

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ, LEVENT MAHALLESİ,
81 PAFTA, 916 ADA, 572 PARSEL, RUMELİHİSARI MAHALLESİ
81 PAFTA, 916 ADA 629, 630, 631 PARSELLER

ARALIK 2014
2013/400_131_5_REV



HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
RAPORUN KAPSAMI	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	5
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	6
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	6
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	7
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	10
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	10
5.2. EKONOMİK VERİLER	10
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	15
5.4. BÖLGE VERİLERİ	16
5.4.1. İSTANBUL İLİ	16
5.4.2. BEŞİKTAŞ İLÇESİ	19
5.4.3. LEVENT-MASLAK BÜYÜKDERE AKSI	20
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	22
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	22
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	23
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	24
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	24
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	25
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	27
9. SONUÇ	28
10. EKLER	29

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parsel, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 916 ada 629, 630, 631 parsel numaralı 'Arsa' vasıflı taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışması
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 02.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	: 23.12.2013
RAPORUN TARİHİ	: 12.12.2014 (05.12.2014 Tarih Ve 1056 Sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı 1056 Sayılı Yazısı Gereği Revize Edilmiştir.)
RAPOR NUMARASI	: 2013_400_131_5_REV
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce herhangi bir değerlendirme raporları hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Didem ÖZTÜRK Y.Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402394 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parsel, Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 916 ada 629, 630, 631 parsel numaralı 'Arsa' vasıflı taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 81 pafta, 916 ada, 572 parsel ve Rumelihisarı Mahallesi, 81 pafta, 916 ada 629, 630, 631 parsel numaralı 'Arsa' vasıflı taşınmazlardır. Konu taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

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

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 26.11.2013 tarih saat 09:22 itibari ile alınan TAKBİS belgesinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almakta olup, TAKBİS belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Levent Mahallesi 81 Pafta, 916 Ada, 572 Parsel:

Beyanlar Hanesi'nde:

-İl Kültür Müdürlüğü'nün 25.06.1996 tarih, 96/271-05448 no.lu yazısı dosyasındadır. (12.08.1996 tarih, 1020 sayı)

-Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır. /İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (18.05.2009 tarih, 6424 yevmiye)

Rumelihisarı Mahallesi 81 Pafta, 916 Ada, 629, 630, 631 Parsel:

Beyanlar Hanesi'nde:

-İmar Kanunu'nun 35 ve 36. maddesine tabidir.

-Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır. /İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (18.05.2009 tarih, 6424 yevmiye)

-*Bitişik 662 Parselin parselasyonunda bu parsel tevhidi şartı vardır. İnşaat yapılamaz.

(*916 ada 629 Parsel kayıtlarında yer almaktadır.)

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

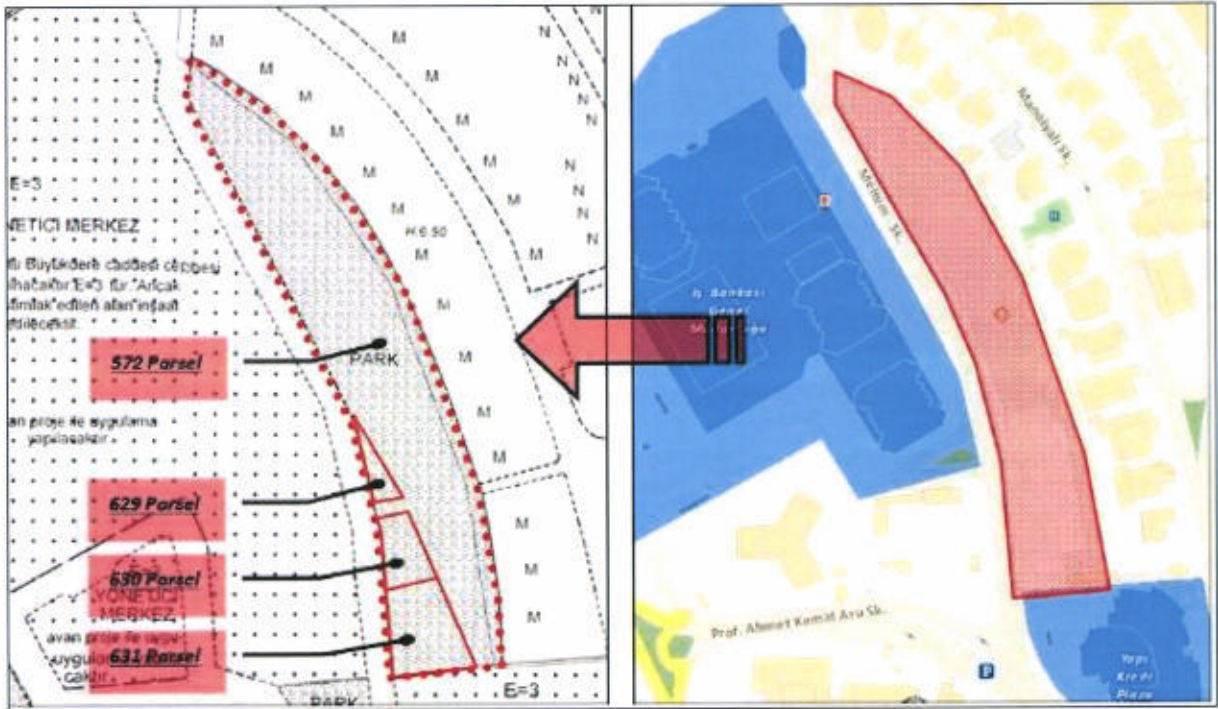
Bahsi geçen 662 no.lu parselin değerlendirme konusu taşınmazlara olan komşuluk ilişkisi Kadastro Müdürlüğü'nde Kadastro Paftasında incelenmiştir. Yapılan incelemede tevhid şartı olan 662 parselin konu parsellere herhangi bir komşuluğunun olmadığı, Tapu kütüğünde bahsi geçen beyanın tescil tarih ve yevmiye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

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden alınan TAKBİS belgelerinde değerlendirme konusu parsellerde son üç yıllık dönemde herhangi bir mülkiyet değişikliği gerçekleşmediği görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu "arsa" nitelikli taşınmazlar, 18.06.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Park" alanında kalmaktadır.



3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Değerleme konusu 916 ada 572, 629, 630 ve 631 parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazlara ait belediye işlem dosyası Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenmiştir. İşlem dosyasında yapılan incelemede konu taşınmazlara ait "İstinat Duvarı" için düzenlenen 19.04.2002 tarih, 2002/855 sayılı Yapı Ruhsatı ve 04.04.2002 tarih, 2002/855 sayılı "İstinat Duvarı" için onaylanmış Mimari proje incelenmiştir. Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede ve mer'î imar planında "park" alanında kalan taşınmazların üzerinde herhangi bir yapılaşma izninin olmadığı anlaşılmıştır. Dosyasında ayrıca 09.05.1996 tarihli, 8066 sayılı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı'ndan konu parseller hakkında,

üzeri yeşil alan olarak düzenlenmiş katlı otopark alanının yapılabilmesine dair görüş sunulduğu ancak devamında herhangi bir işlem (proje onayı ve ruhsat) yapılmasına ilişkin bir evraka rastlanmamıştır.

3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller; mevcutta "arsa" nitelikli olup üzerinde "park" alanı mevcuttur. Mer'î imar planında taşınmazlar "Park" alanında kaldığından ve yapılaşma izni bulunmamakta olup, imar mevzuatı gereği kamulaştırma prosedürü dışında yapılması gerekli yasal prosedürün bulunmadığı görülmüştür.

3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkulün kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiler ve İmar Aşiv'i'nde incelenen işlem dosyasında görülen evraklarda, konu parselin imar durumunun ve fonksiyonunun son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikliğe uğramadığı görülmüştür. Değerleme tarihi itibarı ile 916 ada 572, 629, 630, 631 parsel sayılı taşınmazlar mer'î imar planında (10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı) "Park" alanında kalmaktadır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmakta olup konu taşınmazların kamulaştırılması durumunda minimum emlak vergisine esas rayiç bedel üzerinden kamulaştırılacağından, Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından portföyde "Arsa ve Araziler" başlığı altında bulunmasında engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır. (Önceki değerlendirme raporlarında portföyde "Projeler" başlığı altında yer almasının nedeninin 09.05.1996 tarihli, 8066 sayılı İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararı'na konu bir proje teklifi olduğu düşünülmektedir.)

Konu taşınmazlar üzerinde tapu kütüğünde tescil edilen III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün "Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır" beyanı taşınmazın bulunduğu alanın imar planı kararlarına yönelik olarak konulmuştur. Konu taşınmazlar imar planında "Park" alanı olarak düzenlenmiş olup İmar Mevzuatı gereği, üzerinde herhangi bir yapı olamayacağından "Kentsel Sit Alanı" kararına aykırı herhangi bir uygulamada olmayacaktır. (Kentsel Sit Alanı kararı yapılaşmayı engelleyici bir beyan olmayıp, parseller ile ilgili yapılacak işlemlerde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün görüşünün alınmasını gerektirmektedir.)

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

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



Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Mesafeler	*Uzaklıklar (km)
Zincirlikuyu	1.80
FSM Köprüsü	3.82
Boğaziçi Köprüsü	4.02
Beşiktaş Merkez	4.53
Atatürk Havalimanı	19.52
Sarıyer Merkez	10.16
Sabiha Gökçen Havalimanı	32.14

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

Taşınmazlara yakın konumda Metrocity, Apa Giz, Özdelek A.V.M projesi, Kanyon, Tekfen Tower gibi referans yapılar bulunmaktadır. Konu taşınmazlara yakın konumda Erlangen Parkı, Levent Polis Karakolu, Lütü Banat İlköğretim Okulu, Afet Yolal Camii, Türkiye Spor Yazarları Derneği gibi yapılar mevcut olup, İstanbul İli'nin kent ölçeğinde Avrupa Yakası'nda konumlu Merkez alanı sınırları dahilinde yer almasından dolayı kentsel donatı alanlarına yakın konumdadır.



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

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



Taşınmazların çevresindeki mevcut yapılaşma incelendiğinde Büyükdere Caddesi'nin doğusunda kalan bölgede planlı bir gelişim olduğu, ancak Büyükdere Caddesi'nin batısında yer alan bölgede ise plansız gelişim ile birlikte karma kullanımlı projelerin de yer aldığı görülmüştür. 20.yy itibari ile gelişen büro ve plaza kullanımları ile birlikte caddenin her iki cephesinde 20 kat ve üzeri bloklardan oluşan plaza ve rezidans yapıları

görülmeye başlanmıştır. Halihazırda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi yasası gibi yasal dayanaklar ile bahsi geçen plansız yapıların yerine deprem yönetmeliğine uygun yeni yapılar yapılmaya başlanmıştır. Gayrimenkulün konumlu olduğu bölge yoğun talep gören ve İstanbul il özelinde marka değerlerinin konumlandığı bir merkezdir.

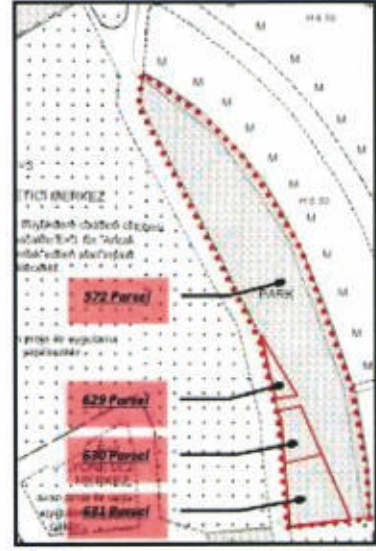
4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 81 Pafta, 916 Ada, 572, 629, 630, 631 Parsel'de kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazlardır. Parsellerin toplam yüzölçümü 27.613 m² olup, konum ve alanları aşağıda belirtilmiştir.

Tablo. 3 Konu Gayrimenkullerin Alan Bilgileri

Parsel No.	Yüzölçümü (m ²)
572 Parsel	6.396,00
629 Parsel	140,00
630 Parsel	369,00
631 Parsel	708,00
TOPLAM	7.613,00



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



5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903 115 kişi artış göstermiş olup, erkek nüfusun oranı %50,2 (37 956 168 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (37 671 216 kişi) olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, 2012 yılında % 12 olarak açıklanmış olup, 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı % 77,3 İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak açıklanmıştır. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,7 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. İstanbul ilini %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana takip etmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etti.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olarak gerçekleşti. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2012 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen

geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Ekim 2013’de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu’nda dünya ekonomisi için büyüme beklentilerinin düşürüldüğü, IMF, 2013 küresel büyüme beklentisinin 0.3 puan azaltıp %2.9’a gerilediği açıklanmıştır. IMF’nin raporunda küresel büyüme beklentisinin 2014 yılında %3,62’ye çekilmesinde gelişmiş ülkelerdeki büyüme beklentisinin sabit öngörülmesi ve gelişen ülkelerdeki büyüme beklentisinin azalması yönündeki öngörüler etkili olmuştur.

Tablo 1 : IMF’in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

	2011	2012	2013 (*)	2014 (*)
Dünya	3,9	3,2	2,9	3,6
Gelişmiş Ülkeler	1,7	1,5	1,2	2,0
A.B.D.	1,8	2,8	1,6	2,6
Euro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,4	1,0
Almanya	3,4	0,9	0,5	1,4
Fransa	2,0	0,0	0,2	1,0
İtalya	0,4	-2,4	-1,8	0,7
İspanya	0,1	-1,6	-1,3	0,2
Japonya	-0,6	2,0	2,0	1,2
İngiltere	1,1	0,2	1,4	1,9
Kanada	2,5	1,7	1,6	2,2
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,2	1,9	2,3	3,1
Gelişmekte Olan Ülkeler	6,2	4,9	4,5	5,1
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,3	2,7
BDT	4,8	3,4	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	1,5	3,0
Gelişen Asya	7,8	6,4	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	2,5	2,5
Meksika	4,0	3,6	1,2	3,0
Ortadoğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	2,1	3,8
Türkiye	8,8	2,2	3,6	4,0

Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2013)

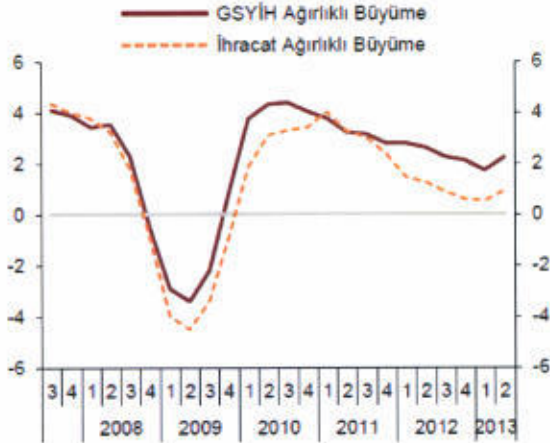
5.2.1.1. Küresel Büyüme Oranları

Küresel iktisadi faaliyet 2013 yılının ikinci çeyreğinde, sınırlı da olsa yukarı yönlü bir seyir izlemiştir (Grafik 1). Bu gelişmede, gelişmiş ülkelerde yaşanan olumlu büyüme performansının etkili olduğu söylenebilir. Bu dönemde ABD, Japonya ve İngiltere gelişmiş ülkeler büyümesine pozitif katkı yaparken, Euro Bölgesi’nde yaşanan resesyonun 1 hız kaybettiği görülmektedir. Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı söz konusu dönemde gerilemiştir (Grafik 2) (TCMB, Enflasyon Raporu, 2013).

¹ Resesyon: Ekonomik büyümenin belirli bir süre negatif ya da yavaş olmasıdır. Ekonomide atıl kapasitenin olması ya da ekonominin uzun vadeli büyüme oranından daha düşük bir oranda büyümesi olarak da tanımlanabilmektedir. (<http://muhasebeturk.org/ecopedia/402-r/1722-resesyon-nedir-ne-demek-anlami-tanimi.html>) Erişim tarihi 06.12.2013

Grafik 1 : Türkiye’de Küresel Büyüme Oranları

Küresel Büyüme Oranları*
(Yüzde Değişim, Yıllık)

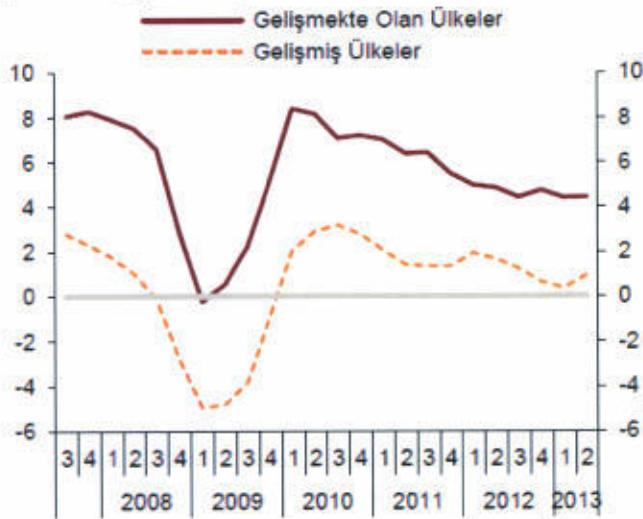


* İhracat ağırlıklı endeks oluşturulurken Ülkeler Türkiye İhracatı İçindeki payları ile ağırlıklandırılmıştır.
Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon Raporu, 2013

Grafik 2: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Küresel Büyüme Oranları

Küresel Büyüme Oranları*
(Yüzde Değişim, Yıllık)



* Toplulaştırma yapılırken ülkelerin küresel GSYİH içindeki payları kullanılmıştır.
Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon Raporu, 2013

2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmininde bulunmuştur. Ancak Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %2,9, ikinci çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür.

Tablo 2: Bazı Ülke- Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2013	3,8	-0,4	1,6	2,5	1,5	3,8	7,6
	2014	3,5	1,0	2,6	2,5	3,0	5,1	7,3
OECD	2013	3,6	-0,4	1,7	2,5	1,5	3,0	7,7
	2014	3,8	1,0	2,9	2,2	2,3	4,7	8,2
DB	2013	3,6	-0,6	2,0	2,9	2,3	5,7	7,7
	2014	4,5	0,9	2,8	4,0	3,5	6,5	8,0
BM	2013	3,4	-0,4	1,9	3,0	2,9	5,5	7,8
	2014	3,8	1,1	2,6	4,2	3,5	6,1	7,7

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Görünüm Sunum, Kasım 2013 (IMF,OECD,DB,BM)

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013).

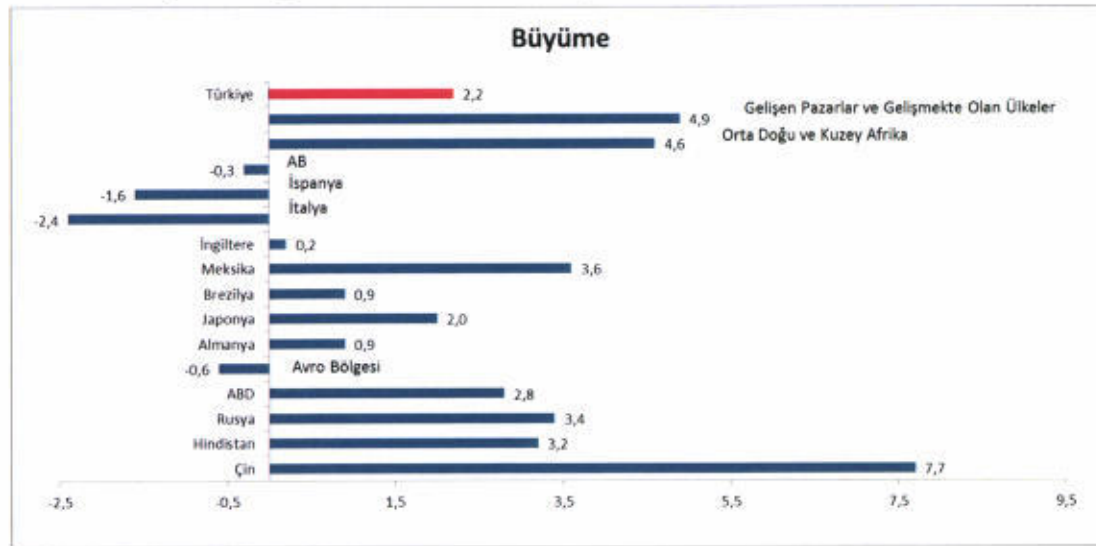
Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3’lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye’nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu’nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

5.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuştur. 2012 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler itibariyle GSYH Gelişme oranları Grafik 3’te verilmiştir.

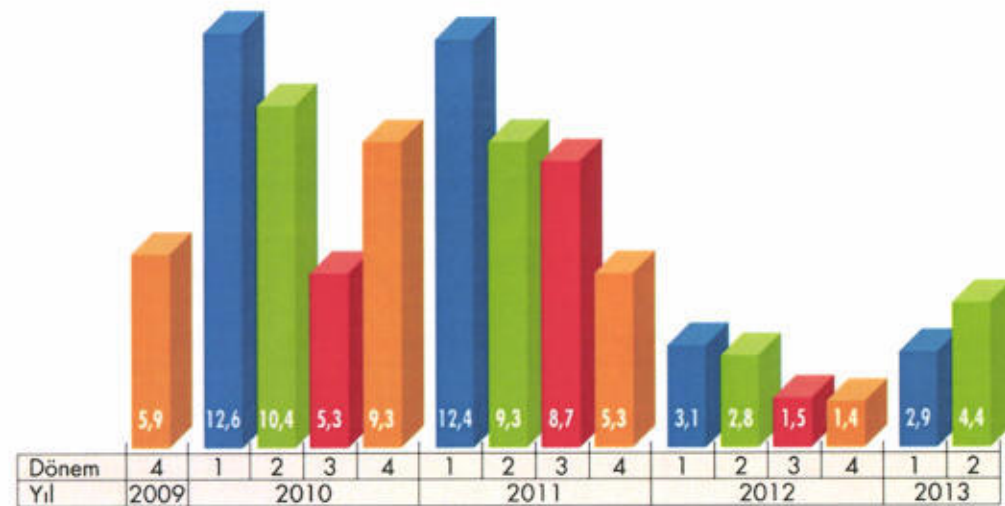
Grafik 3: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2012)



Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2012)

Aşağıdaki grafikte (Grafik 4) görüldüğü üzere Türkiye ekonomisi bir büyüme eğilimi göstermektedir.

Grafik 4: Türkiye’de Ekonomik Büyüme Oranları (2009-2013)

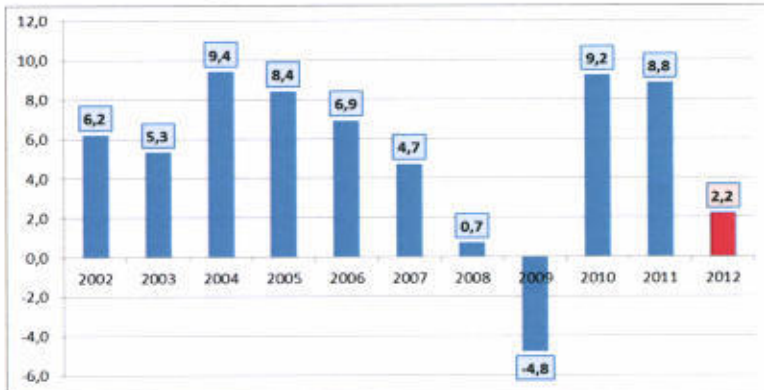


Kaynak: TÜİK

2013 yılın ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyürken, ekonominin büyüklüğü de reel olarak 30,1 milyar liraya çıkmıştır ekonomik büyüklük cari fiyatlarla 385,1 milyar lira, dolar olarak da 209,7 milyar dolara ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ekonomik performansı olumlu etkileyen sektörler %5,4 reel büyüme ile tarım, %7,6 ile inşaat, %8,5 ile bankacılık (mali aracı kuruluşlar), %5 ile ticaret olarak karşımıza çıkmaktadır (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2013).

2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4 büyüme kaydetmiştir (Grafik 5).

Grafik 5 : Türkiye'de Yıllara Göre Büyüme Oranları



Kaynak: TÜİK

5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında %50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Global Property Guide'nin 2012 yılı konut fiyatları araştırması dünyada gayrimenkul piyasasının güçlenmeye başladığını ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında değerlendirmeye alınan 41 pazarın 24'ünde 2011 yılında konut fiyatları yükselmiştir. Bunların arasında Türkiye de bulunmaktadır. Araştırmada 21 konut pazarı önceki yıla göre artış hızı açısından daha iyi performans sergilerken, 20 konut pazarında iyileşme hızının yavaşladığı dikkat çekmektedir. Dünya genelinde hemen her bölgeden canlanma olan sektörde özellikle ABD ve Ortadoğu yukarı yönlü eğilimin en çok hissedildiği pazarlar olmuştur.²

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler

² Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

Avrupa 2013) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 27 şehir arasında 4. sırada yer almaktadır. Bu ilk beş sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmektedir. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Yatırımcılar bu şehirlerden her birinin güçlü yerel mikro-ekonomik ortamından ve esnek emlak piyasası koşullarından cesaret almaktadır. Raporda, gayrimenkul şirketlerinin geçtiğimiz beş yılda faaliyetlerini yeniden yapılandırmasından ve zorlayıcı ekonomik ve emlak piyasası koşullarından yararlanmak için yeni stratejiler kullanmaya başlamalarından kaynaklandığı belirtiliyor.

5.4. Bölge Verileri

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

5.4.1. İSTANBUL İLİ

Coğrafi Konum:



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar.

Nüfus:

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2012 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 18.3'ü İstanbul'da ikamet etmekte olup bu sayı 31.12.2012 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 13.854.740 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2.666 kişi/km² ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. Ülke içindeki işsizlik sorunu sebebi ile İstanbul göç almış ve şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

İdari Yapı:



32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir. Bu değişiklikle İstanbul'da Eminönü İlçesinin tüzel kişiliğine son verilerek Fatih ilçesinin sınırlarına

katılmış ve ilk kademe belediyelerinden 37 sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuştur. Böylece İstanbul'un ilçe sayısı 39 olurken ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır.

Ekonomik Yapı:

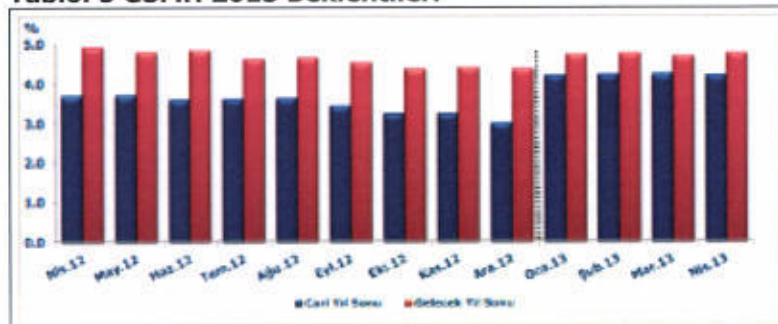
İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet dönemi ile yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti olma işlevini sürdürmektedir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. Türkiye İstatistik Enstitüsü verilerine göre, üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı dördüncü üç aylık çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %7,4'lük artışla 364 177 Milyon TL, sabit fiyatlarla %1,4'lük artışla 29.935 Milyon TL olmuştur.

Tablo. 4 GSMH 2012 IV. Çeyrek Sonuçları

Yıl	Çeyrek	Cari Fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Gelişim Hızı (%)	Cari Fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişim Hızı (%)	Sabit Fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Gelişim Hızı (%)
2011	I*	229 905	20.2	102 050	15.0	20 302	12.4
	II*	317 352	19.3	202 852	17.5	20 080	9.9
	III*	351 173	18.8	202 581	3.7	31 177	8.7
	IV*	339 242	14.7	161 775	-6.0	29 502	6.3
2012	Yılık*	1 297 712	16.1	773 900	6.0	116 176	0.0
	I	326 500	12.8	181 543	-1.2	27 297	2.9
	II	345 340	10.1	193 828	-4.5	28 895	2.8
	III	376 119	7.2	206 644	2.0	31 667	1.5
IV	304 177	7.4	202 000	5.0	29 935	1.4	
2012	Yılık	1 416 017	8.2	786 293	1.6	117 794	2.2

TCMB'nın Nisan 2013 beklenti anketinde 2013 yılı GSYH büyüme beklentisi bir önceki anket döneminde olduğu gibi yüzde 4,2 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı GSYH büyüme beklentisi ise son iki anket döneminde sırasıyla yüzde 4,7 ve yüzde 4,8 olmuştur.

Tablo. 5 GSMH 2013 Beklentileri



T.C.M.B verilerine göre, 2012 yılı üçüncü çeyreğinde, iktisadi faaliyet kollarına göre GSYH gelişme hızları incelendiğinde, en yüksek büyüme oranı yüzde 5,4 ile gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetlerinde gerçekleşmiştir. İkinci en yüksek oran ise yüzde 5 ile madencilik ve taş ocaklığı sektöründe meydana gelmiştir. İmalat sanayinde ise yüzde 1,3 gelişme yaşanmıştır.

Kalkınma Bakanlığı verilerine göre 2011 yılında 466.245 milyon TL olan toplam gelirin, 2012-2014 döneminde 524.504 milyon TL olması ve 2011'de 12.398 milyon TL olan borçlanma gereğinin, 2012-2014 dönemi için 11.891 milyon TL'ye gerilemesi beklenmektedir. Vergiler, sosyal fonlar ve özelleştirme gelirlerinde yaşanması beklenen artış ile 2008 yılı toplam gelirin 2012-2014 döneminde %67 oranında artması beklenmektedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır.

Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır. TÜİK verilerine göre belediyelerce verilen inşaat ruhsatnamelerine göre yıllar bazında Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret Binaları adetleri 2008 yılından bu yana artış göstermektedir. 2009 yılında 5.665 adet inşa edilen ticaret binaları sayısı 2010'de 7.674'e yükselmiş, 2011'de ise 5.265'e düşmüştür. Belediyelerce verilen ruhsatnamelerine göre 2012 yılında (sadece ilk üç döneme ait verilere göre) 2.667 adet ofis ve toptan perakende ticaret binası inşa edilmiştir.

Tablo. 6 Ruhsat verilen Ofis ve Ticaret Yapıları

Yıl	Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret
2008	5.702
2009	5.665
2010	7.674
2011	5.265

2012'nin üçüncü üç döneminde 860 adet inşa edilen ticaret binalarının %81'i (698 adet) özel, %18'i (156 adet) kamu ve %1'i (6 adet) yapı kooperatifine ait yapılarıdır. Bu verilere dayanarak TÜİK inşaat sektörü verileri incelendiğinde 2012 yılı dördüncü döneminde Bina İnşaatı Sektörü Üretim Endeksi'nin %0,1 azalarak 117,1'den 116,9'a düştüğü, Bina Dışı İnşaat Sektörü Üretim Endeksi ise %3,3 artarak 159,7'den 164,9'a yükseldi gözlemlenmiştir. Türkiye'de İstanbul'da finans ve hizmetler sektörünün kullanımında olan yapıların yoğun olduğu ve mevcut projelerin varlığı göz önüne alındığında, ticari binaların İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir.

5.4.2. BEŞİKTAŞ İLÇESİ

COĞRAFİ YAPISI



Beşiktaş İlçesi, yaklaşık 41.06-41.02 kuzey enlemleri ile 28-29 doğu boylamları arasındadır. Beşiktaş İl topraklarının Avrupa Yakasında yer alır. Kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli, güney batısında Beyoğlu İlçeleri ve doğusunda ise İstanbul Boğazı vardır. Çevrenin büyük yükseltileri yoktur. Fakat sahil kordonunda kurulan mahallelere nispetle Levent, Etiler, Yıldız gibi mahalleler denizden bir hayli

yüksektir. Yüzölçümü 1.520 hektardır. Sahil uzunluğu 8375 metre olup, boğaz bu bölgede fazla girintili çıkıntılı değildir. İkliminde Marmara Bölgesi karakteri hakimdir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.

TARİHÇE

Beşiktaş'ın tarihi ilk çağlara uzanmakta olup, ozamanlardaki adı "Taş Beşik" anlamına gelen "Kune Petro" olarak bilinmektedir. Ünlü Seyyah Evliya Çelebi; şehrin kurulduğu yerde, çok eskiden büyük bir kilise kuran Yaşkı adlı bir papazın, İsa'nın çocukluğunda yıkandığı taş bir tekneyi, (Beşik-Taşı) Küdüs'ten getirdiği ve buradaki kiliseye koyduğunu yazar.

Bazı tarihçiler de Barbaros Hayrettin Paşa'nın gemilerini bağlamak için bu sahile beş tane direk diktiğini, bu nedenle buraya Beş-Taş adının verildiğini, daha sonraki tarihlerde bu kelimenin değişikliğe uğrayarak Beşik-taş olduğunu yazmışlardır.

Bir eserde de Barbaros Hayrettin Paşa'nın Beşik Kaya'da gömüldüğü kayıtlıdır. Kaya ile taşın eş anlamda oldukları gözönünde bulundurulursa sözü edilen Beşik kelimesinin önceden de burada bulunan taşlar üzerinde yeni eklerle meydana getirilen bir gemi beşiğini anlattığı ve temelinde bulunan taşlara bu nedenden dolayı Beşiktaş denildiği ve bu adın sonradan kasabanın adı olarak kaldığı söylenmektedir.

Beşiktaş'ın İstanbul'un fethi sırasındaki adı ise, çifte sütün anlamına gelen "Diplokionion" idi. İstanbul'un fethinden sonra Fatih Sultan Mehmet, iskan hareketine başlamış, Fatih devrinden kalma eserler arasında bulunan Fatih'in Ekmekçi Başısı Ali Ağa'ya ait türbe bu yerleşme sırasında yapılmıştır.

Kanuni Sultan Süleyman zamanında bölge daha da gelişmiş ve sonraki yıllarda bu gelişme devam ederek zaman içinde esir pazarlarının kurulması, Rumeli'den Anadolu'ya geçen askerlerin ve ticari kervanların toplandıkları ve dinlendikleri yer haline gelmesi ile artmıştır.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı ile kasr ve köşkların yapılmasıyla Osmanlı İmparatorluğunun yönetim merkezi haline gelen ilçe, Cumhuriyet döneminde, İstanbul'un tarihsel bir yapıya sahip olması yanında, yeni ve modern kentleşmeye kavuşmuştur.

Atatürk ve annesi Zübeyde Hanım'ın Akaretler, Spor Caddesi, 76 numaralı evde ikamet etmiş olması ve Büyük Önder'in Dolmabahçe Sarayı'nda vefatı, Beşiktaş'a Cumhuriyet tarihinde müstesna bir yer

kazandırmıştır. Beşiktaş; 1930 yılında Beyoğlu İlçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir. (Kaynak: Beşiktaş Kaymakamlığı)

NÜFUS

İlçe Nüfus Müdürlüğü'nde bulunan toplam 358 adet nüfus kütüğünde 232.212 kişi kayıtlı olup, 2009 yılı TÜİK rakamlarına göre İlçe Nüfusu 185.054 kişi iken, 2012 yılı ADNKS verilerine göre 186.067 kişi yer almaktadır.

İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2012						
	İl/ilçe merkezi			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul						
Beşiktaş	186.067	87.033	99.034	186.067	87.033	99.034
Toplam	186.067	87.033	99.034	186.067	87.033	99.034

Açıklama: İl, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)nde yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan, idari bölümlük, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

İstanbul'un bazı ilçelerindeki hızlı nüfus artışı ve bölgesel gecekondulaşma Beşiktaş'ta görülmemekte olup, son yıllardaki nüfus artış oranı düzenli ve planlı bir yerleşim bölgesi özelliklerini arz etmektedir. İlçe nüfusunun yaklaşık %9'u Akat, %9'u Dikilitaş, %8'i ise Konaklar mahallesinde ikamet etmektedir. Beşiktaş ilçesi, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannuma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Mecidiye, Muradiye, Nispetiye, Ortaköy, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız olmak üzere toplam 23 mahalleden oluşmaktadır.

İlçe de üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu, işyeri sayısının çokluğu ve trafiğin Boğaz Köprüsü'nden sonra İstanbul'un çeşitli bölgelerine bağlantı yollarının varlığı, gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli artmasına sebep olmaktadır.

KÜLTÜREL VE SOSYAL YAPI

İlçe sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik, Galatasaray ve Bahçeşehir Üniversitelerinin merkez kampüsleri, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Beykent, Kadir Has, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan üniversitelerinin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 15'i özel 44 ilköğretim okulu ile 5'i Anadolu lisesi, 11'i özel olmak üzere toplam 27 lise ve dengi okul bulunmaktadır.

Beşiktaş Kültür Merkezi, Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

5.4.3. LEVENT-MASLAK BÜYÜKDERE AKSI

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

İstinye Bayırı Caddesi, doğuya İstinye istikametine ayrılırken Büyükdere Caddesi, kuzey yönüne devam eder ve Fatih Ormanı'nın doğu sınırından geçer.



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



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

19. Yüzyılda Tarihi Yarımada ve beyoğlu'nun Galata Köprüsü ile birleştirilmesi sonucunda ticaret alanları Saraçhane, Haliç ve Aksaray'dan Beyoğlu'na kaymış, 20. yy da, 1950 sonrası dönemde ise imalat ve diğer ticari fonksiyonlu alanlar Galata ve Eminönü çevresinde toplanmıştır. Eminönü ve Beyoğlu bölgesi 1970'lerde ticari alanların yoğun olduğu merkezi iş alanı niteliğinde idi. 1973'de Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, Şişli ve Beşiktaş ilçesindeki ofis binalarının yoğunlaşmasına ve çevre yollarının açılmasına neden olmuştur. 1982'de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılması ile, Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Şişli ve Beşiktaş ilçelerinde yoğunlaşan ofis

yapıları Merkezi İş Alanı'nın Levent'e kaymasına ve günümüzdeki M.İ.A. aksının şekillenmesine neden olmuştur. 2000'li yıllarda M.İ.A bölgesindeki mevcut yapılar ofis ihtiyacına cevap verebilecek kapasitede olmadığından, yeni yatırımların gerçekleşmesine ve devamında karma proje konseptindeki yapıların inşa edilmesine sebep olmuştur.

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

Levent-Maslak hattı boyunca geçmişten günümüze gelişim gösteren M.İ.A bölgesine alternatif olarak Avrupa Yakasında Kağıthane, Bomonti, Çağlayan gibi bölgelerde gelişime yönelik yatırım ve projeler devam etmektedir. Ayrıca Anadolu Yakası'nda Ataşehir ve Ümraniye sınırları dahilinde konumlu İstanbul Finans Merkezi (İFM) Projesinin tamamlanması ile uluslar arası ve yerel işletmelerin genel müdürlüklerinin Anadolu Yakası'na taşınması, İş merkezlerinin yarattığı nüfus ve yapı yoğunluğunun konuşlandığı alanın bu yakaya kaydırılması hedeflenmektedir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkullerin tercih edilen bölgede konumlu olması,
- Ulaşım ilişkilerinin güçlü ve alternatiflerin çok olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların kentin ana arteri niteliğindeki ulaşım aksına yakın olması dolayısı ile trafik yoğunluğunun ve çevre kirliliğinin yüksek olması,
- Mer'î imar planında taşınmazların "Park" alanında kalması nedeniyle kullanımının kısıtlı olması,

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,

- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

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

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 09.05.1996 tarihli 8066 sayılı Kurul kararında belirtilen potansiyel kapalı otopark alanı, açık otopark alanı olarak değerlendirilmesi ile konu parsellerden elde edilebilecek olası gelir öngörülümü ve taşınmaz değeri Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile bilgi amaçlı olarak hesaplanmıştır.

Ancak konu taşınmazların ilgili belediyenin 5 yıllık imar programları kapsamında kamulaştırılacağı düşünülmekle birlikte kamulaştırma süreci kestirilemediğinden taşınmazların emlak vergisine esas rayiç değerleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Değerlemede Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile hesaplanan taşınmaz değerinin Pazar koşullarını yansıtmadığı düşünüldüğünden sonuç değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu gayrimenkuller için geliştirilen otopark fonksiyonu kabulleri doğrultusunda taşınmazlardan elde edilebilecek potansiyel yıllık gelirlerin %9 kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilmesi ile taşınmaz değeri hesaplanmıştır. Konu parseller üzerinde otopark yönetmeliği gereği araç başına ayrılması gereken minimum alan ve diğer sirkülasyon alanları esas alınarak aşağıda belirtildiği şekilde konu taşınmazlara Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile toplam **2.610.171 TL** değer hesaplanmıştır. Ancak Direkt Gelir Kapitalizasyonu yöntemi ile hesaplanan taşınmaz değerinin Pazar koşullarını yansıtmadığı düşünüldüğünden sonuç değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

Tablo. 7 Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi Hesapları

TOPLAM YÜZÖLÇÜM	7.613 m ²
ARAÇ BAŞINA PARK ALANI	20 m ² /Oto
ARAÇ BAŞINA İLAVE SİRKÜLASYON ALANI	15 m ² /Oto
ARAÇ BAŞINA TOPLAM ALAN	35 m ² /Oto
TOPLAM ARAÇ KAPASİTESİ	218 Oto
BİR SAAT BAŞINA OTO PARK ÜCRETİ	5 TL/Saat
BİR GÜNLÜK POTANSİYEL OTO PARK GELİRLERİ	1.088 TL/Gün
BİR HAFTALIK POTANSİYEL OTO PARK GELİRLERİ	5.438 TL/Hafta
YILLIK POTANSİYEL BRÜT OTO PARK GELİRİ	261.017 TL/Yıl
BOŞLUK ORANI	10%
YILLIK POTANSİYEL NET OTO PARK GELİRİ	234.915 TL
KAPİTALİZASYON ORANI	9%
TAŞINMAZ DEĞERİ	2.610.171 TL

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerlemede Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul'un en çok talep gören bölgelerinden birinde yer almakta olup buna karşılık bölge genelinde arsa arzı kısıtlı ve sonuç olarak değerler de yüksektir. Ancak konu taşınmazların mer'î imar planı fonksiyonu ve geometrik şekilleri parseller üzerinde proje geliştirilmesini kısıtlamaktadır. Bu nedenle değer takdirinde 2942 sayılı kamulaştırma kanunu hükümleri dikkate alınmıştır.

2942 sayılı kamulaştırma kanunun "Satın Alma Usulü" başlıklı "Madde 8 – (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır. " denilmekle birlikte kamulaştırmalarda etkin uygulama 1319 sayılı Emlak vergisi kanunu kapsamında başlatılmakta ancak genel olarak süreç hukuki yollarla sonuçlanmaktadır. Bu süreç kestirilemediğinden konu taşınmazların değer takdirinde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 30. Maddesi (Kanunlar veya diğer kamu düzeni koyan mevzuatla tasarrufu kısıtlanan bina arsa ve arazinin vergisi, kısıtlamanın devam ettiği sürece 1/10 oranında tahsil olunur.) esas alınarak imar planı gereği tasarrufu sınırlı olduğundan en alt değer hesaplanması yoluna gidilmiştir.

Konu taşınmazlar Meltem Sokak'a cepheli olup, Beşiktaş Belediyesi 2013 Yılı Meltem Sokak için Birim Arsa Rayiç Değeri **1.542,96 TL/m²** olarak belirtilmiştir.

Tablo. 8 Değer Hesabı

PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	2013 YILI EMLAK VERGİSİNE ESAS ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	EMLAK VERGİSİ KANUNU 30.MADDE UYGULAMASI ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
572	6.396,00	1.542,96	154,30	986.877
629	140,00	1.542,96	154,30	21.601
630	369,00	1.542,96	154,30	56.935
631	708,00	1.542,96	154,30	109.242
TOPLAM	7.613,00			1.174.655

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu taşınmazlar, G.Y.O. portföyünde olup, İmar Planı gereği kamulaştırıldıklarında da bölge arsa rayiçleri ile kamulaştırılmaları gerektiğinden Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa ve Araziler" Başlığı Altında bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkuller; mer'î imar planında "Park" alanı olarak tanımlanmış olup konu fonksiyon 3194 sayılı İmar Kanunu 11.maddesinde kamuya ait gayrimenkuller olarak tanımlanmıştır. Rapor içeriğinde açıklanan nedenlerle 2013 yılı sokak rayiç değerleri ve emlak vergisi kanunu 30.madde hükümleri esas alınarak birim satış değeri takdir edilmiş, değerlendirme konusu taşınmazların toplam satış değerleri aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Tablo. 9 Değerleme Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
916	572	6.396,00	154,30	986.877
	629	140,00	154,30	21.601
	630	369,00	154,30	56.935
	631	708,00	154,30	109.242
TOPLAM		7.613,00		1.174.655

Tablo. 10 Toplam Değer Tablosu

*PAZAR DEĞERİ KDV HARİÇ	PAZAR DEĞERİ % 18 KDV DAHİL
1.174.655 TL	1.386.093 TL

*Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV KARIÇ değerlerdir.

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 916 Ada, 572 Parsel ve İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı mahallesi, 916 Ada 629, 630, 631 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile toplam satış değeri KDV hariç **1.174.655 TL (BirmilyonYüzyetmişdörtbinAltyüzellibeşTürk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GÜLNUR ÇELİK

Şehir Plancısı-M.B.A

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI



DİDEM ÖZTÜRK

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.