanı Gelişim Yönleri ve Yakın Çevre Fonksiyonları



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

19. Yüzyılda Tarihi Yarımada ve Beyoğlu'nun Galata Köprüsü ile birleştirilmesi sonucunda ticaret alanları Saraçhane, Haliç ve Aksaray'dan Beyoğlu'na kaymış, 20. yy da, 1950 sonrası dönemde

ise imalat ve diğer ticari fonksiyonlu alanlar Galata ve Eminönü çevresinde toplanmıştır. Eminönü ve Beyoğlu bölgesi 1970'li yıllarda ticari alanların yoğun olduğu merkezi iş alanı niteliğindeydi. 1973'de Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, Şişli ve Beşiktaş ilçelerindeki ofis binalarının yoğunlaşmasına ve çevre yollarının açılmasına neden olmuştur. 1982'de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılması ile, Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yoğunlaşan ofis yapıları Merkezi İş Alanı'nın Levent'e kaymasına ve günümüzdeki M.İ.A. aksının şekillenmesine neden olmuştur. 2000'li yıllarda M.İ.A. bölgesindeki mevcut yapılar ofis ihtiyacına cevap verebilecek kapasitede olmadığından, yeni yatırımların gerçekleşmesine ve devamında karma proje konseptindeki yapıların inşa edilmesine sebep olmuştur.

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

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

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir varlık için talep edilen, teklif edilen veya ödenen tutardır. Belirli bir alıcının veya satıcının sahip olduğu finansal kapasite, motivasyon veya özel menfaatler nedeniyle ödenen fiyat, bu varlığa başkalarının atfedeceği değerden farklı olabilir.
- Maliyet, bir varlığı satın almak veya yapmak için gereken tutardır. Varlığın satın alındığı veya yapıldığı andaki maliyeti gerçekleşmiş bir veridir. Fiyat maliyetle ilişkilidir çünkü bir varlık için ödenen fiyat, alıcının maliyeti haline gelir.
- Değer gerçekleşmiş bir veri değil, aşağıdakilerden birine dair bir görüştür:
 - a) Bir el değiştirme işleminde varlık için ödenmesi en olası fiyat, veya
 - b) Bir varlığın mülkiyetinden sağlanacak faydalar.

Bir el değiştirme işlemindeki değer varsayımsal bir fiyattır ve bu değer belirlenmesinde dayanan varsayım değerlendirme amacı kapsamında tespit edilir. Sahibi açısından değer ise, mülkiyeti sonucu belirli bir taraf için oluşan faydaların sayısal tahminidir.

Değer esası, bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklamasıdır. Uygun bir esasın nasıl olması gerektiği değerlendirme amacına bağlı olarak değişir. Bir değer esası aşağıdaki üç temel kategoriden birine girebilir:

- a) Birinci kategoride esas, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *pazar değeri* bu kategoriye girer.
- b) İkinci kategoride esas, kişi ya da kurumun bir varlığa sahip olması sonucu sağlayacağı faydaları belirlemektir. Burada değer kişi ya da kuruma özgüdür, genel olarak pazar katılımcıları açısından önemsiz olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *yatırım değeri* ve *özel değer* bu kategoriye girer.
- c) Üçüncü kategoride esas, bir varlığın el değiştirmesi için iki özel tarafın üzerinde anlaşmaya varabileceği fiyatı belirlemektir. Taraflar bağlantısız ve muvazaasız bir şekilde pazarlık etmiş olsalar dahi, varlığın pazarda sunulması zorunlu olmayıp, üzerinde anlaşılan fiyat tipik bir pazar katılımcısının fiyatlamasından ziyade, varlığa sahip olmanın ilgili

tarafra sağladığı özel avantajları veya dezavantajları yansıtan bir fiyat olabilir. Uluslararası Değerleme Standartlarında tanımlandığı şekliyle *makul değer* bu kategoriye girer.

Değer kavramı farklı kategorilere ayrılmakta olup değer esas değerlemenin amacına bağlı olarak değişebilmektedir. Değer esası aşağıdaki kavramlardan açık şekilde ayırt edilmelidir:

- Gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesi amacıyla kullanılan yaklaşım veya yöntem,
- Değerlemesi yapılan varlığın türü,
- Değerleme sürecinde bir varlığın gerçek veya varsayılan durumu,

Belirli özel koşullar altında temel varsayımları değiştirebilecek tüm ilave varsayımlar veya özel varsayımlar.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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.

- Bir pazar belirli bir zaman içerisinde kendi kendine yetebilir ve diğer pazarlardaki faaliyetlerden çok etkilenebilir olsa da pazarlar zamanla birbirlerini etkileyeceklerdir. Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir.
- Herhangi bir pazardaki gerçekteşen işlem adedi dalgalanabilmektedir. Uzunca bir süre boyunca normal bir işlem adedi seviyesini tespit etmek mümkün olabilse de, çoğu pazarda işlem adedinin bu normal seviyeye göre daha yüksek veya daha düşük seyrettiği dönemler olmaktadır. Pazardaki işlem adedi seviyeleri, örneğin pazarın bir gün öncesine göre daha hareketli veya daha az hareketli olması gibi, göreceli olarak ifade edilmektedir.
- Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibari ile pazardaki koşulları yansıtmalıdır.
- Durgun bir pazardaki fiyat bilgisi de pazar değerinin bir kanıtı olabilir. Fiyatların düştüğu dönemlerde işlem adedi seviyesi düşebileceği gibi, zorunlu olarak nitelendirilen satışlar da artabilir. Ancak fiyatların düştüğu pazarlarda zorlama altında kalmadan da hareket eden satıcılar bulunur ve bu gibi satıcılar tarafından gerçekteşirilen fiyatları dayanak olarak kullanmamak, pazarın gerçeklerini göz ardı etmek anlamına gelecektir.
- Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar katılımcıları, gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü anlamına gelmektedir. Pazar katılımcılarına atfedilen tüm görüşler ve alım satım yapma isteği herhangi belirli bir gerçek kişi ya da kuruluş için değil, değerleme tarihi itibarıyla bir pazarda faal olan alıcı veya satıcıların ya da potansiyel alıcı veya satıcıların tipik istek ve görüşleridir.

Pazar değerı, 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

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

- Pazar esaslı değerlendirme yapılırken, o andaki malikine veya belirli bir potansiyel alıcıya özgü konular değerlemede dikkate alınmaz.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafca ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyattır.

Diğer değer tanımları için Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilmektedir.

6.3. Değerleme Yaklaşımları

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

6.3.1. 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 esası ve değerlemede 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.

6.3.2. 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 içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin 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, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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.

Uygulama Yöntemleri

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri, farklı ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir. Farklı varlık sınıfları için yaygın olarak kullanılan çeşitli yöntemler, Uluslararası Değerleme Standartları Varlık Standartları bölümünde ele alınmıştır.

Değerleme Girdileri, bu standartta belirtilen herhangi bir değerlendirme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler anlamına gelmektedir. Bu veriler gerçeklere veya varsayımlara dayalı olabilirler.

Gerçek girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Aynı veya benzer varlıklar için elde edilen fiyatlar,
- Varlık tarafından yaratılan nakit akışları,
- Aynı veya benzer varlıkların gerçek maliyetleri.

Varsayımlara dayanan girdilere aşağıdaki örnekler verilebilir:

- Nakit akışları tahminleri veya projeksiyonları,
- Varsayımsal bir varlığa ait tahmini maliyetler,
- Pazar katılımcılarının risk karşısındaki tutumları.

Değerleme yaklaşımları ve yöntemleri genellikle birçok farklı değerlendirme türünde benzerdir. Ancak, farklı türde varlıkların değerlemesinde, varlıkların değerlemesinin yapıldığı pazar değerini yansıtmaması gereken farklı veri kaynakları kullanılır.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Merkezi konumu
- Ulaşım ilişkilerinin güçlü ve ulaşım aracı alternatiflerinin çok olması
- Gayrimenkullerin Merkezi İş Alanı sınırları içerisinde ve tercih edilen bölgede konumlu olması
- Prestiji yüksek bölgede yer alması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede pik saatlerde yaşanan trafik yoğunluğu,
- Mer'î imar planında taşınmazların "Park" alanında kalması nedeniyle kullanımının kısıtlı olması.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

- a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.
- b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır.
- c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

Konu gayrimenkuller; mer'î imar planında "Park ve Yeşil Alan" ile "Rekreasyon Alanı" olarak tanımlanmıştır. En etkin ve verimli kullanım analizi kriterlerinden "Yasal olarak izin verilebilir olma" koşulu sağlanamadığından geliştirilebilecek herhangi bir proje üzerinde çalışılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi

Genel olarak değerlemede kullanılan yöntemler raporun 6.maddesinde ayrıntılı olarak tanımlanmıştır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazlar mer'î imar planında "Park" alanında kalmakta olup, konu fonksiyon 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. maddesi başlığında kamuya ait gayrimenkuller sınıflaması içinde tanımlanmıştır.

Mer'î imar planında tanımlanan park fonksiyonu ile konu parsellerden elde edilebilecek olası gelir getiren kullanım şekli öngörülerek Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile bilgi amaçlı değer hesabı yapılmıştır. Ancak "Yasal Olarak Uygulanabilir Olma" ve "Fiziksel olarak mümkün olma" kriterleri doğrultusunda değer takdiri taşınmazların emlak vergisine esas rayiç değerleri dikkate alınarak yapılmıştır. Direkt Gelir Kapitalizasyonu kullanılarak hesaplanan taşınmaz değeri değerlendirme dikkate alınmamıştır.

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu gayrimenkuller için geliştirilen otopark fonksiyonu kabulleri doğrultusunda elde edilebilecek potansiyel gelirlerin 8% ile kapitalize edilmesi ile taşınmaz değeri takdir edilmiştir.

Potansiyel yıllık gelirlerin hesaplanmasında taşınmaza yakın konumda yer alan Plazalar (İş kuleler, Yapı Kredi plaza gibi) bölgesinde özellikle Prof. Ahmet Kemal Aru Sokakağı'na ve Talatpaşa Caddesi'ne cepheli olan ve İspark tarafından işletilen otopark alanlarında uygulanan ücret tarifleri incelenmiştir. Bahsi geçen bölgelerde min. 1 saatlik otopark bedelinin **36 TL/Araç/Saat** olduğu görülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgede minibüs trafiğinin yoğun olması nedeniyle

Tablo. 5 Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi Hesapları

2022 HESAPLARI		
TOPLAM YÜZÖLÇÜM	7.613	m ²
ARAÇ BAŞINA PARK ALANI	20	m ² /Oto
ARAÇ BAŞINA İLAVE SİRKÜLASYON ALANI	15	m ² /Oto
ARAÇ BAŞINA TOPLAM ALAN	35	m ² /Oto
TOPLAM ARAÇ KAPASİTESİ	218	Oto
SİRKÜLASYON SAYISI	1	Tur
BİR SAAT BAŞINA OTO PARK ÜCRETİ	36	TL/Saat
BİR GÜNLÜK POTANSİYEL OTO PARK GELİRLERİ	7.831	TL/Gün
BİR HAFTALIK POTANSİYEL OTO PARK GELİRLERİ	39.153	TL/Hafta
BİR AYLIK POTANSİYEL OTO PARK GELİRLERİ	156.610	TL/Ay
YILLIK POTANSİYEL BRÜT OTO PARK GELİRİ	1.879.323	TL/Yıl
GİDER	45%	
YILLIK POTANSİYEL NET OTO PARK GELİRİ	1.033.628	TL
KAPİTALİZASYON ORANI	8%	
TAŞINMAZ DEĞERİ	12.920.349	TL

Konu parseller üzerinde otopark yönetmeliği gereği araç başına ayrılması gereken minimum alan ve diğer sirkülasyon alanları esas alınarak konu taşınmazlara Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile bilgi amaçlı olarak toplam **12.920.349 TL** değer hesaplanmıştır. Ancak "Yasal Olarak Uygulanabilir Olma" ve "Fiziksel olarak mümkün olma" kriterleri doğrultusunda gerçekleşmesi farklı koşullar gerektiren bu fonksiyon için hesaplanan değerler, değerlemede dikkate alınmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akışları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme konusu taşınmazlar için Kira Değer tespitinde Nakit Akışları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda inşa edilmiş olup proje yatırımı bulunmamaktadır.

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

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

7.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği gereği değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda; Tapu kayıtlarına ilişkin açıklamalar rapor içeriğinde belirtilmiş olup

değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Portföyüne "Binalar" başlığı altında alınmasına herhangi bir engel oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

7.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul'un talep gören bölgelerinden birinde yer almakta olup buna karşılık bölge genelinde arsa arzı kısıtlı ve sonuç olarak değerler de yüksektir. Ancak konu taşınmazların mer'î imar planı fonksiyonu ve geometrik şekilleri parseller üzerinde proje geliştirilmesini kısıtlamaktadır. Bu nedenle değer takdirinde 2942 sayılı kamulaştırma kanunu 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."* denilmekle birlikte kamulaştırmalarda etkin uygulama 1319 sayılı Emlak vergisi kanunu kapsamında başlatılmakta ancak genel olarak süreç hukuki yollarla sonuçlanmaktadır. Bu süreç kestirilemediğinden konu taşınmazların değer takdirinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 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 imar planı gereği tasarrufu sınırlı olduğundan en alt değerın hesaplanması yoluna gidilmiştir.

Konu taşınmazlar Meltem Sokak cepheli olup, Beşiktaş Belediyesi tarafından 2022 Yılı Meltem Sokak için Birim Arsa Rayiç Değeri **14.777,00 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Tablo. 6 Değer Hesabı

ADA/PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ, m ²	2022 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
916 Ada 572 Parsel	6.396,00	14.777,00	1.477,70	9.451.369,20
1779 Ada 629 Parsel	140,00	14.777,00	1.477,70	206.878,00
916 Ada 630 Parsel	369,00	14.777,00	1.477,70	545.271,30
916 Ada 631 Parsel	708,00	14.777,00	1.477,70	1.046.211,60
TOPLAM ALAN	7.613	TOPLAM DEĞER		11.249.730

8.2. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

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

8.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

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

Konu taşınmazlar, G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkuller; mer'î imar planında "Park ve Yeşil Alan" alanı olarak tanımlanmış olup konu fonksiyon 3194 sayılı İmar Kanunu 11.maddesinde kamuya ait gayrimenkuller olarak tanımlanmıştır. Rapor içeriğinde açıklanan nedenlerle 2022 yılı sokak rayiç değerleri ve Emlak Vergisi Kanunu 30.madde hükümleri dikkate alınarak birim satış değeri takdir edilmiş, değerlendirme konusu taşınmazların toplam satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 7 Değerleme Tablosu

ADA/PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ, m ²	ARSA BİRİM DEĞERİ, TL/m ²	ARSA DEĞERİ, TL*
916 / 572	6.396,00	1.477,70	9.451.369,20
1779 / 629	140,00	1.477,70	206.878,00
916 / 630	369,00	1.477,70	545.271,30
916 / 631	708,00	1.477,70	1.046.211,60
TOPLAM	7.613,00		11.249.730

*KDV hariç Arsa Değeri hesaplanmıştır.

Tablo. 8 Nihai Değer Tablosu

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 916 Ada 572 Parsel, Rumelihisarı Mahallesi 916 Ada 630, 631 ve 1779 Ada 629 Parsel	PAZAR DEĞERİ*
	11.249.730

*KDV hariç Pazar Değeri hesaplanmıştır.

Sonuç olarak; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 916 Ada 572 Parsel, Rumelihisarı Mahallesi 916 Ada 630, 631 Parseller ve 1779 Ada 629 Parsel numaralı 'Arsa' vasıflı taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile toplam satış değeri KDV hariç **11.249.730 TL (OnbirmilyonİkiyüzkırkdokuzbinYediyüzotuz TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

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

