



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**İSTANBUL BEŞİKTAŞ RUMELİ HİSARI
MAHALLESİ 1403 ADA 648 PARSEL
ÜZERİNDE YER ALAN YAPI KREDİ PLAZA PROJESİ
C BLOK 25 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜME
İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU**



Özderici Gyo

20.12-219
ARALIK, 2020



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 ada 648 parsel üzerinde konumlu Yapı Kredi Plaza Projesi C Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	20.12-219			
RAPOR TARİHİ	31.12.2020			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	1403/648	16.409,00	Bknz. Tapu Bilgileri	ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI
MEVCUT KULLANIM	Karma Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1403	648	Yönetici Merkez Alanı	E: 3,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
25 Numaralı Bağımsız Bölüm Değeri (KDV Hariç)	8.990.000,00 ₺			
25 Numaralı Bağımsız Bölüm Değeri (KDV Dahil)	10.608.200,00 ₺			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporla Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	16
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	23
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
5.1 Bölge Analizi	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	29
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	33
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	34
5.5 İmar Durum Bilgileri	35
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	37
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	38
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	38
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	46
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	46
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	47
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	48
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	48
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	48
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	48
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	48

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	49
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	49
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	49
6.3 Emsal Araştırması	50
6.3.1 Çevrede Satılık Ofis Emsal Araştırması	50
6.3.2 Çevrede Kiralık Ofis Emsal Araştırması	52
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	53
6.5 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri	54
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	55
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	55
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	55
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	55
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	56
8. SONUÇ	57
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	57
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	57
RAPOR EKLERİ:	57

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.12.2020

1.2 Rapor Numarası

20.12-219

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 ada 648 parsel üzerinde konumlu Yapı Kredi Plaza Projesi C Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

29.12.2020

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 03.12.2020 tarihinde imzalanan 2020/145 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Raporu Kontrol Edenler	-	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	-	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğiine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza, C Blok, Kat:9, Levent/Beşiktaş-İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 ada 648 parsel üzerinde konumlu Yapı Kredi Plaza Projesi kapsamında 492 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerini elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği

yaklaşımıdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.

- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2020'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020 ve 2021 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

Kaynak:
 IMF 2020 Ekim ayı Görünüm Raporu
 OECD 2020 Haziran ayı Görünüm Raporu
 Dünya Bankası 2020 Haziran ayı Görünüm Raporu

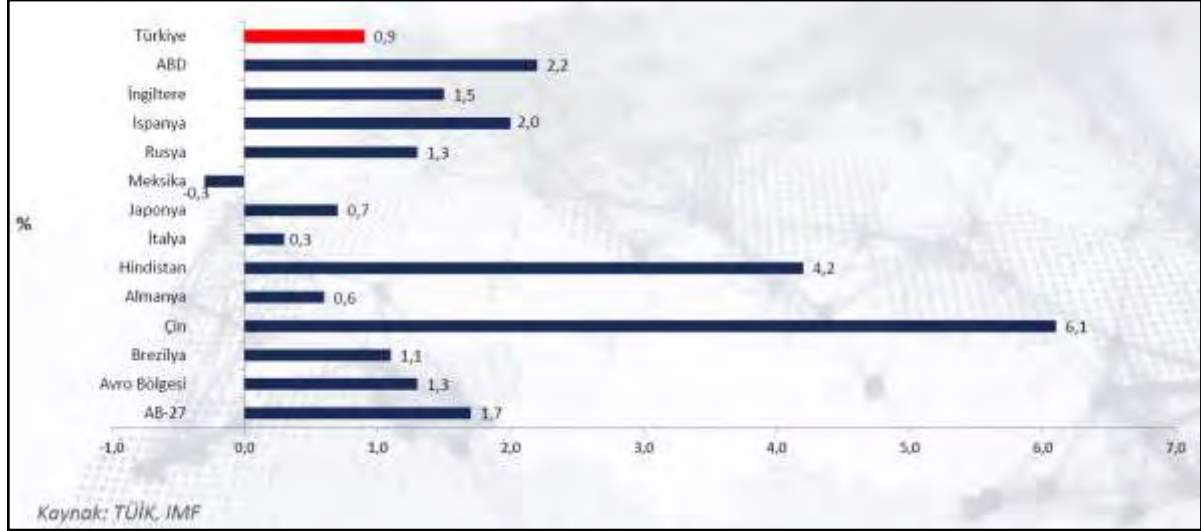
*OECD'nin 2020 ve 2021 yıllarına ilişkin tahminlerine sırasıyla salgında tek dalga ve salgında ikinci dalga senaryolarına göre yer verilmiştir.

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)		IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)	
	2020	2021	
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-9,2	7,2	Reel Değişim (%)
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	-14,7	10,7	2020
Orta ve Güney Amerika	-7,7	5,4	2021
Avrupa	-11,7	8,2	Küresel Ticaret Hacmi
Asya	-4,5	5,7	İhracat Hacmi
İthalat Artışı			-Gelişmiş Ülkeler
Kuzey Amerika	-8,7	6,7	-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler
Orta ve Güney Amerika	-13,5	6,5	
Avrupa	-10,3	8,7	
Asya	-4,4	6,2	

Kaynak: IMF (Ekim 2020), DTÖ (Ekim 2020)

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Eylül 2020'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2019 yılında %0,9'luk büyüme performansı sergilemiştir.



2019 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 19., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.



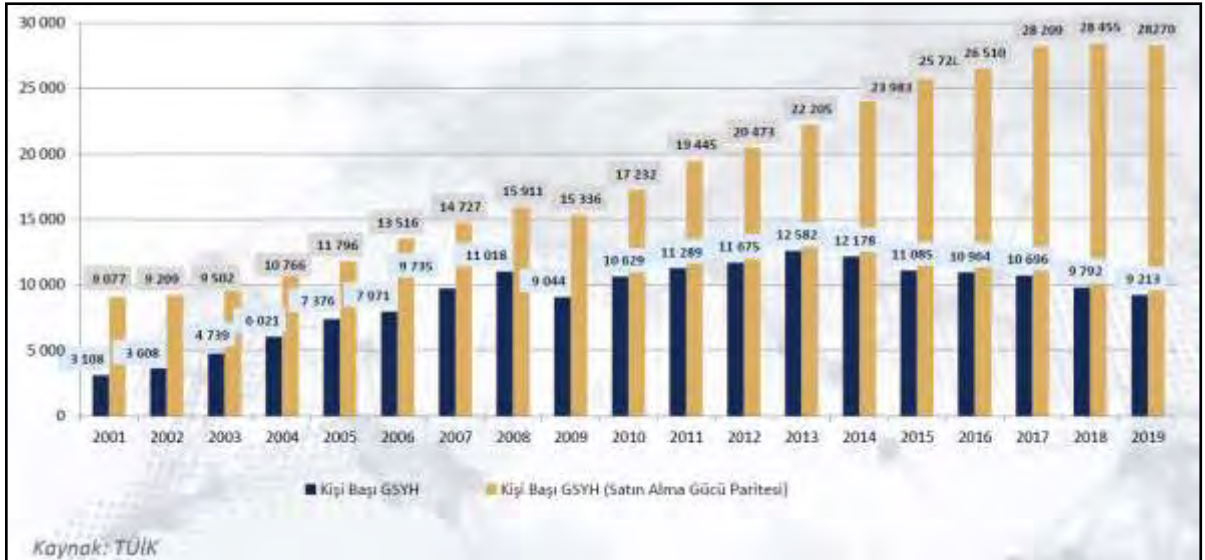
Türkiye ekonomisi 2020 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



