

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU (UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, DİKİLİTAŞ MAHALLESİ, 1342 ADA 8 PARSEL
NUMARALI “**ARSA**” NİTELİKLİ TAŞINMAZ

RAPOR NO: ISGYO-202600005

RAPOR TARİHİ: 30.06.2026

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	4
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	4
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	4
1.4 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	4
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	4
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	4
1.10 UYGUNLUK BEYANI	5
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	6
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	8
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	8
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
3.4 DEĞER LEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	11
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI	12
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	12
4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	12
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	13
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER	13
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	33
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	33
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	33
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	33
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	34
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ	35
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	38
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	38
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	38
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	39
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	46
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	46
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	46
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	46
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	47
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	48
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	48
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	48
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	49

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜŞTERİ ADI	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
SÖZLEŞME TARİHİ VE NUMARASI	08.05.2026 – 2026-001	
RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	30.06.2026 / ISGYO-202600005	
DEĞERLEMENİN KONUSU VE KAPSAMI	Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebi üzerine raporda bilgileri verilen taşınmazın rapor tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden değerlerinin tespitine yönelik olarak Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIM VE KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlayıcı durum veya özel varsayım bulunmamaktadır.	
TAŞINMAZIN ADRES BİLGİSİ	Gayrettepe Mahallesi, Yener Sokak, No:3 - Beşiktaş / İSTANBUL	
TAPU BİLGİLERİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parsel numaralı 1.355,57 m ² yüzölçümlü "Arsa"	
MÜLKİYET BİLGİSİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/1	
İMAR DURUMU	Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 03.06.2026 tarihli imar durum belgesine göre, 1342 ada 8 parsel, 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında H: 33.50 m. (11 kat) irtifada, E:2.50, ayrık nizam yapılanma koşullarında "T4" lejantlı "Ticaret+Hizmet Alanları"nda kalmaktadır.	
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı	
DEĞERLER	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
ARSA DEĞERİ (TL)	618.900.000,00-TL	680.790.000,00-TL
MEVCUT DURUM DEĞERİ	666.260.000,00-TL	799.512.000,00-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.484.710.000,00-TL	1.781.652.000,00-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Serdar ETİK - SPK Lisans No: 402403 (Değerleme Uzmanı)	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Gonca ATASOY ALTUNBAŞ - SPK Lisans No: 400334	

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 30.06.2026, rapor no: ISGYO-202600005'tir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parsel numaralı 1.355,57 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli gayrimenkul ile üzerinde yapılması planlanan projenin mevcut durum değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK

– SPK Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ

– SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme başlangıç tarihi 15.06.2026, değerlendirme bitiş tarihi 29.06.2026'dır.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 08.05.2026 tarihli 2026-001 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ eki "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile karşılıklı olarak imzalanmış 08.05.2026 tarihli 2026-001 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce 25.06.2025 tarihli ISGYO-202500002 numaralı rapor ve 29.12.2025 tarihli ISGYO-202500012 numaralı raporlar hazırlanmıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ eki “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 1.000.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Ankara, Gaziantep, Giresun, İzmir Şubeleri, kadrolu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, şirket ve holdinglere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Bostancı Mahallesi, Balkan Sokak, No:2, D:3 Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 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 niteliğindedir. Söz konusu şirketin ödenmiş sermayesi 958.750.000,-TL'dir.

Telefon: 0 850 724 23 50

E-Posta: info@isgyo.com.tr

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

1342 ADA 8 PARSEL		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BEŞİKTAŞ
MAHALLESİ	:	DİKİLİTAŞ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	59
ADA NO	:	1342
PARSEL NO	:	8
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.355,57 m ²
CİLT NO	:	70
SAYFA NO	:	6878
NİTELİK	:	ARSA
TARİH	:	05.11.2024
YEVMIYE NO	:	19074
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

1342 ADA 8 PARSEL
Emlak ilgilisi tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 15.05.2026 tarihi, saat: 14:43 itibari ile alınan, değerlendirme konusu taşınmaza ait "Tapu Kaydı" belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın tapu kaydında aşağıda yazılı takyidatlar bulunmaktadır. Beyanlar Bölümü: *6306 Sayılı Kanun gereği taraflar arası anlaşma mevcuttur. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun gereği taraflar arası anlaşma mevcuttur beyanı) (05.11.2024 tarih, 19074 yevmiye nolu.) *Diğer (Konusu: 6306 Sayılı Kanun kapsamında resen kat mülkiyeti terkin ve resen cins değişikliği yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (01.11.2024 tarih, 18938 yevmiye nolu.) *6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı beyanı) (24.05.2023 tarih, 8572 yevmiye nolu.) Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Şerhler Bölümü: Kira Şerhi: 3956 Nolu Trafo Merkezi ve geçiş yeri için 99 yıl süre ile 1 lira bedelle Boğaziçi Elektrik Dağıtım Mü. Essasi lehine 07/07/1987 yev:4391 (07.07.1987 tarih, 4391 yevmiye nolu.) Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESENE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Emlak ilgilisi tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 15.05.2026 tarihi, saat: 14:43 itibarı ile alınan, değerlendirme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde 3 adet beyan kaydı ile 1 adet kira şerhi kaydı mevcuttur.

Söz konusu şerh kaydı (trafo merkezi ve geçiş yeri için) ve beyanlar taşınmazın devredilmesine engel teşkil etmemektedir.

Beyanlar hanesinde bulunan belirtmelerin tamamı 6306 Sayılı Kanun uygulamasına ilişkin olup taşınmazın devrine engel teşkil etmemektedir.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 03.06.2026 tarih, E-24864664-115-4524/11598 sayılı imar durum belgesine göre, 1342 ada 8 parsel, 16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında H: 33.50 m. (11 kat) irtifada, E:2.50, ayırık nizam yapılanma koşullarında “T4” lejantlı “Ticaret + Hizmet Alanları”nda kalmaktadır.

Parselin terklerinin yapıldığı ve net imar parseli halinde olduğu anlaşılmaktadır.

Plan notlarında yapı yüksekliğine ilişkin aşağıdaki ifade yer almaktadır;

Not: Planlama alanında mimari olarak daha uygun çözümlerin getirilmesi için imar planında verilen adetlerin değişmemesi koşulu ile; H: 33,50 m yükseklik verilen alanlarda Hençok: 39.00 m (11 kat) uygulanabilir.

3.3.1 BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Taşınmaza ilişkin Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde düzenlenmiş 27.12.2024 tarih ve 154380 numaralı Yapı Ruhsatı ve eki mimari projesi incelenmiştir.

Yapı ruhsatı 3.520,86 m² alanlı 67 adet mesken, 525,40 m² alanlı 6 adet ofis/işyeri, 6.998,39 m² ortak alan olmak üzere, toplam 11.044,65 m² alanlı yol kotu altında 6, yol kotu üzerinde 12 kat olmak üzere, toplam 18 katlı, 5-A yapı sınıfı-grubu bina için düzenlenmiştir.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup kazı iksa işlerine başlanmıştır. Taşınmaz için düzenlenmiş olan 27.12.2024 tarih 154380 nolu yapı ruhsatına göre parsel üzerinde inşa edilecek yapının yapı denetimi 1000A Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılacaktır. Söz konusu firma Sultaniye Mah. 350. Sk. Şelale Plaza No:1/81 Esenyurt/İstanbul adresinde faaliyetine devam etmektedir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz için 27.12.2024 tarih 154380 nolu yapı ruhsatı düzenlendiği görülmüştür. Parselin etrafı çevrilmiş olup hafriyat çalışmalarına başlanmıştır.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 15.05.2026 tarihi, saat 14:43 itibari ile alınan, değerlendirme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre değerlendirme konusu taşınmaz 05.11.2024 tarih ve 19074 yevmiye ile 6306 Sayılı Kanun Gereğince Kat Mülkiyeti Terkini ve Beyan Tesisi işleminden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan şifahi bilgiye göre son 3 yıl içinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Gayrettepe Mahallesi, Yener Sokak No:3 adresinde kayıtlıdır.



D-100 Karayolu üzerinden doğu yönünde ilerlerken Barbaros Kavşağına varmadan sağa Yıldız Posta Caddesine dönlür. Yıldız Posta Caddesi üzerinde güneybatı yönlü yaklaşık 750 m ilerlenip sağa dönlüp Yener Sokağına girilir. Konu taşınmaz Yener Sokağı üzerinde sol tarafta konumlandır.



Taşınmaz ticari hareketliliğin yoğun olduğu merkezi bir alanda konumlandır. Taşınmazın yakın çevresinde banka ve finans kurumlarını kapsayan yüksek katlı iş merkezleri, oteller ve eğitim tesisleri bulunmaktadır. Taşınmazın batısında Cevahir AVM, Mecidiyeköy Metro ve Metrobüs durakları, kuzeyinde Zorlu Center, Gayrettepe Metro Durağı ve Zincirlikuyu Metrobüs durağı bulunmaktadır. Semtte altyapı çalışmaları tamamlanmış, kamu hizmetlerinden tam şekilde istifade etmekte, özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşımı kolaydır.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parsel numaralı 1.355,57 m² yüzölçümlü arsadır. Söz konusu parsel kısmen dikdörtgen formda düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönünden Yener Sokağına cepheli, doğu yönünden Okul Sokağına cepheli, batı ve güney yönlerden 1342 ada 10 parsel ile komşudur. Parselin Yener Sokağına yaklaşık 55 metre, Okul Sokağına yaklaşık 27 metre cephesi bulunmaktadır.

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1342 ada 8 parsel numaralı 1.355,57 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 67 konut, 6 ticari ünite olmak üzere, toplam 11.044,65 m² inşaat alanına sahip 73 bağımsız bölümlü karma proje yapılması planlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için 27.12.2024 tarih ve 154380 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlendiği görülmüş, Ruhsat yol seviyesi altında 6, yol seviyesi üstünde 12 katlı, 3.520,86 m² alanlı 67 mesken, 525,40 m² alanlı 6 ofis ve iş yeri, 6.998,39 m² ortak alan olmak üzere toplam 11.044,65 m² inşaat alanlı 73 bağımsız bölümlü bina için düzenlenmiştir.

Değerleme konusu 1342 ada 8 parsel üzerinde yapılacak proje bilgileri, müşteri tarafından tarafımıza iletilen Yeni Yapı Ruhsatı ve Bağımsız Bölüm alanlarını içeren alan tabloları üzerinden incelenmiştir.

Yapı ruhsatı üzerindeki alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI(m ²)
KONUT	67	3.520,86
TİCARET	6	525,40
ORTAK ALAN		6.998,39
<u>GENEL TOPLAM</u>	73	11.044,65

4.4 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Mahallinde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmazın üzerindeki eski yapının yıkıldığı, yeni proje için hafriyat çalışmalarına başlandığı görülmüştür.

Değerleme, taşınmazın konumu, yapılanma hakları, yüzölçümü, bölgedeki emsal taşınmazların satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.5 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu 1342 ada 8 parsel kısmen dörtgen formda düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönünden Yener Sokak, doğu yönden Okul Sokak, batı ve güney yönden 1342 ada 10 parsel ile cephelidir. Parselin Yener Sokağına yaklaşık 52 metre, Okul Sokağına yaklaşık 28 metre cephesi bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede eski yapının yıkılmış olduğu; parselin etrafının tel ile çevrilmiş boş arsa niteliğinde olduğu ve halihazırda hafriyat çalışmalarına başlandığı görülmüştür.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

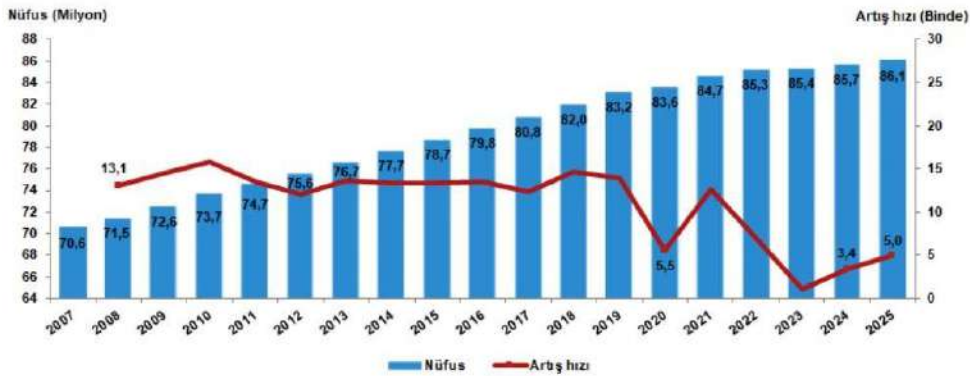
5.1.2 NÜFUS

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2025 Türkiye nüfusu 86 milyon 92 bin 168 kişi oldu Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 427 bin 224 kişi artarak 86 milyon 92 bin 168 kişi oldu. Erkek nüfus 43 milyon 59 bin 434 kişi olurken, kadın nüfus 43 milyon 32 bin 734 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 38 bin 968 kişi artarak 1 milyon 519 bin 515 kişi oldu. Bu nüfusun %49,3'ünü erkekler, %50,7'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında binde 3,4 iken, 2025 yılında binde 5 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2025



Kaynak: TÜİK

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

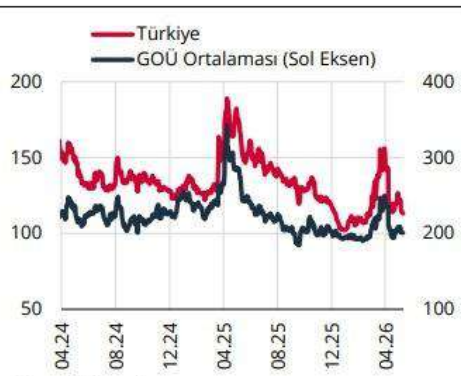
2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,40, çeyreklik bazda ise yüzde 0,40 oranında artmıştır. Özel tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,60 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Mevcut durumda enerji fiyatları yüksek düzeyini korumakta ve haber akışına bağlı olarak oynak bir seyir izlemektedir. Öncü göstergeler küresel iktisadi faaliyette yavaşlama, girdi maliyetlerinde artış ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Başta savaş bölgesinde yer alan ülkeler olmak üzere, birçok ekonomide büyüme öngörülleri

aşağı yönde güncellenmiştir. Manşet enflasyon küresel ölçekte artarken çekirdek enflasyon görece ılımlı bir seyir izlemektedir. Yaşanan arz şokuna karşı küresel para politikasının ilk tepkisi sınırlı olmuştur. Bununla birlikte gelişmiş ülkelerde beklenen faiz indirimlerinin ötelendiği ve bazılarında faiz artışlarının fiyatlandığı görülmektedir. Enflasyonist baskıların sürmesi durumunda, beklentilerin çıpılanması ve ikincil etkilerin kontrol altına alınmasına yönelik küresel ölçekte daha fazla parasal sıkılaştırma gerekebileceği değerlendirilmektedir. Bundan sonraki süreçte; savaşın gelişimi, enerji nakliyatındaki aksamaların boyutu ve süresi küresel ekonomik görünüm açısından belirleyici olacaktır. Rapor döneminde gelişmekte olan ülkelere portföy girişlerinde dalgalı bir seyir gözlenirken son dönemde artan jeopolitik riskler nedeniyle küresel belirsizlik yüksek seyrini sürdürmektedir.

Rapor döneminde ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.

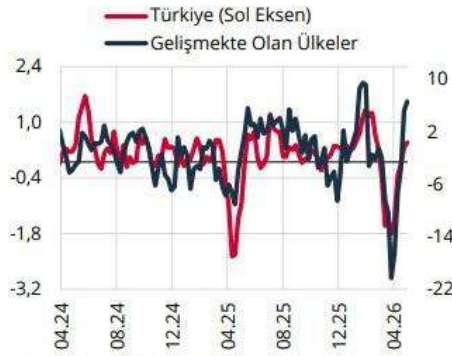
Grafik 1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2: Türkiye* ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



Kaynak: IIF, TCMB.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisi repo hariçtir.

TCMB,

şubat ayı sonundaki jeopolitik gelişmeler neticesinde parasal duruşu sıkılaştıran ve parasal aktarım mekanizmasını destekleyen adımlar atmıştır. Jeopolitik gelişmelere bağlı olarak belirsizlikler artmış, küresel risk iştahında bozulma ve enerji fiyatlarında yükseliş gözlenmiştir. Söz konusu unsurların enflasyon görünümü üzerinde oluşturabileceği riskleri sınırlamak amacıyla TCMB, mart ayı PPK kararı öncesinde sıkı para politikasını destekleyici tedbirler almıştır.

TCMB, politika faizini mart ve nisan aylarında sabit tutmuştur. Enflasyonun ana eğiliminin şubat ayında yataya yakın seyrettiğini değerlendiren TCMB, jeopolitik gelişmelerin maliyet kanalı ve iktisadi faaliyet üzerinden enflasyon görünümüne etkilerini yakından takip ettiğini vurgulayarak mart ayında politika faizini yüzde 37 seviyesinde sabit bırakmıştır.

TCMB, parasal aktarımı güçlendirmek amacıyla kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık uygulamasında değişiklikler yapmıştır. Buna göre, deprem bölgesine kullandırılan TL kredilere ilişkin istisnalar kaldırılmış, istisna krediler arasında yer alan esnaf kredilerinin kapsamı daraltılmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne (BKEA) göre bankalar 2026 yılının ikinci çeyreğinde ticari kredi talebinin belirgin şekilde artmasını beklemektedir. Bankalar ticari kredi standartlarının ise yatay seyredeceğini öngörmektedir. Yılın ilk çeyreğinde ticari kredi talebinin arttığı ve standartların değişmediği görülmektedir.

Yılın ilk çeyreğinde konut kredisi talebinin yükseldiği ve uygulanan standartların gevşediği gözlenmektedir. Bankalar ikinci çeyrekte konut kredisi talebinin artmaya devam etmesini ancak standartların değişmemesini beklemektedir. İhtiyaç kredilerinde ise yılın ilk çeyreğinde hem talep hem de standartlar yatay seyretmiştir. Yılın ikinci çeyreği için bankalar, ihtiyaç kredisi talebinin artacağını, ancak kredi standartlarının bir miktar sıkılaşacağını beklemektedir.

Grafik 3: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Kaynak: BKEA, TCMB.

* Bankaların beklentisini göstermektedir. Kredi Standartları ve Kredi Talebi endekslerinin hesaplama yöntemi şu şekildedir: Bankalara kredi standartlarının (kredi talebinin) geçen üç ayda ne yönde değiştiği sorulmaktadır. Yanıtların yüzdeleri kullanılarak hesaplanan net eğilimler kredi standartlarındaki (talebindeki) değişimin yönünü göstermektedir. Endeksin sıfırın üzerinde olması kredi standartlarındaki gevşemeyi (kredi talebindeki artışı) ifade etmektedir.

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki Rapor döneminde sunulan tahmin aralığının üzerinde kalmıştır. Enflasyon ara hedefleri 2026, 2027 ve 2028 yılları için sırasıyla yüzde 24, yüzde 15 ve yüzde 9 olarak güncellenmiştir. Bu bağlamda, enflasyon tahminlerinde de değişikliğe gidilmiş ve küresel görünüm kaynaklı yüksek oynaklıklar nedeniyle tahmin aralığı iletilmesine ara verilmiştir.

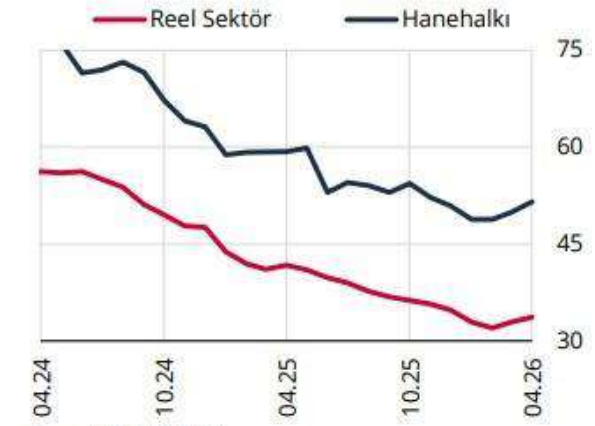
Grafik4: Piyasa Katılımcıları Anketi Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (%)



Kaynak: TCMB.

* TCMB tarafından reel sektör ve finansal sektör temsilcileri ile profesyonellerden oluşan katılımcılara uygulanan Piyasa Katılımcıları Anketi verileridir.

Grafik5: Reel Sektör ve Hanehalkı Tüketici Enflasyonu Beklentileri* (12 Ay Sonrası, %)



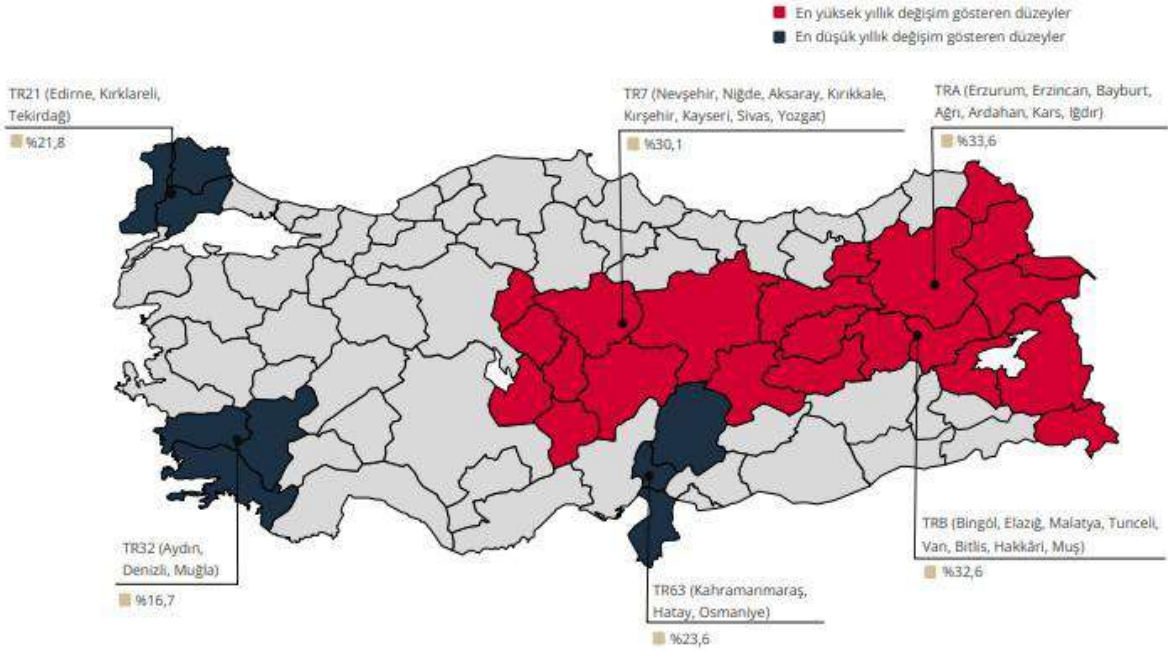
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Enflasyon beklentileri, reel sektör ve hanehalkı için sektörel enflasyon beklentilerinden elde edilmiştir.

*Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu 2026-II

Konut Fiyat Endeksi

2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,80 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,60 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,30 oranında azalmıştır.

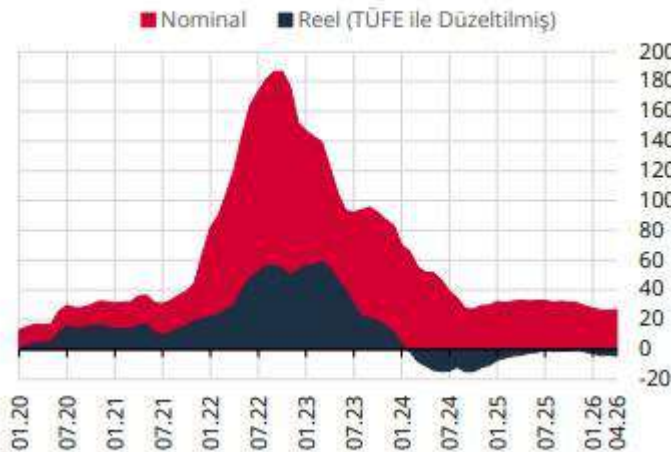


Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

				
Konut Fiyat Endeksi	223,4	208,5	249,4	218,5
Yıllık Değişim	%26,6	%26,2	%29,9	%26,7
Aylık Değişim	%1,8	%1,6	%2,6	%2,1

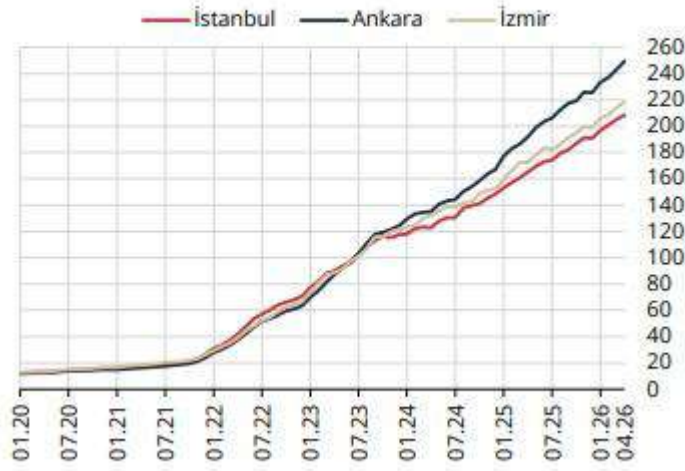
Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)


Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2026 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,80 oranında artarak 223,40 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)


Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 26,60 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,30 oranında azalış göstermiştir.

Grafik 3: Konut Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Seviye, 2023=100)



2026 yılı Nisan ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir’de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,60, 2,60 ve 2,10 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 26,20, 29,90 ve 26,70 oranlarında artış göstermiştir.

İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflamasına göre bölgelerin yıllık konut fiyat endeksi değişimleri incelendiğinde, Nisan 2026 döneminde en yüksek yıllık artış yüzde 33,60 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt, Ağrı, Ardahan, Kars, Iğdır bölgesinde, en düşük yıllık artış ise yüzde 16,70 ile Aydın, Denizli, Muğla bölgesinde gözlenmiştir.

Grafik 4: Bölgelere Göre Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



*Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi Raporu-Nisan 2026

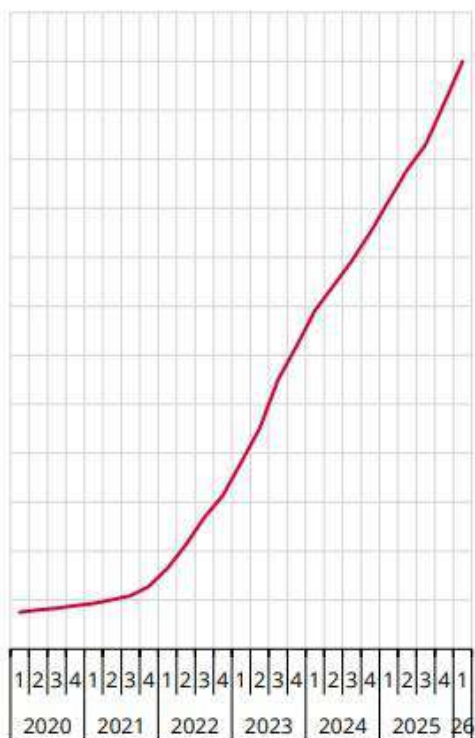
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

2026 yılı birinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,70 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,00 oranında artmış, reel olarak ise değişim göstermemiştir.

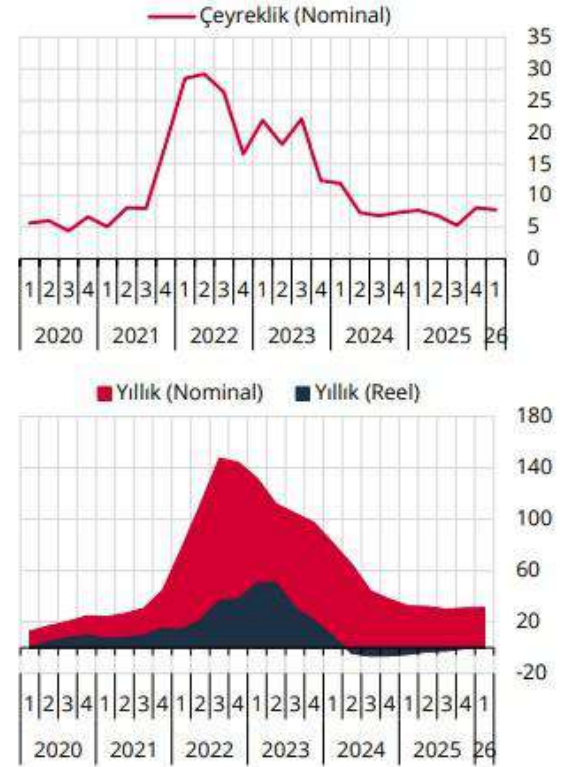
Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	240,0 (%31,0)	241,8 (%31,2)	230,3 (%30,3)
 İSTANBUL	210,2 (%29,6)	212,0 (%29,7)	204,6 (%29,7)
 ANKARA	265,8 (%36,3)	269,9 (%34,4)	253,3 (%41,5)
 İZMİR	242,3 (%29,8)	243,5 (%30,4)	236,1 (%26,7)

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)



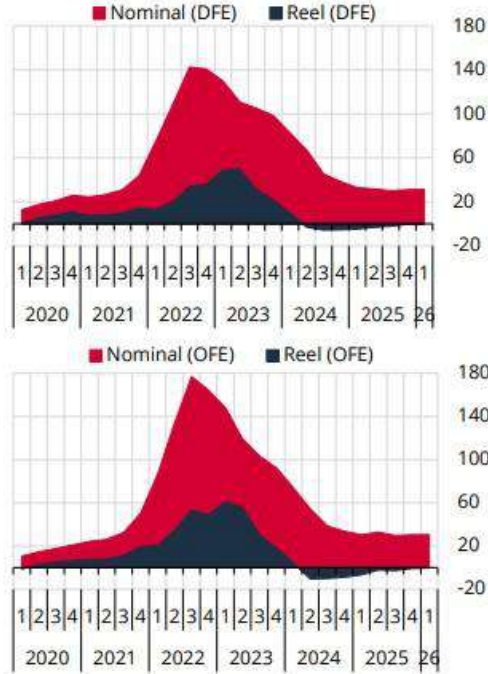
Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)



Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,40 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 31,20 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,10 oranında artmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 10,00 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,30 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,50 oranında azalmıştır.

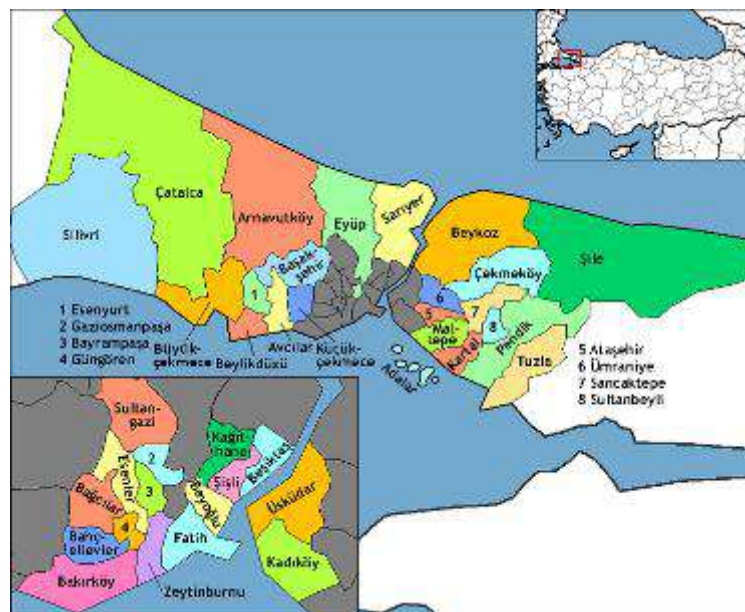
Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2026 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 9,00, 9,50 ve 8,40 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 29,60, 36,30 ve 29,80 oranlarında artış göstermiştir.

*Kaynak: TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi Raporu-2026 1. Çeyrek

1922'de Osmanlı İmparatorluğu'nun yıkılıp 13 Ekim 1923'te Ankara'nın yeni kurulan Türk devletinin başkenti olmasıyla birlikte yüzyıllık köklü başkentlik özelliğini kaybeden İstanbul şehri, 4. yüzyıldan 20. yüzyıla kadar on altı yüzyıl boyunca koruduğu her alanda etkin bir dünya şehri olma özelliğini, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra tekrar kazanmaya başlamış ve günümüzde Avrupa ve Orta Doğu'nun en önemli merkezleri arasında kendine yer bulmuştur. İstanbul'un yerleşim tarihi yaklaşık 300 bin, kentsel tarihi yaklaşık 3 bin, başkentlik tarihi ise 1600 yıla kadar uzanır. Avrupa ile Asya kıtalarının kesiştiği noktada bulunan İstanbul, çağlar boyunca farklı uygarlık ve kültürlerle ev sahipliği yapmış, yüzyıllar boyu çeşitli din, dil ve ırktan insanların bir arada yaşadığı kozmopolit ve metropolit bir şehir olmuş ve tarihsel süreçte eşsiz bir mozaik hâlini almıştır. Uzun zaman dilimleri boyunca her alanda merkez olmayı ve iktidarda kalmayı başaran dünyadaki ender yerleşim yerlerinden biri olmuştur. Orta Çağ'da İstanbul'un nüfusu azalmıştı; ancak şehir Osmanlı İmparatorluğu'nun zirvesine yaklaştıkça, 16. yüzyılda 700.000'e yakın bir nüfusa ulaştı ve bir kez daha dünyanın en kalabalık şehirleri arasına girmeyi başladı.



Yeryüzü Şekilleri

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaı aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul Boğazı'nın oluşumu ile ilgili bilimsel olarak kesin kabul görmüş bir açıklama yoksa da, açıklamalar içinde en yaygın olanı; jeolojik açıdan İstanbul Boğazı'nın deniz suları ile dolmuş bir fay çöküntüsü olduğudur.

Buna göre, MÖ 20.000 ilâ 18.000 yılları arasında, Buzul Çağı sonlanmış ve dünyanın büyük bölümünü kaplayan buz kütlelerinin erimeye başlamıştır. Binyıllarca süren bir erime sürecinin sonucunda, MÖ 8.000 ilâ 7.000'lerde Akdeniz'in suları ilk hâlden yaklaşık 150 metre daha yukarı çıkmıştır. Deniz seviyesindeki bu büyük ölçekli artış nedeniyle Akdeniz'in suları Marmara'yı basmış; Marmara Denizi'nin suları da devam eden yükselmeler sonucunda Karadeniz ile birleşmiştir. Boğaz'ın derinliğinin kuzeyden güneye azalma göstermesi, geçmişte kuzeydeki bu yükseltilerin Marmara'nın sularına karşı bir set görevi gördüğü ve bunların deniz seviyesindeki yükselmeyle aşıldığı savını güçlendirmektedir. İstanbul genelinde kayda değer yükseltilere de rastlanmaz.

Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537 metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler kaplamaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul Boğazı'ndaki Haliç, Tarabya ve İstinye koyları ise şehirde ria tipi kıyının en iyi örnekleridir. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleri ile almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer alır.

Bitki Örtüsü

İstanbul'un coğrafi özellikleri ve toprak koşulları orman oluşumlarına olanak verir niteliktedir. Ancak şehir içinde ormanların ve ormanlarda görülen ağaç türlerinin dağılımı düzensizdir. Karadeniz'e yakın kuzey kesimlerde ve tepelerin kuzeye bakan yamaçlarında humuslu toprakların varlığı nedeniyle buralarda nemcil ormanlar gelişmiştir. Güney bölgelerde ve güneye bakan yamaçlarda ise kuraklığa dayanıklı ormanlar görülür. İstanbul'un en önemli ormanları Belgrad Ormanı, Aydos Ormanı ve Kayışdağı Ormanı'dır. İstanbul'daki orman arazilerinin yüzölçümü 240.960 hektar ağaçlılık; 294.299 hektar da açıklık olmak üzere toplam 535.259 hektardır. Genel olarak İstanbul'un her iki yakasında da görülen ağaç ve çalı türleri arasında adi gürgen, adi kızılbaş, adi fındık, doğu kayını, mor çiçekli ormangülü, akçaağaç, muşmula ve ıstranca meşesi sayılabilir. İstanbul'da ormanlık alanların bütün alana oranı özellikle 1980'lerden günümüze doğru genel olarak azalmıştır. 1971 yılında yapılan araştırmaya göre devlete ait ormanların alanı 264.702,1 ha iken, 2003'teki araştırmada devlete ait ormanların alanı 236.265,5 hektara gerilemiştir. Doğal ormanların bozulduğu ya da tahrip edildiği bölgelerde psödomaki oluşumları gözlenir. Kuzeyde, Karadeniz yakınlarında görülen psödomakiler, bölgenin toprak yapısı ve iklim özellikleri nedeniyle olağandan çok daha boylu ve gürdür. Son yarım yüzyılda şehirdeki orman varlığı nüfus artışıyla paralel olarak gerilemiştir. Boğaz'a yapılan köprüler nedeniyle şehrin öngörülen doğu-batı doğrultusundaki genişlemesi kuzeye kaymış; bu nedenle orman arazileri yeni yerleşim bölgeleri oluşturmak adına tahrip olmuştur. Yapımı Ağustos 2016'da tamamlanan üçüncü boğaz köprüsü çevreci gruplar tarafından şehirdeki orman varlığına zarar vereceği gerekçesiyle eleştirilmektedir. Kent büyüdükçe merkezden gitgide uzaklaşan ormanlardan geriye bugün kent koruları kalmıştır. Etrafı çevrilmek suretiyle koruma altına alınan bu yeşil alanların pek çoğu günümüzde kamuya ait olup halka açık rekreasyon alanı olarak hizmet vermektedir. Özellikle Boğaziçi sırtlarında yoğunlaşan kent koruları İstanbulluların en uğrak mekânlarındandır. Avrupa Yakası'nda Yıldız, Naile Sultan, Naciye Sultan, Prens Sabahattin, Emirgân ve Ayazağa koruları; Anadolu Yakası'nda Beykoz, Mihraabad, Küçükçamlıca ve Validebağ koruları İstanbul'da en bilinen korulardır.

İklim

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönence altı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Kar da yağar ve birkaç gün yerde kalabilir, ancak kar örtüsü genellikle bir veya iki haftadan fazla sürmez. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 23 °C'dir, en soğuk aylar da Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 5 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 13,7 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 12 Temmuz 2000'de 40.5 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 9 Şubat 1929'da -16.1 °C olarak kaydedilmiştir. Toplam yıllık yağış 843,9 mm'dir ve tüm yıl boyunca görülür. Yağışların %38'i kış %18'i ilkbahar, %13'ü yaz, %31'i sonbahar mevsimindedir. Yaz en kuru mevsimdir, ama Akdeniz iklimlerinin aksine kurak mevsim yoktur. İstanbul 1994 yılına kadar susuzluk çekmiştir fakat alınan önlemlerle herhangi bir su sıkıntısı kalmamıştır. Bunlardan biri Melen projesidir. Şehrin Marmara Denizi'ne bakan güney kısımları ise daha kuru ve sıcak bir iklime sahip olup, daha az yağış alır. Bu durum şehrin Bahçeköy (1166.6 mm) gibi bölgelerinde Marmara Denizi'ne bakan Florya'ya (635.0 mm) kıyasla yaklaşık iki kat daha fazla yağış görülmesine yol açar. Güney Karadeniz'in kışın görece ılık olması, çevrede bulunan soğuk ve kuru hava parsellerinin bu alan üzerinden geçerken ısınarak nem kazanmasına neden olur ve bu şiddetli kar sağanıkları meydana getirir. Göl etkenli kar yağışı olarak isimlendirilen bu durum neredeyse her kış İstanbul'da meydana gelmektedir. İstanbul, Akdeniz Havzası içerisindeki en karlı büyük şehirdir. Şehir içerisindeki en yüksek kar kalınlığı Ocak 1942'de 75 cm olarak kaydedilmiştir. İlin tamamındaki kar kalınlığı rekoru Ocak 2017'de 104 cm ile kuzey bölgelerinde görülmüştür. Şehir oldukça rüzgârlıdır; rüzgârın ortalama hızı saatte 17 km'dir.

İstanbul iklimi

[Daralt]

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	22,0	23,2	29,3	33,6	34,5	40,0	41,5	39,6	36,6	34,0	26,5	25,8	41,5
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	8,5	9,0	10,8	15,4	20,0	24,6	26,6	26,8	23,7	19,1	14,7	10,8	17,5
Ortalama sıcaklık (°C)	5,7	5,7	7,0	11,1	15,7	20,4	22,9	23,1	19,8	15,6	11,5	8,0	13,8
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	3,2	3,1	4,2	7,7	12,1	16,5	19,5	20,1	16,8	13,0	8,9	5,5	10,8
En düşük sıcaklık (°C)	-11	-8,4	-5,8	-1,4	3,0	8,5	12,0	12,3	7,1	0,6	-2,2	-4	-11
Ortalama yağış (mm)	105,0	78,0	70,8	45,2	34,1	35,0	31,6	40,7	59,5	90,0	101,3	122,0	813,2

Ekonomi

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. 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 ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır. Forbes Dergisi'nin yaptığı araştırmaya göre 2008 yılı Mart itibarıyla 35 milyardere sahip şehir dünya sıralamasında dördüncü olmuştur.

Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İstanbul 300 şehir arasında İzmir'in ardından 3. sırayı aldı. İstanbul 2013'teki listede 52. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve İzmir dışında Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İstanbul'daki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6,5 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'da ilk olarak 1866 yılında hizmete giren Dersaadet Tahvilat Borsası, 1986 yılı başlarında mevcut yapı değiştirilerek bugünkü İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) açılmıştır. 19. ve 20. yüzyıl başlarında Galata semtinde bulunan Bankalar Caddesi Osmanlı İmparatorluğu için finans merkezi olmuştur. Bu bölgede Osmanlı'nın merkez bankası olan Bank-ı Osmanî (1856 yılından sonra yeniden düzenlenerek 1863 yılından itibaren Bank-ı Osmanî-i Şahane) ve Osmanlı Borsası bulunurdu. Bankalar Caddesi, 1990 yılına kadar finans ve ekonomi merkezi olmayı korumuş fakat yenileşme hareketi başlaması sonucu modern iş merkezleri Levent ve Maslak bölgeleri olmuştur. 1995 yılında İMKB, Sarıyer'in İstinye semtinde bulunan bugünkü binasına taşınmıştır. Ataşehir, İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan bir ilçedir. Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir.

Ticaret ve Sanayi:

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

Kuzguncuk Bostanı İstanbul, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır. Günümüzde İstanbul topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüpsultan, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır. İstanbul'da hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle şehrin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri şehrin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. Şehrin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul'un pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayii gelişmiştir. İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür.

Ulaşım

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Birisi 2019 yılında açılan İstanbul Havalimanı'dır. İstanbul Havalimanı'nda iç ve dış hatlar için 2 ayrı terminal vardır. Atatürk Havalimanı'ndan planlanmış tüm uçuşlar, 6 Nisan 2019 tarihinden beri İstanbul Havalimanı 'nından yapılmaktadır. Atatürk Havalimanı'nın bundan sonraki kullanım şekli henüz netlik kazanmadı. İstanbul Havalimanı;

Arnavutköy-Göktürk-Çatalca kavşağında, Akpınar ve Yeniköy mahalleleri arasındaki 7.650 hektarlık alanda yer almaktadır. İstanbul Havalimanının web sitesi aşağıdaki adrestir. Diğer havalimanı ise Anadolu Yakası'nda bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı'dır. Yurt içi ve yurt dışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Havalimanından günde ortalama 650-700 uçak havalanmaktaydı. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır. Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları vardır. Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurt içi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Ankara, Eskişehir ve Konya gibi bazı şehirlere Yüksek Hızlı Tren seferleri vardır. Ayrıca Halkalı - Kapıkule YHT hattının inşası devam etmektedir. Demiryolu ilde ayrıca şehiriçi halk taşımacılığında da kullanılmaktadır. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurt içinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurt dışı varışlı gemi seferi yoktur. İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, föniküler ve teleferik hatlarının sahibi Metro İstanbul; banliyö hizmeti sağlayan TCDD Taşımacılık, dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir. İstanbul'da şehir içi raylı sistem uzunluğu Ekim 2023 itibari ile 328 km'dir. İETT, 5.000 otobüslük filoyla; İDO, 89 gemiden oluşan filosuyla ile 33 hatta, 82 noktaya hizmet vermektedir. İlden O1 , O2 , O3 , O4 ve O7 otoyolları geçer. Otoyollar 15 Temmuz Şehitler (Boğaziçi), Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile birbirlerine bağlanır. Köprüler şehir içi ulaşım da kilit noktalardır. Pik saatlerde 15 Temmuz Şehitler ve FSM köprülerinde sık sık tıkanmalar oluşmaktadır. Euronews'ın "Küresel yaşam kalitesi 2019" raporuna göre İstanbul, sürücü ve yolcuların trafikte en fazla zaman kaybettiği 13. şehir olmuştur.

İstanbul'a bağlı köylerle ve Silivri, Çatalca, Şile gibi uzak ilçelere İETT'nin hatlarına ek olarak özel firmalar da ulaşım sağlamaktadır.

5.2.1.1 BEŞİKTAŞ İLÇESİ

Beşiktaş, İstanbul ilinin bir ilçesidir. Adını İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur.



Beşiktaş ilçesinin yeryüzü biçimleri ikili özellik taşır. İlki İstanbul Boğazı'nın biçimlediği kıyı kesimi, ikincisi art bölgeler. Kıyı kesimi denize paralel uzanan yamaçlar biçimindedir. Bu yükseltiler yer yer vadilerle bölünmüş ve hemen her vadi tabanında da bir derenin yatağı oluşmuştur. Art bölgeler ise batıda Beyoğlu platosunun devamı niteliğindeki az engebeli düzlükler ile kuzeyde ve doğuda vadilerin biçimlediği küçük düzlüklerden oluşur. Yükselti eğrisine bir örnek vermek gerekirse Barbaros Bulvarı başlangıcında 1,5 m iken Zincirlikuyu'da 135 m'ye ulaşır.

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.

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

Türkiye'nin refah, yaşanabilirlik ve kültürel düzey bakımından en yüksek dereceye sahip olan A ilçeleri arasında, 2013 yılının ilk yarısında yapılan sıralamada Beşiktaş ilk sırayı almıştır. Yine aynı araştırma sonuçlarına göre yüzde 34 ile yüksek öğretim oranının en yüksek olduğu ilçedir. 19. yüzyılın ortalarından itibaren Osmanlı hanedanının önce Dolmabahçe, sonra da Yıldız Sarayı'na yerleşmesi sarayla ilintili her düzeydeki birçok görevlinin de Beşiktaş'ta konaklar, evler, yalılar yaptırmasına yol açmış, bu da alışveriş ortamının genişlemesini sağlamıştır.

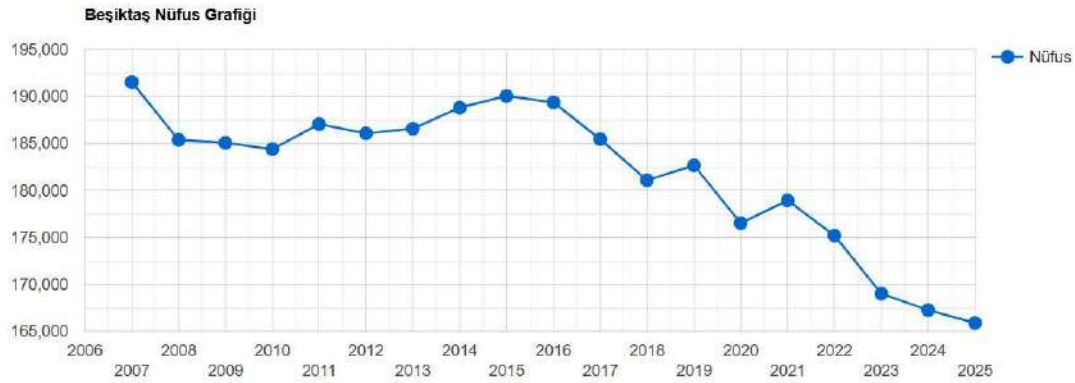
Cumhuriyetin ilanı ve başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu ayrıcalıkları kaybeden Beşiktaş'ın ekonomik yaşamı durgunlaşmıştı. 1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştür, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir. 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'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içindedir. Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır. Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, 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, Birleşik Arap Emirlikleri, Bulgaristan, Danimarka, Güney Afrika Cumhuriyeti, İsrail, İspanya, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Mısır ve Suudi Arabistan'ın İstanbul konsoloslukları Beşiktaş'tadır.

Nüfus:

Beşiktaş nüfusu 2025 yılına göre 165.895. Bu nüfus, 73.690 erkek ve 92.205 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %44,42 erkek, %55,58 kadındır.

Yıllara Göre Beşiktaş Nüfusu

Yıl	Beşiktaş Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	165.895	73.690	92.205
2024	167.264	74.475	92.789
2023	169.022	75.721	93.301
2022	175.190	80.281	94.909
2021	178.938	81.777	97.161
2020	176.513	80.715	95.798
2019	182.649	83.983	98.666
2018	181.074	82.810	98.264
2017	185.447	85.134	100.313
2016	189.356	87.823	101.533
2015	190.033	88.640	101.393
2014	188.793	88.207	100.586
2013	186.570	86.989	99.581
2012	186.067	87.033	99.034
2011	187.053	87.612	99.441
2010	184.390	86.786	97.604
2009	185.054	87.483	97.571
2008	185.373	87.427	97.946
2007	191.513	90.850	100.663



Beşiktaş ilçesi nüfusun değişimi değerlendirildiğinde, hem ilçedeki inşaatla açık alanların büyük ölçüde sınır noktasına varmış olması hem de mevcut konutların işyerlerine dönüştürülmesi nedeniyle nüfusu genel bir azalma eğilimi gözlenmektedir.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların

cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın mevcut durum Pazar değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmış; parsel üzerinde Etüd çalışmaları tamamlanan tasarı proje geliştirilmesi planlandığı için "Gelir Yaklaşımı" ile projenin net bugünkü değeri ve tamamlanması halindeki net bugünkü değeri hesaplanmış; Maliyet yaklaşımında kullanılacak arsa değeri ile Gelir Yaklaşımında kullanılan konut ve dükkan birim değerlerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİ

Satılık Arsa Emsalleri

* Emsal-1: LİVİST EMLAK: 0538 260 12 66

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Şişli ilçesi Meşrutiyet mahallesi 952 ada 46 parselde konumlu konut alanı Hmaks: 9.50m.(3 kat) imar özelliklerine sahip 309 m² alanlı arsa 150.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal imar koşulları ve konum açısından dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 485.437.-TL/m²)

* Emsal-2: REMAX PUSULA: 0533 382 95 92

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Abbasağa mahallesi 502 ada 19 parselde konumlu TK1 Alanı (Ticaret+Konut), Hmaks: 12.50m.(4 kat) imar özelliklerine sahip 181,06 m² alanlı arsa 76.000.000 TL bedel ile satılıktır. Emsal imar koşulları açısından dezavantajlı, konum açısından avantajlıdır. Uzun süredir satışta olduğundan pazarlık payı nispeten yüksek alınmıştır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 419.750.-TL/m²)

* Emsal-3: NETA GAYRİMENKUL COLDWELL BANKER: 0532 409 67 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Şişli ilçesi, Şişli Mahallesi Birahane Sokak üzerinde 2405 ada 9 parselde konumlu H:6 kat yapılaşma şartlarında MİA imarlı toplam 2.260,20 m² alanlı arsa üzerinde 6.627 m² kapalı kullanım alanlı 2 bodrum+zemin+4 normal kat+ çatı katlı yapı 1.400.000.000.-TL fiyat ile satılıktır. (Yapı Değeri:6.627 m² x 48.750 TL/m² x 0,60 (Amortisman)=193.839.750.-TL, Yapı değeri düşüldükten sonra boş arsa fiyatı: 1.400.000.000.-TL-193.839.750.-TL= 1.206.160.250.-TL) Emsal, değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla imar yapılaşma koşulları ve konum açısından dezavantajlıdır. (Yapı değeri düşüldükten sonra Arsa birim değeri 533.652.-TL/m²)

* Emsal-4: GAYRİMENKUL BANKASI: 0533 816 50 22

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın bölgede Mecidiye mahallesi 455 ada 21 parselde konumlu konut alanı, E:0.50, Hmaks: 6.50 m. imar özelliklerine sahip 760,50 m² alanlı arsa 330.555.555.- TL bedel ile satılıktır. Emsal değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla imar koşulları açısından dezavantajlı, kısmi deniz manzarası bulundurması bakımından avantajlıdır. Ruhsatlandırma çalışmaları yapıldığı belirtilmiş olup parsel üzerinde eski bir yapı bulunmasına karşın arsa olarak pazarlanmaktadır. (Parsel üzerindeki yapı değeri dikkate alınmamıştır.) (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 434.656.-TL/m²)

Satılık Konut Emsalleri

* Emsal-5: REVAK- BALCIOĞLU GAYRETTEPE: 0532 300 78 73

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 7. katında 55 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 48 m² olduğu düşünülen 1+1 tipte daire pazarlıklı olarak 15.120.000.-TL bedel ile satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 302.400.TL/m²)

* Emsal-6: NET EMLAK: 0532 322 50 57

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 4. katında 44 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 39 m² olduğu düşünülen 1+1 tipte daire pazarlıklı olarak 14.750.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal deniz manzarası bulundurması açısından avantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 368.750.TL/m²)

* Emsal-7: ÇINAR EMLAK: 0850 466 68 13

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın 7. katında 90 m² brüt alanlı olarak pazarlanan 75 m² olduğu düşünülen 2+1 tipte daire pazarlıklı olarak 22.300.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal konum açısından dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 278.750.TL/m²)

* Emsal-8: ALFA GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK: 0532 260 48 91

Değerleme konusu taşınmazla yakın konumda yeni binanın zemin katında 90 m² brüt alanlı olarak pazarlanan yerinde 75 m² olduğu düşünülen 2+1 tipte daire pazarlıklı olarak 20.850.000.-TL bedel ile

satılıktır. Emsal konum açısından dezavantajlıdır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 297.857.TL/m²)

Satılık Dükkan Emsalleri

* Emsal-9: TURYAP BENTO: 0532 242 27 13

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın konumda Torun Residence yanında Mecidiyeköy Beşiktaş metro hattı çıkışında Bahçeler Sokağı üzerinde binanın bodrum (25 m²) + zemin (60 m²) + asma (70 m²) katında konumlu toplam 155 m² alanlı dükkan 48.000.000.-TL bedelle satılıktır. Bodrum kat 1/5 oranında, asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. (Zemine indirgenmiş alan: 88 m², zemine indirgenmiş birim değer: 545.455.-TL/m²)

* Emsal-10: COLDWELL BANKER POWER GAYRİMENKUL: 0544 468 10 20

Değerlemeye konu olan taşınmazla yakın bölgede Ayşecik Sokağı üzerinde binanın zemin katında konumlu 45 m² alanlı tek hacimli dükkan 19.500.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 433.333.-TL/m²)

* Emsal-11: ARKHEON GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK HİZMETLERİ: 0532 422 55 52

Değerlemeye konu olan taşınmaza yakın konumda Dereboyu Caddesi üzerinde binanın bodrum (22 m²) + zemin (48 m²) katında konumlu toplam 70 m² alanlı dükkan 26.000.000.-TL bedelle satılıktır. Bodrum kat 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir. (Zemine indirgenmiş alan: 52 m², zemine indirgenmiş birim değer: 500.000.-TL/m²)

* Emsal-12: WEN MERKEZ: 0533 708 23 97

Değerlemeye konu olan taşınmazla yakın bölgede Yıldız Caddesi üzerinde binanın zemin katında konumlu 26 m² alanlı tek hacimli dükkan 9.350.000.-TL bedelle satılıktır. (Pazarlık ve şerefiye öncesi birim değer: 359.615.-TL/m²)

Yukarıda listelenmiş emsaller, taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer nitelikli arsa, dükkan ve konut emsalleridir. Bununla beraber, emsaller halen satışta, ilgilileri tarafından talep edilen bedeller pazarlığa açıktır. Emsaller ve değerleme konusu taşınmaz özellikleri, muhtemel pazarlık marjı, karşılıklı üstünlük ve / veya değer düşürücü faktörler dikkate alınarak yorumlanmıştır. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların konumu tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

Emsal Krokisi



Proje Geliştirme Hesapları için Piyasa Araştırmaları sonucu oluşturulan Karşılaştırma Tabloları

Bölgeden alınan emsaller ile konut ve dükkan tipi gayrimenkuller için oluşturulmuş karşılaştırma tabloları aşağıdaki gibidir. Tablolardan elde edilen birim değer proje geliştirme hesaplarında konut ve dükkan birim satış değeri takdiri için veri olarak kullanılmıştır.

KONUT KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8
SATIŞ FİYATI		15.120.000 ₺	14.750.000 ₺	22.300.000 ₺	20.850.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
PAZARLANAN ALAN(m ²)		55,00	44,00	90,00	90,00
GERÇEKÇİ ALAN (m ²)		48,00	39,00	75,00	75,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		315.000	378.205	297.333	278.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
DAİRE TİPİ		1+1	1+1	2+1	2+1
BULUNDUĞU KAT		7.kat	4.kat	7. kat	Zemin kat
MANZARA		Benzer	Ota iyi	Benzer	Benzer
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	-7%	0%	0%
KONUM		Benzer	Benzer	Kötü	Az kötü
Konuma ilişkin düzeltme		0%	0%	20%	15%
BİNA YAŞI	Yeni	Yeni (0-5)	Yeni (0-5)	Yeni (0-5)	Yeni (0-5)
Bina Yaşına ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-12%	15%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	319.951	299.250	332.821	341.933	305.800

DÜKKAN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		EMSAL-9	EMSAL-10	EMSAL-11	EMSAL-12
SATIŞ FİYATI		48.000.000 ₺	19.500.000 ₺	26.000.000 ₺	9.350.000 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
TOPLAM ALAN		155,00	45,00	70,00	26,00
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	-	88,00	45,00	52,00	26,00
BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)		545.455	433.333	500.000	359.615
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
YAYA HAREKETLİLİĞİ		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Yaya hareketliliğine ilişkin düzeltme		-10%	0%	0%	0%
KONUM		İyi	Az İyi	İyi	Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		-15%	-5%	-20%	10%
BİNA YAŞI	Yeni	Yeni (0-5)	Yeni (0-5)	Yeni (0-5)	Yeni (0-5)
Bina Yaşına ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-10%	-25%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	381.104	381.818	390.000	375.000	377.596

Yukarıdaki tablolardan hareketle proje geliştirme hesaplarında ortalama birim m² satış fiyatları konutlar için 320.000 TL/m², ticari üniteler için ise 380.000 TL/m² olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

Değerleme konusu taşınmazın değerine olumlu ve olumsuz yönde etki edebileceği düşünülen faktörler aşağıda ayrı ayrı başlıklar halinde sıralanmıştır. Bu analiz yapılırken taşınmaz hem arsa olarak hem de proje olarak değerlendirilmiştir.

OLUMLU FAKTÖRLER

- Ulaşım arterlerine yakın konumlu olması,
- Gelişmiş bölgede yer alıyor olması.
- Projeleri hazırlanmış, yapı ruhsatı alınmış ve inşaat çalışmalarına başlanmıştır.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ülke genelindeki ekonomik koşullar gayrimenkul piyasası üzerinde dönemsel baskı oluşturabilmektedir.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Taşınmazın çevresindeki yapılaşma yoğunluğu ve parselin büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, taşınmazın en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mer'î imar planındaki yapılaşma şartlarına göre site özellikli projelendirilmesi olduğu düşünülmektedir.

7.2.1 PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerleme raporu, değerleme tarihinde geçerli olan ruhsat ve mimari projesine uygun olarak inşa edilecek gayrimenkul projesi için hazırlanmıştır. Farklı bir projenin uygulaması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

7.2.2 VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde tamamlanmış bir yapı bulunmamakta olup değerleme tarihi itibarı ile enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

A) PROJENİN ARSA DEĞERİ

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değer tespiti edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer nitelikli halihazırda pazarda satışta olan 'Arsa' nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım akslarına mesafesi, imar durumu, topoğrafik özellikleri, yüzölçümü, arsanın geometrik şekli, cephe özellikleri, bölgenin gelişim potansiyeli vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
BİLGİ		EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
SATIŞ FİYATI		150.000.000 ₺	76.000.000 ₺	1.206.160.250 ₺	330.555.555 ₺
SATIŞ TARİHİ		Satışta	Satışta	Satışta	Satışta
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%
BRÜT ALAN (m ²)	1.355,57	309,00	181,06	2.260,20	760,50
NET ALAN (m ²)	1.355,57	309,00	181,06	2.260,20	760,50
BİRİM M2 DEĞERİ (TL/m ²)		485.437	419.750	533.652	434.656
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		Orta Küçük	Orta Küçük	Büyük	Orta Küçük
		-3%	-3%	5%	-3%
İmar Durumu (Fonksiyon)	Ticaret+Hizmet	Konut	Ticaret +Konut	MİA	Ticaret+Konut
Yapılaşma Hakkı	E:2.50	hmaks:9,50 m.	hmaks:12,50 m.	hmaks:18,50 m.	hmaks:18,50 m.
İmar Durumuna ilişkin düzeltme		25%	20%	10%	15%
MANZARA		Benzer	Benzer	Benzer	İyi
Manzaraya ilişkin düzeltme		0%	0%	0%	-5%
KONUM		İyi	Benzer	İyi	Kötü
Konuma ilişkin düzeltme		-15%	0%	-20%	10%
DİĞER BİLGİLER		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-13%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	4%	-15%	7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER (TL/m ²)	456.524,95	470.874	436.540	453.604	465.081

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ	456.525 TL/m ² x 1.355,57 m ²	= ₺618.851.530,23	= ₺618.900.000,00
------------------------	---	-------------------	--------------------------

A- PROJENİN ARSA DEĞERİ	= ₺618.900.000,00
--------------------------------	--------------------------

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 1342 ada 8 parsel numarasında kayıtlı arsanın pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan yasal duruma esas pazar değeri **618.900.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

B) PROJENİN MEVCUT DURUMDAKİ DEĞERİ

Raporun bu bölümünde değerlemeye konu olan gayrimenkul projesinin mevcut durum değerinin tespitine yönelik analizler yapılmıştır. Mevcut durum değeri, tek bir başlıkta ve projenin tamamı için değerlendirilmiştir.

Değerlemeye konu olan projenin yapı ruhsatı alınmış olup inşaat çalışmalarına başlanmıştır. Mevcut durum değeri hesaplanırken **Maliyet Yaklaşımı Yöntemi** kullanılmış olup gerçekleşmiş maliyetlerin arsa değerine eklenmesi yolu ile projenin tamamı için mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

İlk aşamada, mevcut yasal izinler ve sözleşmedeki bilgiler ışığında, projenin maliyet projeksiyonu yapılmıştır. Bu projeksiyon üzerinden gerçekleşmiş maliyetlere ilişkin tespit ve tahminler ile yapılan hesaplama sonucunda projenin değerlendirme tarihi itibarı ile gerçekleşme yüzdesi ve gerçekleşmiş maliyet tutarı hesaplanmıştır. Bu hesaplamayı gösteren tablo aşağıdaki gibidir;

Maliyet Cetveli	Öngörülen Toplam Maliyet	Gerçekleşme Oranı	Gerçekleşen Maliyet
Etüd & Proje Maliyetleri (Fizibilite, projelendirme ve ruhsat maliyetleri)	₺9.306.398,00	95,0%	₺8.841.078,10
Yapı İnşa Maliyetleri (Hafriyat, Kaba ve İnce İnşaat İşleri)	₺513.576.225,00	7,5%	₺38.518.216,88
Satış ve Pazarlama Maliyetleri (Satış, pazarlama, harç ve diğer maliyetler)	₺13.352.658,00	0,0%	₺0,00
TOPLAM MALİYETLER	₺536.235.281,00	8,8%	₺47.359.294,98
YUVARLATILMIŞ DEĞERLER	₺536.240.000,00	8,8%	₺47.360.000,00

*Yapı Maliyetleri hesaplanırken 11.044,65 m² inşaat alanı için 46.500,00 TL/m² birim maliyet baz alınmış ve buradan hareketle aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

Yapı İnşa Maliyetleri	11.044,65 m ² x 46.500,00 TL/m ²	= ₺513.576.225,00
-----------------------	--	-------------------

Yukarıdaki tablolardan da anlaşılacağı üzere projenin mevcut gerçekleşmiş maliyet değeri yaklaşık **47.360.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Bu değer arsa değerine ilave edilerek projenin mevcut durum değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

A- Projenin Arsa Değeri	₺618.900.000,00
B- Gerçekleşmiş Maliyetler	₺47.360.000,00
C- Projenin Toplam Mevcut Durum Değeri (A+B)	₺666.260.000,00

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere değerlendirme konusu "gayrimenkul projesi" için belirlenen mevcut durum değeri **666.260.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

C) PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ**PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRİLECEK PROJE BİLGİLERİ:**

Parasel üzerinde inşa edilmesi planlanan ruhsatlı proje yer almaktadır. Ticaret + Hizmet alanı imarlı alanda konut ve ticaret projesi olarak tasarlanmıştır.

Verilerin alındığı projeye ilişkin temel hesaplama bilgileri aşağıda yer almaktadır;

ALAN HESAPLARI:

Değerleme konusu taşınmaz için 27.12.2024 tarih ve 154380 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı düzenlendiği görülmüş, Ruhsat yol seviyesi altında 6, yol seviyesi üstünde 12 katlı, 3.520,86 m² alanlı 67 mesken, 525,40 m² alanlı 6 ofis ve iş yeri, 6.998,39 m² ortak alan olmak üzere toplam 11.044,65 m² inşaat alanlı 73 bağımsız bölümlü bina için düzenlenmiştir.

NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI(m ²)
KONUT	67	3.520,86
TİCARET	6	525,4
ORTAK ALAN		6.998,39
GENEL TOPLAM	73	11.044,65

Taşınmaz Balmumcu bölgesinde, turizm ve hizmet fonksiyonlarının yoğunlaştığı lüks bir muhitte konumlanmaktadır. Taşınmazın çok yakınında Dedeman Otel, Plaza Otel ve Point otel gibi önemli referans noktaları yer almaktadır. Ayrıca yakın çevresinde lüks ofis binaları ve önemli ticari alanlar bulunmaktadır. Yıldız Posta Caddesine ve Barbaros Bulvarına çok yakın mesafede prestijli bir bölge içerisinde yer almaktadır. Dolayısı ile konuma uygun olarak lüks nitelikte konut/ofis projesi geliştirileceği öngörülmüştür.

GELİR HESABI:

Konut ve ticari ünitelerden oluşacak olan projenin yıllara yaygın satış projeksiyonu aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur. Satış sürecinin 2 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Satış Performansı		1.YIL	2.YIL
Satış Hızı	100%	40%	60%
Konut	3.520,86 m ²	1.408,34 m ²	2.112,52 m ²
Satış Hızı	100%	20%	80%
Dükkan	525,40 m ²	105,08 m ²	420,32 m ²
TOPLAM	4.046,26 m ²	1.513,42 m ²	2.532,84 m ²

Konut nitelikli taşınmazlar için emsal karşılaştırma tablosunda yapılan düzeltmeler doğrultusunda projedeki ortalama güncel birim satış değeri 320.000,00-TL/m², ticari üniteler için ise projedeki ortalama güncel birim satış değeri 380.000,00-TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu verilerin nasıl elde edildiğine ilişkin açıklama ve hesaplar 6.5. Nolu Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri başlığında yer almaktadır.

Güncel finansal veriler dikkate alınarak 1. Yıl satışları için %40, ikinci yıl satışları için ise %45 oranında birim satış fiyatları arttırılmıştır. Gelir projeksiyon tablosu aşağıda detaylandırılmıştır. Satışların 2 yıl içerisinde tamamlanacağı ve satış oranlarının tabloda gösterildiği gibi olacağı kabul edilmiştir.

YILLARA YAYGIN GELİR PROJEKSİYONLARI			
0	1	2	
2026	2027	2028	
Satış Birim Değerleri			
Artış Oranı	40%	45%	
Konut	₺320.000,00	₺448.000,00	₺649.600,00
Dükkan	₺380.000,00	₺532.000,00	₺771.400,00
Satış Performansı			
Satış Hızı	100%	40%	60%
Konut	3.520,86 m ²	1.408,34 m ²	2.112,52 m ²
Satış Hızı	100%	20%	80%
Dükkan	525,40 m ²	105,08 m ²	420,32 m ²
Toplam	4.046,26 m²	1.513,42 m²	2.532,84 m²
Satış Gelirleri			
Konut	₺630.936.320,00	₺1.372.292.992,00	
Dükkan	₺55.902.560,00	₺324.234.848,00	
TOPLAM	₺686.838.880,00	₺1.696.527.840,00	

MALİYET HESABI:

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilecek projenin 2 yıl sonunda inşaat sürecinin tamamlanacağı öngörülmüş ve yıllara yaygın olarak gerçekleşecek inşaat seviyeleri tabloda ayrı başlıklarda ayrı oranlarda olacak şekilde belirtilmiştir. Maliyetlere ilişkin projeksiyonlar Projenin Mevcut Durum Değeri başlığında yapılan maliyete ilişkin hesaplamalardan alınmış olup aşağıdaki gibidir;

Maliyet Cetveli	Öngörülen Toplam Maliyet	Gerçekleşme Oranı	Gerçekleşen Maliyet
Etüd & Proje Maliyetleri (Fizibilite, projelendirme ve ruhsat maliyetleri)	₺9.306.398,00	95,0%	₺8.841.078,10
Yapı İnşa Maliyetleri (Hafriyat, Kaba ve İnce İnşaat İşleri)	₺513.576.225,00	7,5%	₺38.518.216,88
Satış ve Pazarlama Maliyetleri (Satış, pazarlama, harç ve diğer maliyetler)	₺13.352.658,00	0,0%	₺0,00
TOPLAM MALİYETLER	₺536.235.281,00	8,8%	₺47.359.294,98
YUVARLATILMIŞ DEĞERLER	₺536.240.000,00	8,8%	₺47.360.000,00

*Yapı İnşa Maliyetleri Hesaplama Detayı aşağıdaki gibidir.

Yapı İnşa Maliyetleri	11.044,65 m ² x 46.500,00 TL/m ²	= ₺513.576.225,00
-----------------------	--	-------------------

Projenin ruhsat, proje, peyzaj ve diğer inşaat maliyetleri dikkate alınarak ortalama birim inşaat maliyeti 46.500.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Güncel finansal veriler dikkate alınarak 1. Yıl dahil birim inşaat maliyeti her yıl için %40 oranında artırılmıştır. Pazarlama için katlanılacak maliyet de satılabilir alan üzerinden 3.300.-TL/m² olarak belirlenmiş ve bu tutar da 1. Yıl dahil her yıl %40 oranında arttırılmıştır. Tabloda belirtilen maliyet verileri dışında her iki senaryoda da öngörülemez giderler (diğer giderler) toplam maliyetin %1'i oranında dikkate alınmıştır. Maliyet projeksiyon tablosu aşağıda detaylandırılmıştır.

YILLARA YAYGIN MALİYET HESAPLARI				
0		1	2	
	Gerçekleşmiş Maliyetler	2027	2028	
Artış Oranı		40,0%	40%	
Gerçekleşme Oranı	95%	5%	0%	
Etüt & Proje maliyeti	₺9.306.398,00	₺8.841.078,10	₺651.447,86	₺0,00
	₺2.300,00			
Gerçekleşme Oranı	7,5%	33%	60%	
İnşaat Maliyeti	₺513.576.225,00	₺38.518.216,88	₺233.677.182,38	₺603.965.640,60
Gerçekleşecek Satış	4.046,26 m ²	1.513,42 m ²	2.532,84 m ²	
Pazarlama Maliyeti	3.300,00 ₺/m²	₺6.992.000,40	₺16.382.409,12	
Diğer Giderler	1%	₺2.336.771,82	₺6.039.656,41	
TOPLAM	₺47.359.294,98	₺243.657.402,46	₺626.387.706,13	

*Değerleme tarihi itibarı ile gerçekleşmiş olduğu düşünülen maliyetler 2026 yılında Gerçekleşmiş Maliyetler olarak girilmiştir.

GELİR YÖNTEMİ (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI)

Değerlemeye konu olan Gayrimenkul Projesinin tamamlanması durumundaki değerinin ve projenin net bugünkü değerinin belirlenmesi için Gelir Yöntemi başlığı altında indirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem dahilinde yapılan kabul ve varsayımlar ile hesaplamaya ilişkin tüm analizler aşağıda yer almaktadır. Bir önceki bölümde ise projenin fiziksel analizi, maliyet ve gelirlere ilişkin projeksiyonlar yer almakta olup İndirgenmiş Nakit Akışları hesaplarında bu analizlerden faydalanılmıştır.

Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış, hafriyat çalışmaları tamamlanmış gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Raporun, gelir yöntemi bölümü içerisinde kullanılan projeksiyonlarında henüz onay aşamasında olan proje verileri baz alınmıştır. Bu verilere ilişkin detaylı bilgiler önceki başlıkta yer almaktadır. Gelir yönteminde kullanılan diğer kabul ve varsayımlar aşağıdaki gibidir;

- Taşınmaz üzerine proje tanıtım dosyasında tanımlanmış şekilde güvenli ve sosyal donatı alanları olan konut projesi inşa edileceği kabul edilmiştir.
- Konut ve ticari ünitelerin satış fiyatlarının ve maliyetlerin, yıllık %40-45 oranında artacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın 2 yıl içinde tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Konut ve ticari ünitelerin satışlarının 2 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüş olup satışların yıllara göre dağılımı ilgili başlıkta gösterilmiştir.
- Çalışmalarda para birimi olarak Türk Lirası kullanılmıştır. Belirtilen değerlere KDV dahil değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul projesinin ruhsat ve proje alanlarına uygun şekilde inşa edileceği kabul edilmiştir.

İndirgeme Oranı Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile indirgeme oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

- Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranının tespitinde, rapor tarihine en yakın dönemde oluşan **Türkiye Cumhuriyeti devlet iç borçlanma senetleri faiz oranları ve piyasa beklentileri** dikkate alınmıştır. Söz konusu veriler çerçevesinde **risksiz getiri oranı yaklaşık %26,50 seviyesinde kabul edilmiştir.**

Risk Primi

İndirgeme oranının belirlenmesinde kullanılacak olan risk primi; ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde henüz proje geliştirilmemiş olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Buradan hareketle rapor içerisindeki İndirgenmiş Nakit Akışları hesaplarında **İndirgeme Oranı %32,50** olarak kabul edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu

Aşağıdaki tablo, değerlemeye konu gayrimenkul projesinin belirtilen şartlarda inşa edilmesi öngörüsüyle mülk sahibi açısından oluşturacağı nakit akışlarının bugünkü değere indirgenmesi ve projenin net bugünkü değerini hesaplamak maksadı ile oluşturulmuştur.

Buna ek olarak projenin toplam hasılatının net bugünkü değeri de hesaplanarak Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri olarak belirtilmiştir. Bu değer içerisinde arsa değeri, gerçekleşmiş maliyetler ve henüz gerçekleşmemiş olan inşaat yatırımlarının değeri de bulunmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (INA) Tablosu			
	0	1	2
	2026	2027	2028
GELİRLER			
Konut Satışı		₺630.936.320,00	₺1.372.292.992,00
İşyeri Satışı		₺55.902.560,00	₺324.234.848,00
TOPLAM SATIŞ		₺686.838.880,00	₺1.696.527.840,00
GİDERLER			
Etüt & Proje Maliyeti	₺8.841.078,10	₺651.447,86	₺0,00
İnşaat Maliyeti	₺38.518.216,88	₺233.677.182,38	₺603.965.640,60
Satış Pazarlama		₺6.992.000,40	₺16.382.409,12
Diğer Giderler		₺2.336.771,82	₺6.039.656,41
TOPLAM GİDER	₺47.359.294,98	₺243.657.402,46	₺626.387.706,13
Net Nakit Akışı	-₺47.359.294,98	₺443.181.477,54	₺1.070.140.133,87

Tabloda, şu ana kadar gerçekleşmiş olan maliyetler, geçmiş dönem için girilerek kalan maliyetlerden düşülmüştür. Bu şekilde projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer hesaplanmıştır. Gelirlerin bugüne indirgenmesi sonucunda ise Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri hesaplanmıştır.

İndirgeme Oranı (Discount Rate)	32,50%
Projenin Net Bugünkü Değeri	₺944.030.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (NBD)	₺1.484.710.000,00

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri 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 değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın boş arsa değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi, mevcut durum değerinin tespitinde “Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı”, projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde ise “Gelir Yöntemi” başlığı altında “İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi” kullanılmıştır. Hesaplanan değerler tablo halinde aşağıda gösterilmiştir.

A- Projenin Arsa Değeri	₺618.900.000,00
B- Gerçekleşmiş Maliyetler	₺47.360.000,00
C- Projenin Toplam Mevcut Durum Değeri (A+B)	₺666.260.000,00
D- Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (Net Bugünkü Değer)	₺1.484.710.000,00
E- Projenin Net Bugünkü Değeri	₺944.030.000,00

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz için kira analizi yapılmamıştır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemenin konusu olan taşınmaz üzerindeki yapı yıkılmış olup halihazırda Arsa vasfındadır. Parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan yapı için 27.12.2024 tarih, 154380 nolu Yapı Ruhsatı düzenlenmiştir.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Müşteri tarafından Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı üzerinden 15.05.2026 tarihi, saat: 14:43 itibarı ile alındığı anlaşılan, değerlendirme konusu taşınmaza ait “Tapu Kaydı” belgesi rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üzerinde 3 adet beyan kaydı ile 1 adet kira şerhi kaydı bulunmaktadır.

Taşınmaz üzerindeki şerh kaydı (trafo merkezi ve geçiş yeri için) ve beyanlar taşınmazın devredilmesine engel teşkil etmemektedir. Beyanlar hanesinde bulunan belgelerin tamamı 6306 sayılı kanun uygulamasına ilişkin olup taşınmazın devrine engel teşkil etmemektedir.

Bu bilgiler ışığında; taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan şerh ve beyanların taşınmazın devrine herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 03.06.2026 tarih, E-24864664-115-4524/11598 sayılı imar durum belgesine göre, 1342 ada 8 parsel, 16.07.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planı ve 09.08.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı ve plan notu tadilleri kapsamında H: 33.50 m. (11 kat) irtifada, E:2.50, ayırık nizam yapılanma koşullarında “T4” lejantlı “Ticaret + Hizmet Alanları”nda kalmakta olup bu yine aynı kurum tarafından düzenlenmiş olan 27.12.2024 tarih 154380 nolu Yapı Ruhsatı ile inşaat izni verildiği anlaşılmaktadır. Parsel üzerinde hafriyat çalışmalarına başlandığı gözlemlenmiştir.

Bu bilgiler ışığında; taşınmazın inşaatına başlanması için yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu anlaşılmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu 1342 ada 8 parsel numarasında kayıtlı ana taşınmaz üzerinde halihazırda yapı bulunmamakta; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” Başlıklı 22. Madde, “d” bendinde belirtildiği üzere, “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

Gerekli diğer tüm izinler alındıktan sonra 27.12.2024 tarihli yapı ruhsatı ile inşaat izni alınmış olduğundan, değerlendirme konusu taşınmazın “**proje**” olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmazın, konumu, yapılaşma koşulları, yüzölçümü, üzerinde inşa edilmesi planlanan tasarı proje özellikleri, bulunduğu bölgenin özellikleri değerini olumlu yönde etkilemektedir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 1342 ada 8 numaralı parsel üzerindeki projenin mevcut durum değeri için;

- **666.260.000,00 TL (AltıyüzaltmışaltımilyonikiyüzaltmışbinTürkLirası)**
- Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için **799.512.000,00 TL** kıymet takdir edilmiştir.

Raporda yer verilen diğer değerlerin de gösterildiği tablo aşağıdaki gibidir.

Projenin Arsa Değeri	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺618.900.000,00	₺680.790.000,00
Taşınmazın Mevcut Durum Değeri	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺666.260.000,00	₺799.512.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (NBD)	
KDV Hariç	KDV Dahil
₺1.484.710.000,00	₺1.781.652.000,00

- 29.06.2026 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 46.5226.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası efektif satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 46.7090.-TL'dir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Serdar ETİK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402403

Gonca ATASOY ALTUNBAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400334