

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2022



Mecidiye Mahallesi,
637 Ada, 150-151-197-198 ve 199 Nolu Parseller
Beşiktaş / İSTANBUL

ÖGYO-202200008

27.09.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.08.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 27.09.2022 tarihinde, ÖGYO-202200008 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.08.2022
DEĞERLEME TARİHİ	23.09.2022
RAPOR TARİHİ	27.09.2022
RAPOR NO	ÖGYO-202200008
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Balmumcu Mahallesi, Gazi Cumhur Paşa Sokak, Seydi Ali Reis Sokak ve Kara Hasan Sokak, 637 Ada, 150, 151, 197, 198 ve 199 No.lu Parseller Beşiktaş/İSTANBUL
KOORDİNATLARI	637/150= 41.058388, 29.011811 637/151= 41.058359, 29.012267 637/197= 41.058165, 29.011345 637/198= 41.058359, 29.011452 637/199= 41.058598, 29.011479
TAPU BİLGİLERİ	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 Ada 150, 151 ve 199 no.lu “Arsa” vasıflı parseller ile 197 parsel “5 Katlı Kargir Apartman” ve 198 no.lu “Bahçeli Kargir Apartman” vasıflı parsellerin TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur. (Raporumuz 4.2. ve 4.2.1. bölümünde de detayları aktarılmıştır.)
İMAR DURUMU	Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar “09.08.2007 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı” kapsamında büyük bir bölümünün “Ticaret + Hizmet Alanı”nda kaldığı bir kısmının da “Kısmen Yol + Kısmen Yeşil Alan + Kısmen Katlı Otopark Alanı”na isabet ettiği bilgisi alınmıştır. (Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen 637 Ada 150, 151, 197, 198 ve 199 No.lu Parsellerin güncel piyasa değerinin tespitine yöneliktir.

	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	567.750.000,00	30.805.751,49
Parsellerin KDV Dahil Toplam Değeri (% 8)	613.170.000,00	33.270.211,61

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,43 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Arsa” olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışınının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
3.4.1	İstanbul İli.....	20
3.4.2.	Beşiktaş İlçesi.....	22
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
4.1.	Çevre ve Konum.....	24
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	26
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	27
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	29
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	30
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	30
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	30
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	30
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	30
4.6.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	33
4.7.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
4.8.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	33
4.9.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	33
4.10.	Parseller İle İlgili Genel Bilgiler	34
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler	35

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	36
5.1.	Değerleme Yöntemleri	36
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	36
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	37
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	38
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	39
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	41
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	41
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	44
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	44
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	44
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	45
6.2.4.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	45
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	46

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz sorumlu değerleme uzmanları tarafından 27.09.2022 tarihinde ÖGYO-202200008 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.’nin talebi üzerine İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi 637 ada 150, 151, 197, 198 ve 199 no.lu parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayıç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerleme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 27.09.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki Özak GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Özak GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.08.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Özak GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu’nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmış son üç değerleme raporuna ait bilgiler rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com(e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
HALKA ARZ TARİHİ	: 15.02.2012
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
TİCARET SİCİL NO	: 654110
SERMAYESİ	: 728.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 9.726.927.787,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	343.752.157	47,22%
Ürfi AKBALIK	189.054.079	25.97%
Diğer	195.193.764	26,81%
TOPLAM	728.000.000,00	100%
* Sermayeyi temsil eden paylardan 182.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.		

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Mecidiye Mahallesi, 637 ada 150, 151, 197, 198 ve 199 no.lu parsellerin Türk Lirası cinsinden Pazar değerlerinin tespitine yöneliktir. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

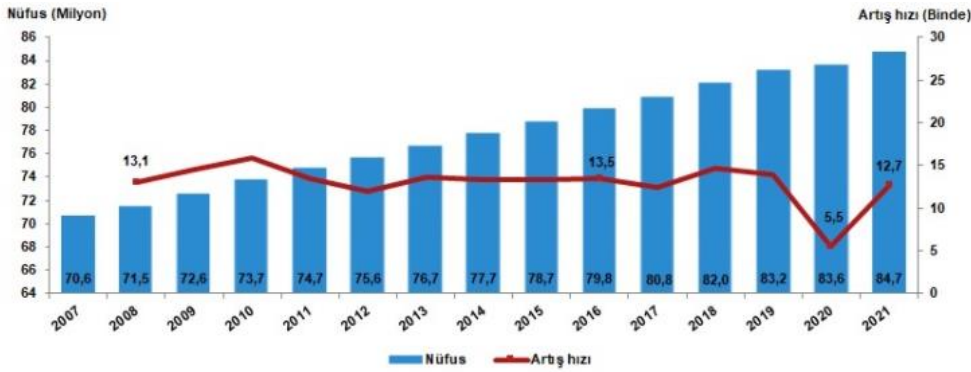
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



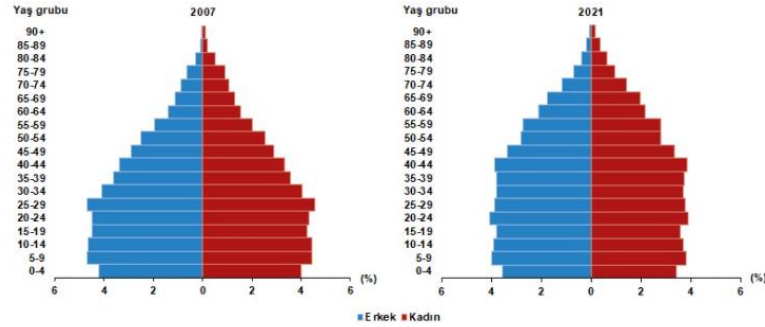
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