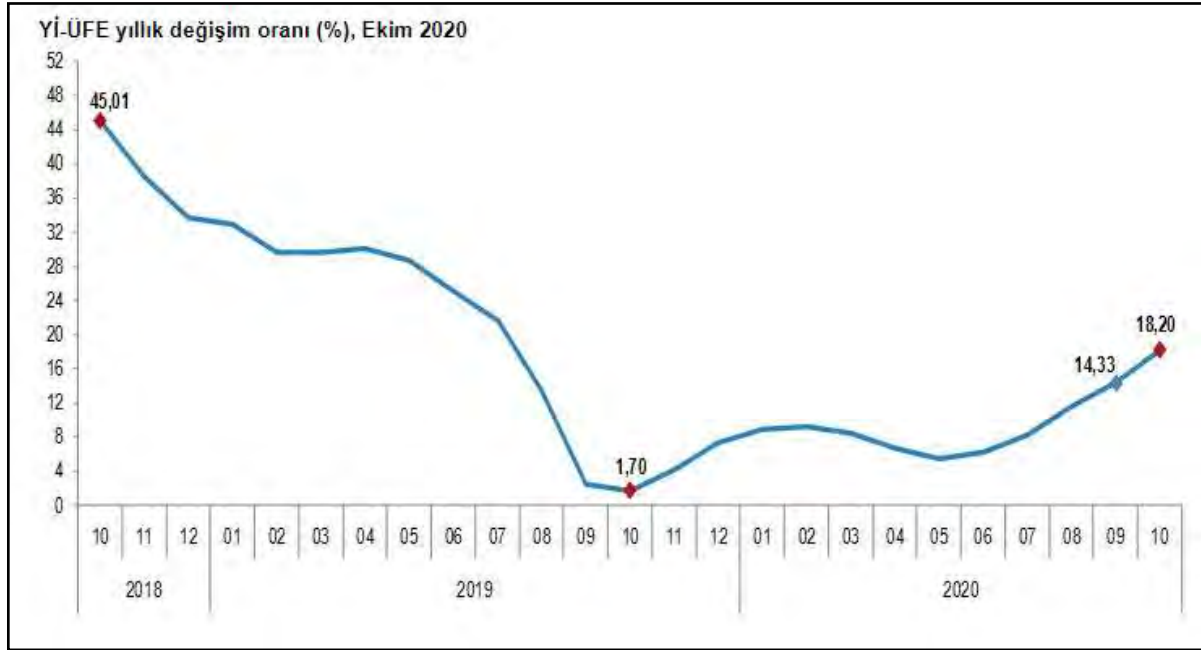
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2019 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 9.213 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2019'da kişi başı GSYH, 28.270 dolar olmuştur.



2020 Temmuz döneminde işsizlik oranı % 13,4 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %13,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %7,9 (Eylül), AB(27)'de %7,4 (Ağustos), Avro Bölgesi'nde %8,1 (Ağustos), Almanya'da %4,4 (Ağustos), Fransa'da %7,1 (Haziran) ve İtalya'da %9,7 (Ağustos) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,55, bir önceki yılın Aralık ayına göre %17,48 bir önceki yılın aynı ayına göre %18,20 ve on iki aylık ortalamalara göre %9,11 artış göstermiştir.



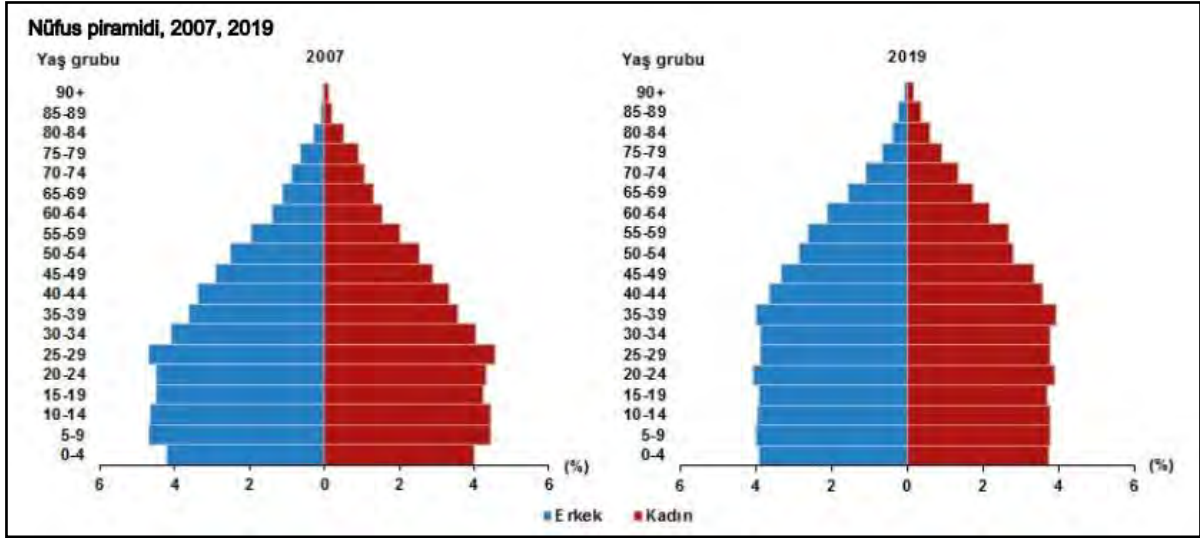
TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

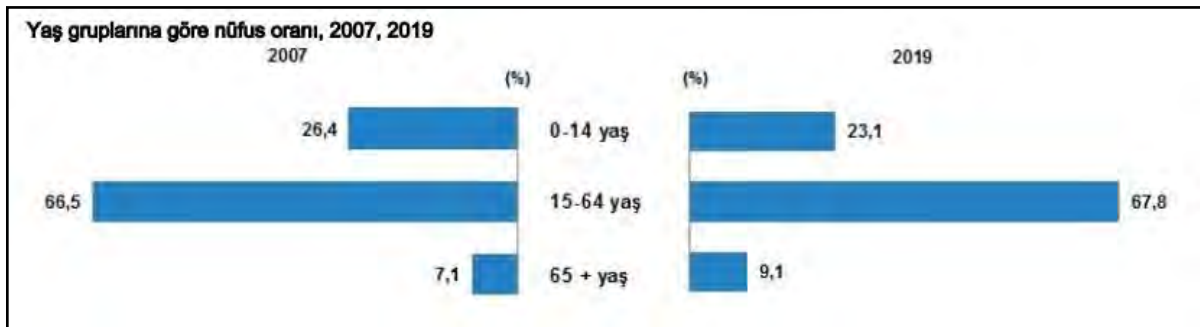
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.154.997 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,17'sini erkekler (41.721.136), %49,83'ünü ise kadınlar (41.433.861) oluşturmaktadır.

Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştüğü açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükselmiştir. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaşmıştır. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 519 267	7 790 256	7 729 011	18,66	18,67	18,65
Ankara	5 639 076	2 793 850	2 845 226	6,78	6,70	6,87
İzmir	4 367 251	2 174 319	2 192 932	5,25	5,21	5,29
Bursa	3 056 120	1 530 956	1 525 164	3,68	3,67	3,68
Antalya	2 511 700	1 265 171	1 246 529	3,02	3,03	3,01

Kaynak: TÜİK

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip ettiği görülmüştür.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Tunceli	84 660	46 082	38 578	0,10	0,11	0,09
Bayburt	84 843	43 006	41 837	0,10	0,10	0,10
Ardahan	97 319	50 697	46 622	0,12	0,12	0,11
Kilis	142 490	72 520	69 970	0,17	0,17	0,17
Gümüşhane	164 521	83 195	81 325	0,20	0,20	0,20

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükselmiştir. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimizdir. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli'dir. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir. Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşmiştir.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalattaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsıtım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595 kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Beşiktaş İlçesi:

Beşiktaş İlçesi 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüz ölçümü 18 km², Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TUIK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Beşiktaş İlçesinin nüfusu toplam 182.649'dur.

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



Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, İhlamur Kasrı, Feriye Sarayı, Naime Sultan Yalısı, Hıdıva Sarayı, Esmâ Sultan Yalısı, Arnavutköy Karakolu, Orhaniye Kışlası, Süslü Karakol ve Yıldız Çini Fabrikası tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır. en yüksek dereceye sahip olan A ilçeleri arasında, 2013 yılının ilk yarısında yapılan sıralamada Beşiktaş ilk sırayı almıştır.[6] Yine aynı araştırma sonuçlarına göre yüzde 34 ile yükseköğretim oranının en yüksek olduğu ilçedir.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştür, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

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

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.

İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş bu nedenle ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin Avrupa yakasındaki ayakları Beşiktaş ilçesindedir.

İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında büyük paya sahiptir. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapı, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy, Mescid-i Selam (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzeltepe-Kâğıthane gibi kentin diğer bölgelerine otobüsle doğrudan ulaşım vardır. Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Büyükdere Caddesi, boğaziçi sahil yolu ve Nispetiye Caddesi gibi ana arterler hem şehir içi ulaşımında hem de toplu taşıma da büyük öneme sahiptir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş İlçesi'ndedir.

Yenikapı-Haciosman Metro Hattı'nın 4.Levent ve Levent istasyonlar ilçe sınırları içindedir.

Beşiktaş İskelesi'nden Üsküdar, Barbaros Hayrettin Paşa İskelesi'nden Kadıköy'e şehir hatları seferleri düzenlenmektedir. Ortaköy, Arnavutköy ve Bebek iskeleleri ise daha çok gezinti amaçlı boğaz turlarında kullanılmaktadır. Beşiktaş ile Üsküdar arasında ayrıca motor seferleri de vardır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi'nde 1403 ada 648 parsel numarası ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Yapı Kredi Plaza Projesi üzerinde C Blok 9. Katta konumlu 25 numaralı "büro" nitelikli bağımsız bölümdür.

Bölgenin ana aksı durumunda olan Büyükdere Caddesi yan yoluna cepheli olan parselin toplam yüzölçümü 16.409,00 m²'dir.



Yaklaşık olarak 41,080518 derece enlem ve 29,012212 derece boylam koordinatlarında yer alan gayrimenkulün yakın çevresinde; Kanyon AVM, Yapı Kredi Merkez binası, İş Kuleleri Özdilek AVM, MetroCity ve İstanbul Sapphire Alışveriş Merkezleri, Sabancı Center gibi markalı yapılar ve büyük projeler ile Zincirlikuyu Mezarlığı bulunmaktadır.

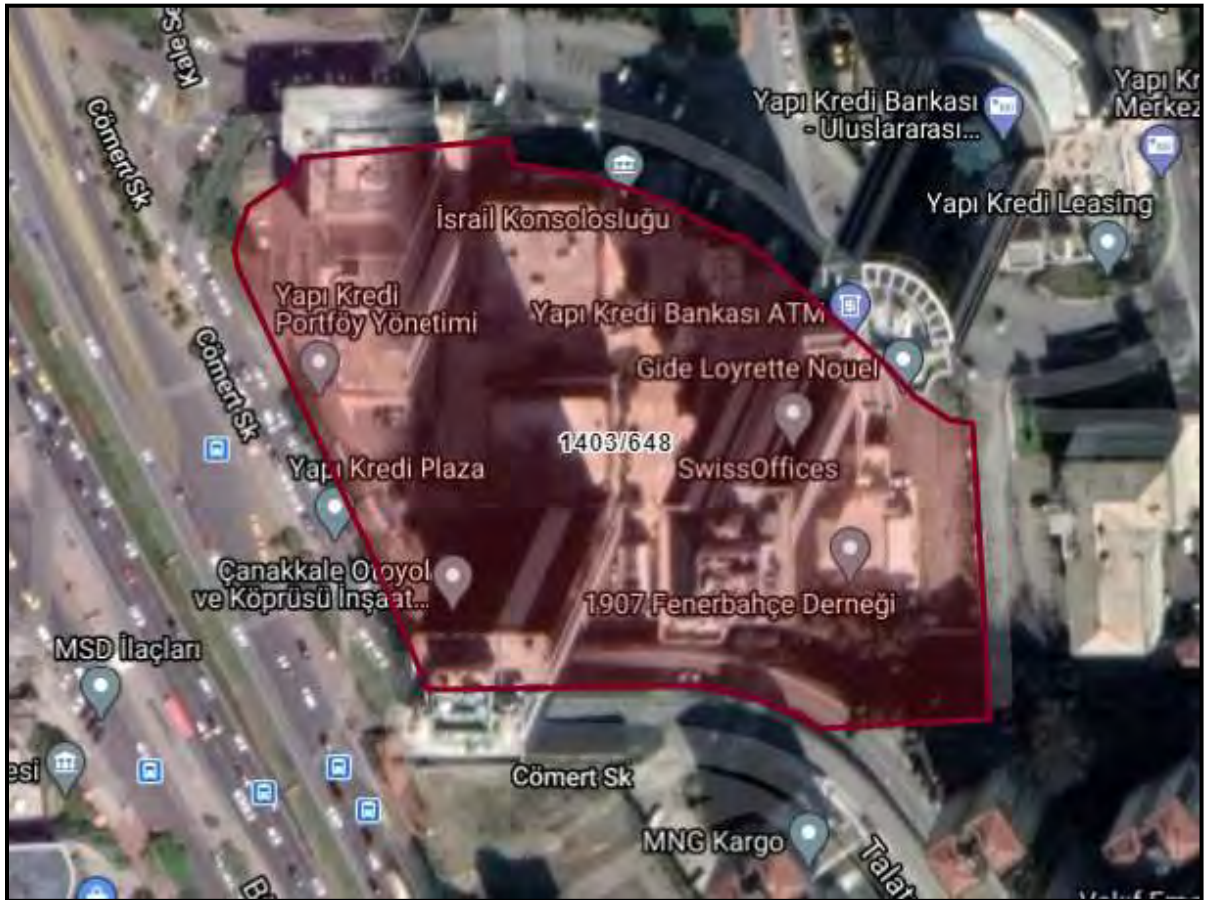
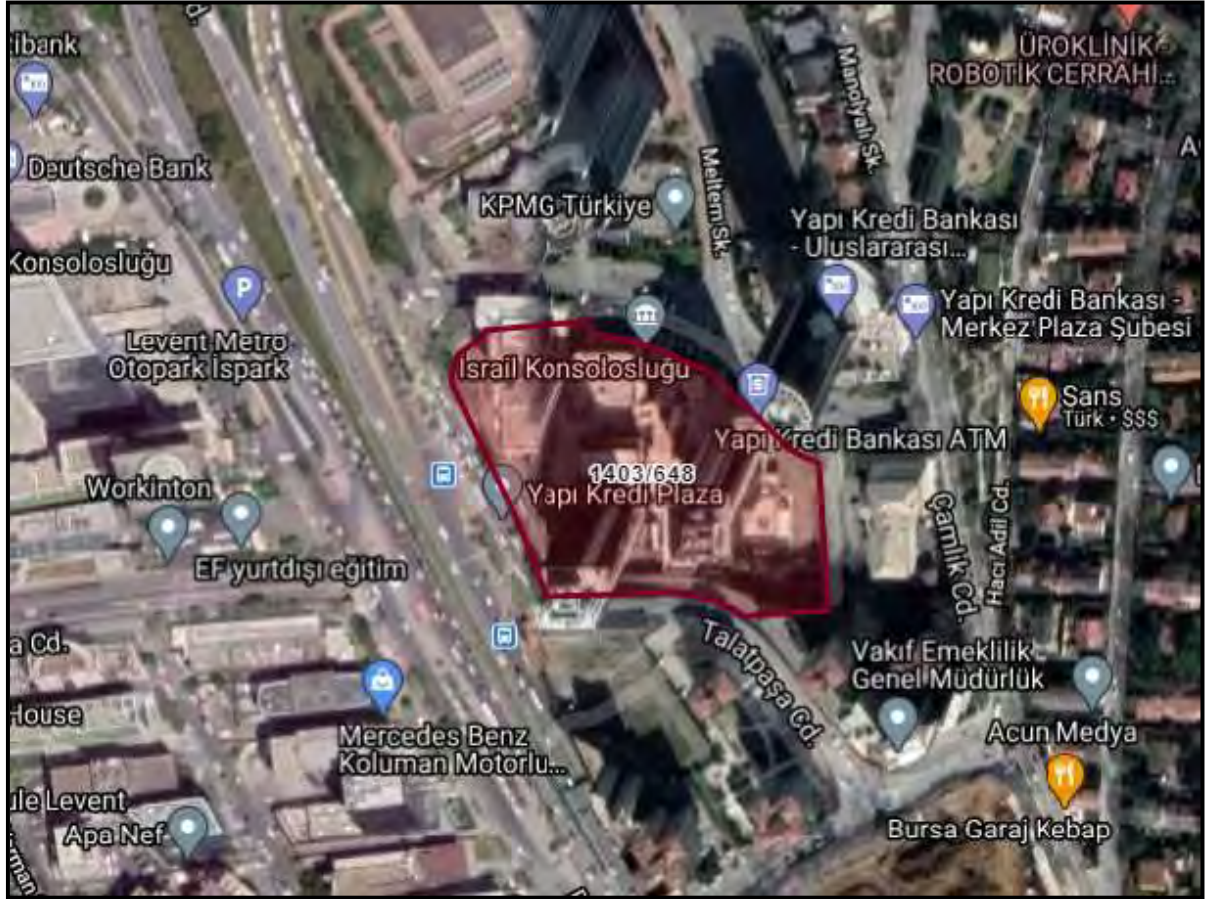
Gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ulaşım, özel araçların yanı sıra, İETT, Metro, Metrobüs gibi toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün ana arterlere göre uzaklığı; Barbaros Bulvarına takribi 3,4 km, Beşiktaş İskelesine takribi 5,5 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 6 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 5 km, İstanbul Havalimanına takribi 36 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 34 km uzaklıktadır.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 04.12.2019 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmış, rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkul 24.03.2008 tarih 3096 yevmiye numarası ile “Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği” işlemi ile Özderici GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Ana Taşınmazın Beyanlar Hanesinde;

→ Yönetim Planı (Tarih: 30.12.1987, Yevmiye: 1934)

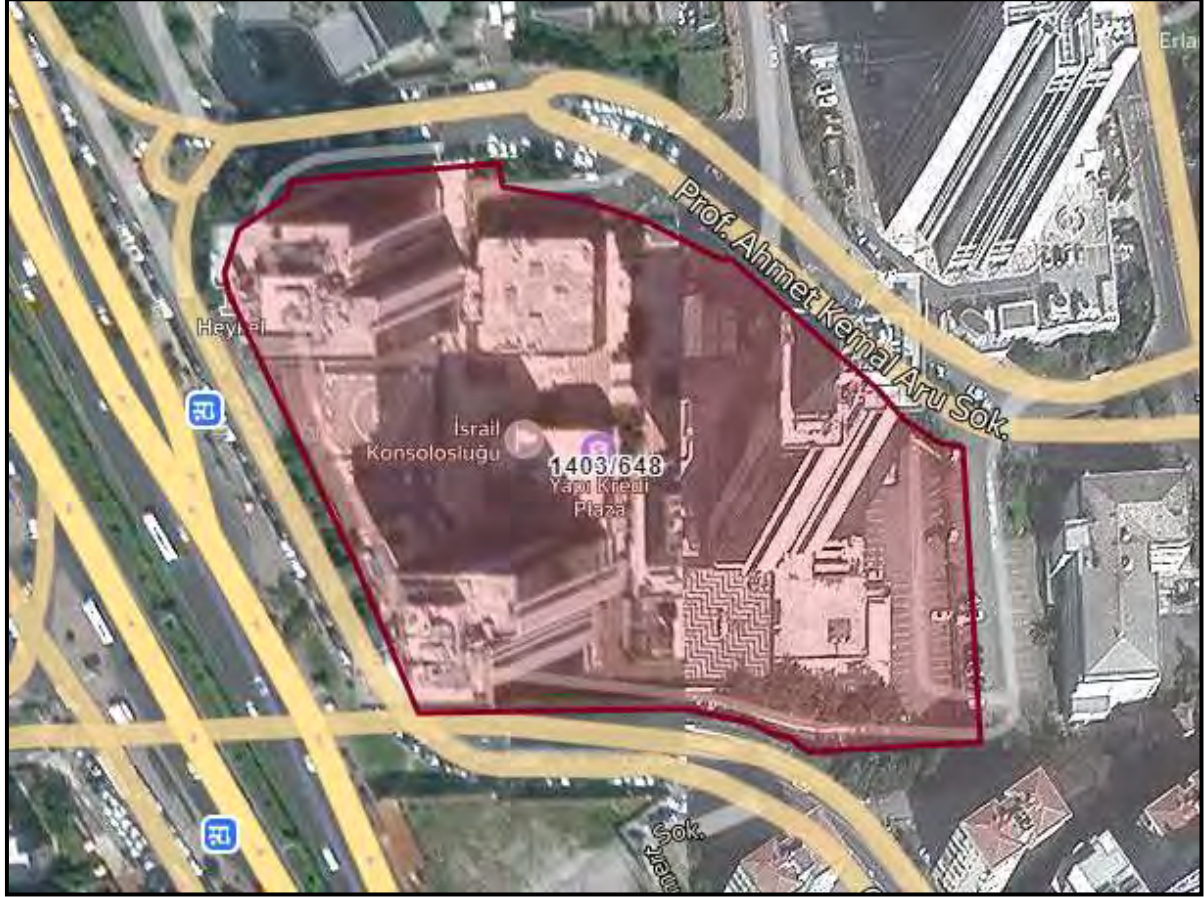
Mülkiyetin Şerhler Hanesinde;

→ T.E.K lehine 99 yıllığına 1 TL’Den 3886-3887-3888 no.lu trafo merkezi ve geçiş yeri kira şerhi bulunmaktadır.(Tarih: 25.08.1987, Yevmiye: 5351)

Bulunmaktadır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkulün bulunduğu 1403 ada 648 parsel; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi sınırları içerisinde 16.409,00 m² yüzölçümlü “Üç Blok Doksan Bir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı” niteliği ile kayıtlıdır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, projenin konumlu olduğu 1403 ada 648 parselin 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planında ve 21.04.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli, Plan notu Tadili Nazım İmar Planı kapsamında, Ayrık Nizam, KAKS: 3,00 yapılaşma koşullarında “Yönetici Merkez Alanı” lejantında kaldığı bilgileri edinilmiştir.



Plan Notları

- 9- KENTSEL VE BÖLGESEL İS ALANLARI**
- YÖNETİCİ MERKEZ,**
- KENT BÜTÜNÜNE DÖNÜK, KAMU VE ÖZEL SEKTÖRE AİT GENEL İDARE BİNALARINI PLANDAKİ YÖNETİCİ MERKEZ ALANI DIŞINDA KURULAMAZ
 - ALAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSALLERE GÖRE NET ALAN ÜZERİNDEN UYGULAMA YAPILACAKTIR. BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. AVAN PROJELER BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - 1420 ADA, 1 PARSEL DIŞINDA KALAN KAMU VE ÖZEL SEKTÖRE AİT YÖNETİCİ MERKEZ VE TURİZM VE TİCARET MERKEZİ ALANLARINDA EMSAL HESABI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. AVAN PROJELER BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
 - PLANDA YÖNETİCİ MERKEZ ALANI OLARAK AYRILAN 30A'DA 80 PARSELDE TRAFİK (GİRİŞ-ÇIKIŞ) BAĞLANTISI BÜYÜKDERE CADDESİNDEN YAPILMAYACAKTIR. PLANDA GÖSTERİLEN YEŞİL ALAN MIKTARI AZALTILMADAN TRAFİK BAĞLANTISI DA GÖSTERİLECEK ŞEKİLDE HAZIRLANACAK AVAN PROJENİN GABARİ VE KAT ADEDİ YÖNÜNDEN K.T.V.K. KURULU VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
 - PLANA YÖNETİCİ MERKEZ ALANI OLARAK AYRILAN 30 ADA 100 PARSELDE UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE YOĞUNLUK ARTIŞI NEDENİYLE GEREKSİNİM DUYULAN YENİ YEŞİL ALANIN PLANDAKİ YEŞİL ALANLA BÜTÜNLEŞECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEK AVAN PROJESİNİN, VAZİYET PLANININ, KONTUR, GABARİ VE KAT ADEDİ YÖNÜNDEN K.T.V.K. KURULU VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Rapora konu Yapı Kredi Plaza Projesi 1403 ada 648 numaralı parsel üzerinde A, B ve C blok olmak üzere 3 adet bloktan oluşmaktadır. Bloklara ait Yapı Ruhsat bilgileri, yapı kullanma izin belgeleri, mimari proje, yapı tatil tutanağı ve encümen kararı bilgileri, 21.12.2020 tarihinde Beşiktaş Belediyesi arşivinde yapılan araştırmalar neticesinde ulaşılan bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

➤ Mimari Proje Bilgileri

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara
1403/648	C	25.12.1986	986/12591

➤ Ruhsat Bilgileri

Blok	Tarih	Numara	Yol Altı Kotu Sayısı	Yol Altı Kotu Sayısı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	Toplam İnşaat Alanı, m ²
C	26.12.1986	5/1	4	21	Yeni Yapı	Büro	29.216

➤ Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Blok	Tarih	Numara	Bağımsız Bölüm Sayısı
C	20.02.1990	990/550	46

➤ Yapı Tatil Tutanağı

22.07.2019 tarih Cilt: 40 Sayfa No: 0028 sayılı Yapı Tatil Tutanağına göre; Vaki şikayet üzerine mahallinde yapılan tetkikte Yapı Kredi (A-B-C) Blokları ortasında yer alan açık alanda 118,56 m² büyüklüğünde tek katlı mevcut kaçak yapı tespit edilmiştir.

➤ Encümen Kararı

01.08.2019 tarih 2019/120 karar numaralı Encümen Kararına göre; Yapı Tatil Tutanağında belirtilen kısımlarıyla ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi uyarınca parsel maliklerine hisseleri oranında toplam 25.043,56 TL para cezası verilmesine karar verilmiştir.

27.08.2019 tarih 2019/129 karar numaralı Encümen Kararına göre; Yapı Tatil Tutanağında belirtilen kısımların 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. Maddesi uyarınca projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına karar verilmiştir.

➤ Dava Süreci

İstanbul 8.İdare Mahkemesi'nde 2020/715 E. Sayılı dosya ile görülen Davacı(Yapı Kredi Plaza Yönetimi), 1403 ada 648 parsel sayılı taşınmazda ruhsatsız inşai faaliyetlerde bulunduğu gerekçesi ile Davalı (Beşiktaş Belediye Başkanlığı) tarafından uygulanan 25.043,56 TL imar para cezasının tahsili amacıyla düzenlenen ödeme emrinin ilişkin yürütmenin durdurulması amacıyla açılan davada, Mahkemece davacının yürütmenin durdurulması isteminin reddine 23.06.2020 tarihinde karar vermiştir.

İstanbul 8.İdare Mahkemesi'nin 21.09.2020 tarihli ara kararına göre davacı ve davalı taraflardan 10 gün süre ile bilgi ve belge istenilmiştir.

30.10.2020 tarihli Beşiktaş Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün yazısında; yürütmenin durdurulması kararına karşı istinaf yoluna gidileceği belirtilmektedir.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu ana gayrimenkulün bulunduğu proje 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'undan önce inşa edilmiş olup, Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

➤ Ana Gayrimenkul Özellikleri

Rapora konu ana gayrimenkul İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 16.409,00 m² yüzölçümlü 1403 ada 648 parsel "Üç Blok Doksanbir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı" niteliklidir.

Rapora konu ana gayrimenkul topografik olarak kısmen eğimli yapıda olup, geometrik olarak yamuk şekle sahiptir. Parselin etrafı beton duvar üzeri demir parmaklıklar ile çevrelenmiştir. Parsel üzerinde konumlanan Yapı Kredi Plaza A, B ve C blok olmak üzere 3 adet bloktan oluşmaktadır.

Yapı Kredi Plaza Projesi Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmış olması sebebiyle birden çok toplu taşıma araçları ile projeye ulaşım kolaylığı sağlamaktadır.

Ana gayrimenkul içinde 7/24 kamera destekli güvenlik, 3 adet güvenlik noktası, kartlı giriş-çıkış sistemleri, x-ray cihazları, jeneratör, yangın merdiveni ve otopark yer almaktadır.

Rapora konu 25 numaralı gayrimenkulün bulunduğu C Blok; dış cephesi; kompozit panel kaplama ve cam giydirmelidir. Bina giriş kapısı ve merdiven korkulukları alüminyum doğrama, bina giriş holü, merdiven ve sahanlıkları seramik kaplamadır. Bina içerisinde 6 adet asansör bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre C Blok; 4 bodrum kat + zemin kat + 20 normal katı olmak üzere toplamda 25 kattan oluşmaktadır. Ana gayrimenkulün;

- ❖ 4.bodrum katında; otopark, kalorifer dairesi, yakıt tankları ve hava santrali hacimleri,
- 3.bodrum katında; 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın depo eklentisi ve otopark,
- ❖ 2.bodrum katında, otopark – sığınak ve 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın depo eklentisi,
- ❖ 1.bodrum katında; 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı mağaza, 3 bağımsız bölüm numaralı işyeri ile 6 ve 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların depo eklentileri,
- ❖ Zemin katında; 4, 5, 6 ve 7 bağımsız bölüm numaralı mağazalar ile 2 adet giriş holü ve teras hacimleri,
- ❖ 1, 2, ..., 19. Normal katlarında; her katta ikişer adet işyeri (büro) nitelikli taşınmazlar,
- ❖ 20. Katında; 1 adet işyeri (büro) nitelikli taşınmaz,

Olmak üzere toplam 46 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.







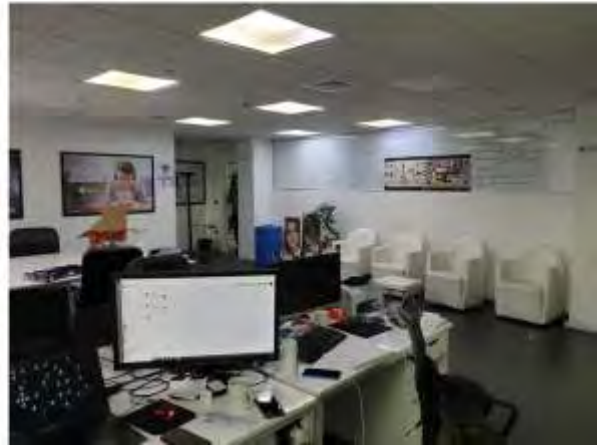
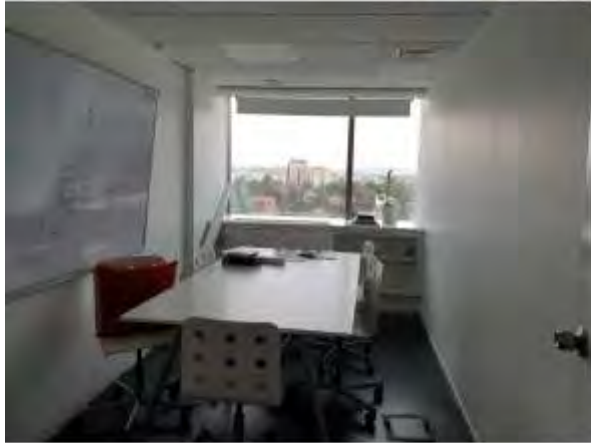


➤ **Bağımsız Bölüm Özellikleri**

Değerleme konusu C Blok, 9. Katta konumlu 25 bağımsız bölüm numaralı, “Büro” vasıflı gayrimenkul taşınmaz, mimari projesine göre; tek hacim büro alanından oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre brüt kat alanı 972 m²'dir. 25 bağımsız bölüm numaralı büro nitelikli taşınmazın ise brüt 486,00 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Brüt kullanım alanı kapsamında büro kullanım alanları ile birlikte kat holleri, asansörler, yangın merdivenleri ve ortak wc alanları yer almaktadır. Net kullanım alanı ise 380,00 m²'dir. Mevcut durumda yapılan tespitlerde ise gayrimenkulün bir kısmı Özderici GYO A.Ş. kullanımında, bir kısmı ise kiracı tarafından ofis kullanıldığı gözlemlenmiştir. Mevcut durum nedeniyle rapora konu gayrimenkulün iç hacimlerinde değişiklikler yapılmış(kiracı kullanımında olan alan ayrılmış) ancak brüt kullanım alanında herhangi değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir. Gayrimenkulün giriş kapıları cam doğrama, kiralanan alanın zemin döşemeleri seramik kaplama, Özderici GYO A.Ş. kullanımında olan ofisin zeminleri kısmen seramik kaplama, kısmen laminant parke, duvarlar salon ve odalarda alçı siva üzeri saten boyalı olduğu gözlemlenmiştir. Isıtma sistemi; termostat kontrollü fan-coil ısınma sistemi bulunmakta olup klimalar ile desteklenmektedir.







5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi Portalı WEB Tapu ve Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde incelenen 25.12.1986 tarih 986/12591 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi ve yerinde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın vaziyet planındaki yer, kat ve kattaki konum olarak projesine uygun oldukları tespit edilmiştir. Brüt 486,00 m², net 380,00 m² kullanım alanına sahip olan taşınmaz, ofis olarak kullanılması sebebiyle iç hacimlerde değişiklikler yapılmış ancak brüt kullanım alanında herhangi değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin konumlanmış olduğu Büyükdere Caddesi'nde ticari faaliyetlerin yoğun bir şekilde yürütülüyor olması,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması,
- Yapı Kullanma İzin belgelerinin bulunması,
- Bölgede Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- D-100 Karayolu ve E-80 karayoluna yakın konumda olması sebebiyle ulaşımın kolay olması,
- Yapı Kredi Plaza projesinin toplu taşıma araçları açısından önemli bir aks olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanması nedeniyle metrobüs hattına yakın konumlu olması ve birçok güzergâhta bulunan İETT ve minibüs hatları toplu taşıma imkân ve alternatiflerine sahip olması,

Olumsuz Özellikler

- Rapora konu gayrimenkulün eski bir binada konumlanmış olması,
- Encümen kararı ile projede bulunan her maliğe hisseleri oranında para cezası kesilmesi
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri,

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 1403 ada 648 parsel üzerinde konumlu rapora konu gayrimenkul 24.03.2008 tarih 3096 yevmiye numarası ile "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi ile Özderici GYO A.Ş. adına tescil edilmiş, son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine tabi olmamıştır.

Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemelerde ise

22.07.2019 tarih Cilt: 40 Sayfa No: 0028 sayılı Yapı Tatil Tutanağına göre; Yapı Kredi (A-B-C) Blokları ortasında yer alan açık alanda 118,56 m² büyüklüğünde tek katlı mevcut kaçak yapı tespit edilmiş buna istinaden 01.08.2019 tarih 2019/120 karar numaralı ve 27.08.2019 tarih 2019/129 karar numaralı Encümen Kararı düzenlenmiştir.

Yapı Tatil Tutanağında belirtilen kaçak yapı ile ilgili 01.08.2019 tarih 2019/120 karar numaralı Encümen Kararına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi uyarınca parsel maliklerine hisseleri oranında toplam 25.043,56 TL para cezası ve 27.08.2019 tarih 2019/129 karar numaralı Encümen Kararına göre 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. Maddesi uyarınca projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına karar verilmiştir.

Söz konusu Encümen kararlarının iptaline ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin Davacı(Yapı Kredi Plaza Yönetimi), tarafından açılan davada Davalı (Beşiktaş Belediye Başkanlığı) Mahkemece davacının yürütmenin durdurulması isteminin reddine 23.06.2020 tarihinde karar vermiş, İstanbul 8.İdare Mahkemesi'nin 21.09.2020 tarihli ara kararına göre davacı ve davalı taraflardan 10 gün süre ile bilgi ve belge istenilmiştir.

30.10.2020 tarihli Beşiktaş Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğün yazısında; yürütmenin durdurulması kararına karşı istinaf yoluna gidileceği belirtilmektedir.

Söz konusu bu durum rapora konu C Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ile doğrudan bir etkisi bulunmamaktadır. Mahkeme süreci sonunda 01.08.2019 tarih 2019/120 sayılı Encümen Kararı sonucuna göre parsel maliklerine hisseleri oranında para cezası verilebilecektir.

Süreç devam etmektedir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul “büro” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8 ve 5.9’uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

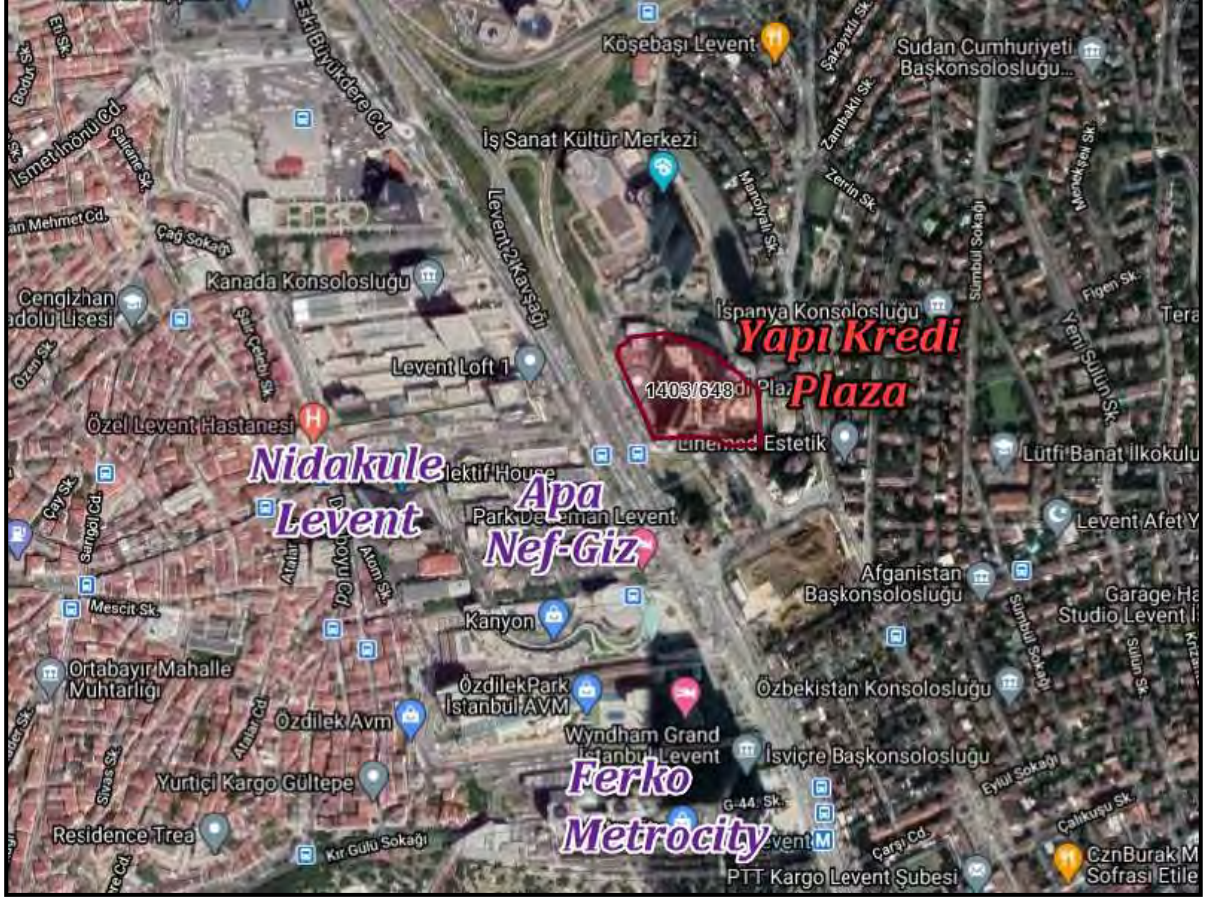
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Çevrede Satılık Ofis Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal haritası ve emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.



Emsal No	Proje/Konum	Bina Yaşı	Kat	Kullanım Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
1	Yapı Kredi Plaza	34	9	486,00	11.250.000,00	23.148,15	Lacivert Proje 0 (506) 993 22 98
2	Ferko	1	11	557,00	21.000.000,00	37.701,97	Art Emlak 0 (532) 735 76 73
3	Metrocity	15	16	720,00	22.000.000,00	30.555,56	Versaite Gayrimenkul 0 (533) 696 49 61
4	Nidakule Levent	3	15	455,00	9.500.000,00	20.879,12	Lacivert Proje 0 (506) 993 22 98
5	Apa Nef	3	9	760,00	16.500.000,00	21.710,53	Bera Gayrimenkul 0 (532) 289 19 13
6	Nidakule Levent	3	9	585,00	13.000.000,00	22.222,22	Nidapark Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 471 22 84
7	Nidakule Levent	3	14	485,00	11.000.000,00	22.680,41	

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu satılık vaziyette bulunan kat ofislerin konum, büyüklük, bulunduğu kat ve bina yaşı gibi niteliklerine göre düzenlenmiş emsal analizi tablosu aşağıdaki tablodaki gibidir.

Emsal Analizi								
Rapora Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	
Satış Fiyatı, ₺	11.250.000,00	21.000.000,00	22.000.000,00	9.500.000,00	16.500.000,00	13.000.000,00	11.000.000,00	
Alan, m ²	486,00	486,00	557,00	720,00	455,00	760,00	585,00	485,00
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	23.148,15	37.701,97	30.555,56	20.879,12	21.710,53	22.222,22	22.680,41	
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	19.675,93	32.046,68	25.972,22	17.747,25	18.453,95	18.888,89	19.278,35	
Bulunduğu Kat	9	9	11	16	15	9	9	14
Kata İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	
Büyüklük	486,00	486,00	557,00	720,00	455,00	760,00	585,00	485,00
Büyüklüğe İlişkin Düzeltme	0,00%	-5,00%	-10,00%	0,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	
Bina Yaşı	34	34	1	15	3	3	3	3
Bina Yaşına İlişkin Düzeltme	0,00%	-20,00%	-7,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%	
Konum	Yapı Kredi Plaza	Ferko	Metrocity	Nidakule Levent	Apa Nef	Nidakule Levent	Nidakule Levent	
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%	
Toplam Düzeltme	0,00%	-25,00%	-22,00%	-10,00%	-15,00%	-10,00%	-15,00%	
Düzeltmiş Birim Değer	19.675,93	24.035,01	20.258,33	15.972,53	15.685,86	17.000,00	16.386,60	
Genel Ortalama	18.430,61							

Emsal analizi sonucu ortalama m² birim değerı **18.500,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2 Çevrede Kiralık Ofis Emsal Araştırması

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde kiralık olan ofislere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

Emsal No	Proje/Konum	Bina Yaşı	Kat	Kullanım Alanı, m ²	Aylık Kira, ₺	Birim Kira, ₺/m ² /ay	İlgilisi
1	Yapı Kredi Plaza	34	14	200,00	16.500,00	82,50	KW Platin 0 (532) 602 60 84
2	Yapı Kredi Plaza	34	15	486,00	25.000,00	51,44	Lacivert Proje 0 (506) 993 22 98
3	Yapı Kredi Plaza	34	11	486,00	40.000,00	82,30	Go Gayrimenkul 0 (533) 247 61 60
4	Levent Nida Kule	3	10	950,00	75.000,00	78,95	Lacivert Proje 0 (506) 993 22 98
5	Apa Giz	3	21	570,00	65.000,00	114,04	Space Gayrimenkul 0 (532) 593 66 76
6	Ferko	1	7	645,00	60.000,00	93,02	Artistanbul Gayrimenkul 0 (531) 385 02 01

Bölgede yapılan araştırmalar sonucu kiralık vaziyette bulunan kat ofislerin konum, büyüklük, bulunduğu kat ve bina yaşı gibi niteliklerine göre düzenlenmiş emsal analizi tablosu aşağıdaki tablodaki gibidir.

Emsal Analizi							
	Rapora Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı, ₺		16.500,00	25.000,00	40.000,00	75.000,00	65.000,00	60.000,00
Alan, m ²	486,00	200,00	486,00	486,00	950,00	570,00	645,00
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²		82,50	51,44	82,30	78,95	114,04	93,02
Pazarlık Payı		20%	20%	20%	20%	20%	20%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²		66,00	41,15	65,84	63,16	91,23	74,42
Bulunduğu Kat	9	14	15	11	10	21	7
Kata İlişkin Düzeltme		-3,00%	-3,00%	0,00%	0,00%	-5,00%	0,00%
Büyükük	486,00	200,00	486,00	486,00	950,00	570,00	645,00
Büyüküğe İlişkin Düzeltme		10,00%	0,00%	0,00%	-40,00%	-10,00%	-30,00%
Bina Yaşı	34	34	34	34	3	3	1
Bina Yaşına İlişkin Düzeltme		0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Konum		Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Levent Nida Kule	Apa Giz	Ferko
Konumuna Göre Düzeltme		0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	0,00%
Toplam Düzeltme		7,00%	-3,00%	0,00%	-45,00%	-20,00%	-50,00%
Düzeltme		4,62	-1,23	0,00	-28,42	-18,25	-37,21
Düzeltilmiş Birim Değer		70,62	39,92	65,84	34,74	72,98	37,21
Genel Ortalama		53,55					

Emsal analizi sonucu ortalama aylık m² birim kira değeri **55,00 ₺/m²/ay** olarak hesaplanmıştır.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan ofis emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yeri, konumu, katı, manzarası, proje içerisindeki sosyal olanakları, çevredeki sosyal donatılara ve kültürel alanlara göre konumu, büyüklüğü, teknik ve sosyal altyapısı, ulaşım vb. özellikleri ile ilgili edinilen güncel bilgiler, mahallinde yapılan araştırmalar, hukuki etkenler gibi olumlu ve olumsuz nitelikleri birlikte değerlendirilmiştir. Gayrimenkulün bulunduğu proje içerisinde yapılan araştırmalar neticesinde, alınan emsaller brüt alan üzerinden pazarlanmış olup, bu alan içerisinde kat holleri, asansörler, yangın merdivenleri ve ortak wc alanları yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazın satış birim değeri; kullanım alanı, katı, cephesi ve yönü gibi özellikleri birlikte değerlendirilmiş, Pazar yaklaşımı sonucunda takdir edilen değer aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Gayrimenkul Değeri = Gayrimenkul Alanı (m²) x Gayrimenkul m² Birim Değeri (₺/m²)

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Yuvarlatılmış Değer, ₺
C	9	25	486,00	18.500,00	8.991.000,00	8.990.000,00

6.5 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “Kapitalizasyon Oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

➤ Ofisler için amorti süresi beklentilerinin 29-30 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranınının ~%3 olabileceği düşünülmektedir.

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Rapora konu taşınmazın kira birim değeri; kullanım alanı, katı, cephesi ve yönü gibi özellikleri birlikte değerlendirilmiş, Gelir yaklaşımı sonucunda takdir edilen değer aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan, m ²	Birim Kira Değeri, ₺/m ² /ay	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺	Yuvarlatılmış Değer, ₺
C	9	25	486,00	55,00	26.730,00	320.760,00	3%	9.302.040,00	9.300.000,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümün özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan ofis emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkullerin değerlerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (direk kapitalizasyon) çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevede; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "kapitalizasyon oranı"na bölünür.

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değerlerin gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam değerler aşağıdaki tabloda, nihai sonuçlar ise Raporun 6.4. bölümünde ve rapor eklerindeki değer tablosunda sunulmuştur.

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı	8.990.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	9.300.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Rapora konu bağımsız bölümün bulunduğu projede kat mülkiyeti kurulmuştur. Tapu Kadastro Bilgi Sistemi Portalı WEB Tapu üzerinden incelenen ve Beşiktaş Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

- *Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkroda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin 1. fıkrasının b" bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**bağımsız bölüm**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 ada 648 parsel üzerinde konumlu Yapı Kredi Plaza Projesi, C Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 ada 648 parsel üzerinde konumlu Yapı Kredi Plaza Projesi, C Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ilişkin takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Birim Değer, ₺/m ²	KDV Hariç Değer, ₺	KDV Dahil Değer ₺
C	9	25	18.500,00	8.990.000,00	10.608.200,00

Samed YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Rapora Konu Gayrimenkule Ait Vaziyet ve Kat Planları
2. Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı – Yapı Kullanma İzin Belgesi
3. Yasal İzin ve Belgeler
4. Tapu Kaydı
5. Enerji Kimlik Belgesi
6. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri