

# 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

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	03.06.2024
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	05.06.2024
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	24.06.2024
<b>RAPOR TARİHİ</b>	26.06.2024
<b>RAPOR NO</b>	ISGY-2405034
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	4 ADET ARSA
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	LEVENT MAH. MELTEM SK. 916 ADA 572 PARSEL, 916 ADA 630 VE 631 PARSELLER VE 1779 ADA 629 PARSEL BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

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

## 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 değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet arsa nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

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 niliğindedir.

#### 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 değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2405034 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak 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 değerlendirme ilişkili bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	ISGY-1611002	ISGY-1710001	ISGY-1810038
<b>Rapor Tarihi</b>	27.12.2016	22.12.2017	13.12.2018
<b>Rapor Konusu</b>	4 ADET ARSA	4 ADET ARSA	4 ADET ARSA
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER	A.Özgün HERGÜL Berrin KURTULUŞ SEVER	Metin EVLEK Berrin KURTULUŞ SEVER
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	4.110.487	4.267.916	6.401.878

## 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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 03.06.2024 tarihli takbis belgesi İş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.  
Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

### BEYANLAR:

#### 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 taşınmazlara 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 taşınmazlara 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

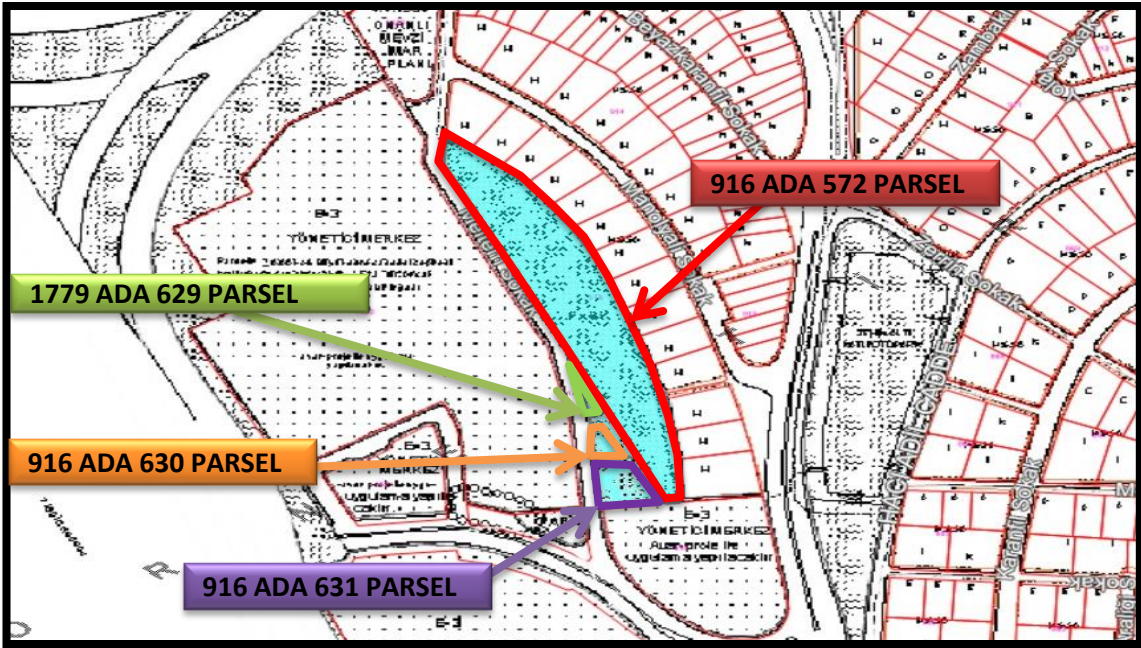
### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmış olan 16.05.2024 tarihli belgeye istinaden;

Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 24 pafta 916 ada, 572 parsel ile 22,23/1 pafta 916 ada, 629, 630, 631 sayılı parseller; 18.05.2018 onanlı, 1/5.000 ölçekli Levent Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında yer almaktadırlar.

916 ada 572 parsel kısmen "Park ve Yeşil Alan"da kısmen "Rekreasyon Alanı"nda, 916 ada 629, 630, 631 parseller "Park ve Yeşil Alan"da kalmaktadır.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olmadığından ve uygulama şartları kesinleşmediğinden imar durumu düzenlenememektedir.



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

Taşınmazların yapılaşma koşullarında değişiklik olmadığı, ancak, bu yapılaşma koşullarının 18.05.2018 onanlı, 1/5.000 ölçekli Levent Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamına göre belirlendiği görülmüştür. Son üç yıllık dönemde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

### **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 halihazırda herhangi bir yapılaşma izinleri bulunmamaktadır. Belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre parseller kamulaştırılacak parseller niteliğindedir. Yine belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre halihazırda 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 itibariyle 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.

### **2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 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 m<sup>2</sup> olup, "arsa" niteliğindedirler.

Parseller üzerinde değerlendirme günü itibariyle herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Parsel No.	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )
1779 Ada 629 Parsel	140,00
916 Ada 631 Parsel	708,00
916 Ada 630 Parsel	369,00
916 ada 572 Parsel	6.396,00
<b>TOPLAM</b>	<b>7.613,00</b>

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

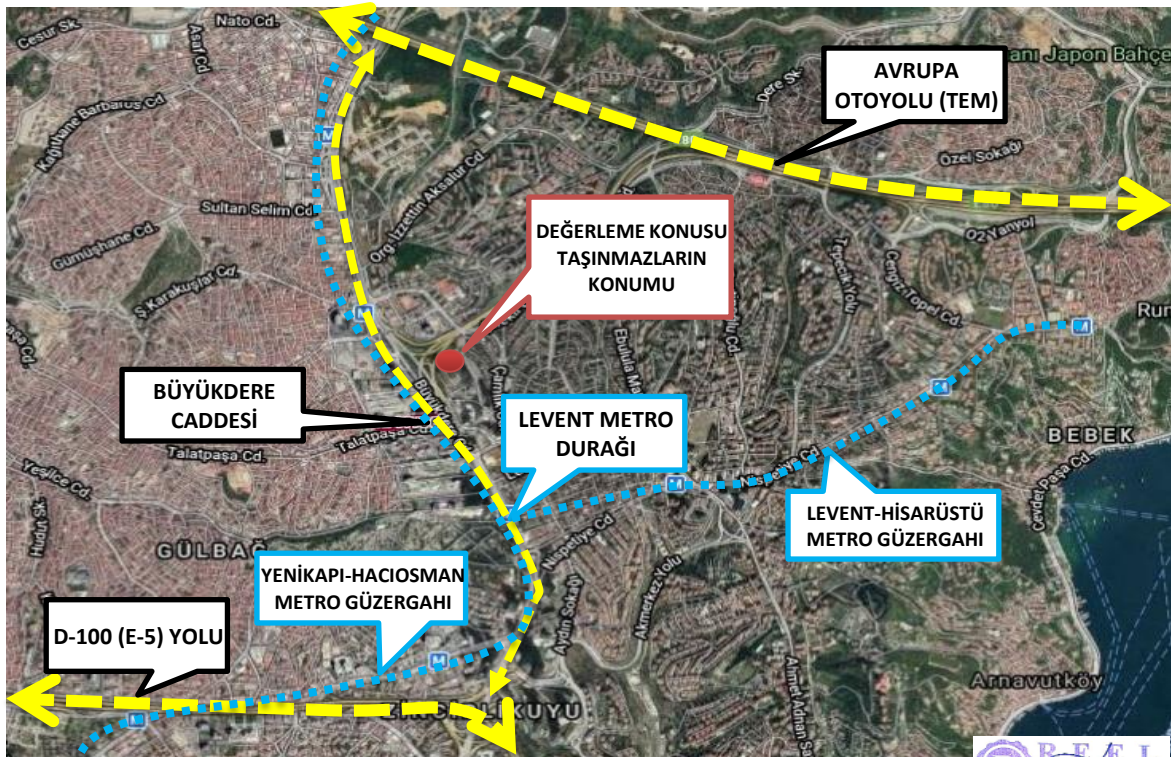
Taşınmazlar Büyükdere Caddesi ve TEM Bağlantı Yoluna yakın konumdadır. Şehrin en önemli ticaret merkezlerinden birinde yer almaktadırlar ve birçok sosyal, kültürel donatı alanına yakın konumdadırlar. İş Kuleleri'nin arka cephesinde bulunan taşınmazların, yakın çevresinde Sabancı Center, Kanyon, Metrocity, Özdilek AVM gibi çok sayıda bilinen plaza ve alışveriş merkezi bulunmaktadır.

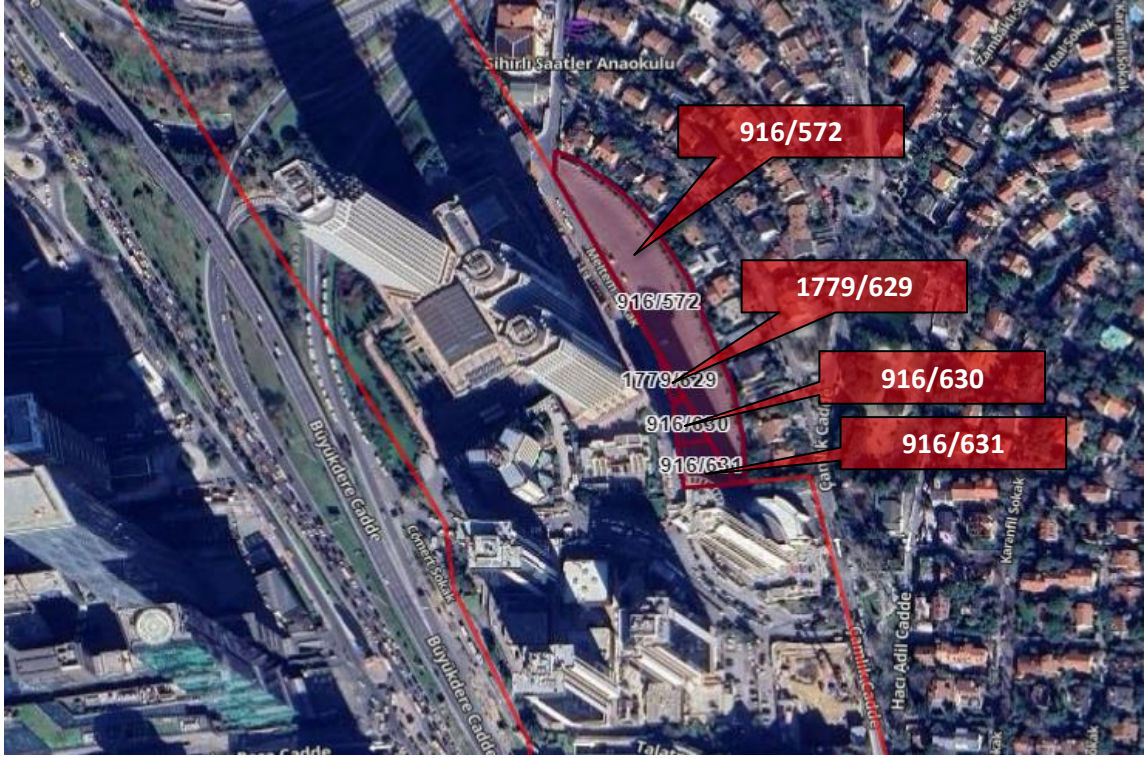




### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Şehrin ana ulaşım arterlerine, 1. ve 2. Boğaz Köprülerine yakın mesafededirler. Bu nedenle özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım oldukça kolaydır. Büyükdere Caddesi üzerinden metro, otobüs, minibüs, dolmuş vb. toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Levent ve 4. Levent Metro istasyonları yürüme mesafesindedir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar halihazırda istinat duvarı ve tel örgü ile sınırları belirlenmiştir. Taşınmazlar hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. 1779 ada ada 629 parsel üçgen, diğer parseller yamuk formdadır. Cepheli oldukları Meltem Sokak' tan yaklaşık 0,50 m ile 3 m arası düşük kotta yer almaktadırlar. Üzerlerinde halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 1/5000 ölçekli planlara göre taşınmazlar park alanında kalmaktadır.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

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

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



İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

#### 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 yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır. 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 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 169.022 kişidir.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. 2020 yılında başlayarak gayrimenkul sektörünü etkisi altına alan pandemi, 2022 yılının son çeyreğinde gündemden düşmeye ve pandemiden etkilenen sektörler kendilerini toparlamaya başlamıştır.

2022 yılı dördüncü çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir miktar azaldığı bir dönem olarak geride kalmıştır.

Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarına devam etmiş olsa da, faiz artırım hızlarında yavaşlamaya gidildiği gözlenmiştir. Küresel aktivitede ivme kaybı sürmüş, resesyon endişelerinde az da olsa gerileme kaydedilmiştir. Ham petrol ve emtia fiyatlarındaki gerileme devam ederken enflasyon küresel ölçekte yüksek seyretmiştir. Enflasyonda zirvenin görülmüş olduğu değerlendirilirken, düşüşün zaman alabileceği öngörülmüştür. Çin'in sıfır COVID politikasını terk edip, açılmaya gitmesi küresel risk iştahını olumlu yönde etkilerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmüştür. (Gyoder, 2022, 4.Çeyrek Raporu)

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibarıyla beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. (Colliers International, 2023, İkinci Yarı Raporu).

Küresel ekonomi ; 2022 yılında enerji şokunun ardından Avrupa ekonomisinin kayda değer ölçüde yavaşlaması ve çoğu merkez bankasının sıkı para politikalarına rağmen; Çin'de tüketimin normalleşmesi ve ABD'deki toparlanmanın etkisiyle 2023 yılında beklenenden daha fazla dayanıklılık göstermiştir.

Ekonomik büyümedeki sürprize rağmen, para salsıkılaştırma etkilerinin halen tam olarak hissedilmemesi, Çin'de devam eden gayrimenkul sektörü krizi, zorlu finansman koşulları ve durgun küresel ticaret ve yatırımlar nedeniyle ekonominin zayıf seyrine devam etmesi beklenmektedir. OECD 2023 yılı için %3 büyüme öngörürken, 2024 yılında küresel büyümenin %2,7'ye düşeceğini tahmin etmektedir.

Politika faizleri, Fed tarafından %5,50, ECB tarafından %4,50 ve BoE tarafından %5,25'e yükseltilmesiyle birçok gelişmiş ülkede zirveye ulaşırken, bazı gelişmekte olan ülkelerde 2024 yılında daha geniş bir çapta sıkılaştırma beklenmektedir. Ek olarak, birçok ekonomide nüfusun yaşlanması ücretlerdeki reel artışı destekleyerek işgücü pazarının sağlam kalmasına ve 2025 yılında beklenen toparlanmaya katkı sağlayabilir.

Diğer yandan, son iki yıldır önemli bir endişe kaynağı olan enflasyon gevşeme sinyalleri vermektedir. 2022 yılında %8,1 olan küresel enflasyonun, 2023 yılında %5,7'ye gerilediği tahmin edilmektedir ve 2024 yılında ise IMF'nin tahminine göre %3,9 seviyesine düşmesi beklenmektedir.

Devam eden Rusya-Ukrayna savaşı, Çin ile artan ticari gerilimler ve Orta Doğu'daki çatışmalar, 2024 yılına doğru belirsizliklerin ve risklerin devam edeceğine işaret ederken, Kızıldeniz nakliye hatlarında yaşanabilecek aksaklıklar hem tedarik zinciri hem de küresel görünüm için önemli bir tehdit oluşturabilir.

Ek olarak, 2024 yılı takviminin siyasi açıdan yoğun bir yıl olarak öne çıkması riskleri arttırmaktadır. 2024 yılı seçim takviminde ABD'nin yanısıra, İngiltere, AB, Meksika, Rusya, Hindistan ve Endonezya yer almaktadır ve bu ülkeler küresel ekonominin %50'sinden fazlasını oluşturmaktadır. Hane halkları ve şirketler bekle ve gör yaklaşımını benimseyip, büyük alımlardan büyük yatırımlara kadar önemli kararlarını erteleyebilir. (Value Solution Partners, 2023 Yıl Sonu)

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır.

2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıkılığın gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur. (Gyoder, 2023, 4.Çeyrek Raporu)

## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49

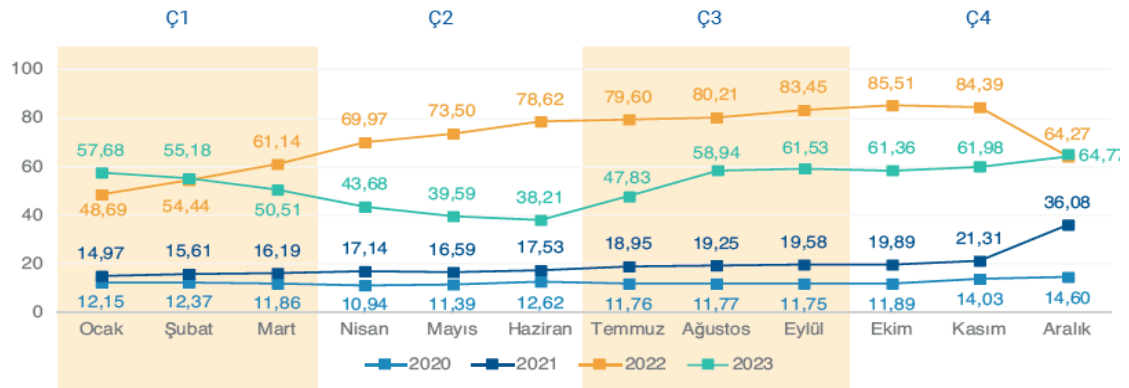
GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Kaynak: TÜİK

\*2023 yılı toplam verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

## Yıllık Enflasyon\*

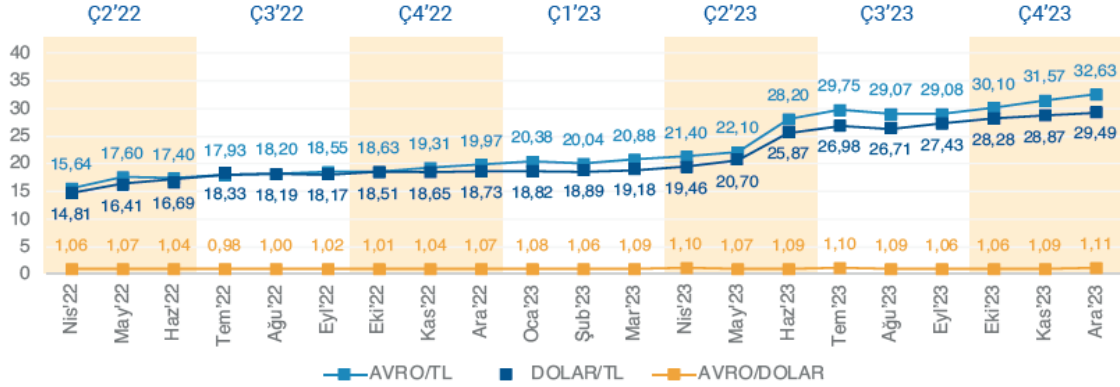


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %2,93, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %64,77 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,86 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

### Döviz Kuru\*



2023 yılının 3. çeyreğini 27,43 ile kapatan dolar 2023 Aralık ayında 29,49'a yükselmiş, 2023 yılı 3.çeyreğini 29,08 ile kapatan avro ise 2023 Aralık ayında 32,63'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

### Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye gayrimenkul yatırım pazarında, 2022 yılındaki büyük ölçüde yüksek enflasyon ortamında güvenli liman algısı nedeniyle sermaye yönelimindeki hareketlenmenin ardından, 2023 yılında gerçekleşen işlemler hemen hemen birçok varlık türünde yıl boyunca kademeli olarak düşüş göstermiştir.

Yatırım pazarındaki düzeltme hareketinde, yüksek fiyatlamalar etkili olurken, seçimler sonrası artan faiz oranları ve enflasyonist ortam kaynaklı baskılar 2023 yılında toplam işlem hacminin geçen yıla kıyasla %36 oranında düşmesine neden olmuştur.

Mevcut iklimde zayıflayan yatırım iştahına rağmen, depremler sonrasında inşaat maliyetlerindeki ani artış halihazırda yüksek olan fiyatlar üzerindeki yukarı yönlü baskıyı arttırmıştır. Bu bağlamda, şişkin konut fiyatları önümüzdeki dönemde yatırım iştahının küçük-orta ölçekli varlıklara yönelmesine neden olabilir. (Value Solution Partners, 2023 Yıl Sonu)

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

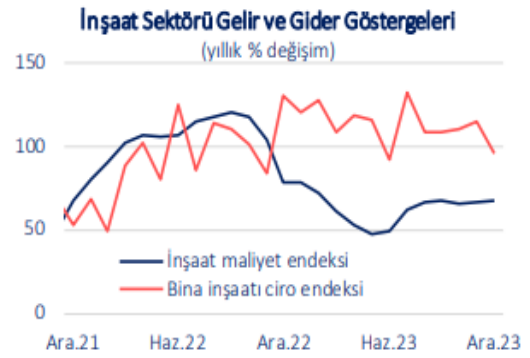
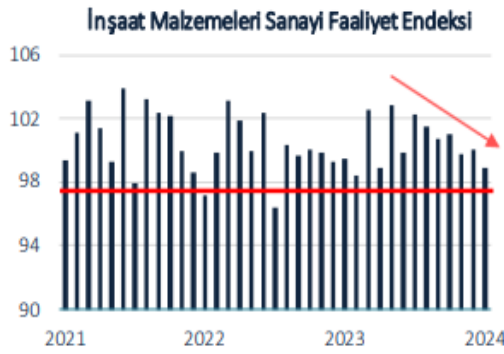
İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur. (Gyoder, 2023, 4.Çeyrek Raporu)

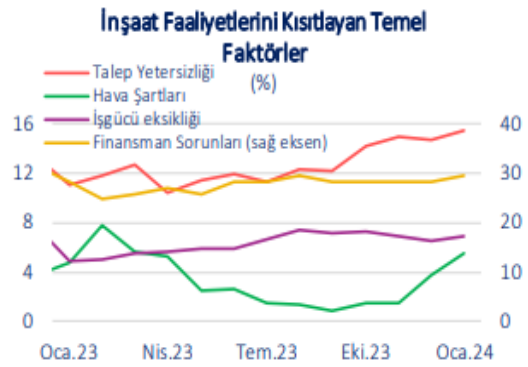
İç talepteki yavaşlama ve para politikasındaki sıkı görünümün etkisiyle konut sektörü arz açısından da nispeten zayıf bir tablo çizmiştir. 2023'ün dördüncü çeyreğine ilişkin verilere göre yapı ruhsatı izinlerindeki yıllık artış hızı %16'ya inerken, kullanma izinleri %8,9 düşüş ile gerileme eğilimini sürdürmüştür. İMSAD tarafından açıklanan inşaat malzemeleri sanayi faaliyet endeksi 2023'ün ikinci yarısında gerileme eğilimine girmiş, bu eğilim Ocak ayında da hızlanarak devam etmiştir.

Sektörün gelirlerindeki artışın dördüncü çeyrekte yıllık bazda %103,4 ile giderlerindeki yıllık %66,6'lık artışın üzerinde seyretmeye devam etmesi ise sektöre ilişkin olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.



TÜİK verilerine göre, inşaat sektörü güveni Ocak'ta iyimserlik eşik değeri olan 100'ün altında kalmakta birlikte bir önceki aya göre sınırlı bir artış göstermiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri ve alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeye ilişkin alt endekslerde kaydedilen artışlar da sektörün gelecek performansına ilişkin olumlu sinyaller vermiştir.

Önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerini kısıtlayabilecek temel faktörler açısından mevsimsellik ön plana çıkarken, zayıf talep koşullarının sektörün üretim faaliyetini baskılayabileceği izlenmektedir. Bununla birlikte finansman koşullarındaki sıkı görünümün devam edeceği, asgari ücrete yapılan artışların etkisiyle işgücü maliyetlerinin yükseleceği ve bu çerçevede sektörün giderlerindeki yüksek seyrin süreceği tahmin edilmektedir. (Türkiye İş Bankası, İktisadi Araştırmalar Bölümü, IV. Çeyrek, 2023)



#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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



## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı 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 itibari 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

### 6.1 - . Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut planda "PARK" alanında kalmaktadır. Bölgede yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı/benzer yapılaşma koşuluna sahip emsal taşınmazlara ulaşılamamıştır. Bu nedenle, taşınmazların değerlemesinde Pazar Yaklaşımı 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 halihazırda 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 değerlendirme 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:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- 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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme 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 değerlendirme çalışması için uygun yöntem(ler)in seçiminde sorumluluk değerlemeyi gerçekleştirene aittir. UDS'ye uyum değerlendirme 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 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.

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 binek araçlar için asgari 0-1 saatlik otopark bedelinin 52.-TL/Araç/Saat, minibüs için asgari 0-1 saatlik otopark bedelinin 104.-TL/Araç/Saat olduğu gözlemlenmiştir. Bu ücrete bağlı olarak ortalama saat ücreti yaklaşık 78.-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.

Tabloda belirtilen öngörülere dayalı yıllık otopark geliri hesaplanmıştır. İşçi giderleri, yenileme/otomasyon/çevre düzenlemesi vb. diğer giderler ve vergi giderleri öngörülerek toplam yıllık gider hesaplanmıştır. Değerleme konusu gayrimenkuller için geliştirilen otopark fonksiyonu kabulleri doğrultusunda elde edilebilecek potansiyel gelirlerin %10 ile kapitalize edilmesi ile taşınmaz değeri takdir edilmiştir.

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.

Otopark Fonksiyonu Gelir Yaklaşımı Hesabı			
GELİRLER	TL	GİDERLER	TL
Kapasite (toplam)	218	İşçi giderleri (TL) ( 4 kişi)	68.008
Doluluk oranı	70%	Diğer (yenileme, otomasyon, çevre düzenlemesi vb) (%1)	43.253
Doluluk sayısı	153	Yıllık gider	1.335.131
Çalışma günü	25	Vergiler (gelirin %20'si)	865.059
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)	217		
Günlük giriş yapan araç başı gelir (TL)	78		
Abonman aylık gelir (TL)	33.114		
Aylık giriş çıkış araç gelir (TL)	327.327		
Aylık Toplam otopark geliri	360.441		
Yıllık otopark geliri (TL)	<b>4.325.294</b>	Yıllık gider (TL)	2.200.190
		<b>Toplam Hasılat (yıllık)</b>	<b>4.325.294</b>
		<b>Toplam Gider (yıllık)</b>	<b>2.200.190</b>
		<b>Net Gelir</b>	<b>2.125.104</b>
		<b>10 Yıllık Net Gelir</b>	<b>21.251.042</b>

#### 6.4 - Taşınmazların Emlak Vergisi' ne Esas Rayiç Değerleri

Değerleme konusu parseller üzerinde değerlendirme 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 m<sup>2</sup> değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerlendirme 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 halihazırda 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 halihazırda 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 2024 Yılı Meltem Sokak için Birim Arsa Rayiç Değeri 30.833,86.-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	2024 YILI EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	EMLAK VERGİSİ KANUNU 30.MADDE UYGULAMASI ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	ARSA DEĞERİ (TL)
572	6.396	30833,86	3083,386	19.721.336,86
629	140	30833,86	3083,386	431.674,04
630	369	30833,86	3083,386	1.137.769,43
631	708	30833,86	3083,386	2.183.037,29
<b>TOPLAM</b>	<b>7.613</b>			<b>23.473.818</b>
<b>TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER</b>				<b>23.500.000</b>

#### 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

<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>23.500.000 TL</b>
--	----------------------

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

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

Bölgede yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı/benzer yapılaşma koşuluna sahip emsal taşınmazlara ulaşılamamıştır. Bu nedenle, taşınmazların değerlemesinde Pazar Yaklaşımı 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 halihazırda 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 m<sup>2</sup> değerlerinin yüksek olmasına neden olmaktadır. Ancak, değerlendirme 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 halihazırda kamulaştırılacak alanda yer almalarına karşın bir kamulaştırma programında bulunmaması 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 halihazırda onaylı olan imar planı gereği tasarrufları sınırlı olduğundan en alt değer hesaplanması yoluna gidilerek bulunan bu değer sonuç değeri olarak takdir edilmesine kanaat edilmiştir.

### 6.6.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

**6.6.3 - 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.

**6.6.4 - 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.

**6.6.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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.

**6.6.6 - 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.

**6.6.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

Rapora konu 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 yapılan incelemede;** Taşınmazlar, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almaktadır. Taşınmazların niteliği "arsa" olup, mevcutta üzerlerinde yapı bulunmamaktadır. 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.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

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

Taşınmazların üzerindeki takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

## 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

26.06.2024 tarihli toplam değeri için ;

**23.500.000 .-TL**

(Yirmi Üç Milyon Beş Yüz Bin TürkLirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**25.850.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

**Değerleme Uzmanı**



**Gizem GEREGÜL EVLEK**

Lisans No: 409558

**Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

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