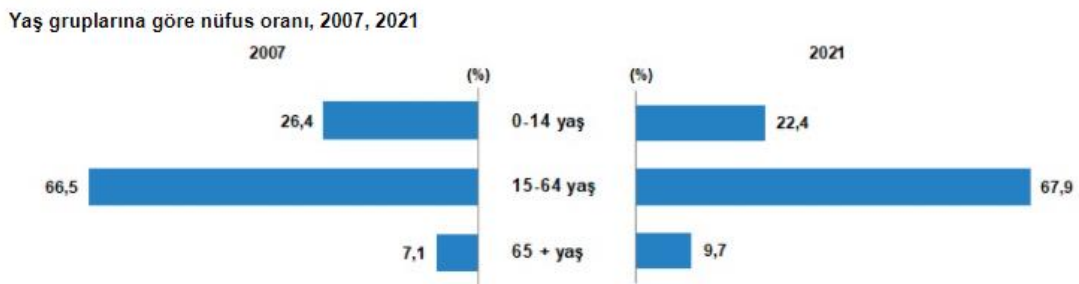


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

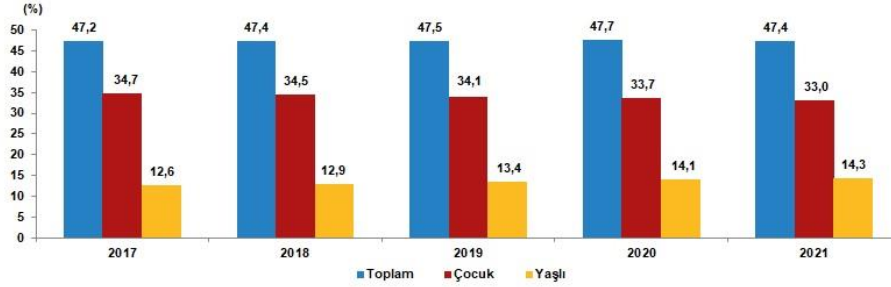
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2022 raporlarından derlenmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırılmalarının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırılmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırılmalarındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki

etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

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 biriside 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 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.

³ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

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.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

2022 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %17,50 artarak 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,90 azalarak 157 bin 284 adet olarak gerçekleşti.

2022 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %21,4 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 ilk çeyreğinde toplam 320 bin 63 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,67 oranında artış sağlanmıştır.

Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı antlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıldığı ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8’den bu yıl %4,5’e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7’si ise Vatandaşlık işleminde konu olduğu görülmektedir.

Ç1'22

Ç1'21

Ç1'22 Sıralaması (Ç1'21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.380	6.136
2(2)	Antalya	3.699	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Mersin	691	497
5(6) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	360
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
-(7)	Muğla	-	226
	Diğer	1.796	1.461
	Toplam	17.086	12.192
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	2.963
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	17,7%	24,3%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.
*1. Çeyrek sonu verisidir.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2’ye, yeni konutlarda ise %31,0’a yükselmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat’ta Rusya Ukrayna’yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya’ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya’daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir.

Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık % 50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97 lik artış olduğu ve bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



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, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2.500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakası'nda, 25'i Avrupa Yakası'nda olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (977.489), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.372) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

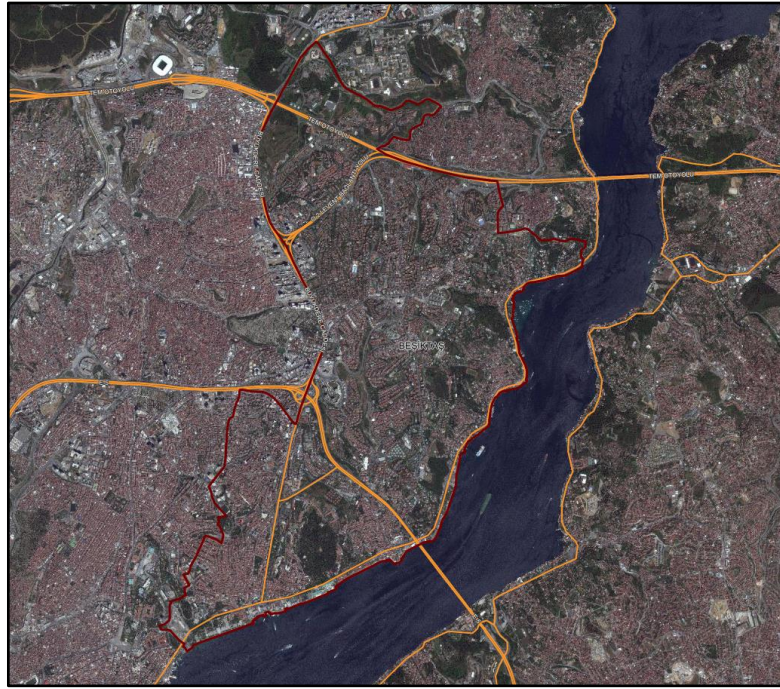
İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

3.4.2. Beşiktaş İlçesi⁵

Beşiktaş, İstanbul'un bir ilçesidir. 8,4 kilometre uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km², nüfusu ise 2021 ADNKS verilerine göre 178.938 'dir.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan 15 Temmuz Şehitler ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği, sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, üniversiteler ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezlerinin yer aldığı canlı bir alandır.

1930 yılında Beyoğlu'ndan ayrılarak ayrı bir ilçe haline gelmiş, Beşiktaş Belediyesi de 1984'te kurulmuştur. 23 mahalleden oluşan Beşiktaş'ta 875 sokak ve cadde vardır, bunlardan 31'i Büyükşehir Belediyesi'nin sorumluluğundaki ana arter niteliğindedir.



Türkiye'nin refah, yaşanabilirliği ve kültürel düzey bakımından en yüksek dereceye sahip olan ilçeleri arasında, 2013 yılının ilk yarısında yapılan sıralamada Beşiktaş ilk sırayı almıştır. Yine aynı araştırma sonuçlarına göre %34 ile yükseköğretim oranının en yüksek olduğu ilçedir.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere Caddesi'nde toplanmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında olan Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank ve Fibabanka genel müdürlükleri ilçe sınırları içindedir.

Eğlence mekânları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır.

Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır.

Azerbaycan, Bulgaristan, Danimarka, Güney Afrika Cumhuriyeti, İsrail, İspanya, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Mısır ve Suudi Arabistan'ın İstanbul konsoloslukları Beşiktaş'tadır.

İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş bu nedenle ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. 15 Temmuz Şehitler ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'nin Avrupa Yakası'ndaki ayakları Beşiktaş ilçesindedir.

İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında büyük paya sahiptir.

4.1. Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Balmumcu Mahallesi, Gazi Umur Paşa Sokağına cepheli 637 ada 197-198 ve 199 no.lu parseller, Kara Hasan Sokağına cepheli 637 ada 151 no.lu parsel, Kara Hasan Sokak ve Seydi Ali Reis Sokağına cepheli 637 ada 150 no.lu parsellerdir.

