

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	8.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	ISGY-2605009
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	LEVENT MAH. MELTEM SK. 916 ADA 572 PARSEL, 916 ADA 630 VE 631 PARSELLER VE 1779 ADA 629 PARSEL BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	T. Eren DİNEMİT-Değerleme Uzmanı (Lisans No:929419) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	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 ve Mesleki Tecrübe 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-2605009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. T. Eren DİNEMİT raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER 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
Rapor Numarası	ISGY-2410094	ISGY-2505001	ISGY-2510031
Rapor Tarihi	30.12.2024	25.06.2025	30.12.2025
Rapor Konusu	4 ADET ARSA	4 ADET ARSA	4 ADET ARSA
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Ahmet İPEK- Onur Fuat TINAZ - Berrin Kurtuluş SEVER	T. Eren DİNEMİT- Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ - Berrin Kurtuluş SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	23.500.000	28.630.000	28.630.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

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

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

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 15.05.2026 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 tevhide şartı vardır. İnşaat yapılamaz.

(662 nolu parselin konumuna ilişkin Beşiktaş Belediyesi, Harita Bölümü' nde ve Planlama Bölümü' nde inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemelerde tevhid 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

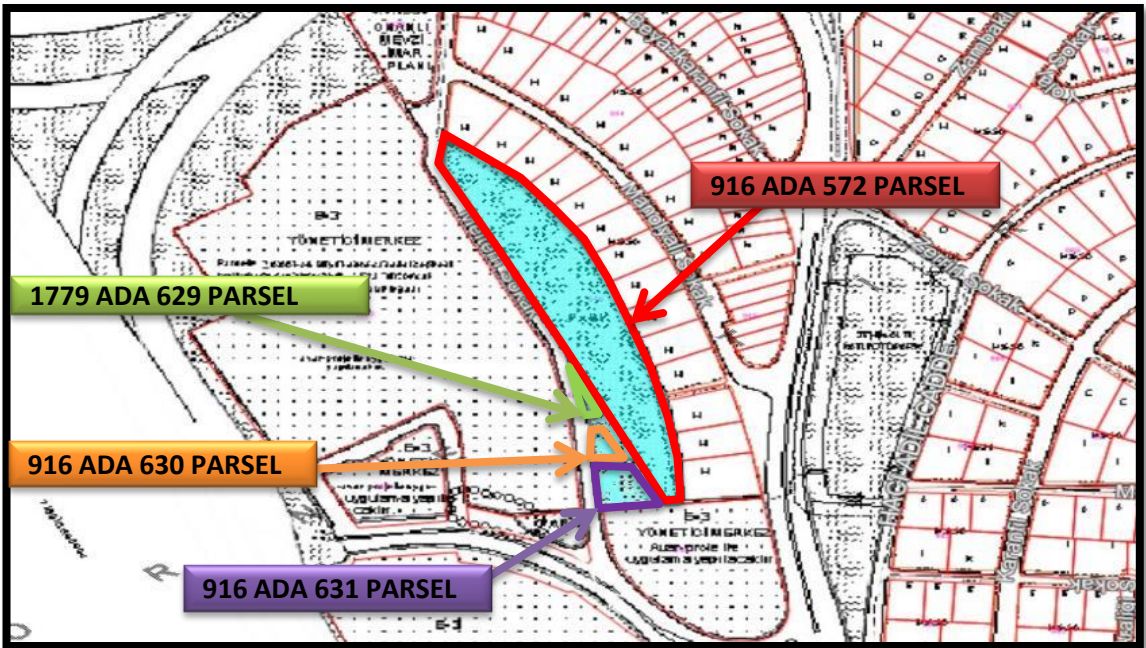
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınmış olan 03.06.2026 tarihli belgeye istinaden;

Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 24 pafta 916 ada, 572 parsel ile 22,23/1 pafta 916 ada, 630, 631 sayılı parseller; 1779 ada 629 parsel 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, 1779 ada 629 parsel, 916 ada 630, 631 parseller "Park ve Yeşil Alan"da kalmaktadır.

1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı henüz onaylanmamıştır



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

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı tespit edilmiştir. Dosya incelemesi sonucunda, yalnızca "İstinat Duvarı"na ilişkin belgelerin mevcut olduğu görülmüş olup, bu kapsamda 08.04.2002 tarihli ve 2002/855 sayılı onaylı mimari proje ile 19.04.2002 tarihli ve 2002/855 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiştir.

Belediyedeki yetkililerden şifahi olarak edinilen bilgilere göre, taşınmazlar onaylı imar planında "PARK" alanında kalmakta olup, mevcut durumda herhangi bir yapılaşma izni bulunmamaktadır. Ayrıca, söz konusu parsellerin kamulaştırılacak alanlar arasında yer aldığı, ancak halen imar programı kapsamında bulunmadığı ve parseller için alınmış bir kamulaştırma kararının bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

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 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda 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 sınırları içerisinde, Levent Mahallesi'nde yer alan 916 ada 572 parsel ile Rumeli Hisarı Mahallesi'nde konumlu 1779 ada 629 parsel ve 916 ada 630 ile 631 numaralı parsellerden oluşmaktadır.

Parseller üzerinde değerlendirme günü itibariyle herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Parsel No.	Yüzölçümü (m ²)
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
TOPLAM	7.613,00

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Söz konusu taşınmazlar, İstanbul'un en önemli ulaşım akslarından biri olan Büyükdere Caddesi'ne ve TEM Otoyolu bağlantı yollarına yakın konumları ile yüksek erişilebilirlik avantajına sahiptir. Bölge, kentsel ölçekte ticaret, finans ve hizmet sektörlerinin yoğun biçimde kümелendiği bir merkez niteliğindedir.

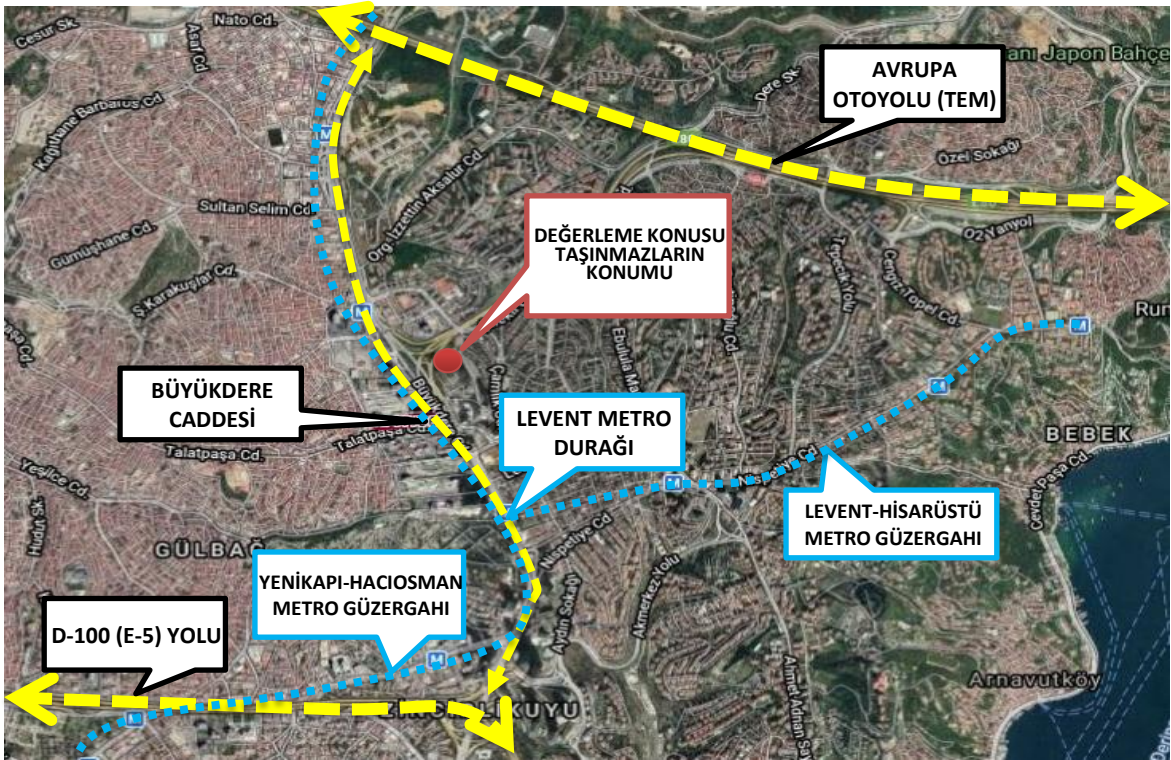
Taşınmazlar, İş Kuleleri'nin ön cephesinde yer almakta olup, yakın çevrede Sabancı Center, Kanyon AVM, Yapı Kredi Plaza, Sapphire, Metrocity ve Özdilek AVM gibi prestijli iş ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır. Bu konum, bölgeyi hem kurumsal kullanım hem de yatırım açısından yüksek çekim gücüne sahip bir lokasyon haline getirmektedir.

Ayrıca taşınmazların çevresi, gelişmiş ulaşım ağı, metro bağlantıları ve güçlü sosyal-kültürel donatı alanlarıyla desteklenmiş durumdadır. Bu nitelikler, taşınmazların belediye hizmetlerine, toplu taşımaya ve ticari merkezlere yürüme mesafesindedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar, İstanbul'un ana ulaşım arterlerine ve her iki Boğaz Köprüsü bağlantı noktalarına oldukça yakın bir konumda yer almaktadır. Ulaşım olanakları son derece gelişmiş olup, bölgeye hem özel araçlarla hem de toplu taşıma araçlarıyla çok sayıda alternatif güzergâh üzerinden erişim mümkündür. Büyükdere Caddesi hattı boyunca hizmet veren metro, otobüs, minibüs ve dolmuş hatları sayesinde bölgeye şehir geneline yayılan doğrudan toplu ulaşım bağlantıları sağlanmaktadır. Levent ve 4. Levent metro istasyonları, taşınmazlara yaya mesafesinde bulunmakta olup, iş merkezleri bölgesine entegre bir erişim kolaylığı sunmaktadır. Bu yönüyle taşınmazlar, hem toplu taşımaya yakınlık hem de ana arterlere bağlantı avantajı sayesinde, yüksek ulaşılabilirlik potansiyeline sahip merkezi bir lokasyonda yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların parsel sınırları mevcut durumda istinat duvarı ve tel örgü ile belirgin biçimde tanımlanmıştır. Arazi genelinde hafif eğimli bir topoğrafik yapı hakimdir. 1779 ada 629 parsel üçgen formda, diğer parseller ise yamuk biçimli geometrik özellikler göstermektedir. Parseller, cepheli oldukları Meltem Sokak kotuna göre yaklaşık 0,50 m ile 3,00 m arasında değişen oranlarda düşük kotta konumlanmaktadır. Halihazırda parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, boş arsa vasfını korudukları gözlemlenmiştir.

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 2025 yılına göre 15.754.053'tür. Bu nüfus, 7.851.344 erkek ve 7.902.709 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,84 erkek, %50,16 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 2024 sayımına göre 167.264'tür. Bu nüfus, 74.475 erkek ve 92.789 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %44,53 erkek, %55,47 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 saldıkları 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 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Beşiktaş'ın Toplam Nüfusu 178.938 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

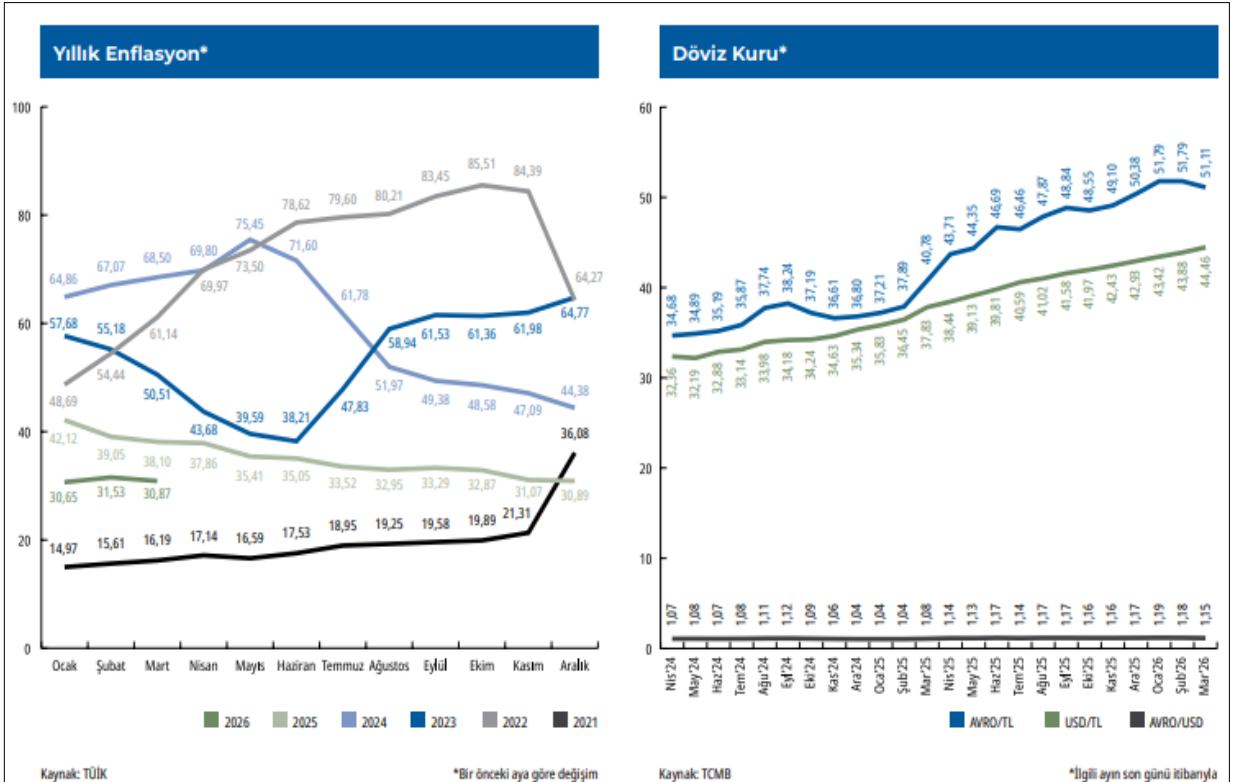
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaştırma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılmalıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
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	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

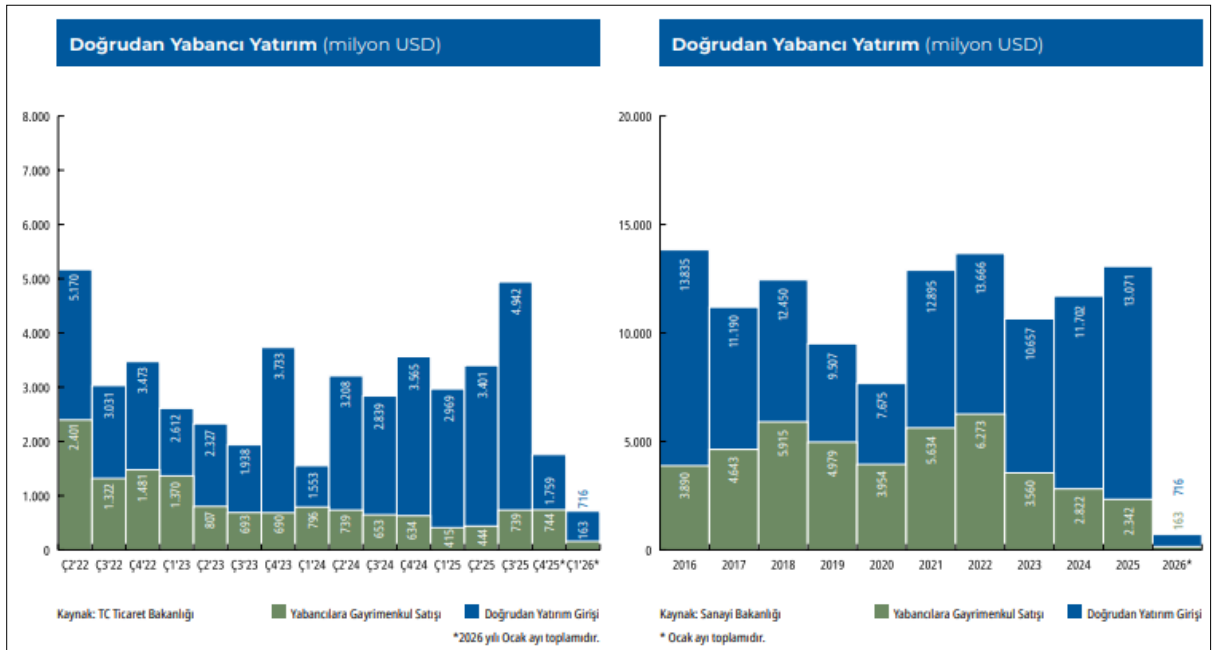
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

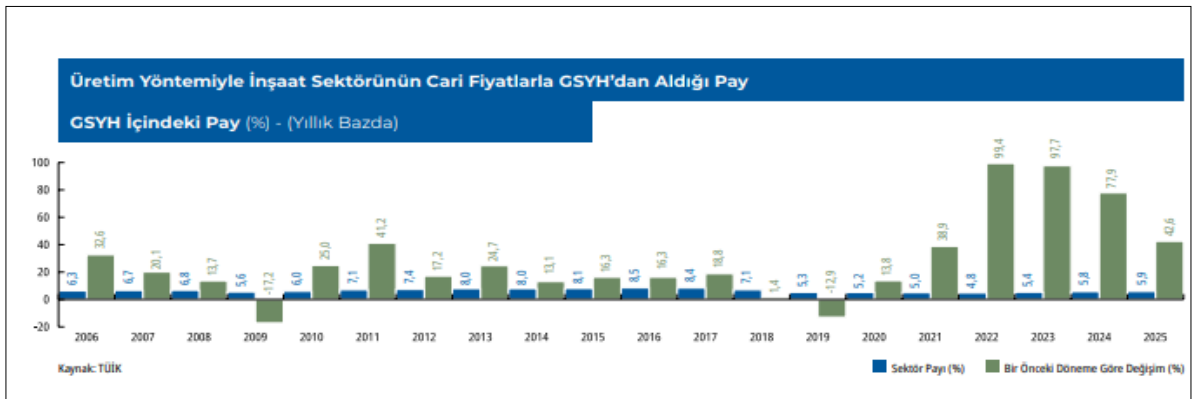
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

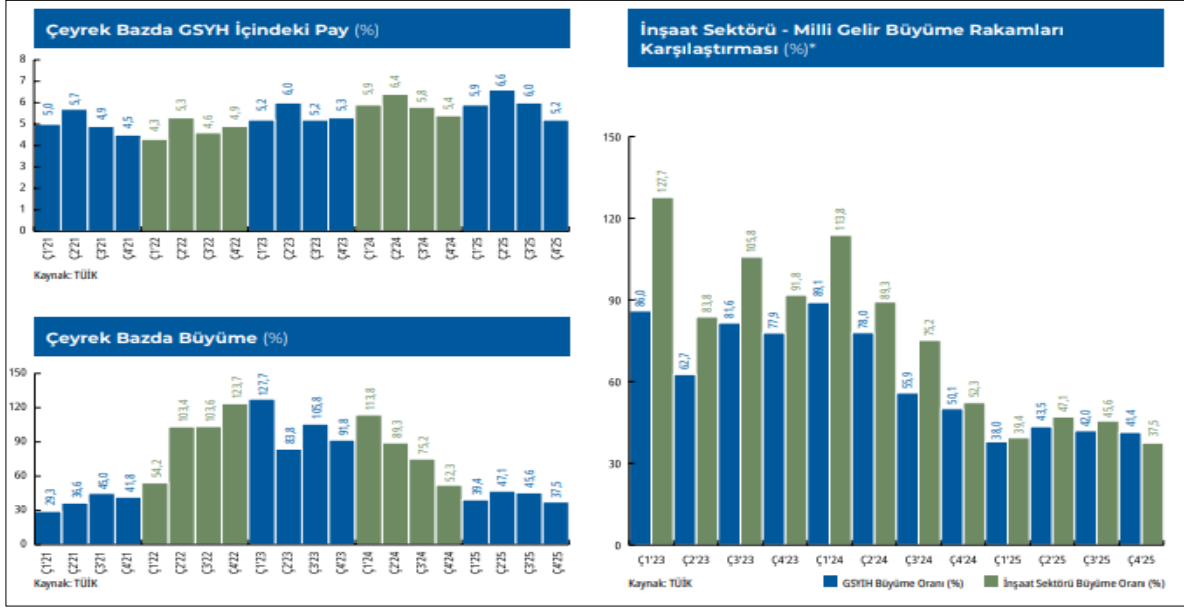
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmeyle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

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.

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 170.-TL/Araç/Saat, minibüs için asgari 0-1 saatlik otopark bedelinin 340.-TL/Araç/Saat olduğu gözlemlenmiştir. Bu ücrete bağlı olarak ortalama saat ücreti yaklaşık 255.-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 değer 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)		155.000
Doluluk oranı		70%	Diğer (yenileme, otomasyon, çevre düzenlemesi vb) (%1)		103.921
Doluluk sayısı		153	Yıllık gider		3.107.047
Çalışma günü		25	Vergiler (gelirin %25'i)		2.598.015
Abonman araç sayısı		44			
Devir Hızı		1,10			
Aylık giriş çıkış araç sayısı		4.197			
Aylık araç kapasitesi (toplam araç sayısı)		4.240			
Abonman araç başı gelir (TL)		3.500			
Günlük giriş yapan araç başı gelir (TL)		170			
Abonman aylık gelir (TL)		152.600			
Aylık giriş çıkış araç gelir (TL)		713.405			
Aylık Toplam otopark geliri		866.005			
Yıllık otopark geliri (TL)		10.392.060	Yıllık gider (TL)		5.705.062
			Toplam Hasılat (yıllık)		10.392.060
			Toplam Gider (yıllık)		5.705.062
			Net Gelir		4.686.998
			10 Yıllık Net Gelir		46.869.978

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 m² 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 öngörülemezdir. 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 2026 Yılı Meltem Sokak için Birim Arsa Rayiç Değeri 112.812,00.-TL/m² olarak belirlenmiştir.

PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	2026 YILI EMLAK VERGİSİNE ESAS	EMLAK VERGİSİ KANUNU 30.MADDE UYGULAMASI	ARSA DEĞERİ (TL)
572	6.396	112812,00	11281,2	72.154.555,20
629	140	112812,00	11281,2	1.579.368,00
630	369	112812,00	11281,2	4.162.762,80
631	708	112812,00	11281,2	7.987.089,60
TOPLAM	7.613			85.883.776
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER				85.890.000

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	85.890.000 TL
---	----------------------

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 m² 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 kanununun “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 öngörülemezdir. 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 sonuçu 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.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.6.5 - 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.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.6.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.6.8 - 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

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

85.890.000 .-TL

(Seksen Beş Milyon Sekiz Yüz Doksan Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

94.479.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



T. Eren DİNEMİT

Lisans No: 929419

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * 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.