



ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ RUMELİ HİSARİ MAHALLESİ
1403 ADA 648 PARSEL**

OFİS

31.12.2019

A. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR TARİHİ	31.12.2019	
RAPOR NUMARASI	2019-OZ-00809	
DEĞER TARİHİ	31.12.2019	
DEĞERLEME RAPORUNU TALEP EDEN	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYAN	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI	BİRCE ATEŞ KOÇYİĞİT (SPK LİSANS NO: 403528)	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	TÜLİN AKDEMİR (SPK LİSANS NO:402240)	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ	İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, RUMELİ HİSARI MAHALLESİ, 1403 ADA 648 PARSEL NUMARALI, 16.409,00M ² YÜZÖLÇÜMLÜ, "ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI" VASIFLI ANA TAŞINMAZ ÜZERİNDE, 69/10000 ARSA PAYLI, C BLOK, 9.KAT, (25) BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI, "BÜRO" NİTELİKLİ TAŞINMAZ.	
DEĞERLEME RAPORUNUN KONUSU	GAYRİMENKULÜN DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE DEĞERİNİN BELİRLENMESİ.	
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUMU	BÜRO	
DEĞER TARİHİ İTİBARI İLE RAPOR KONUSU GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	KDV HARIÇ	8.990.000.-TL 1.508.440.-USD 1.347.321.-EURO
	KDV DAHİL	10.608.200.-TL 1.779.959.-USD 1.589.839.-EURO
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz. ▪ Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. ▪ Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir. ▪ Rapor içerisinde yer alan hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası efektif satış verileri, döviz kurlarından Türk Lirasına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası efektif alış verileri kullanılmıştır. Buna göre; Amerikan Doları efektif alış kuru 5,9360TL, efektif satış kuru 5,9598TL, Euro efektif alış kuru 6,6459TL, efektif satış kuru 6,6725TL olarak alınmıştır. ▪ Değerleme raporu, içerisinde yer alan bilgiler ile bir bütündür. Değerleme raporunun sayfaları bağımsız olarak kullanılamaz. 		

B-DEĞERLEME RAPORU BEYAN, KABUL VE ÖNGÖRÜLERİ

BEYANLARIMIZ

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının elde ettiği bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda yer alan analizler ve sonuçlar, belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkul ve değerlemeyi talep eden müşteri hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme raporunun konusu olan gayrimenkulü kişisel olarak incelemiştir.
- Değerleme uzmanı, bu raporun düzenlenmesi için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- Değerleme hizmetinin bedeli, değerlendirme raporu ile ilgili her hangi bir şarta bağlı değildir.
- Değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları'na (IVSC) uygun olarak hazırlanmıştır.

KABULLER VE ÖNGÖRÜLER

- Değerleme raporunda yer alan değer, gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin piyasa değeridir.
- Resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru olduğu ve güvenilir olduğu kabul edilmiş, bilgilerin doğruluğu teyit edilmemiştir.
- Değerleme raporu içerisinde kullanılan harita, kroki, çizim ve şekiller, konuların kavranmasında kolaylık sağlamak amacı ile değerlendirme raporuna eklenmiştir. Referans olarak kabul edilemezler.
- Değerleme raporu içerisinde aksi belirtilmediği sürece yer altı zenginlikleri dikkate alınmamıştır.
- Değerleme raporu içerisinde yer alan projeksiyonlar mevcut ekonomik koşullar dikkate alınarak, gelecekte ekonomik koşulların istikrarlı olacağı kabul edilerek yapılmıştır.
- Değerlemede, değerlendirme uzmanının, uzmanlık sahibi olmadığı konularda (zemin etüdü, deprem riski, sel riski, erozyon riski, bölgede tehlikeli madde mevcudiyeti, yer altı kaynakları vb.) herhangi bir riskin mevcut olmadığını kabul edilmiştir.

C-İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü	7
1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri.....	7
1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarihi, Numarası ve Değerleme Tarihi.....	7
1.4. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi	7
2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi	8
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	8
3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları.....	8
3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı	8
3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	8
3.2.2. Maliyet Yöntemi	8
3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	9
4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ	9
4.1. Makro Ekonomik Veriler.....	9
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası.....	13
5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
5.1. İstanbul İli	18
5.2. Beşiktaş İlçesi.....	19
6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	21
6.1. Gayrimenkulün Tanımı	21
6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi.....	21
6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri.....	21
6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki.....	22
6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler ...	22
6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi	22

6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	23
6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	23
6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	23
6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	24
6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	24
6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	24
6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	26
6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri.....	26
6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde yapılan Tespitler	27
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	28
7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler	28
7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri	28
7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar.....	28
7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	29
7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	30
7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	31
7.8. Değerleme Yöntemleri	31
7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	31
7.8.2. Maliyet Yöntemi	32
7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi	32
7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	32
7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	32
7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	32
8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	33
8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	33
8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	34
8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	34



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

8.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
9. SONUÇ	34
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
9.2. Nihai Değer Takdiri	35

EKLER

- 1- Fotoğraflar
- 2- Tapu Kayıt Belgeleri
- 3- İmar Durum Paftası Örneği
- 4- Belgeler
- 5- Diğer Belgeler
- 6- SPK Lisansları

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.12.2019 tarihli talebi üzerine, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 22-23/1 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı, 16.409,00m² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, 69/10000 arsa paylı, C Blok, 9. Kat, 25 bağımsız bölüm numaralı, "Büro" nitelikli taşınmazın 31.12.2019 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla 31.12.2019 tarih ve 2019-OZ-00809 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2. Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporun hazırlanmasında, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Birce ATEŞ KOÇYİĞİT görev almış ve hazırlanan değerlendirme raporu Sorumlu Değerleme Uzmanı Tülin AKDEMİR tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

1.3. Dayanak Sözleşmenin Tarih, Numarası ve Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.12.2019 tarihli yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 20.12.2019 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında, değerlendirme uzmanlarımız 20.12.2019 – 30.12.2019 tarihleri arasında değerlendirme çalışmalarını gerçekleştirmiş, 31.12.2019 tarihinde değerlendirme raporu tamamlanmıştır. Değerleme uzmanlarımız, bu tarihler arasında gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak hazırlanan bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun belirlediği formatta olup, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Altunizade Mahallesi, Okul Sokak, Altunizade Sitesi, B Blok, Daire:18, Üsküdar-İstanbul merkez adresinde faaliyet göstermektedir.

2.2. Müşterinin Unvanı ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza, C Blok, Kat:9, No:25 adresinde yer alan Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 22-23/1 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı, 16.409,00m² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, C Blok, 9. Kat, 25 bağımsız bölüm numaralı, “Büro” nitelikli, mülkiyeti Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de olan gayrimenkulün adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

3. DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa (Pazar) Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

3.2. Raporda Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Tanımı

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Emsal Karşılaştırma Yöntemi, benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

3.2.2. Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

3.2.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntem, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır. Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

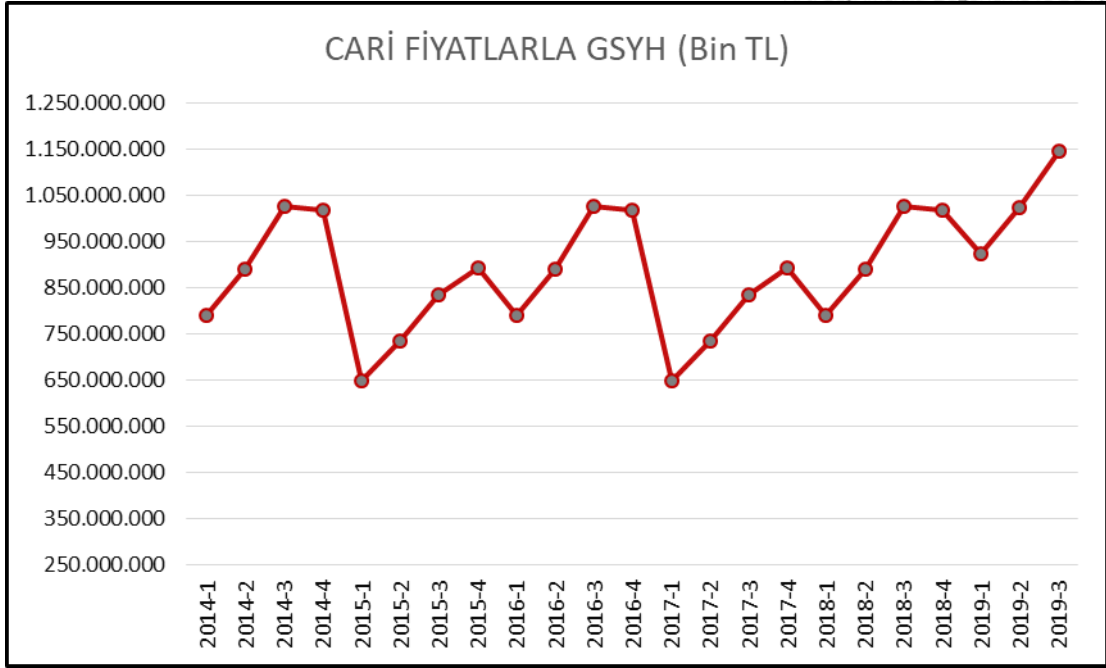
Kapitalizasyon Oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

4. EKONOMİK DURUM VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ

4.1. Makro Ekonomik Veriler

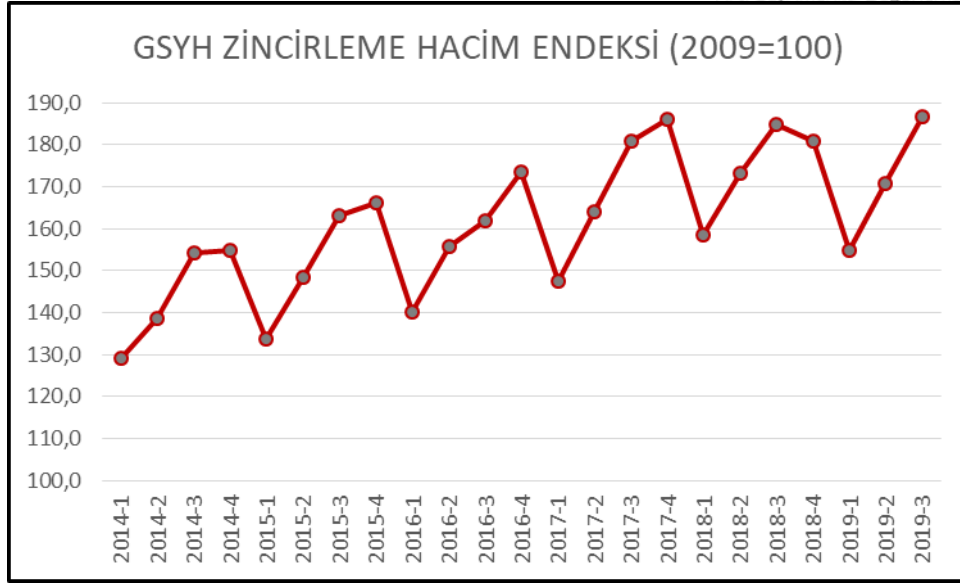
Türkiye'nin geçtiğimiz son dört yılına ait üretim yöntemiyle cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2016 yılında yaklaşık %20 artış, 2017 yılında yaklaşık %16,50 azalış, 2018 yılında yaklaşık %20 artış göstermektedir. 2017 yılında bir önceki yıla göre ciddi azalış olduğu görülmektedir. 2019 yılının ilk üç çeyrek döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14 artış yaşandığı görülmektedir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2016	790.113.060	890.435.945	1.026.648.923	1.017.190.009	3.724.387.937
2017	649.434.602	735.280.548	833.706.741	892.228.265	3.110.650.156
2018	790.113.060	890.435.945	1.026.648.923	1.017.190.009	3.724.387.937
2019	922.029.156	1.023.855.087	1.145.099.354		3.090.983.597



Aynı döneme ait 2009 yılı baz alınarak, üretim yöntemiyle oluşturulan zincirleme hacim endeksi verileri karşılaştırıldığında ise yıllık bazda bir önceki yıla göre 2016 yılında %4,27, 2017 yılında %7,27 artış yaşanmasına karşın 2018 yılında %2,85 düşüş göstermektedir. 2019 yılı için çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi karşılaştırıldığında ise sadece %1'lik artış olduğu görülmektedir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin gayri safi yurtiçi hasıla zincirleme hacim endeksleri aşağıda tabloda verilmiştir.

ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH ZİNCİRLEME HACİM ENDEKSİ (2009=100)				
Yıllar	Dönemler			
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek
2016	140,1	155,7	161,8	173,4
2017	147,5	164,1	180,7	186,0
2018	158,5	173,3	184,8	180,7
2019	154,9	170,6	186,6	



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2014 yılında 26.489TL, 2015 yılında 29.899TL, 2016 yılında 32.904TL, 2017 yılında 38.732TL, 2018 yılında 45.750TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında bir önceki yıla göre %18 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2014 yılında 12.112USD, 2015 yılında 11.019USD, 2016 yılında 10.883USD, 2017 yılında 10.616USD, 2018 yılında 9.693USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Amerikan Doları bazında kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri son dört yılda düşüş göstermiş, 2018 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri %8,7 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2013 yılı ortasından itibaren Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır. 2019 yılında Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında değer kaybının devam etmesi sebebi ile 2019 yıl sonunda da kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerinin Amerikan Doları cinsinden düşüş göstereceği muhakkaktır.

Türkiye genelinde 2014 yılı istihdam oranı %45,5, 2015 yılı istihdam oranı %46,0, 2016 yılı istihdam oranı %46,3, 2017 yılı istihdam oranı %47,1 ve 2018 yılı istihdam oranı %47,4 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,50 puan, 2016 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,30 puan, 2017 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,80 puan artış gerçekleşmiştir. 2018 yılında ise istihdam oranı 0,30 puan artış göstermiştir. İşsizlik oranlarına bakıldığında ise 2014 yılında %9,90, 2015 yılında %10,30, 2016 yılında %10,9, 2017 yılında %10,9 ve 2018 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,40 puan artış olurken, 2016 yılında 0,60 puan artış olmuş, 2017 yılında sabit kalmıştır. 2018 yılında ise sadece 0,10 puan artış gerçekleşmiştir. Yukarıdaki veriler irdelendiğinde son beş yılda hem istihdam oranında hem de işsizlik oranında artış yaşanmıştır. Bu durum, iş gücüne katılan kişi sayısından çok daha az sayıda kişinin işe alındığı, bir başka deyişle iş gücüne katılan kişi sayısından daha az sayıda yeni iş imkanlarının oluşturulduğu şekilde yorumlanmaktadır.

Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde ise 2014 – 2018 yılları arasında Amerikan Doları bazında ihracat ve ithalat verilerine ve bunlara bağlı dış ticaret açığına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. 2019 yılı dış ticaret açığının, diğer yıllara göre çok ciddi oranda azaldığı görülmektedir. 2019 ve 2018 yılı karşılaştırıldığında, dış ticaret açığının azalmasının en büyük sebebinin ithalat miktarımızın

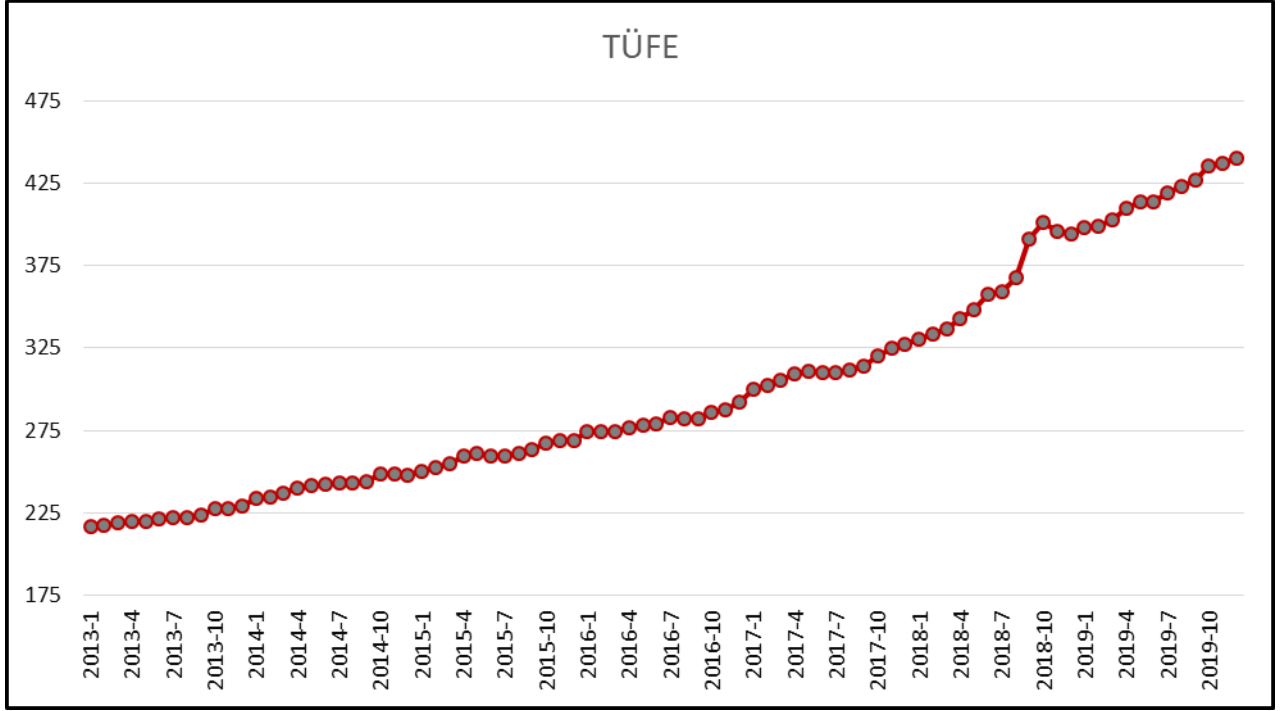
azalmasından kaynaklandığı görünmektedir. Bu durumun ise alım gücünün düşmesinden kaynaklandığı yönünde göstergeler bulunmaktadır. İthalata bağlı, son kullanıcı ürünlerinde, otomotiv sektörü, elektronik sektörü gibi sektörlerde talebin düşük olması bu durumu doğrulamaktadır.

Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	Dış Ticaret Açığı
2014	157.610	242.177	-84.567
2015	143.839	207.234	-63.395
2016	142.530	198.618	-56.088
2017	156.993	233.800	-76.807
2018	167.921	223.047	-55.126
2019	156.886	183.686	-26.800

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2017 yılında düşüş gösterse de 2018 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %75 oranını, 2019 yılında artış devamlılık göstererek %85 oranını karşılamıştır. 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %54'üne denk gelirken 2019 yılında bu oran %17'ye düşmüştür. Sağlıklı bir ekonominin göstergesi, ihracat değerlerinin artarak, en azından sabit kalarak, dış ticaret açığının azalmasıdır.

Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Ekim 2017 sayısında, 2018 ve 2019 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,70 ve %3,70 olarak açıklanmıştı. Ocak 2018 tarihi itibari ile büyüme tahminlerini her iki yıl için de 0,2 puan arttırarak %3,9 puana çıkarmıştı. Nisan 2018 sayısında Türkiye için beklenen 2018 büyüme oranını %4,40'a yükseltirken, 2019 büyüme oranı beklentisini %4'e indirerek revize etti. Türkiye 2018 yılını %2,60'lık büyüme ile kapatırken, Nisan 2019'da Türkiye için beklenti %2,5 küçülmeye dönmüştür. Türkiye 2019 yılının ilk üç çeyreğini yaklaşık %1 büyüme ile tamamladı. 2019 yılının son çeyreği için gelecek büyüme oranı, yıllık oran için belirleyici olacak.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2017 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %11,9, 2018 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %20,3, 2019 yılında bir önceki yıla göre yaklaşık %11,8 oranında artış yaşanmıştır. 2016 yılı ve önceki yıllık artış oranı yaklaşık %8 seviyesinde iken son üç yılda ortalama artış yaklaşık %14,50 oranında gerçekleşmiştir. 2012 yılından günümüze kadar olan veriler dikkate alındığında her yıl endeks artış oranında da artış yaşanırken sadece 2019 yılında düşüş olmuştur. Tüketici Fiyatları Endeksi grafiğinde de görüleceği üzere önümüzdeki dönemde artışın devam edeceği eğilimindedir.



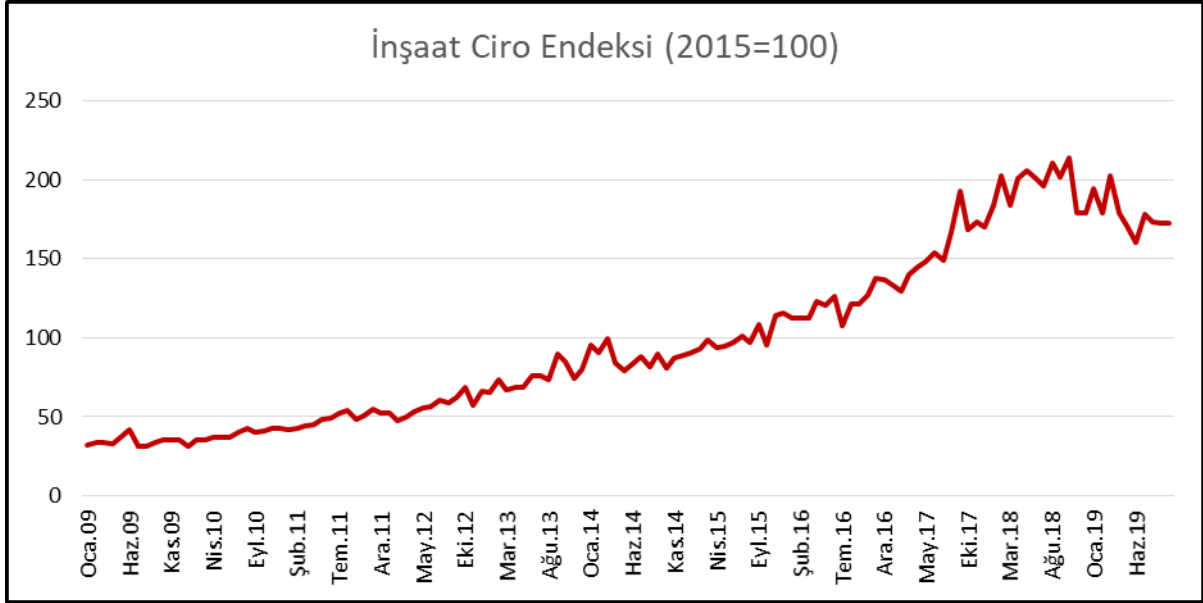
4.2. Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü, giren ürün büyüklüğü, giren ürün çeşitliliği ve hem üretim hem de hizmet şeklinde olan istihdam büyüklüğü ile alt sektörleri ile birlikte ekonominin lokomotifi durumundadır. 2008 ve 2009 yıllarında yaşanan durağanlık ve daralmanın ardından, 2010 yılındaki faiz oranlarının düşüşü ile uzun vadeli finansman imkanının ortaya çıkması ile özellikle konut satışlarında olmak üzere, gayrimenkul sektörünün genelinde satışlarda artış yaşanmıştır. 2014 yılı sonu ve 2015 yılında artan faiz oranları sebebi ile sektörün yönü durağana dönmüştür. 2016 yılında yapılan faiz indirimleri sektörde artışa sebep olmuş, 2017 ve 2018 yıllarında faiz indirimlerinin de desteği ile artış sağlanmış olsa da 2019 yılında düşüş yaşanmıştır.

Halk arasında “Kentsel Dönüşüm” ismi ile alınan 31.05.2012 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında mevcut yapıların yenilenmesi ile sektöre artı bir destek verilmiştir. Bu kanun kapsamında dönüşüm projeleri özellikle 2013 yılı sonunda hız kazanmaya başlamış ve 2014 ve 2015 yıllarında çok sayıda dönüşüm projesi gerçekleştirilmiş ve 2016 yılında dönüşüm çalışmaları devamlılığını sürdürmüştür. 2017 yılı itibari ile çok sayıda dönüşüm projesi tamamlanmış olup 2018 yılının ilk üç ayında da dönüşüm çalışmaları aynı ağırlıkla devam etmesine karşın yılın sonuna gelindikçe gerek artan yapı maliyetleri gerek talep düşüklüğü sebebi ile dönüşüm çalışmalarında düşüş yaşanmış ve 2019 yılında devam etmiştir. İlk yıllarında özellikle büyükşehirlerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılırken, sağladığı avantajlar sebebi ile 2017 yılında diğer şehirlerde de kentsel dönüş çalışmalarını hız kazanmıştır. Ancak 2018 yılı sonu itibari ile mevcut ekonomik koşullar, dönüşüm çalışmalarında düşüş yaşanmasına sebep olmuştur.

2009 yılı Ocak ayından, 2019 yılı Ekim ayına kadar aylık bazda mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, yılsonu endekslerine göre, 2016 yılında %18,41, 2017 yılında %24,09, 2018 yılında %5,41 artış sağlanırken 2019 yılının 10 aylık süre sonucunda %19,57 düşüş yaşanmıştır. 2019 yılı sonunda ise endeksin, mevcut seyrini devam ettirmiş şekilde tamamlamış olması olası görünmektedir. Aşağıda inşaat ciro endeksine ilişkin grafik yer almaktadır.

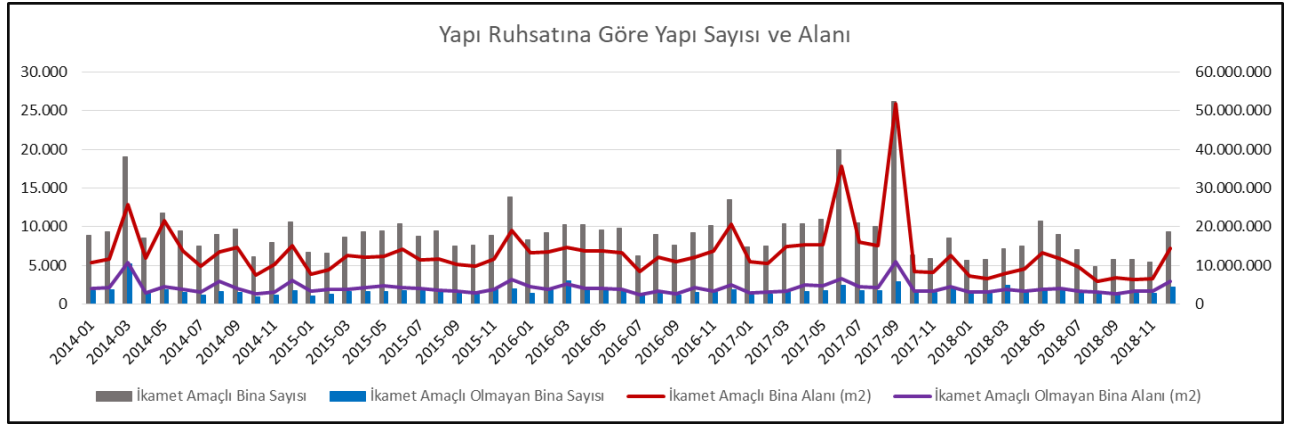


2014 yılı Mayıs ayı ile 2017 Ağustos ayları arasında, endeks değerinde daha düzenli artış yaşanmasına karşın, 2017 yılı Eylül ayından itibaren aylık bazında dalgalanmalar çok daha fazla seviyelerde gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak yapılar için; 2015 yılında 125.741 yapı ve toplam 189.674.525m² alan için yapı ruhsatı, 2016 yılında 133.461 yapı ve toplam 205.437.099m² alan için yapı ruhsatı, 2017 yılında 159.862 yapı ve toplam 279.958.968m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2018 yılında ise 103.993 yapı ve toplam 147.925.539m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bu verilere göre 2015 ve 2016 yıllarında daralma ve durağanlık yaşanmasına karşın 2017 yılında tekrar yükselme yaşanmıştır. 2018 yılında ise geçmiş yıllara göre çok daha büyük düşüş yaşanmıştır.

2014 yılından 2017 yılı da dahil olmak üzere 4 yıllık sürede, yapılacak yapıların sayısının ortalama %85'ini ikamet amaçlı binalar, %15'ini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktayken 2018 yılında bu oranlar sırasıyla %80 ikamet amaçlı yapılar, %20 ikamet amaçlı olmayan yapılar olarak gerçekleşmiştir. Toplam yapı alanının ortalama %76'sını ikamet amaçlı binalar, %24'ünü ikamet amaçlı olmayan binalar oluştururken 2018 yılın bu oranlar %71 ikamet amaçlı binalar, %29 ikamet amaçlı olmayan binalar olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında açıkça ikamet amaçlı, konut niteliğindeki bina inşasının daha fazla düşüş gerçekleştirdiği net bir şekilde ortaya konmaktadır.

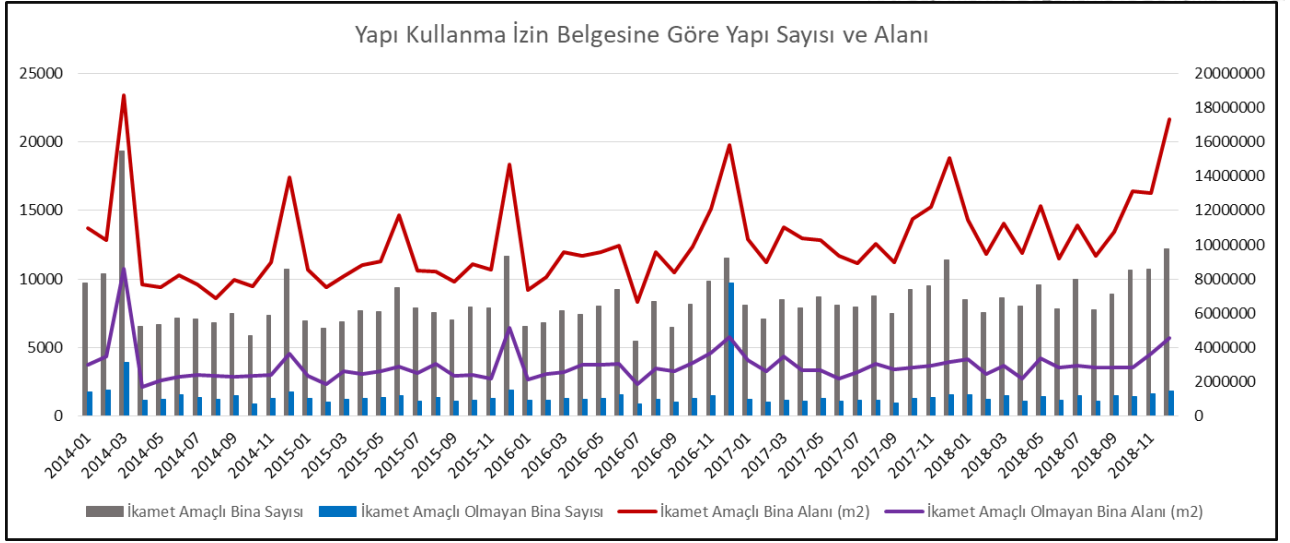
Kullanım amacına göre 2014 ile 2018 yıllarına ilişkin ay bazında yapı ruhsatı alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



2014 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 124.510 yapı için toplam 152.869.154m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2015 yılında yapı sayısı 110.204'e, yapı alanı 143.105.650m²'ye düşmüştür. 2016 yılında hafif bir yükseliş ile 118.728 yapı ve toplam 151.127.619m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2017 yılında durağan sayılabilecek şekilde 116.767 yapı ve toplam 161.119.235m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2018 yılında ise hem yapı sayısında hem de yapı alanında %8'in üzerinde artış sağlanarak toplam 127.006 yapı ve 174.447.916m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

2014 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %84,38'ini ikamet amaçlı binalar, %15,62'sini ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %76,11'ini ikamet amaçlı binalar, %23,89'unu ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. 2015 yılında yapı sayısının %86,11'ini, yapı alanının %77,37'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,89'unu, yapı alanının %22,63'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılında ise yapı sayısının %80,47'sini, yapı alanının %76,97'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %19,53'ünü, yapı alanının %23,03'ünü ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2017 yılında ise yapı sayısının %87,89'unu, yapı alanının %78,90'ını ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %11,11'ini, yapı alanının %21,10'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2018 yılında ise yapı sayısının %86,85'ini, yapı alanının %78,99'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,15'ini, yapı alanının %21,01'ini ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. Yıllar itibari ile kullanım amacına göre yapı alanı oranları denklik gösterirken, yapı sayısı oranları değişiklik göstermektedir. 2017 ve 2018 yılında düzenlenen yapı ruhsatları dikkate alındığında 2019 yılı ve 2020 yılı için yapı kullanma izin belgelerinde düşüş yaşanabileceği, 2018 yılı yapı ruhsatlarına göre ikamet amaçlı olmayan binalar için düzenlenecek yapı kullanma izin belgelerinde artış yaşanabileceği tahmin edilmektedir.

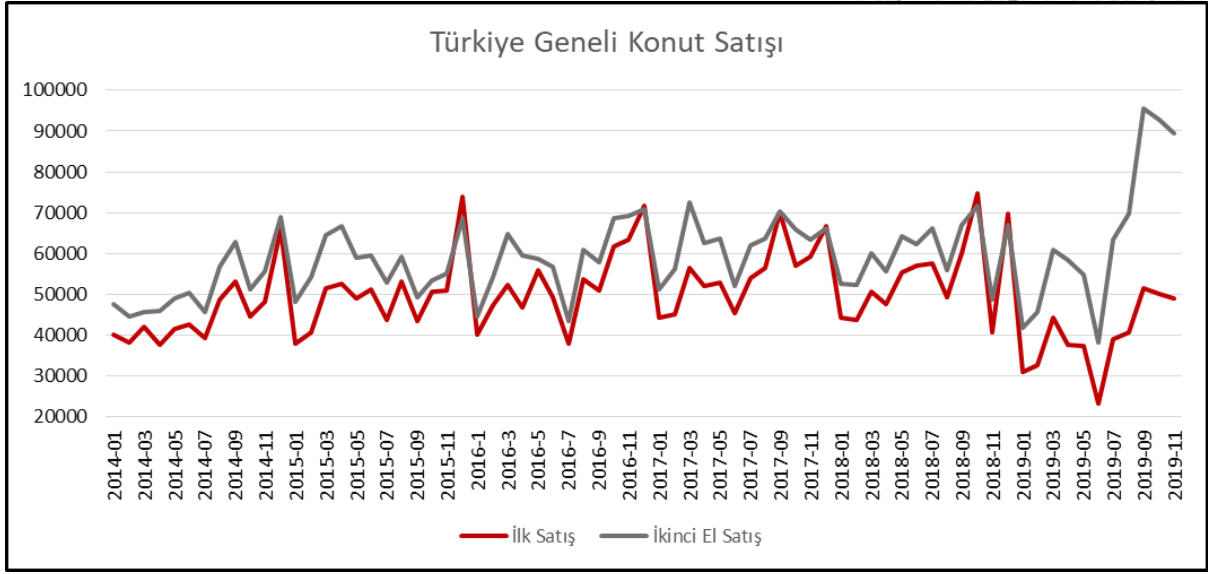
Kullanım amacına göre 2014 ile 2018 yıllarına ilişkin ay bazında yapı kullanma izin belgesi alınan yapı sayıları ve yapı alanları aşağıdaki grafikte belirtilmiştir. Bunların dışında kalan yapılar ise, halka açık ikamet yerleri, trafik ve iletişim binaları, kamu eğlence, eğitim, hastane veya bakım kuruluşları binaları ile diğer binalardır.



Türkiye genelinde konut satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yıl sonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım göstermektedir.

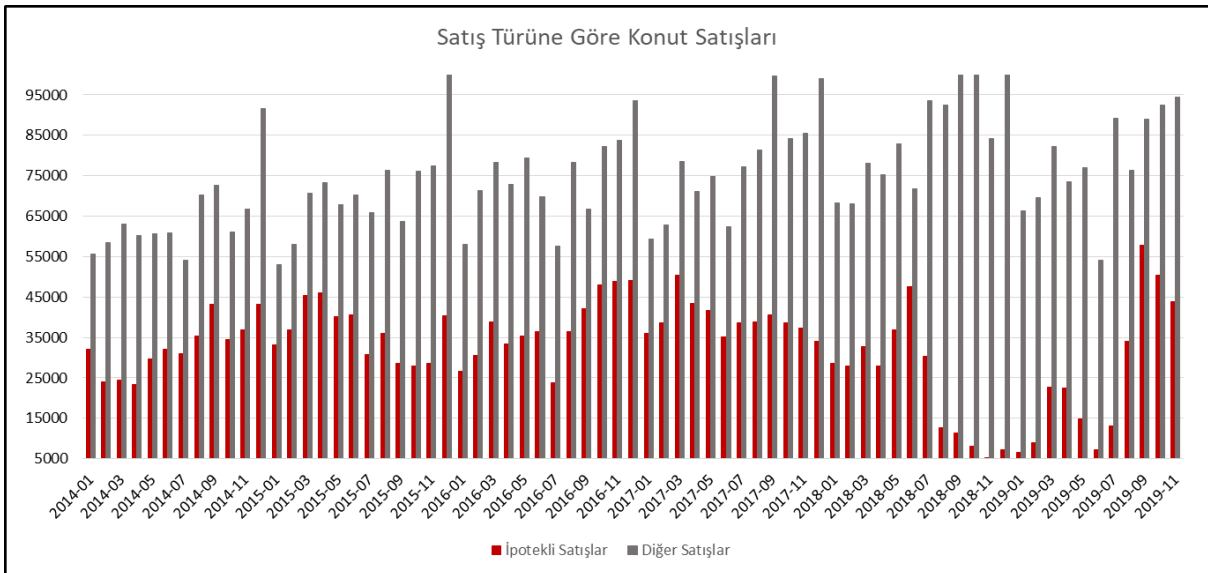
Türkiye genelinde 2014 yılı içerisinde toplam 1.165.381 adet, 2015 yılında 1.289.320 adet, 2016 yılında

1.341.453 adet, 2017 yılında 1.409.314 adet, 2018 yılında 1.375.398 adet konut satışı yapılmıştır. 2019 yılı 11 ayında ise 1.146.655 adet konut satılmıştır. Geçmiş yıllarda konut satış artış hızı daha yüksek iken 2016 ve 2017 yılında artış hızında düşüş yaşanmış, 2018 yılında ve 2019 yılının 11 aylık döneminde bu oran negatife dönmüştür. 2014 – 2018 yıllarını kapsayan beş yılın ortalamasına bakıldığında, konut satışlarının ortalama olarak %53 oranında ikinci el satış olarak gerçekleştiği görülmektedir. Yıllar itibari ile bu ortalamadan sapma ± 1 puan olarak gerçekleşmiştir. Ancak 2019 yılının 11 aylık dönemine bakıldığında bu ortalamadan ciddi oranda sapma yaşandığı, konut satışlarının %62'sinin ikinci el satış olarak gerçekleştiği belirlenmiştir. 2014 yılından itibaren 2019 yılı 11 ayına ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konut satışlarında 2018 yılı Ağustos ayı itibari ile konut satış durumuna göre yapılan tercihte ikinci el satışa eğilimin arttığı görülmektedir.



Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %33,5'ini ipotekli satışlar oluştururken 2018 yılı itibari ile bu ortalama bozulmuştur. 2018 yılında konut satışlarının %20'si ipotekli satış olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının 11 aylık döneminde ise bu oran %24,5 seviyesindedir. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2015 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %10,64 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %11,47 oranında artmıştır. 2016 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %4,04 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %3,48 oranında artmıştır. 2017 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %5,06 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %5,25 oranında artmıştır. 2018 yılında konut satışları %2,41 oranında düşüş gösterirken ipotekli konut satışları %41,5 oranında düşüş göstermiştir. 2019 yılının 11 aylık döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarında %7,42 düşüş yaşanırken ipotekli konut satışlarında %4,66 oranında artış yaşanmıştır.

Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yıllar itibari ile farklı dağılımlar göstermektedir. 2018 yılı Temmuz ayı itibari ile ipotekli satışlarda çok ciddi düşüş yaşandığı açıkça görülmektedir.



5. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

5.1. İstanbul İli

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içerisinde, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İstanbul sınırları içerisinde 39 adet ilçe yer almaktadır. Yaklaşık 5.712km² yüzölçümüne sahiptir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, tarihi boyunca 4 imparatorluğa başkentlik etmiştir.

İstanbul İli, Türkiye'nin ekonomik açıdan en önemli ve en yoğun nüfusa sahip ilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 31.12.2018 tarihi itibarıyla ilin nüfusu 15.067.724 kişi olarak gerçekleşmiştir. İstanbul nüfusu ile New York ve Şangay'dan sonra dünyadaki en kalabalık 7. şehridir.

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. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük paya sahiptir. Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde 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 yurtdışı varışlı gemi saferi yoktur.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz 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 yüzde 27'sini oluşturur. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tamamına yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece % 1'dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ulaşım bakımından Türkiye'nin en zengin ilidir. Yurt içi, yurt dışı ulaşımın merkezi durumundadır. Türkiye'ye gelen turistlerin üçte biri İstanbul'dan giriş yapmaktadır. İhracatın beşte biri ve ithalatın üçte biri İstanbul'dan sağlanır. Kara ve demiryolu ağının merkezi olduğu gibi, Türkiye'nin en büyük deniz limanı ve hava alanı İstanbul'dadır.

Tarih boyunca çok farklı kültürlere ve toplumlara ev sahipliği yapan İstanbul ilinin hemen hemen her bölümünde tarihi eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihi eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseleri sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. Kentin sahip olduğu bu tarihsel nitelik sayesinde, tarih turizminin en yoğun yaşandığı illerin başında gelir. İstatistiklere göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir.

5.2. Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri olup ilçeye adını vermiştir. Barbaros Bulvarı, Beşiktaş Caddesi ve Çırağan Caddesi'nin kesiştiği noktada yer alır ve Sinanpaşa Mahallesi sınırları içinde bulunur. Beşiktaş Barbaros Hayrettin Paşa İskelesi, Barbaros Anıtı, Barbaros Hayreddin Paşa Türbesi, Sinan Paşa Camii ve İstanbul Deniz Müzesi önemli yapıları içinde barındırır. Beşiktaş İlçesi, yaklaşık 41.06-41.02 kuzey enlemleri ile 28-29 doğu boylamları arasındadır.

Beşiktaş, il topraklarının Avrupa Yakasında yer alır. Kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli, güney batısında Beyoğlu ilçeleri 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 8.375 metre olup, boğaz bu bölgede fazla girintili çıkıntılı değildir. Nüfusu ise 2018 ADNKS verilerine göre 185.447'tür. İstanbul'un bazı ilçelerindeki hızlı nüfus artışı ve bölgesel gecekondulaşma Beşiktaş'ta görülmemektedir. Son yıllardaki nüfus artış oranı düzenli ve planlı bir yerleşim bölgesi özelliklerini arz etmektedir.

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

Beşiktaş 1930'da ilçe olduğunda 14 mahalleden oluşuyordu. Bu mahallelerden Teşvikiye 1954'te ilçe olan Şişli'nin sınırları içine katılmıştır. 1950'den sonra oluşan yeni yerleşmelerle mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır. Beşiktaş'a ilk kez 1956'da ayrı bir belediye şube müdürü atanmış, 1984'te çıkarılan Büyükşehir Belediyesi Yönetimi Hakkında Kararname ile metropol alan içinde kalan Beşiktaş Belediyesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin bir şubesi olmaktan çıkıp ayrı bir belediye durumuna gelmiştir.

Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Yıldız, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy, Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri 1950'li yıllardan itibaren ortaya çıkmışlardır. 1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent mahallesinin temelleri atılmış, daha sonra Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur. 1980'lerden itibaren Boğaziçi kıyısı boyunca uzanan yamaçlardaki koruların imara açılmasıyla Beşiktaş'ın doğal yeşil örtüsü hayli tahribata uğramıştır.

İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un özenilen bir bölgesi niteliğine sahiptir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. Beşiktaş bütünüyle bir kentsel yerleşim alanıdır. Karanfilköy dışında toplu gecekondular alanları yoktur. Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da eskiden kalma ahşap kargir bina vardır.

İlçe, genellikle bir yerleşim yeri niteliği taşımaktadır. Ulaşım, beşeri ilişkileri ve tesisleri yönünden de ilgi çekmektedir. Son yıllarda düzenli bir yerleşime sahip olan Levent ve Etiler yöreleri sanayici, iş adamları ve sanatçıların ilgi duydukları yerleşim yerleri haline gelmiştir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, Naime Sultan Yalısı, Hıdıva Sarayı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır.

İlçenin kuzeyindeki Levent Mahallesi ise birçok modern alışveriş ve iş merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'nin ikinci en yüksek binası olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kulesi ilçede yer alan önemli modern yapılar arasındadır.

Beşiktaş yaşayan en eski Türk spor kulübünün kurulduğu yerdir. İlçeye aynı adı taşıyan Beşiktaş Jimnastik Kulübü dışında gene en eski spor kulüplerinden sayılabilecek Ortaköy Spor Kulübü de Beşiktaş İlçesi'nin bu alandaki köklü kurumlarından biridir. İstanbul Yüzme İhtisas Kulübü ise Türkiye'de yüzme dalında kurulmuş ilk ihtisas kulübü olma özelliğini taşır. Bu nitelikleriyle öne çıkan üç kulüp dışında çoğunluğu yalnız futbol dalında faaliyet gösteren Boğaziçi Spor Kulübü, Dikilitaş Spor Kulübü, Levent Spor Kulübü, Muradiye Spor Kulübü, Kuruçeşme Spor Kulübü, Yıldız Spor Kulübü, Etiler Spor Kulübü, Akatlar Spor Kulübü ve Arnavutköy Spor Kulübü adlı amatör spor kulüpleri de vardır. Bunlara Levent Tenis Kulübü de eklenebilir.

Beşiktaş İlçesi'nde, halka açık olan spor tesislerinin başlıcalarından olan BJK İnönü Stadı, Akatlar Spor ve Kültür Kompleksi, Süleyman Seba Spor Salonu, Çilekli Spor Tesisleri ve Fulya Şan Ökten Kamp Tesisleri, Beşiktaş Jimnastik Kulübü'nün yönetimindedir.

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 birimleri bulunmaktadır.

1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunların dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

6.1. Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme raporuna konu gayrimenkul, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 22-23/1 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı, 16.409,00m² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, 69/10000 arsa paylı, C Blok, 9. Kat, 25 bağımsız bölüm numaralı, “Büro” nitelikli taşınmazdır.

6.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgilerinin İncelenmesi

6.2.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri

TAPU KAYIT BİLGİLERİ TABLOSU			
İL	İstanbul	PAFTA	22-23/1
İLÇE	Beşiktaş	ADA	1403
MAHALLE / KÖY	Rumeli Hisarı	PARSEL	648
MEVKİİ	-	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	16.409,00
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI		
BLOK / GİRİŞ NO	C	ARSA PAYI	69/10000
KAT NO	9	CİLT NO	81
BAĞ. BLM. NO	25	SAYFA NO	7912
BAĞ. BLM. NİTELİĞİ	BÜRO		
MALİK		TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		24.03.2008	3096

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu taşınmaza ait, Beşiktaş Tapu Müdürlüğüne bağlı TKGM sistemi üzerinden, 31.12.2019 tarihli takyidat bilgilerini içeren tapu kayıt belgesi (Ek-2) ekte sunulmuştur. Tapu kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların olduğu belirlenmiştir.

Şerhler Hanesinde:

- 25.08.1987 tarih ve 5351 yevmiye numarası ile “T.E.K lehine 99 yıllığına 1 TL dan 3886-3887-3888 nolu Trafo Merkezi ve Geçiş Yeri Kira Şerhi. 25/08/1987 Yev:5351”

İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 30.12.1987 tarih ve 1934 yevmiye numarası ile “Yönetim Planı:30/12/1987 Y:1934”

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.2.2. Gayrimenkulün Tapu Takyidat Bilgilerinin Tetkiki

* Taşınmaz üzerinde “T.E.K lehine 99 yıllığına 1 TL dan 3886-3887-3888 nolu Trafo Merkezi ve Geçiş Yeri Kira Şerhi” şerhi mevcuttur. Söz konusu kaydın, parsel üzerinde yer alan trafo yeri ile ilgili olduğu belirlenmiş olup, satış kabiliyetine olumsuz bir etkisi bulunmamakta ve taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

* Taşınmaz üzerinde “Yönetim Planı:30.12.1987 Y:1934” beyanı mevcuttur. Söz konusu kaydın, satış kabiliyetine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

6.2.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu gayrimenkulün, tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

6.2.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın bağımsız bölüm şeklinde ofis olarak kullanılmasından dolayı gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi**6.3.1. Gayrimenkulün İmar Durum Bilgisi**

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 08.01.2019 tarihli 24864664-115.99-E.190/270 sayılı imar durum yazısı (Ek-3) ekte sunulmuştur. Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemede konu belgede belirtilen imar durumunun geçerli olduğu bilgisi alınmıştır.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın Mer-i İmar Durumunun; 10.12.1993 t.t.'li, 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planında ve 21.04.2010 onanlı, 1/5000 ölçekli, Plan notu Tadili Nazım İmar Planı kapsamında, KAKS:3,00 şartları ile “Yönetici Merkez Alanı” imar lejantında kalmaktadır. Uygulama, Avan proje onayı ile yapılacaktır.

6.3.2. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Beşiktaş Tapu Müdürlüğüne bağlı TKGM sisteminde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın içerisinde bulunduğu C Blok numaralı binaya ait 25.12.1986 tarih ve 986/12591 numaralı kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede, taşınmaza ait imar dosyasına ulaşılamamış olup 2014 yılından sonra oluşturulmuş Ek imar dosyasında yapılan incelemede imar dosyasının, İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 27.10.2014 tarih ve 2010/486 Esas sayılı yazısı ile mahkeme tarafından görülmekte olan "Tazminat Davası" nedeni ile belediyeden istendiği, Beşiktaş Belediyesi Yapı Denetim Bürosunun da imar dosyasının aslını 29.12.2014 tarih ve 24864664/8147-857906-5229 sayılı yazısı ile İstanbul 10. Asliye Ticaret Mahkemesine gönderildiği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın inceleme tarihinde ana imar dosyasının henüz Beşiktaş Belediyesi'ne iade edilmediği bilgisi alınmış olup, bu nedenle taşınmazın dosyası incelenememiştir. Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde bulunan 2014 yılından sonra açılmış Ek imar dosyasında ise C Blok numaralı binaya ait 20.02.1990 tarih ve 990/550 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir. Yine bu belge üzerinde taşınmazın 26.12.1986 tarih ve 5-1 sayılı Yapı Ruhsatının bulunduğu bilgisi görülmüştür.

Dosyasının içerisinde, A, B, C blokların ortasındaki boş alana inşa edilmiş tek katlı kaçak yapı ile ilgili 22.07.2019 tarih ve 40/0028 sayılı Yapı Tatil tutanağı, 22.08.2018 tarih ve 2019/129 karar no ile encümenin yıkım kararı, 01.08.2019 tarih ve 2019/120 kara no ile encümenin parsel maliklerine hisseleri oranında para cezası kararı bulunmaktadır.

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaza ait tapu dosyasında, C Blok numaralı binaya ait 20.02.1990 tarih ve 990/550 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir. Yine bu belge üzerinde taşınmazın 26.12.1986 tarih ve 5-1 sayılı Yapı Ruhsatının bulunduğu bilgisi görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetlidir.

6.3.3. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'undan önce inşa edilmiş olup, Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

6.3.4. Gayrimenkulün İmar Haklarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Beşiktaş Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönem içerisinde konu parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirlenmiştir.

6.3.5. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına ait yasal belgelere dair bilgiler "6.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt ve Takyidat Bilgileri" bölümünde ve imar durumuna ait yasal belgelere dair bilgiler "6.3. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

Taşınmaz ile ilgili olarak, taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, tapu kütüğünde ana gayrimenkul cins değişikliği yapılarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır. Değerleme konusu “Büro” nitelikli bağımsız bölümün, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Büro” nitelikli bağımsız bölüm olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

6.3.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz ile ilgili olarak, taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, tapu kütüğünde ana gayrimenkul cins değişikliği yapılarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır. Değerleme konusu “Büro” nitelikli bağımsız bölümün, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Büro” nitelikli bağımsız bölüm olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

6.3.7. Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme; mimari projeleri çizilmiş, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış, kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine çevrilmiş büro/ofis olarak kullanılan C Blok, 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için yapılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup, değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır. Parsel için farklı bir proje uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

6.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

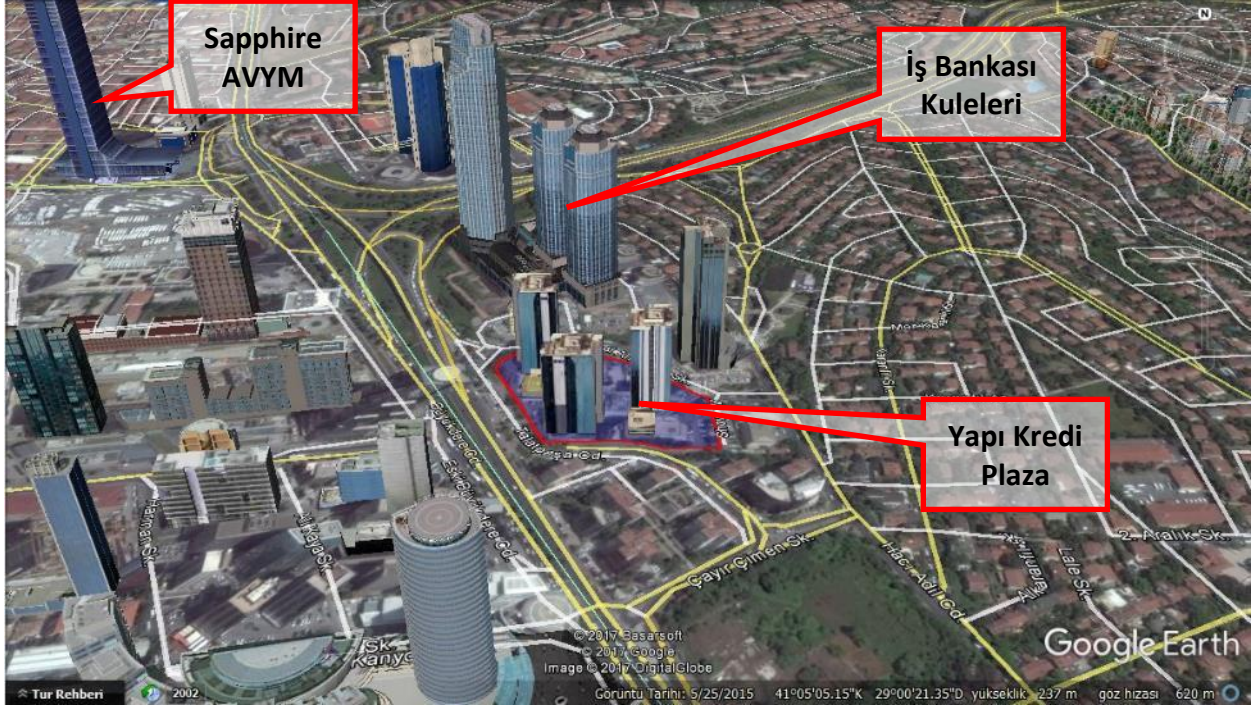
Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza, C Blok, No:1/C, Kat: 9, D:25 posta adresinde yer alan ve rapor içeriğinde detayları sunulan, 69/10000 arsa paylı, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki, “Büro” nitelikli bağımsız bölümdür.

Taşınmaz, İstanbul, Levent bölgesinde ticari yoğunluğun bulunduğu Büyükdere Caddesinin yan yolu üzerinde konumlu olup, Kanyon Alışveriş Merkezinin karşısında, Yapı Kredi Merkez binası ve İş Kuleleri ile yakın konumdadır. İş Kulelerin giriş kapısı önünde yer alan Meltem Sokak üzerinden, güney yönde yaklaşık 270m ilerledikten sonra karşıda konumlu, A, B ve C Bloklardan oluşan Yapı Kredi Plaza yer almaktadır.

Ana taşınmazın kuzeydoğusunda Yapı Kredi Merkez binası, kuzeyinde İş Kuleleri, batısında ve Büyükdere Caddesinin karşısında Kanyon Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Yakın çevresinde Yapı Kredi Merkez Binası, İş Kuleleri, Kanyon, MetroCity ve İstanbul Sapphire Alışveriş Merkezleri, Sabancı Center gibi markalı yapılar ve büyük projeler bulunmaktadır. Bunların yanı sıra taşınmazın bulunduğu çevrede çeşitli sektörlerle hizmet eden ticari kuruluşlar ve Zincirlikuyu Mezarlığı bulunmaktadır.

Taşınmaz; Kanyon Alışveriş Merkezine 300m, İş Kulelere 200m, Yapı Kredi Merkez Binasına ve Büyükdere Caddesine 100m, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne 3,75km ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 3,85km kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın hareketli bir konumda yer almasından dolayı ulaşım, özel araçların yanı sıra, İETT, Metro ve dolmuş gibi toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.





6.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

6.5.1. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın içerisinde bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 16.409,00m² yüzölçümlü, 1403 ada, 648 parsel sayılı taşınmazdır. Parsel kısmen eğimli bir topografyada yer almakta olup, yamuk şeklinde geometrik bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde A, B ve C Blok olarak numaralandırılmış 3 adet bina bulunmakta olup yerinde Yapı Kredi Plaza olarak adlandırılan Ticaret Merkezi olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Yapıların dışında kalan parsel alanının bazı kısımlarının zemin betonu ile kaplandığı, açık otopark alanı oluşturulduğu ve çevre düzenlemesinin yapılmış olduğu görülmüştür. Parselin etrafı beton duvar üzeri demir parmaklıklar ile çevrelenmiş olup parsel sınırları yerinde belirgin durumdadır. Parsel çevresinde 3 adet güvenlik noktası, kartlı giriş-çıkış sistemleri, x-ray cihazları ve 7/24 güvenlik kamera sistemi bulunmaktadır. Değerleme konusu (25) bağımsız bölüm numaralı taşınmazın içerisinde bulunduğu C Blok numaralı bina, kat irtifakına esas mimari projesine göre; 4 bodrum kat + zemin kat + 19 normal kat + teras katı olmak üzere toplamda 25 kattan oluşmaktadır. C Blok numaralı bina 4.bodrum katta; otopark, kalorifer dairesi, yakıt tankları ve hava santrali hacimlerinden, 3.bodrum katta; 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın depo eklentisi ve 2 adet otopark hacimlerinden, 2.bodrum katta, otopark – sığınak ve 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın depo eklentisi hacimlerinden, 1.bodrum katta; 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı mağaza, 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri ile 6 ve 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların depo eklentilerinden, zemin katta; 4, 5, 6 ve 7 bağımsız bölüm numaralı mağazalar ile 2 adet giriş holü ve teras hacimlerinden, 1, 2, ..., 19. Normal katlar; her katta ikişer adet işyeri (büro) nitelikli taşınmaz hacimlerinden, teras katta; 1 adet işyeri (büro) nitelikli taşınmaz hacminden oluşmakta olup C Blok numaralı binada toplam 46 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. C Blok bina dış cephesi; kompozit panel kaplama ve cam giydirmelidir. Bina giriş kapısı ve merdiven korkulukları alüminyum doğrama, bina giriş holü, merdiven ve sahanlıkları seramik kaplamadır. C Blok numaralı binada 6 adet asansör bulunmaktadır.

Değerleme konusu C Blok, (25) bağımsız bölüm numaralı, Büro vasıflı taşınmaz, mimari projesinde ve yerinde 9. normal katta konumlanmıştır. Taşınmaz mimari projesine göre; tek hacim büro alanından oluşmakta olup yaklaşık olarak brüt 486m² alanlıdır.

6.5.2. Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu C Blok, (25) bağımsız bölüm numaralı, Büro vasıflı taşınmaz, mimari projesinde ve yerinde 9.normal katta konumlanmıştır. Taşınmaz mimari projesine göre; tek hacim büro alanından oluşmakta olup yaklaşık olarak brüt 486m² alanlıdır.

Taşınmazın iç hacminde kullanım ihtiyacı gereği bölümler oluşturulmuştur. Ayrıca taşınmaz, ikiye bölünerek ayrı ayrı büro hacmi şeklinde tasarlanmıştır. Taşınmaz içerisinde yapılan bu değişiklikler projesine uygun hale getirilebilir niteliktedir. Taşınmazın giriş kapıları cam doğrama, sol kısımda kalan bölümün zeminleri seramik kaplama, sağ kısımda kalan bölümün zeminleri PVC kaplamadır. Taşınmazın tamamının duvarları saten boyalı, tavanları ise asmolen tavandır. Taşınmazda, termostat kontrollü fan-coil ısıtma sistemi bulunmakta olup klimalar ile desteklenmektedir.

Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) kodu: 2107957819

Taşınmazın Niteliği	:	Büro
Mevcut İmar Durumu	:	10.12.1993 t.t.'li, 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planında, KAKS:3,00 şartları ile "Yönetici Merkez Alanı" imar lejantında kalmaktadır. Uygulama, Avan proje onayı ile yapılacaktır.
Topografik Yapı	:	Kısmen eğimli
Kanalizasyon	:	Şebeke
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Doğalgaz	:	Şebeke
Telekom Hizmetleri	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut
Sığınak	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Taşıyıcı Sistemi	:	Betonarme
Döşeme	:	Betonarme Karkas
Dış Cephe	:	Kompozit Panel + Cam

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

7.2. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- İstanbul ilinin ticaret merkezi olan önemli bir bölgede yer alması,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- Ulaşımın kolay ve alternatifli olması,
- Yüksek katta yer alması ve manzara olanağının bulunması,
- A+ nitelikli bir plazada yer alması,
- Belediye hizmetlerinden yararlanıyor olması,
- İç mekan özelliklerinin iyi durumda olması.

Olumsuz Faktörler

- Eski bir yapıda yer alması,
- Arka cephede konumlu olması.

7.3. Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesinde, kat irtifakı ve/veya mülkiyeti kurulu taşınmazların değerlendirilmesinde en doğru sonucu verdiği düşünülen “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” olmak üzere iki yöntem kullanılmış, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile bulunan sonuçların taşınmazın gerçek değerini daha doğru yansıttığı düşünüldüğünden bu yöntem ile bulunan sonuç üzerinden uyumlaştırma yapılarak değer takdirinde bulunulmuştur.

7.4. Gayrimenkulün Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Değerleme çalışmasında aşağıda belirtilen hususların geçerliliği varsayılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Emsal karşılaştırma analizinde, pazarlık payı %0 ile %20 aralığında alınmıştır.
- Emsal karşılaştırma analizinde, şerefiye puanları -15 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

7.5. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa çıkartılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim satış değeri belirlenmiştir.

Satılık Büro Emsalleri

1- PROFIT TÜRKİYE: 0 (555) 647 48 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sıfır yaşındaki Ferco Signature Plazada, bulunduğu 30 katlı binanın 11. katında yer alan, 557m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 14.900.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

2- VAA GAYRİMENKUL LTD.: 0 (532) 795 53 08

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Levent Loft Plazada, bulunduğu 24 katlı binanın 2. katında yer alan, 140m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 3.200.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

3- MİRZA ESTATE / PERSPECTIVE CITY: 0 (530) 878 74 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sıfır yaşındaki Nida Kule Levent Plazada, bulunduğu 20 katlı binanın 10. katında yer alan, 730m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 18.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

4- BOSPHORUS GAYRİMENKUL: 0 (532) 460 82 24

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Levent Plazada, bulunduğu 24 katlı binanın 22. katında yer alan, 330m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 7.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede büro metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, cephesi, katı, büyüklüğü, yapılaşma hakları, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları gibi etkenlere göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, katı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlendirme yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %0 ile %20 aralığında, şerefiye puanları -15 ile +15 aralığında kabul edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmaz için “Satılık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
C BLOK 25 NOLU BĞZ. BLM.	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m ²)	486,00	557,00	140,00	730,00	330,00
FİYATI (TL)		14.900.000	3.200.000	18.500.000	7.500.000
PAZARLIK PAYI (%)		15%	15%	20%	10%
BİNA YAŞI	29	0	12	0	20
BİNA YAŞI DÜZELTMESİ (%)		15%	5%	15%	0%
KAPALI ALAN	486,00	557,00	140,00	730,00	330,00
KAPALI ALAN DÜZELTMESİ (%)		0%	15%	-10%	10%
KAT	9	11	2	10	22
KAT DÜZELTMESİ (%)		0%	-10%	0%	10%
KONUM	YAPI KREDİ PLAZA	FERCO SİGNATURE	LEVENT LOFT	NİDA KULE LEVENT	LEVENT PLAZA
KONUM DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	-10%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	18.501	19.327	17.257	20.852	16.568

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan büro birim metrekare değerlerinin konumuna, alanına, katına, cephesine göre değişiklik gösterdiği belirlenmiş ve 16.568.-TL ile 20.852.-TL fiyat aralığında olduğu belirlenmiştir. Söz konusu taşınmazın birim metrekare satış fiyatının, elde edilen emsal bilgileri göz önünde bulundurularak 18.500.-TL olarak alınması uygun görülmüştür.

7.6. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde kiraya çıkartılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul/gayrimenkuller için birim kira değeri belirlenmiştir.

Kiralık Büro Emsalleri

1- SPACE GAYRİMENKUL: 0 (532) 211 88 10:

Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 13. katında, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 23.000.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

2- LACİVERT PROJET: 0 (532) 706 60 77:

Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 11. katında, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 23.000.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

3- Ak Gayrimenkul Danışmanlık Ve Pazarlama: 0 (532) 294 07 06:

Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 8. katında, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 23.000.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede büro metrekare birim kira değerlerinin taşınmazın konumu, kullanım alanı, katı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanlarına göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile emsal olarak alınan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmamaları sebebi ile farklılık gösteren özelliklerde, emsal taşınmazlar ile karşılaştırılmış, birim satış değerinde ayarlama yapılarak konu taşınmazın birim kira değeri takdir edilmiştir.

Buna göre değerlendirme konusu taşınmaz için “Kiralık Emsal Karşılaştırma Tablosu” aşağıda gösterilmiştir.

KİRALIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
C BLOK 25 NOLU BĞZ. BLM.	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
ALANI (m ²)	486,00	486,00	486,00	486,00
FİYATI (TL)		23.000	23.000	23.000
PAZARLIK PAYI (%)		5%	5%	5%
KAPALI ALAN	486,00	486,00	486,00	486,00
KAPALI ALAN DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%
KONUM	YAPI KREDİ PLAZA	YAPI KREDİ PLAZA	YAPI KREDİ PLAZA	YAPI KREDİ PLAZA
KONUM DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%
KAT	9	13	11	8
KAT DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	45	45	45	45

Söz konusu taşınmazın birim metrekare kira fiyatının elde edilen emsal bilgileri göz önünde bulundurularak 45.-TL/m² olarak alınması uygun görülmüştür.

7.7. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile konu parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7.8. Değerleme Yöntemleri

7.8.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Rapora konu taşınmazın değeri belirlenirken "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan incelemeler sonucu elde edilen emsal bilgileri ile konu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak büro metrekare birim değerleri belirlenmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın yasal durum değeri;

$$486,00\text{m}^2 \times 18.500.-\text{TL}/\text{m}^2 = 8.991.000.-\text{TL} \sim 8.990.000.-\text{TL}$$

olarak belirlenmiştir.

7.8.2. Maliyet Yöntemi

Parsel üzerindeki bina ve diğer inşai yatırımların değerinin tespitinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

7.8.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi / Proje Geliştirme Yöntemi

Taşınmazın değeri belirlenirken ikinci bir yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede büro tipi gayrimenkullerin kendini 30-35 yılda amorti ettiği ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,0333 - 0,0286 olduğu görülmüştür. Buna göre söz konusu gayrimenkulün kendini ortalama 32,50 yılda amorti ettiği ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,0308 olduğu kabulü yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz kiraya verilmesi durumunda konumu, katı ve büyüklüğü de göz önünde bulundurularak metrekare birim kira değerinin 45,00TL olacağı belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine göre yasal durum değeri;

Aylık Kira Bedeli: $(486m^2 \times 45.-TL/m^2/Ay) = 21.870.-TL/Ay$

Yıllık Kira Bedeli: $21.870.-TL/Ay \times 12Ay = 262.440.-TL/Yıl$

Taşınmazın Yasal Durum Değeri: $262.440.-TL / 0,0308 = 8.520.779.-TL \sim 8.520.000.-TL$

olarak takdir edilmiştir.

7.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme; parsel üzerindeki tamamlanmış mevcut proje için yapılmış olup, değerlendirme tarihi itibarı ile taşınmazın arsası için geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri belirlenmemiştir.

7.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

1403 ada, 648 parsel üzerinde 30.12.1987 tarihli yönetim planı ile parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçiş yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı C Blok numaralı bina toplam 46 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Buna göre değerlendirme konusu C Blok, 9.normal kat, 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değeri 8.990.000.-TL olarak belirtilmiştir.

7.11 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazın İstanbul'un, iş merkezlerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olması, mer'i imar durumu ve almış olduğu yasal izinler göz önüne alındığında onaylı projesinde

olduğu gibi büro/ofis fonksiyonlu kullanımının en etkin ve verimli kullanım seçeneği olduğu düşünülmektedir.

8. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

8.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tarafımızdan, 1403 ada 648 parsel numaralı ana taşınmaz üzerinde konumlu C blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değerinin tespiti talep edilmiştir. Bağımsız bölüm değeri; Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılarak takdir edilmiş ve 2. yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Gayrimenkul piyasasındaki yaşanan talep azlığı ve konu taşınmazın bulunduğu iş merkezindeki aidat bedellerinin yüksek olması sebebi ile mevcut kira değerlerinin, satış değerlerine göre daha düşük kaldığı ve bu nedenle Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile belirlenen değer, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile belirlenen değerden daha düşük çıktığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede büro tipi gayrimenkullerin kendini 30-35 yılda amorti ettiği ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,0333 - 0,0286 olduğu görülmüştür. Buna göre söz konusu gayrimenkulün kendini ortalama 32,50 yılda amorti ettiği ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu oranının (Ro) = 0,0308 olduğu kabulü yapılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmaya göre, benzer nitelikte büroların konumuna, alanına, katına göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir. Büronun değerlemesinde konumu, kullanım alanı, katı, mülkiyet durumu, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları gibi etkenler göz önüne alınmış ve metrekare birim satış değeri 18.500.-TL olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazın değerinin tespitinde; ikinci bir yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmış olup, bölgede kiralık büro niteliğindeki yapılara olan talebin, satılık durumdaki taşınmazlara göre daha düşük olması ve konu taşınmazın konumlu olduğu iş merkezinde aidat bedellerinin yüksek olması sebebi ile Emsal Yöntemi ile belirlenen değer ile Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile belirlenen değer arasında %5'lik fark oluşmaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün değerlemesinde Emsal Yöntemi'nin daha doğru sonuç verdiği düşünülerek Emsal Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılmıştır.

1403 Ada 648 Parsel	
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değeri	8.990.000.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Değeri	8.520.000.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai Değeri	8.990.000.-TL

8.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

8.3. Varsa Gayrimenkul Hakkında Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için geçmiş dönemde Şirketimizce hazırlanmış 08.01.2018 tarih ve 2017-OZ-00649/REV sayılı değerlendirme raporu hazırlanmış olup taşınmazın 26.12.2017 tarihli değeri 7.770.000.-TL olarak belirlenmiştir. Yine konu taşınmaz için Şirketimizce 28.05.2019 tarih ve 2018-OZ-00490/REV sayılı değerlendirme raporu hazırlanmış olup taşınmazın 31.12.2018 tarihli değeri 8.335.000.-TL olarak belirlenmiştir.

8.4. Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz ile ilgili olarak, taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, tapu kütüğünde ana gayrimenkul cins değişikliği yapılarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır. Değerleme konusu "Büro" nitelikli bağımsız bölümün, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Büro" nitelikli bağımsız bölüm olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

Değerleme konusu taşınmazın yukarıda belirtilen teknik, olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın "SATILABİLİR / KİRALANABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.12.2019 tarihli talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 22-23/1 pafta, 1403 ada, 648 parsel üzerinde yer alan, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki, 69/10000 arsa paylı, C Blok, 9. Normal Kat, 25 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli taşınmazın yukarıda belirtilen olumlu ve olumsuz özellikleri dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda; taşınmazın 31.12.2019 tarihi itibari ile değerinin;

C BLOK 25 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM		KDV HARİÇ	KDV DAHİL
	TL	8.990.000	10.608.200
USD	1.508.440	1.779.959	
EURO	1.347.321	1.589.839	

olabileceği kanaatine varılmıştır.



Birce ATEŞ KOÇYİĞİT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403528



Tülin AKDEMİR

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402240