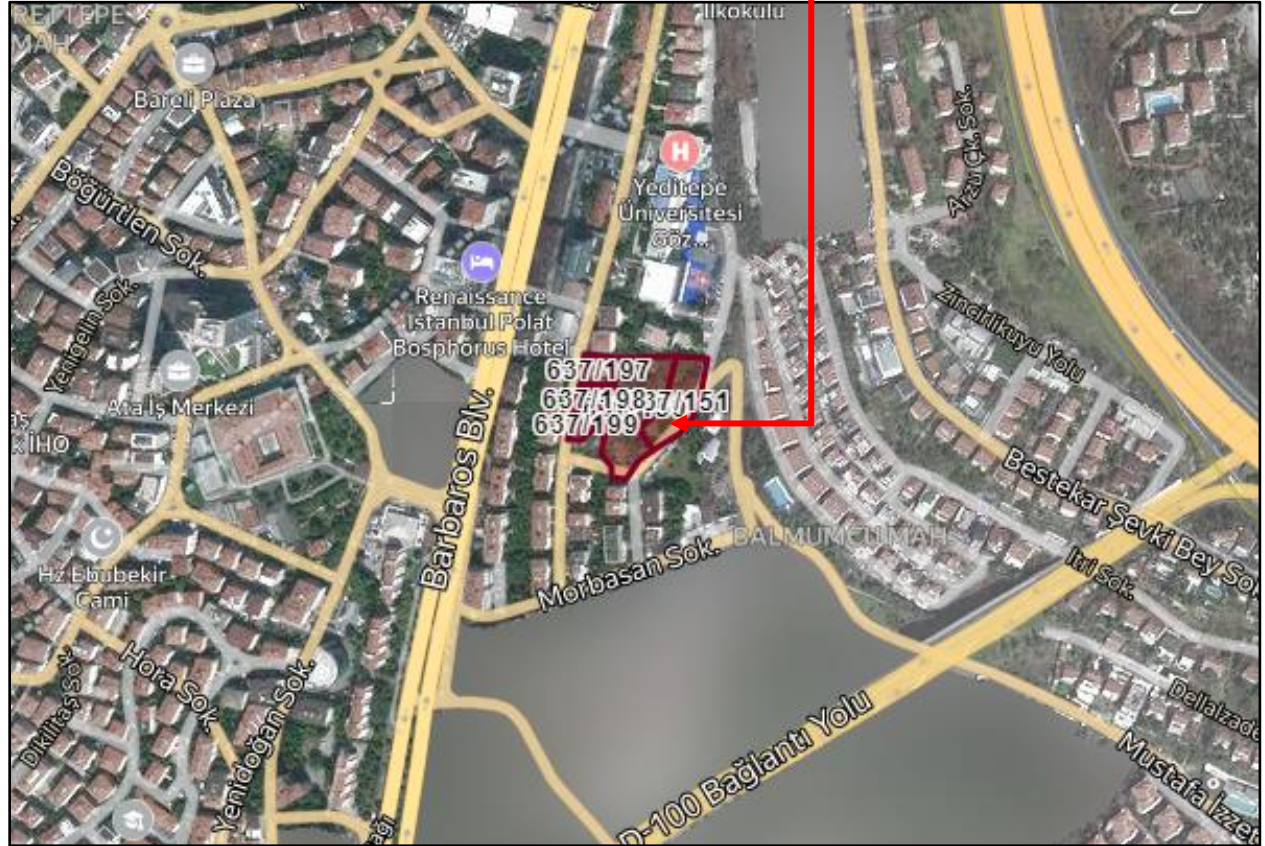
Taşınmazlar tapu kayıtlarında Mecidiye Mahallesi ve ilgili idaresinde Balmumcu Mahallesi sınırlarında kalmaktadırlar. İlgili idaresine göre mahallenin güneyinde Yıldız ve Mecidiye Mahallesi, batısında Gayrettepe ve Dikilitaş Mahallesi, doğusunda Levazım ve Ulus Mahalleleri bulunmaktadır. Rapora konu parsellerin bulunduğu bölgeye; Barbaros Bulvarı üzerinden ulaşılmaktadır. Zincirlikuyu'yu ve Büyükdere Caddesi'ne bağlayan Barbaros Bulvarı, aynı zamanda 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne de bağlanarak Avrupa-Anadolu ulaşımı sağlayan ana kavşaklardan biridir.

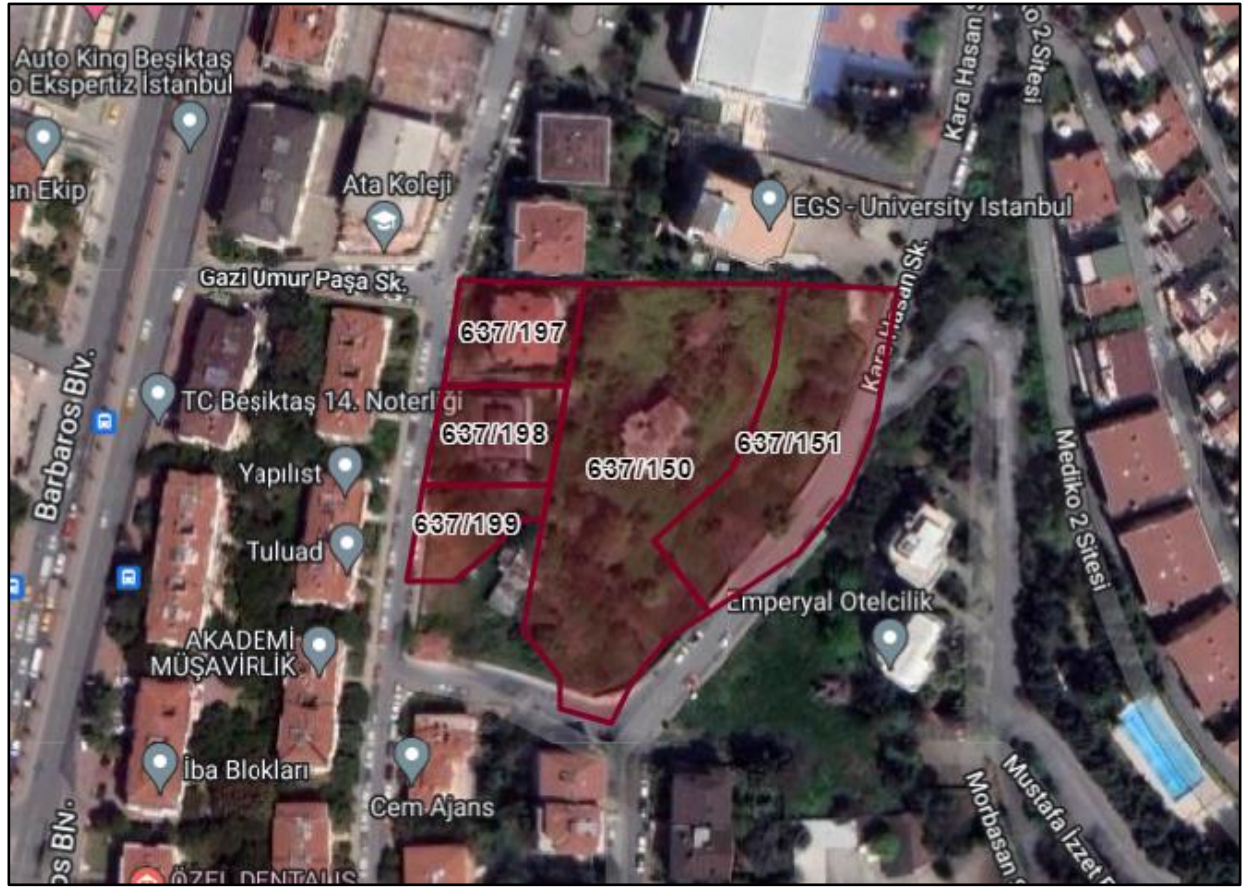
Bölgenin bilindik noktalarından olan Barbaros Bulvarı'na cepheli Yahya Kemal Parkı başlangıç noktası seçilirse Barbaros Bulvarı üzerinde kuzey istikametinde yaklaşık 1 km. ilerlenir ve sağ tarafa Morbasan sokağına dönülür. Morbasan Sokak üzerinde ilerlenirken ilk sol sokak olan Gazi Umur Paşa Sokağına dönülür. Taşınmazlar sokak üzerinde sağ tarafta yer almaktadırlar.

Parsellerin yakın çevresinde Yıldız Teknik Üniversitesi Yıldız Kampüsü, Yıldız Hamidiye Cami, İstek Özel Atanur Okulları, Özel Yeditepe Üniversitesi Göz Hastanesi, Beşiktaş Devlet Hastanesi, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, Balmumcu Mahallesi Muhtarlığı, Movenpick Hotel İstanbul Bosphorus bulunmaktadır.

Parsellerin konumlu olduğu bölge Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 35 km., İstanbul Havalimanı'na 52 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 7.5 km. ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 2 km. mesafededir.







4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgelerine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ : İSTANBUL

İLÇESİ : BEŞİKTAŞ

MAHALLESİ : MECİDİYE

MALİKİ : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAPU KAYITLARI										
Sıra No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (Pay/Payda)	Hisse Miktarı (m ²)	Cilt No	Sayfa No	Yevmiye No	Tarihi
1	637	150	Arsa (Yeşil Saha)	4.088,00	1/1	4.088,00	32	3060	11349	02.11.2016
2	637	151	Arsa	2.224,00	1/1	2.224,00	16	1570	11349	02.11.2016
3	637	198	Bahçeli Kargir Apartman	744,65	1/1	744,65	19	1770	4170	05.04.2013
4	637	199	Arsa	547,70	1/1	547,70	19	1771	11349	02.11.2016

637 Ada 197 No.lu Parsel;

SAHİBİ : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : BEŞİKTAŞ
MAHALLESİ : MECİDİYE
MEVKİİ : GAZİ UMUR
ADA NO : 637
PARSEL NO : 197
YÜZÖLÇÜMÜ : 744,65 M²
ANA GAYRİMENKULÜN : BEŞ KATLI KARGİR APARTMAN
NİTELİĞİ
B.B. NİTELİĞİ : MESKEN
YEVMIYE NO : 11349
TAPU TARİHİ : 02.11.2016

B.B. NO	KAT NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	2. BODRUM	13/100	30	2960
2	1.BODRUM	9/100	30	2961
3	1.BODRUM	9/100	31	2962
4	ZEMİN	10/100	31	2963
5	ZEMİN	11/100	31	2964
6	1	12/100	31	2965
7	1	12/100	31	2966
8	2	24/100	31	2967

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir şerh bulunmadığı görülmüştür.

637 ada, 197 parsel üzerindeki bağımsız bölümlerin tamamında müştereken;

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 19.08.1988 tarih
- 2981 sayılı yasa uyarınca kat mülkiyetine çevrildi.

Açıklama: Yukarıda bahsi geçen notlar “5 katlı Kargir Apartman” vasıflı ve 8 adet bağımsız bölümden oluşan betonarme tarzda inşa edilmiş olan bina için kat mülkiyeti hükümleri çerçevesinde konulmuştur. Bu binaya ait riskli yapı belirtmesi ve rapor ekinde sunduğumuz yıkım ruhsatının olması sebebi ile bina değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.

- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (31.10.2017 tarih ve 9774 yevmiye no ile)

Açıklama: Yukarıda bahsi geçen belirtmenin 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmesi sonucu konulmuştur. 6306 Sayılı yasa kapsamında kat mülkiyeti terkin edilerek taşınmazın niteliği “Arsa” olarak tescil edilecektir.

Rapora konu parselin devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir.

637 ada, 198 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Bölümü:

- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (31.10.2017 tarih ve 9771 yevmiye no ile)

Açıklama: Yukarıda bahsi geçen belirtmenin 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmesi sonucu konulmuştur. 6306 Sayılı yasa kapsamında cins tashihi terkin edilerek taşınmazın niteliği “Arsa” olarak tescil edilecektir. Binaya ait riskli yapı belirtmesi ve rapor ekinde sunduğumuz yıkım ruhsatının olması sebebi ile değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.

Rapora konu parselin devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir.

Değerlemeye konu 150 no.lu parsel “Arsa (Yeşil Saha)” vasıflı olup üzerinde natamam vaziyette metruk bir yapı bulunmaktadır. Söz konusu bina değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır. Ayrıca 151 ve 199 no.lu parseller ise “Arsa” vasıflı olup hâlihazırda boş durumdadırlar.

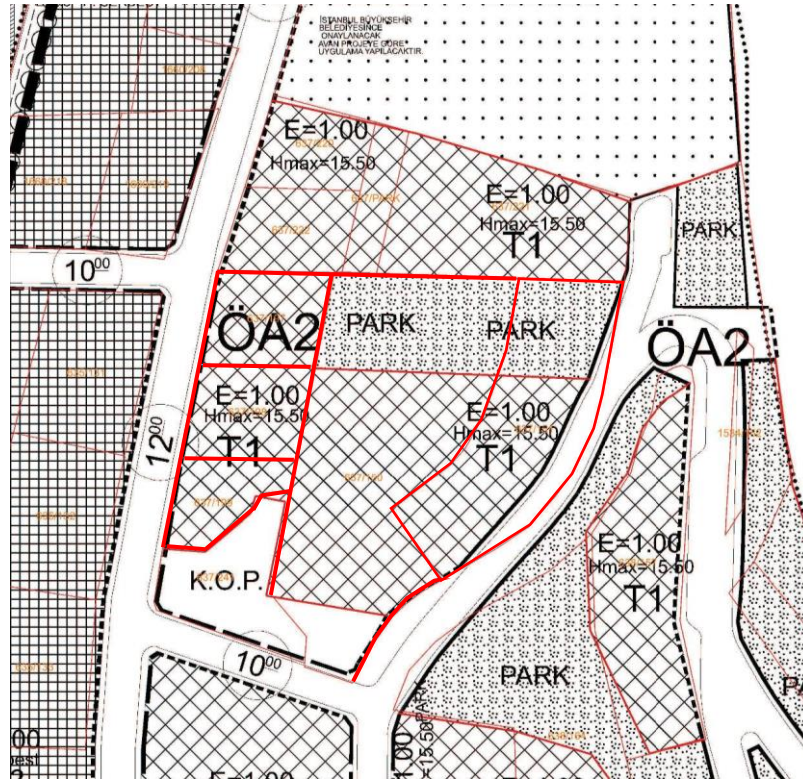
Rapora konu parsellerin devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir.

Rapora konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümlere göre taşınmazın devrine olumsuz etkisi bulunmadığına karar verilmiştir.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 29.08.2022 Tarih ve E-24864664-115-5437/17884 sayılı imar durum yazısına göre; rapora konu parsellerin 16.07.2005 Tasdik Tarihli 1/5.000 Ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve Plan Notu tadilleri kapsamında H:15,50 m. (5 kat) ve Hmaks.:18.00 m. (5 kat) yükseklikte E:1.00 ayırık nizam yapılaşma koşullarında kaldıkları öğrenilmiştir. Parsellerin toplam yüzölçümleri 8.349 m² olup terk alanı (Yeşil Alan, Yol, Katlı Otopark Alanı) 2.686,04 m²'dir. Bu bilgi Beşiktaş Belediyesi yetkililerinden şifahen öğrenilmiştir. Rapora konu parsellerin lejand ve yapılaşma şartları hakkında detaylı bilgi aşağıda yer alan tabloda gösterilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	LEJAND	YAPILAŞMA ŞARTLARI
637	150	Kısmen "Kapalı Otopark Alanı (K.O.P.)" Kısmen "Park" Kısmen "Yol" Kısmen "T1 Simgeli Ticaret + Hizmet Alanı"	Emsal = 1,00 H:15,50 m. - Hmaks: 18.00 m. (5 Kat)
	151	Kısmen "Park" Kısmen "Yol" Kısmen "T1 Simgeli Ticaret + Hizmet Alanı"	Emsal = 1,00 H:15,50 m. - Hmaks: 18.00 m. (5 Kat)
	197	"T1 Simgeli Ticaret + Hizmet Alanı"	Emsal = 1,00 H:15,50 m. - Hmaks: 18.00 m. (5 Kat)
	198	"T1 Simgeli Ticaret + Hizmet Alanı"	Emsal = 1,00 H:15,50 m. - Hmaks: 18.00 m. (5 Kat)
	199	"T1 Simgeli Ticaret + Hizmet Alanı"	Emsal = 1,00 H:15,50 m. - Hmaks: 18.00 m. (5 Kat)



TİCARET + HİZMET ALANI PLAN NOTLARI:

1. Ticaret ve Hizmet Alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, alışveriş merkezi, otel, residence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. imar yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.
2. Ticaret alanları T1, T2, T3, T4 sembolleri ile plan üzerinde işlenmiştir.
3. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX.TAKS = 0.40 olmak üzere uygulama yapılacaktır.
4. İskan edilen bodrum katları inşaat emsaline dahil edilecektir.
5. Ön bahçe mesafesi MİN. 5.00 M, yan ve arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 M'dir.
6. 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 M olup; 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0.50 M arttırılacaktır.
7. Mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan ikiden fazla bodrum katı iskan edilemez.
8. Açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahildir.
9. Cephesi yeterli olmayan parsellerde komşu parsellerle blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
10. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.
11. Ticaret alanlarında emsal hesapları net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellere ilişkin son üç yıl içerisindeki imar planında değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsellere ilişkin kadastral durumlarında değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu parsellerin imar arşiv dosyasında bulunan bilgiler aşağıda sunulmuştur.

150 no.lu Parsel;

- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan A, B ve C blok olmak üzere toplam 3 blok için hazırlanmış olan 01.04.1987 tarih ve 2710 mimari projesi bulunmaktadır.
- Söz konusu proje doğrultusunda düzenlenmiş olan 09.04.1987 tarih ve 300266 no.lu A, B ve C bloklara ait temel ruhsatları bulunmaktadır.
- A ve B blokların her bir temel ruhsatına göre 2 bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı, 10 adet bağımsız bölümlü ve 1.725 m² inşaat alanına sahiptirler. C blok ise 2 bodrum zemin ve 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı, 8 adet bağımsız bölümlü ve 1.549 m² inşaat alanına sahiptir.
- Arşiv dosyasında yer alan belgeler üzerinde yapılan incelemelerde mimari proje ve temel ruhsatlarının dayanağı olan 09.08.1985 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planlarının İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 23.02.1989 tarih ve 1989/280 sayılı kararı ile iptal edilmiş ve bu karar Danıştay 6. Dairesi'nin 29.11.1989 tarih ve 89/2358 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Onaylanan bu karar doğrultusunda 150 no.lu parselin proje ve ruhsatları iptal edilmesine Başkanlık Makamı'nın 26.09.1991 tarih ve 3306 sayılı onayı ile karar verilmiştir.
- Dosyada yer alan belgelerde yapılan incelemelerde Yapı Denetim Şefliği'nin Hukuk İşleri Müdürlüğü'ne göndermiş olduğu 23.01.1992 tarih ve 150 sayılı yazıda parsel üzerinde yer alan 3 katlı natamam yapının yıkılarak arsa haline dönüştürülmesi ile ilgili görüş sorulduğu buna istinaden gelen yazıda "Ortada bir yıkım kararı olmadan yıkım yapılamayacağı, konu yapının yıkılması için 1/5000 – 1/1000 ölçekli planların yapılmasında sonra korunup – korunamayacağı tespiti ile karar verileceği belirtilmektedir. Konu ile ilgili olarak Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda söz konusu binanın yıkılması ile ilgili olarak resmi başvuru yapılması halinde yıkım kararı verilebileceği öğrenilmiştir.

197 no.lu Parsel;

- Parsel üzerinde yer alan yapıya ait 17.05.1963 tarih ve 363 sayılı onaylı mimari proje incelenmiştir. Projeye göre bina bodrum kat, zemin, 1 normal ve çekme kat olmak üzere toplam 4 katlıdır.

- 17.05.1963 tarih ve 363 sayılı onaylı mimari projeye göre düzenlenmiş olan 19.06.1963 tarihli temel tezkeresi ile 30.06.1966 tarih ve 3061 sayılı yapı muayene raporu bulunmaktadır.

- Parsel üzerinde yer alan yapıya ait 24.05.1988 tarih ve 88/2322 sayılı röleve projesi incelenmiştir. Röleve projesine göre bina 2 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. Projeye göre 2. bodrum katta 1 adet daire, sığınak ve kazan dairesi, 1. bodrum, zemin ve 1. normal katın her birinde 2 adet daire, 2. normal katta ise 1 adet daire olmak üzere toplam 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- Dosya içerisinde mevcut iskanlı binada 2. bodrum kat ve çekme katın tam kata çevrilmesi (2. Normal Kat) için toplam 190,96 m² için birlikte verilmiş olan 30.05.1988 tarih ve 2374 sayılı ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- Mevcut binanın yan tarafına 16 m² (4 m. x 4 m.) ebadında ilave ile 13,20 m² (8.80 m. x 1,50 m.) ebadında 2.bodrum kat seviyesinde çıkma altının kapatılarak daireye dahil edilmesi ile ilgili olarak 11.11.1998 tarih ve 4 no.lu yapı tatil tutanağı düzenlendiği görülmüştür.

- Parsel üzerinde yer alan toplam 1.047 m² alanlı bina için alınmış olan 02.08.2016 tarih ve 118653385 no.lu Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu bulunmaktadır.

198 no.lu Parsel;

- Parsel üzerinde yer alan yapıya ait 21.09.1960 tarih ve 4397 sayılı mimari proje bulunmaktadır.

- Parsel üzerinde yer alan yol altı kat sayısı 1 ve yol üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 4 katlı ve 600 m² alanlı binaya ait 18.11.2013 tarih ve 2439331 No'lu Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu bulunmaktadır.

199 no.lu Parsel;

- Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan 2 bodrum, zemin ve 7 normal kat olmak üzere toplam 10 katlı bina için hazırlanmış olan mimari proje olduğu şifahen öğrenilmiş ancak arşiv dosyasında söz konusu projeye ve ruhsata rastlanılmamıştır.

4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu gayrimenkullerin plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir. Dolayısı ile parsellerin terk işlemleri tamamlanarak bir bütün halinde dükkân ve rezidans kullanımına uygun nitelikli bir proje geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanım şeklinin olacağı kanaatindeyiz.

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu parsellerden 637 ada, 151 ve 199 no.lu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Gayrimenkullerden 637 ada 197 no.lu parsel üzerindeki bina için kat mülkiyeti kurulmuş ve 8 adet bağımsız bölüm oluşturulmuştur. 637 Ada 198 no.lu parsel üzerindeki bina için ise cins tashihi tescil edilmiştir. Mevcudiyetlerini koruyan bu binalar için raporumuz 4.5 İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler bölümünde yanan yıkılan yapı formlarının bulunduğu ve riskli yapı tespitlerinin olduğu detaylı bir şekilde bahsedilmektedir. 637 Ada, 150 no.lu parsel üzerinde yer alan atıl vaziyetteki bina için başvuru yapıldığı an yıkım kararı verilebileceği ilgili belediyesinde teyit edilmiştir. Yapılan bu araştırmalar neticesinde parseller üzerinde yer alan bağımsız bölümler ve binalar değerlendirme dışı tutulmuştur.

4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Taşınmazlar arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir proje, hasılat paylaşımı, pay oranı vb. mevcut değildir.

4.9. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parsellerin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Arsa” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.10. Parseller İle İlgili Genel Bilgiler

- **637 Ada 150 no.lu parsel,** 4.088 m² yüzölçümüne sahip olup, amorf yapıdadır. Taşınmaz eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahip olup, kısmen doğal bitki örtüsü kaplı, yer yer ağaçlık alanlar bulunmaktadır. Parsel, Seydi Ali Reis Sokak'a ve Kara Hasan Sokak'a cephelidir. Parselin sınırlarını belirleyen herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde 3 katlı betonarme tarzda natamam bina yer almaktadır. Ekonomik ömrünü tamamlayan binanın ruhsat ve eklerinin iptali sebebiyle ekonomik açıdan bir değeri bulunmamaktadır. Bu sebeple değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır.



- **637 Ada 151 no.lu parsel,** 2.224 m² yüzölçümüne ve yamuk benzeri geometrik şekle sahiptir. Taşınmaz eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahip olup, kısmen doğal bitki örtüsü kaplı, yer yer ağaçlıktır. Parselin, Kara Hasan Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Parselin güneydoğu cephesinde sınır belirleyici saç paneller bulunmaktadır.



- **637 Ada 197 no.lu parsel,** 744,65 m² yüzölçümüne ve kare geometrik şekle sahiptir. Parsel, Gazi Umur Paşa Sokak'a cephelidir. Taşınmaz eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup, parsel üzerinde 5 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin batı cephesinde sınırları saç paneller ile çevrilidir. Yapıya ait yıkım ruhsatı rapor ekindedir. Ruhsata ve tapusunda belirtilen riskli yapı belirtmesine istinaden değer takdirinde bulunulmamıştır.



- **637 Ada 198 no.lu parsel**, 744,65 m² yüzölçümüne ve kare geometrik şekle sahiptir. Parsel, Gazi Umur Paşa Sokak'a cephelidir. Parselin batı cephesinde sınırlarını belirleyen bina girişinde bahçe demirleri ve kalan kısımda saç paneller bulunmaktadır. Taşınmaz eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup, parsel üzerinde 2 katlı yapı bulunmaktadır. Yapıya ait yıkım ruhsatı rapor ekindedir. Ruhsata ve tapusunda belirtilen riskli yapı belirtmesine istinaden değer takdirinde bulunulmamıştır.



- **637 Ada 199 no.lu parsel**, 547,70 m² yüzölçümüne sahip, amorf yapıdadır. Taşınmaz eğimli ve engebeli bir topoğrafik yapıya sahip olup, üzeri kısmen doğal bitki örtüsü kaplı, yer yer ağaçlık alanlar bulunmaktadır. Parsel, Gazi Umur Paşa Sokak'a cephelidir. Parselin batı cephesinde sınırları saç paneller ile çevrilidir.



4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Metropol şehir İstanbul'un merkezi lokasyonlarından birinde konumlu olmaları,
- Parsellerin üzerlerinde nitelikli proje geliştirilebilecek büyüklükte olması,
- Barbaros Bulvarı ve 15 Temmuz Köprüsü Bağlantı Yolu'na olan yakınlığı,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyetinin yüksekliği,
- Çevrede üzerinde proje geliştirilebilecek az sayıda (büyük alanlı) arsa bulunması,
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin ulaşım açısından oldukça stratejik bir konumda yer alması.

Olumsuz Özellikler

- Barbaros Bulvarı'na yakınlığı sebebiyle oluşacak trafik ve otopark sorunu,
- 637 Ada 150 ve 151 no.lu parsellerin imar durumunda kısmen park, yol ve kapalı otopark alanında kalması,
- Yabancıya satışların neden olduğu gayrimenkul piyasalarındaki spekülatif hareketler.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görölmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Rapora konu parsellerin değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Bölgede yeterli sayıda emsal olması sebebi ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kullanılamamış, değer tespitinde tek yöntem kullanılarak ilenlenmiştir.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Emsal No	Mahallesi	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	İmar Fonksiyonu (Yapılaşma Şartları)	Yol Cephesi (m.)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Parsel Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
1	Abbasağa	333/22	64,00	Konut Alanı (E:050 H:12,50m.)	5	8.000.000,00	125.000,00	Kale Emlak (212 211 18 86)
2	Mecidiye	461/7	1.174,00	Ticaret+Konut Alanı (H:12,50m.)	50	172.000.000,00	146.507,67	Bayrak İnşaat A.Ş. (212 673 41 11)
3	Mecidiye	456/1	505,00	Konut Alanı (H:18,50m.)	80	53.000.000,00	104.950,50	Kaya Emlak İnşaat (532 264 49 60)
4	Etiler	(*)	3.000,00	Ticaret+Konut Alanı (H:18,50m.)	-	460.000.000,00	153.333,33	Aslan Brokers Gayrimenkul (212 434 44 46)
5	Rumeli Hisarı	653	560,00	Plansız Alanda	100	75.000.000,00	133.928,57	Coldwell Banker Power (212 287 17 97)
6	Bebek	(*)	615,00	Plansız Alanda	-	110.000.000,00	178.861,79	Sahibinden (545 977 37 59)
7	Bebek	1364/31	569,00	Konut Alanı Hmaks:8,00 m	10	150.000.000,00	263.620,39	Akgün Kurumsal Hizmetler (545 438 48 44)
8	Kuruçeşme	172/35-36	104,41	Konut Alanı	5	14.200.000,00	136.002,30	Akgün Avrupa Gayrimenkul (532 743 13 92)
9	Bebek	(*)	620,00	Konut Alanı	-	64.900.000,00	104.677,42	Monarch (535 010 36 31)
10	Yıldız	(*)	108	Ticaret+Konut Alanı	-	15.500.000,00	143.518,52	Redstone Cadde (216 234 00 10)

(*) Emsallerden 4,6, 9 ve 10 nolu olanların ada ve parsel numaraları vermekten imtina etmişlerdir. Rapora konu parseller ile aynı ilçe sınırlarında ve önemli mahallerinde de konumlu emsaller olması sebebiyle tablo içeriğinde bahsi geçmiş ancak konum krokisinde işaretleme yapılamamıştır.

Emsal Araştırmaları: İstanbul’un merkezi ve göz alıcı noktalarından biri olması sebebi ile ulaşılan emsaller rapora konu taşınmazların toplamından küçük olup nitelikli bir proje geliştirilebilecek yüzölçümüne sahip değildirler. Bu sebeple yakın geçmiş içerisinde ihaleye çıkarılmış rapora konu taşınmaz gibi nitelikli proje geliştirilebilecek büyüklükte gayrimenkuller hakkında ihale bilgileri araştırılmış ve bir sonraki sayfada özetlenmiştir.

- ✓ **İhale 1:** İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Balmumcu Askeri Dikimevi olarak bilinen Mecidiye Mahallesi'nde yer alan toplam brüt alanı 29.760,50 m² ve net alanı 17.500 m² (Konut Alanı, Emsal:1 yapılaşma şartlarına sahip) olan 637 ada, 3-5-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68 no.lu 16 adet parsel 15.10.2018 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından satışı için ihaleye çıkartıldı. İhale Astaş İnşaat A.Ş. tarafından 36 ay taksitli ödeme planına göre toplam KDV hariç 461.911.705,88,-TL bedelle kazanıldı.
- ✓ **İhale 2:** 27.10.2020 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) A.Ş. tarafından 3.357,46 m² yüzölçümlü İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1646 ada, 55 no.lu (Ticaret Alanı imarlı Emsal:2 yapılaşma şartlarına sahip) parseli arsa satış karşılığı proje geliştirme işi kapsamında ihaleye sunuldu. 23.02.2021 tarihinde Emlak Konut GYO A.Ş. ile ihale sonucu ikinci olan Fuzul Yapı İnşaat Paz. A.Ş. arasında İstanbul Beşiktaş Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi imzalanmıştır. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri olarak öngördüğü 461.000.000.-TL + KDV üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %50 oran karşılığı Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri olarak 230.500.000.-TL + KDV, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.
- ✓ **İhale 3:** 12.07.2021 tarihinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan ihale sonucunda ise İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Abbasağa Mahallesi, 17.665 m² yüzölçümlü, 347 Ada 1 Parselde (Konut Alanı, Emsal: Bulunan Taşınmaza İlişkin Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşım İş ihalesinde Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam geliri olarak 1.450.000.000 TL, Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Gelir Oranı olarak %14 ve Arsa Satışı Karşılığı İdare Payı Geliri olarak 203.000.000 TL ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-Biskon Yapı A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.
- ✓ **İhale 4:** 12.03.2021 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) A.Ş. tarafından toplam 19.879 m² yüzölçümlü İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Ortaköy Mahallesi, 30 ada 74-75-76-77-78 ve 104 nolu (Turizm+Ticaret+Konut Alanı imarlı Emsal:1,65, 15 kat yapılaşma şartlarına sahip) parseller arsa satış karşılığı proje geliştirme işi kapsamında ihaleye sunuldu. Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri 2.650.000.000,-TL ve Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 1.192.500.000,-TL, Şirket Payı Geliri %45 olarak Pasifik Gayrimenkul Yatırımları İnşaat A.Ş. kazandı. 29.04.2021 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 10 adet satılık emsale ve 4 adet ihale bilgisine ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Rapor konusu parsellerin büyüklükleri farklı olmasına rağmen bir bütün halinde değerlendirilmesinin doğru olacağı düşüncesi ile şerefiye farkı gözetmeksizin toplam yüzölçümüne değer verilmiştir. Elde edilen emsal verilerinden 4 adetinin detaylı bilgisine ulaşılmış olması sebebiyle düzeltme tablosunda bu emsaller üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Emsallerin konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tabloda rapor konusu parsellerin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu

özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Lejantı	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Parsel Şekli+Cephe (Kullanılabilirlik, Proje Geliştirilebilirlik) Düzeltmesi	İmar Lejant Düzeltmesi	Terk Alanı Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri
E1	64,00	Konut	H:12,5	8.000.000	125.000	5%	118750	-30%	0%	10%	10%	-33%	67.687,50
E2	1.174,00	Konut+ Ticaret	H:12,5	172.000.000	146.508	10%	131857	-15%	-5%	0%	5%	-33%	68.565,59
E3	505,00	Konut	H:18,5	53.000.000	104.950	5%	99703	-15%	-5%	15%	5%	-33%	66.800,99
E4	3.000,00	Konut+ Ticaret	H:18,5	460.000.000	153.333	5%	145667	-10%	-10%	0%	0%	-33%	68.463,33
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)													~68.000

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu parsellerin bir bütün halinde kullanılacağı düşüncesi ile taşınmazların toplam brüt alanlarına göre hesap ve takdir edilen KDV hariç ortalama birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değeri TL
637/150 637/151 637/197 637/198 637/199	8.349,00	68.000	(567.732.000) ~ 567.750.000,00

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Balmumcu Mahallesi Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetindeki 637 ada 150-151-197-198 ve 199 parsel için bölgede yeterli sayıda emsal veri bulunması sebebiyle değerine tek yöntem olan "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile ulaşılmış olup 567.750.000,-TL hesap ve takdir edilmiştir.

6.2.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Söz konusu 637 ada, 150, 151, 197, 198 ve 199 no.lu parsellerden 197 ve 198 no.lu parsel üzerinde yer alan binalar için gerekli izin belgeleri alınmasına rağmen riskli yapı tespitine istinaden yanan yıkılan yapı formu düzenlenmiştir. 150 no.lu parsel üzerinde yer alan bina natamam vaziyette olup proje ve ruhsatların iptaline karar verilmiş ve gerekli başvuruların yapılması halinde yıkılabileceği bilgisi alınmıştır. 199 no.lu parsel için düzenlenmiş onaylı mimari proje olmasına rağmen üzerinde herhangi bir bina bulunmamaktadır. Dolayısı ile yasal mevzuat gereği alınan bu izin ve belgeler hükümlerini yitirmiştir.

6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde satış kabiliyetini/devredilebilirliğine engel teşkil edebilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.2.4. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Rapora konu parsellerden 637 ada, 150, 151 ve 199 no.lu parseller tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflıdır. 150 no.lu parsel üzerinde natamam vaziyette, proje ve ruhsatlarının iptaline Başkanlık Makamı’nın 26.09.1991 tarih ve 3306 sayılı onayı ile karar verilmiş olan resmi başvuru ile yıkılması öngörülen bina yer almaktadır. Üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmayan 199 no.lu parsel için hazırlanmış mimari projeye istinaden ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belgeye rastlanmamıştır. 151 no.lu parsel ise boş durumda olup mevzuat gereği alınmış herhangi bir izin ve belgesi bulunmamaktadır.

Rapora konu 637 ada, 197 no.lu parsel kat mülkiyeti hükümleri çerçevesinde “5 katlı Kargir Apartman” vasıflıdır. Parsel üzerinde bina için tapu kayıtlarında riskli yapı belirtmesi ve rapor ekinde sunduğumuz yıkım ruhsatının olması sebebi ile bina değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır. 198 no.lu parsel ise “Bahçeli Kargir Apartman” vasıflı olup üzerinde yer alan bina için 6306 Sayılı yasa kapsamında konulan riskli yapı belirtmesine ve rapor ekinde sunduğumuz yıkım ruhsatının olması sebebi ile değerlemede göz önünde bulundurulmamıştır. Her iki taşınmazın cins tashihi terkin edilerek “Arsa” vasfı ile tescil edilmelidir.

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz

Tebliği’nin 24. Maddesi “C” Bendinde “Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.” denilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Balmumcu Mahallesi sınırlarındaki 637 ada 150-151-197-198 ve 199 no.lu parsellerdir.

Rapor konusu parsellerin bulunduğu yer, konumu, civarı, teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, parselin cephesi, imar durumu ve yapılaşma şartları gibi tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parseller için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam değer aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Parsellerin KDV Hariç Toplam Değeri	567.750.000,00	30.805.751,49
Parsellerin KDV Dahil Toplam Değeri (%8)	613.170.000,00	33.270.211,61

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,43 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Portföyde Yer Alan Arsalar Hk. Yazı
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeler
- İmar Durumu Resmi Yazısı ve Plan Notları
- Yapı İzin Belgeleri ve Yanan ve Yıkılan Yapı Formları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri