

**ARTI GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**Bu Gayrimenkul Değerleme Raporu
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.'nin talebi üzerine hazırlanmıştır.**

1 ADET BÜRO

**Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.**

DEĞERLEME RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 ADET BÜRO

BEŞİKTAŞ - İSTANBUL



RAPOR NO: 2018-OZ-00490

RAPOR TARİHİ: 31.12.2018

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

RAPOR NO:	2018-OZ-00490
RAPOR TARİHİ:	31.12.2018
RAPORU TALEP EDEN:	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN:	ARTI GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARI:	Tülin AKDEMİR Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:402240 Birce ATEŞ KOÇYİĞİT Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:403528

GAYRİMENKULUN ADRESİ:	Levent Mahallesi, Cömert Sokak, Yapı Kredi Plaza, C Blok, No:1/C, D:25 Beşiktaş – İSTANBUL UAVT: 2107957819
GAYRİMENKULUN KULLANIMI:	Yapı Kredi Plaza, C Blok, 25 numaralı 1 adet Büro
TAPU KAYIT BİLGİLERİ:	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 22-23/1 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı, 16.409,00m ² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, C Blok, 9. Kat, 25 bağımsız bölüm numaralı, “Büro” nitelikli taşınmaz.
İMAR DURUMU:	1/1000 ölçekli planda Yönetici Merkez Alanı
31.12.2018 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	KDV Hariç: 8.335.000.-TL KDV Dahil: 9.835.300.-TL

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
Değerleme Hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı;
Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu’nun tebliğlerinde “Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları” için belirlenmiş kriterler ve kurallar dahilinde gerçekleştiği;
Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği;
Hususunu beyan ederiz.

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	4
RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 İÇİNDEKİLER.....	4
1.2 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.3 Rapor Türü	7
1.4 Raporu Hazırlayanlar	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	7
1.6 Değerleme Tarihi.....	7
1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	7
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı	8
BÖLÜM 2	8
ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	8
2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi	8
2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar	8
2.4 Raporunda Kullanılan Değer Tanımları	8
BÖLÜM 3	9
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	9
3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı.....	9
3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	11
3.3 İmar Bilgileri	11
3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu.....	11
3.5 Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	12
3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	13

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	13
BÖLÜM 4	13
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	17
4.2.1 Makro Ekonomik Veriler	17
4.2.2 Türkiye’de Gayrimenkul Piyasası.....	21
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	26
4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	26
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	27
4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	28
4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	29
4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	30
4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	30
4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	31
4.10 Maliyet Oluşumları Analizi.....	32
4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	32
4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri	33
4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	33
4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri.....	34
4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	35
4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	35
4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	35
4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	36

BÖLÜM 5	36
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	36
5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler.....	36
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı	36
5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı.....	37
5.5 Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	37
BÖLÜM 6	37
SONUÇ	37
6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	37
6.2 Nihai Değer Takdiri	38

EKLER:	1- FOTOĞRAFLAR
	2- TAPU KAYIT ÖRNEĞİ
	3- İMAR DURUMU
	4- MİMARİ PROJE KAPAK
	5- VAZİYET PLANI-BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ
	6- ZEMİN KAT PLANI
	7- 9. NORMAL KAT PLANI
	8- KESİT VE GÖRÜNÜŞLER
	9- YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
	10- DİĞER BELGELER
	11- LİSANS BELGELERİ
	12-TAPU ÖRNEĞİ

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 14.12.2018 tarihli talebine istinaden, Şirketimiz tarafından 31.12.2018 tarihinde, 2018-OZ-00490 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, 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 adil piyasa değerinin 31.12.2018 tarihi itibari ile Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerle, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Birce ATEŞ KOÇYİĞİT görev almış, hazırlanan rapor Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Tülin AKDEMİR tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme Uzmanı Tülin AKDEMİR görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 17.12.2018 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2018 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.7 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 14.12.2018 tarihinde Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 17.12.2018 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu bağımsız bölüm ile ilgili 2018-OZ-00490 numaralı raporumuz, Kurul Düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

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 adresinde faaliyet göstermektedir.

2.2 Müşteri Unvanı ve Adresi

Bu rapor, 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 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

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 adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme talebinde bulunulmuştur. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama mevcut değildir.

2.4 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.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı

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 Kulelerinin 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.

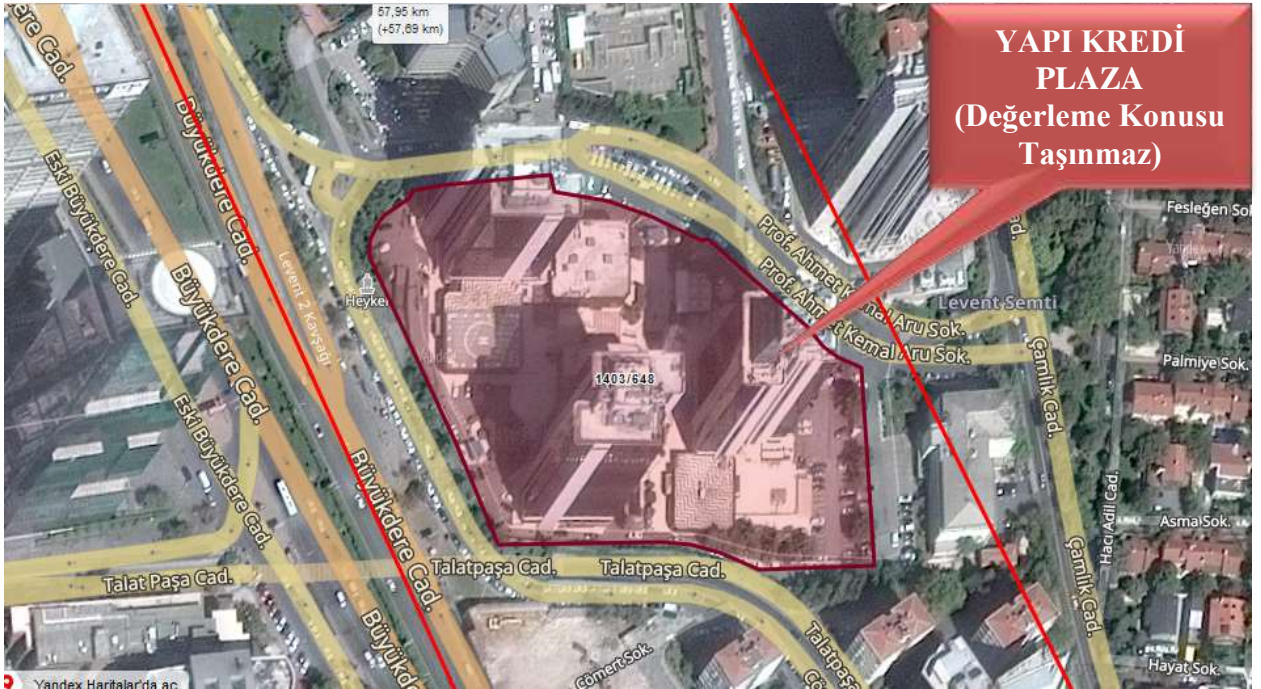
Ana taşınmazın kuzeydoğusunda Yapı Kredi Merkez binası, kuzeyinde İş Kuleleri, batısında ve Büyükdere Caddesinin karşısında Kanyon Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Yakın çevresinde Yapı Kredi Merkez Binası, İş Kuleleri, Kanyon, MetroCity ve İstanbul Sapphire Alışveriş Merkezleri, Sabancı Center gibi 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.



Uydu Görüntüleri



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmaza ait, Beşiktaş İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 14.12.2017 tarih ve saat 15:39 itibariyle alınan TAKBİS belgesi (Ek-2) ekte sunulmuştur.

Beşiktaş Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden imar durum yazısı beklenmekte olup, tarafımıza ulaştığında rapora eklenip, rapor revize edilecektir.

3.3 İmar Bilgileri

Beşiktaş Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede söz konusu parsel, 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.

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde 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 Bürosu'nun 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.

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.

3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

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

Değerleme konusu taşınmaza ait Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nden 14.12.2018 tarih ve saat 17:39 itibariyle alınan TAKBİS belgesi (EK-2) raporun sonunda ek olarak sunulmuştur.

14.12.2018 tarihli TAKBİS belgesi ve Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirlenmiştir.

3.5 Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

ANA GAYRİMENKUL			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA	22-23/1
İLÇESİ	BEŞİKTAŞ	ADA	1403
MAHALLESİ	RUMELİ HİSARI	PARSEL	648
KÖYÜ	-	SINIRI	PLANINDADIR
SOKAĞI	-	YÜZÖLÇÜMÜ	16.409,00m ²
MEVKİİ	-	TAPU CİNSİ	KAT MÜLKİYETİ
NİTELİĞİ	ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM			
BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ	BÜRO		
ARSA PAYI	165/1684	YEVİMİYE NO	3096
BLOK NO	C	CİLT NO	81
KAT NO	9	SAHİFE NO	7912
BAĞ. BÖL. NO	25	TAPU TARİHİ	24.03.2008
MALİKİ / HİSSESİ	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

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

Beşiktaş İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 14.12.2018 tarih ve saat 17:39 itibariyle alınan TAKBİS belgesi (Ek-2) ekte sunulmuştur.

Şerhler Bölümünde;

- 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."

Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde;

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümünde;

- 30.12.1987 tarih ve 1934 yevmiye numarası ile "Yönetim Planı:30.12.1987 Y:1934"

Rehinler Bölümünde;

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki 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.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan 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.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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 31.12.2017 tarihi itibarıyla ilin nüfusu 15.029.231 kişi olarak gerçekleşmiştir. İstanbul nüfusu ile Newyork ve Şangay'dan sonra dünyadaki en kalabalık 7. şehridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy 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 İlinde 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 İli'nin 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.

BEŞİKTAŞ İLÇESİ

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 İl topraklarının Avrupa Yakasında yer alır. Kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli, güney batısında Beyoğlu İlçeleri ve doğusunda ise İstanbul Boğazı vardır. Çevrenin büyük yükseltileri yoktur. Fakat sahil kordonunda kurulan mahallelere nisbetle 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 2017 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 Mahallesi'nin 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. İlçeyle 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 Kulübünün 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.

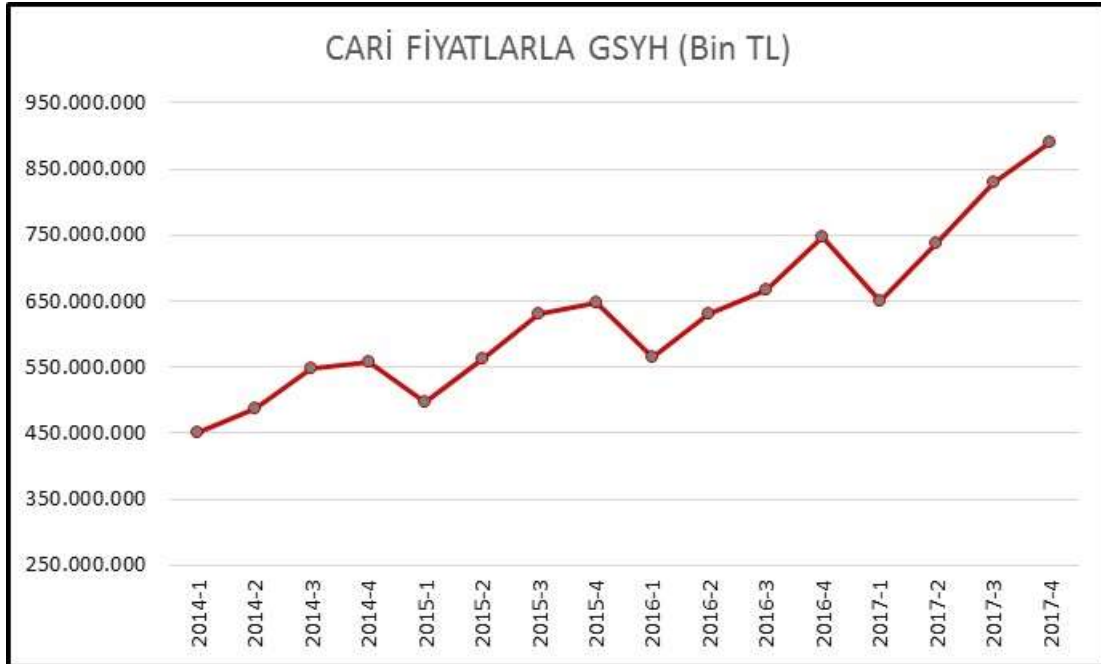
1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunların dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

4.2.1 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 2014 yılında %12,97, 2015 yılında %14,39, 2016 yılında %11,54, 2017 yılında %19,03 oranında artış göstermektedir. Çeyrek dönemler halinde son 16 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir.

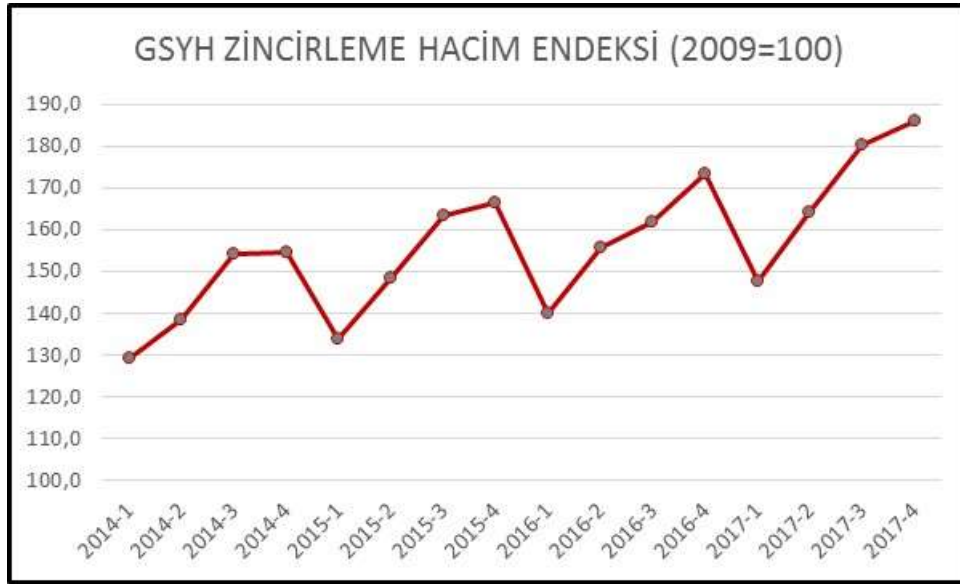
ÜRETİM YÖNTEMİYLE TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2014	451.269.184	487.151.068	548.625.835	557.419.789	2.044.465.876
2015	497.687.043	562.947.771	631.512.355	646.500.325	2.338.647.494
2016	563.890.602	631.232.693	666.176.430	747.226.025	2.608.525.750
2017	650.189.544	736.550.357	828.936.013	889.230.792	3.104.906.706



Aynı döneme ait 2009 yılı baz alınarak, üretim yöntemiyle oluşturulan zincirleme hacim endeksi verileri karşılaştırıldığında ise yıllık bazda bir önceki yıla göre 2014 yılında %5,96, 2015 yılında %7,50, 2016 yılında %4,27, 2017 yılında %7,21 oranında artış göstermektedir. Çeyrek dönemler

halinde son 16 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
2014	129,1	138,5	154,2	154,7
2015	133,7	148,4	163,2	166,3
2016	140,1	155,7	161,8	173,4
2017	147,7	164,1	180,1	185,9



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 38.660TL olarak gerçekleşmiş, 2017 yılında bir önceki yıla göre %17,5 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 10.597USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Amerikan Doları bazında kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri son dört yılda düşüş göstermiş, 2017 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri %2,63 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. 2018 yılında Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında değer kaybının devam etmesi sebebi ile 2018 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 ise %46,3, 2017 yılı istihdam oranı ise %47,1 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. Sadece bu verilere göre olumlu bir sonuç yaşandığı söylenebilir. İşsizlik oranlarına bakıldığında ise 2014 yılında %9,90, 2015 yılında %10,30, 2016 yılında ise %10,9, 2017 yılında ise %10,9 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. Yukarıdaki veriler irdelendiğinde son dört 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 yılı ihracat değeri 157.610 Milyon Dolar, ithalat değeri 242.177 Milyon Dolar, 2015 yılı ihracat değeri 143.839 Milyon Dolar, ithalat değeri 207.234 Milyon Dolar, 2016 yılı ihracat değeri 142.530 Milyon Dolar, ithalat değeri 198.618 Milyon Dolar, 2017 yılı ihracat değeri 157.006 Milyon Dolar, ithalat değeri 233.799 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2015 ve 2016 yıllarında ihracat açığı azalırken, 2017 yılında tekrar artış yaşanmıştır. 2018 yılının ilk üç ayında ise toplam ihracat değeri 25.621 Milyon Dolar, toplam ithalat değeri 40.459 Milyon Dolar değer olarak gerçekleşmiştir.

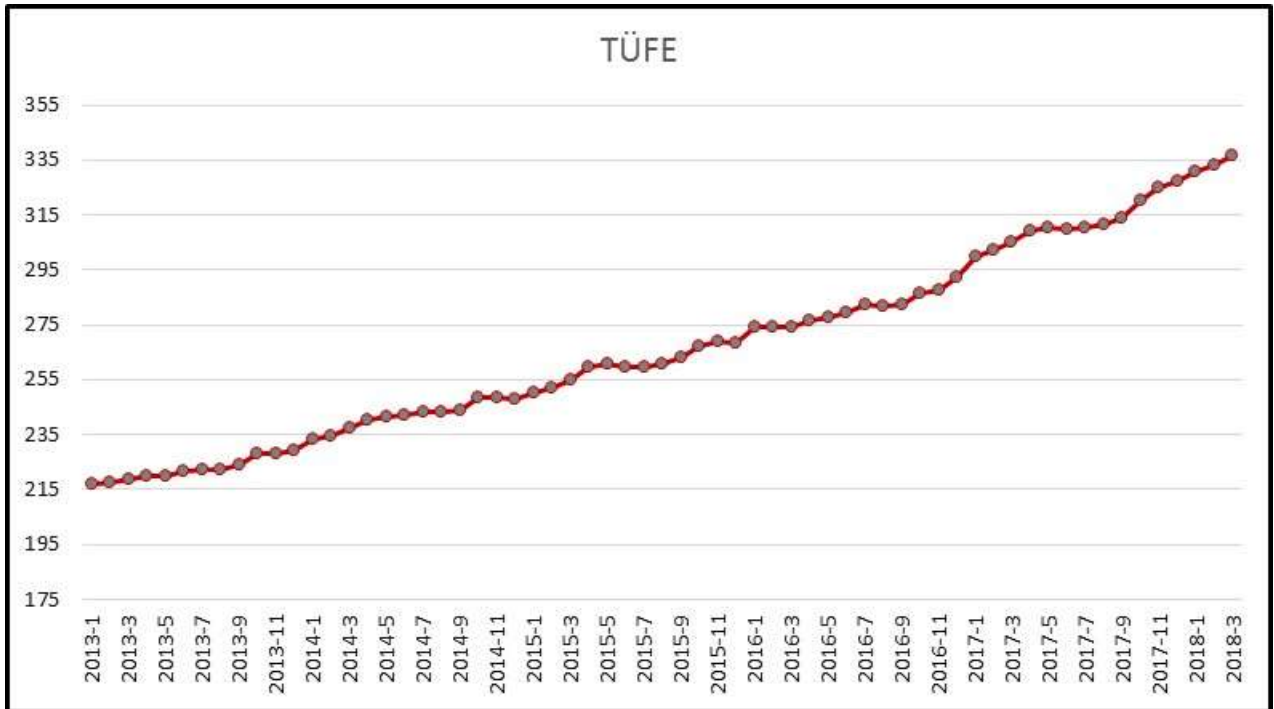
Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	Dış Ticaret Açığı
2014	157.610	242.177	-84.567
2015	143.839	207.234	-63.395
2016	142.530	198.618	-56.088
2017	157.006	233.799	-76.793
2018 (3 Aylık)	25.621	40.459	-14.838

Bu verilere göre ihracatın, ithalatı karşılama oranı 2013 yılında düşüş gösterse de 2014 yılında tekrar artış göstererek ithalatın %65,08 oranını, 2015 yılında artış devamlılık göstererek %69,41 oranını, 2016 yılında artış devamlılık göstererek %71,76 oranını karşılamış ancak 2017 yılında tekrar düşüş göstermiş ve ithalatın %67,15'ini karşılamıştır. 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %53,66'sına, 2015 yılında %44,07'sine, 2016 yılında %39,35'ine, 2017 yılında %48,91'ine denk gelmektedir. Bu durum da ihracat açığımızın kapatılabilmesi için ithalat büyüklüğünün artırılmadan, ihracat büyüklüğünün en az %49 oranında artırılması gerektiğini göstermektedir. Ülkemizin geriye dönük son dört yıllık ihracat ve ithalat verileri irdelendiğinde dış ticaret açığının kapanma eğiliminde iken 2017 yılında tekrar artış gösterdiği görülmektedir. Son yıllarda Amerikan Dolarının, Türk Lirası karşısında daha değerli hale gelmesi sebebi ile maliyetlerde artışa sebep olmakta ve talebi düşürmektedir. Sağlıklı bir ekonominin göstergesi, ihracat değerlerinin artarak, en azından sabit kalarak, dış ticaret açığının azalmasıdır. Ancak mevcut rakamlara göre dış ticaret açığımız azalırken aynı zamanda ihracat değerlerimizde düşüş

göstermekte iken 2017 yılında artış göstermesine karşın ithalat artış oranı yakalayamadığı için dış ticaret açığımız artış göstermiştir.

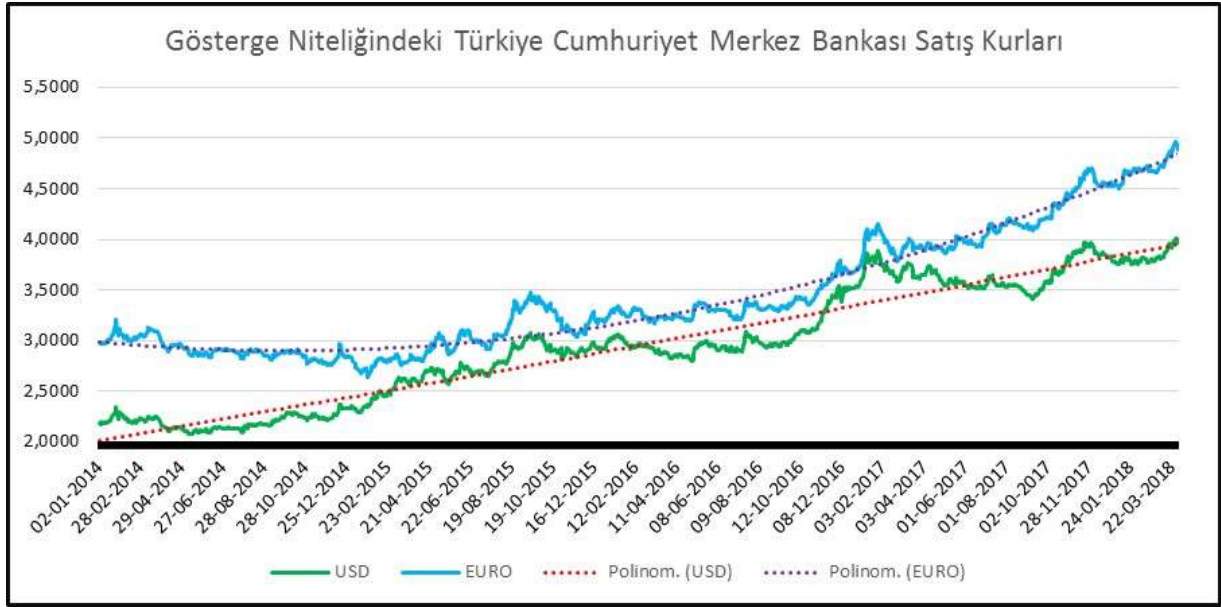
Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Ekim 2017 sayısında, 2018 ve 2019 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,70 ve %3,70 olarak açıklanmıştır. Ocak 2018 tarihi itibari ile büyüme tahminlerini her iki yıl için de 0,2 puan arttırarak %3,9 puana çıkarmıştır. Nisan 2018 sayısında Türkiye için beklenen 2018 büyüme oranını %4,40'a yükseltirken, 2019 büyüme oranı beklentisini %4'e indirerek revize etti.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2013 yılında bir önceki yıla göre %7,40, 2014 yılında bir önceki yıla göre %8,17, 2015 yılında bir önceki yıla göre %8,40, 2016 yılında bir önceki yıla göre %8,94, 2017 yılında bir önceki yıla göre %11,92 oranında artış yaşanmıştır. Buna göre son beş yılda endeks artış oranında da artış yaşanmaktadır. 2017 yılı Aralık ayında endeks 327,41 olarak gerçekleşmiş olup bir önceki aya göre %0,69 oranında artış göstermiştir. 2018 ilk üç ayında ise 2017 Aralık ayına göre endeks %2,77, 2017 yılı Mart ayına göre %10,23 oranında artış göstermiştir. Tüketici Fiyatları Endeksi grafiğinde de görüleceği üzere önümüzdeki dönemde artışın devam edeceği eğilimindedir.



Türk Lirasının, Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değerinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 29.12.2017 tarihi itibari ile 1.-USD karşılığı 3,7843.-TL, 1-EURO karşılığı 4,5305.-TL değer ile 2017 yılı kapanışını yapmıştır. 2015 yılında Amerikan Doları, Türk Lirası karşısında %25,40, 2016 yılında %20,60, 2017 yılında %7,18 oranında değer artışı sağlamıştır. 2018 yılının ilk üç ayında ise %4,70 oranında artış göstermiştir. Euro ise, Türk Lirası karşısında 2015 yılında %12,62, 2016 yılında %16,52,

2017 yılında %21,72 oranında değer artışı sağlamıştır. 2018 yılının ilk üç ayında ise %7,79 oranında artış göstermiştir. Amerikan Doları, tüm piyasalarda diğer para birimlerine karşı değer kazanmış olsa da Türkiye'nin dış ticaret ve finansman açıkları sebebi ile Türk Lirası'nın değer kaybı diğer para birimlerine göre %10-15 oranında daha yüksektir. Son üç yıllık dönemdeki Amerikan Doları ve Euro'daki değer artışları karşılaştırıldığında, her iki para biriminin de yaklaşık aynı oranda arttığı söylenebilir. Amerikan Doları, Euro'ya göre 2 yüzde puanı olarak daha fazla artış göstermiştir. 2014 yıl sonu ve 2017 yıl sonu kurları karşılaştırıldığında, Türk Lirası her iki para birimi karşısında %60 oranında değer kaybı yaşamıştır. Aşağıda Amerikan Doları ve Euro'nun 01.01.2014 tarihinden 30.03.2018 tarihine kadar olan efektif satış kurları grafiği yer almaktadır. Efektif satış kurları üzerinden polinom eğilim çizgileri çekildiğinde Euro'nun ve Amerikan Doları'nın 2014 yılı üçüncü çeyreğine kadar küçük bir açılış ile düşüş eğiliminde oldukları, üçüncü çeyrek itibari ile öncelikle Amerikan Doları'nda olmak üzere yükseliş eğilimi kazandıkları açıkça görülmektedir. 2016 yılında Amerikan Doları ve Euro'nun artış açıları paralellik gösterirken, 2017 yılı itibari ile Euro'nun artış açısı yükselmiştir. Polinom çizgileri, Euro ve Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında önümüzdeki dönemde de değer kazanacağını göstermektedir.

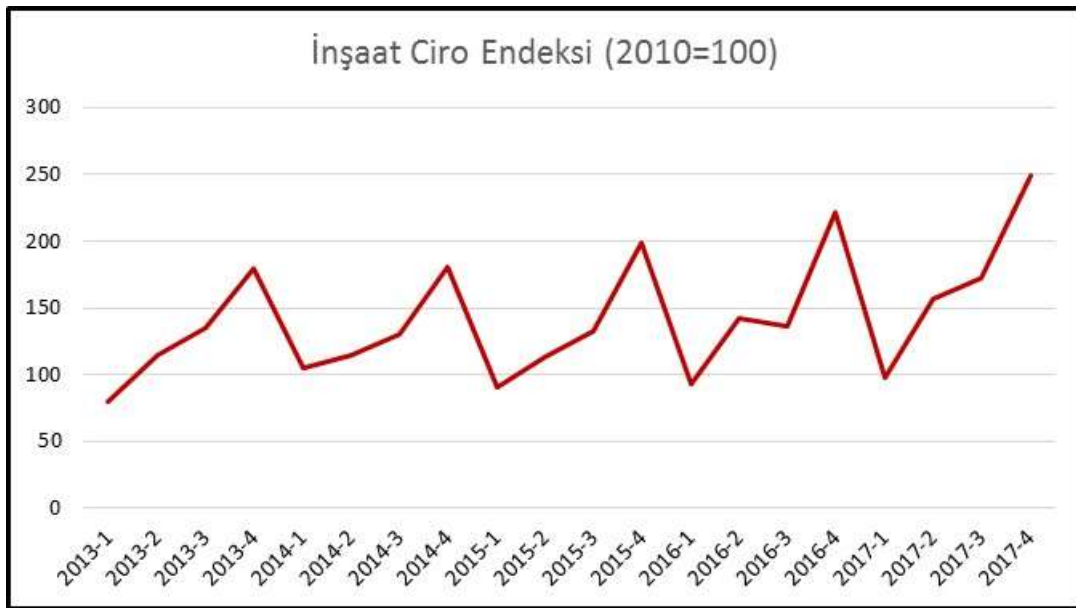


4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası

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 yılında da 2016 yılına benzer şekilde artış 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 etmektedir. İlk yıllarında özellikle büyükşehirlerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılırken, sağladığı avantajlar sebebi ile 2017 yılında diğer şehirlerde de kentsel dönüş çalışmalarını hız kazanmıştır.

2013, 2014, 2015, 2016 ve 2017 yıllarındaki dönemlik inşaat ciro endeksleri incelendiğinde, yıllık ortalamalar alındığında, 2013 yılında bir önceki yıla göre %11,03 oranında artış yaşanırken, 2014 yılında bir önceki yıla göre %4,58, 2015 yılında bir önceki yıla göre %0,55 oranında artış yaşanmıştır. 2015 yılındaki bir önceki yıla göre artış düşük kalmasının nedenleri olarak döviz kurlarında hızlı yükseliş, buna bağlı olarak yapı maliyetlerindeki artış, faiz oranlarındaki artış ve 2015 yılındaki genel seçimler olarak sıralanabilir. 2016 yılında bir önceki yıla göre %10,81 oranında artış yaşanırken, 2017 yılında bir önceki yıla göre %14,20 oranında artış yaşanarak geçmiş yıllara göre daha yüksek artış yaşanmıştır. 2017 yılındaki dönemlik artışlar, geçmiş yıllara göre daha yüksektir. Aşağıda inşaat ciro endeksine ilişkin grafik yer almaktadır.



Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu endeksi dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat ciro endeksi yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır. Fakat 2016 yılının üçüncü çeyreğinde endeks düşüş göstermiş ve ancak dördüncü çeyrekte tekrar artış göstererek 2015 yılı dördüncü çeyrek değerini geçmiştir. 2017 yılında ise önceki yıllara göre ilk çeyrekteki düşüş daha fazla olsa da son çeyrekteki artış daha fazladır.

Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak yapılar için; 2014 yılında 139.541 yapı ve toplam 220.653.823m² alan için yapı ruhsatı, 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 155.148 yapı ve toplam 270.740.538m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bu verilere göre 2015 ve 2016 yıllarında daralma ve durağanlık yaşanmasına karşın 2017 yılında tekrar yükselme yaşanmıştır. Diğer ekonomik veriler ile birlikte irdelendiğinde 2018 yılında durağanlık yaşanma ihtimali bulunmaktadır.

2014 yılında yapılacak yapıların sayısının %84,51'ini ikamet amaçlı binalar, %15,49'unu ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %75,16'sını ikamet amaçlı binalar, %24,84'ünü ikamet amaçlı olmayan binalar oluşturmaktadır. 2015 yılında yapı sayısının %85,14'ünü, yapı alanının %74,70'ini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %14,86'sını, yapı alanının %25,30'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılında ise yapı sayısının %84,58'ini, yapı alanının %77,71'ini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %15,42'sini, yapı alanının %22,29'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. 2017 yılında ise yapı sayısının %86,39'unu, yapı alanının %79,32'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %13,61'ini, yapı alanının %20,68'ini ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. Son iki yılda ikamet amaçlı olan yapıların sayı ve alanlarında hafif artış yaşanmaktadır.

Kullanım amacına göre 2014, 2015, 2016 ve 2017 yılları için 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.



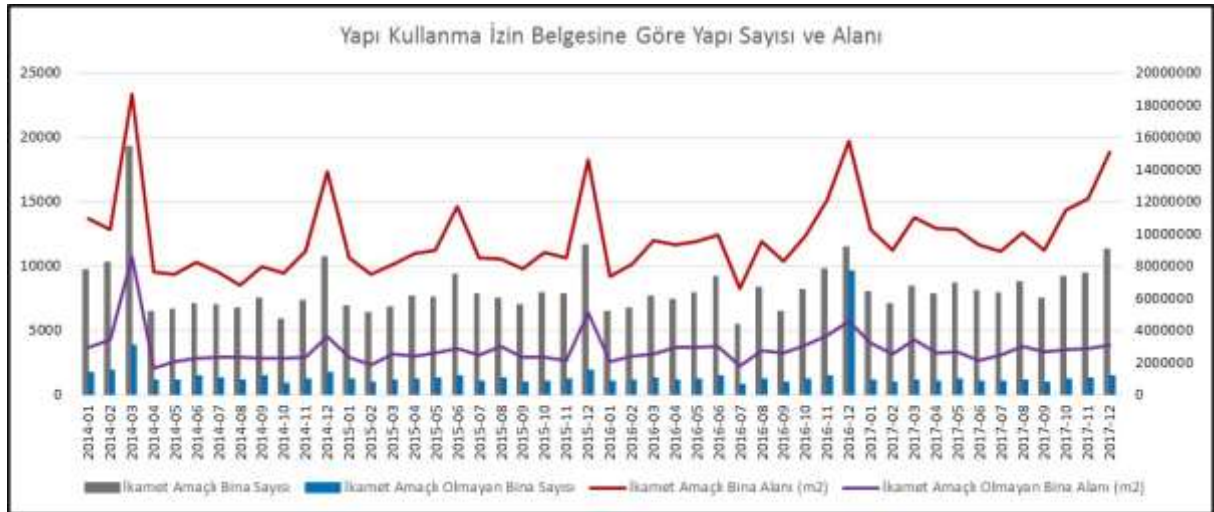
2017 yılında düzenlenen yapı ruhsatlarına göre 134.032 adet ikamet amaçlı binalar için, 21.116 adet ikamet amaçlı olmayan binalar için düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanları olarak ise 214.742.206m² ikamet amaçlı yapılar için 55.998.332m² ikamet amaçlı olmayan binalar için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında ikamet amaçlı bina sayısı yaklaşık %19, bina alanı %34,5 artış göstermiştir. İkamet amaçlı olmayan binaların sayısı %2,5 artış

gösterirken, alan olarak %22'lik artış yaşanmıştır. Buna göre 2017 yılında ikamet amaçlı binaların talebin daha yüksek olduğu söylenebilir.

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.

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'unu ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %11,11'ini, yapı alanının %21,10'unu ikamet amaçlı olmayan yapılar oluşturmaktadır. Yıllar itibari ile kullanım amacına göre yapı alanı oranları denklik gösterirken, yapı sayısı oranları değişiklik göstermektedir.

Kullanım amacına göre 2014, 2015, 2016 ve 2017 yılları için 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.



2015, 2016 ve 2017 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve

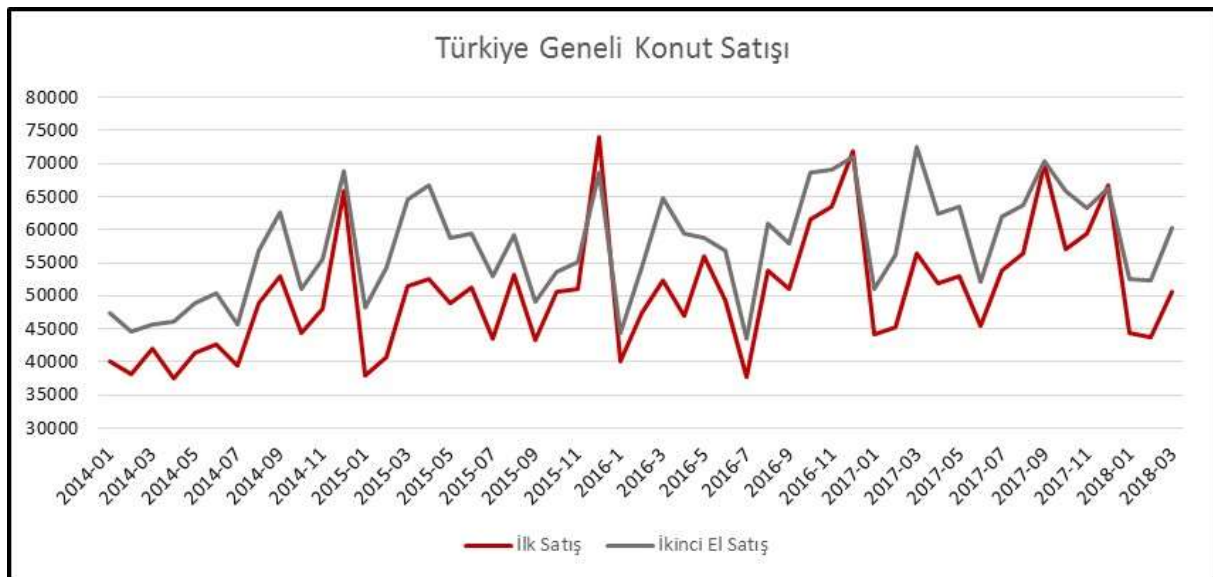
konaklama binalarının yapı sayısı ve alanı durağan, ofis nitelikli binaların yapı sayısı ve alanı düşüş eğiliminde, toptan ve perakende ticaret binalarının yapı sayısı ve alanı düşüş eğiliminde, sanayi binaları ve depolarda ise yapı sayısı ve alanı artış eğilimindedir. Ticari yapılardan, otel ve konaklama binaları ile sanayi binaları ve depo binalarında artış gözlenmiştir. 2016 ve 2017 yılında düzenlenen yapı ruhsatlarına göre 2018 yılında tüm ticari yapılarda hafif artış veya durağanlık görülebilir.

Yıllar	Belge	Otel vb. Binalar		Ofis (İşyeri) Binaları		Toptan ve Perakende Ticaret Binaları		Sanayi Binaları ve Depolar	
		Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)	Yapı Sayısı	Yapı Alanı (m2)
2015	Yapı Ruhsatı	824	3.399.611	3.950	8.502.992	3.238	7.184.821	3.306	7.705.828
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	644	2.348.868	2.897	7.546.068	5.772	9.246.326	2.143	4.049.147
2016	Yapı Ruhsatı	1.042	3.012.747	2.940	7.911.429	3.227	6.864.623	4.030	6.857.011
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	982	3.055.378	2.380	6.012.832	4.536	8.679.733	2.970	6.261.975
2017	Yapı Ruhsatı	1.333	3.661.754	3.750	11.619.810	3.455	6.339.514	4.220	8.043.213
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	812	2.623.816	2.414	6.653.937	4.440	8.404.664	2.744	4.900.544

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.

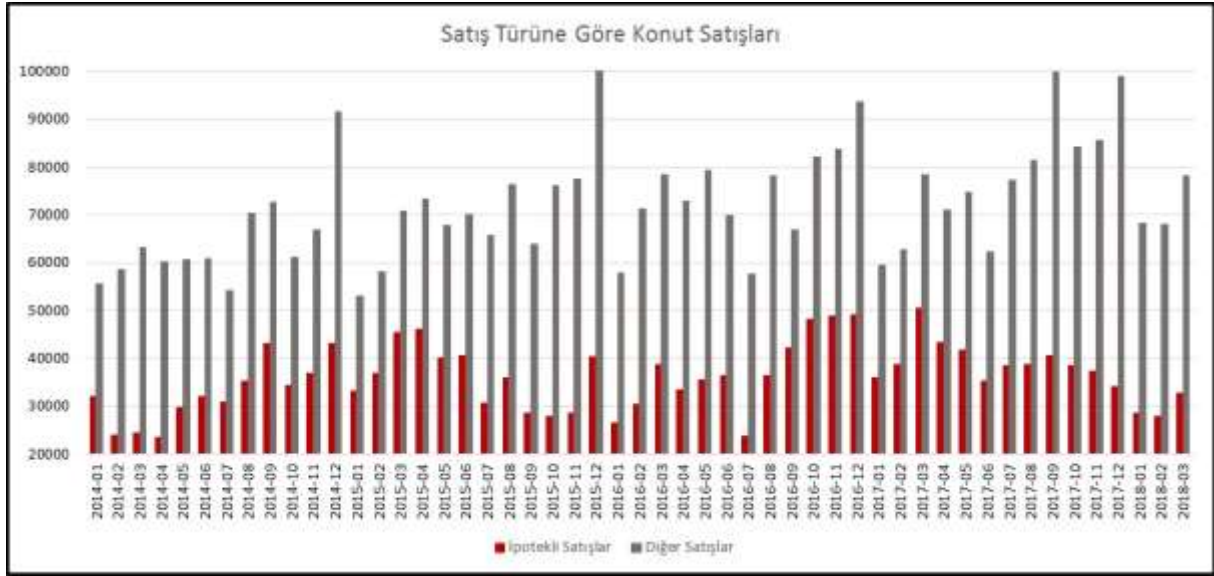
Türkiye genelinde 2014 yılı içerisinde toplam 1.165.381 adet, 2015 yılında 1.289.320 adet, 2016 yılında

1.341.453 adet, 2017 yılında 1.409.314 adet konut satışı yapılmıştır. 2018 yılı ilk üç ayında ise 303.877 adet konut satılmıştır. Geçmiş yıllarda konut satış artış hızı daha yüksek iken 2016 ve 2017 yılında artış hızında düşüş yaşanmıştır. Son dört yıllık konut satışları, satış durumunda göre irdelendiğinde, satışların ortalama olarak %54 oranında ikinci el satış olarak gerçekleşmektedir. Son dört yıla ve 2018 yılı ilk üç ayına ilişkin ilk satış ve ikinci el satış grafiği aşağıda verilmiştir. Grafiğe göre, konut satışları normal seyrinde devam eder ise 2018 yılında, 2017 yılına benzer bir dağılımın gerçekleşebileceği tahmin edilebilir.



Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %33'ünü ipotekli satışlar oluşturmaktadır. 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 yılı ilk üç aylık dönemi dikkate alındığında ipotekli satışların genel Türkiye ortalamasına göre 3 puan daha düşüş göstererek %33 olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları genel olarak yılın son çeyreğinde tepe noktasına ulaşmasına rağmen, ipotekli konut satışları yıllar itibari ile farklı dağılımlar göstermektedir. 2014 yılında 3. çeyreğin sonu ve 4. çeyreğin başında, 2015 yılında 1. Çeyreğin sonu ve 2. Çeyreğin başında tepe noktasına ulaşırken, 2016 yılında 4. çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır. 2017 yılında ise ipotekli satışlar yılın ilk çeyreğinde tepe noktasına ulaşmıştır.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, 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 2’şer 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.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu C Blok, (25) bağımsız bölüm numaralı, Büro vasıflı taşınmaz, mimari projesinde ve yerinde 9.normal katta konumlandırılmıştır. 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 dizayn edilmiştir. 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.

Isıtma Sistemi	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Paratoner	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Asansör	:	6 Adet
Bekçi Kulübesi	:	3 Adet
Otopark	:	Mevcut
Sığınak	:	Mevcut
Su Deposu	:	Mevcut

Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Taşıyıcı Sistemi	:	Betonarme Yapı
Kullanılan Malzeme	:	Tuğla
Döşeme	:	Betonarme Karkas
Dış Cephe	:	Kompozit Panel + Cam

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerlemesi talep edilen, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 22-23/1 pafta, 1403 ada, 648 parsel üzerinde yer alan, 69/10000 arsa paylı, C Blok, 9. Normal Kat, 25 bağımsız bölüm numaralı "Büro" nitelikli taşınmazdır.

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.

Taşınmazın niteliği	:	Ticaret Merkezi
Mevcut İmar Durumu	:	Yönetici Merkez Alanı
Topografik Yapı	:	Kısmen Eğimli
Kanalizasyon	:	Şebeke
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Doğalgaz	:	Şebeke
Telekom Hizmetleri	:	Şebeke

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- İstanbul ilinin Ticaret Merkezi olan önemli bir bölgede yer alması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin bulunması,
- Ulaşımın kolay 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.

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma 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.

Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz ile ilgili olarak, taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, tapu kütüğünde ana gayrimenkul cins değişikliği yapılarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması nedeniyle, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5, şerefiye puanları -%15 ile +%15 aralığında kabul edilmiştir.

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde incelenen kat irtifakına esas mimari projesindeki bilgileri göz önüne alınarak büro fasıflı taşınmazın brüt alanının 486m² ve birim metrekare satış fiyatının 17.150.-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme çalışmamız ve rapor içeriğinde sunulan bilgiler ve değerlendirmeler; taşınmazlar için değerlendirme tarihi itibarı ile temin edilen bilgi ve belgeler ile sınırlıdır.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı

Emsal (Karşılaştırma) Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını/kiralmasını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralamalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım 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.

Maliyet Yaklaşımı

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 bilmese 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.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

4.10 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede büro/ofis nitelikli taşınmazların metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazların konumu, büyüklüğü, manzarası, konumlu oldukları kat ve imar durumuna göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu sitede büro/ofis nitelikli taşınmazların metrekare satış değerlerinin 16.615.-TL ile 26.207.-TL aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Ayrıca bölgedeki gayrimenkul satış fiyatlarının ağırlıklı olarak Amerikan Doları üzerinden belirlendiği ve son dönemde Amerikan Doları kurundaki hızlı artış, siyasi ve ekonomik olumsuzluklar ile gayrimenkul piyasasındaki durgunluk ve pazarlık payları da göz önünde bulundurulurken değer takdiri yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminde emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması nedeniyle, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş, takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda ayarlama yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5, şerefiye puanları -%15 ile +%15 aralığında kabul edilmiştir.

KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
1744 ADA 2 PARSEL	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
ALANI (m ²)	486,00	486,00	972,00	290,00	290,00
FİYATI (TL)		8.500.000	19.000.000	8.000.000	6.100.000
PAZARLIK PAYI (%)		5%	5%	5%	5%
KONUM	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Apa Giz Plaza	Apa Giz Plaza
KONUM DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	15%	15%
BÜYÜKLÜK	486,00	486,00	972,00	290,00	290,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		0%	-10%	10%	10%
KAT	9	13	19	22	20
KAT DÜZELTMESİ (%)		0%	5%	10%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	17.147	16.615	19.406	18.043	14.522

Buna göre değerlendirme konusu C Blok, (25) numaralı bağımsız bölümün satışı söz konusu olduğunda metrekare birim değeri 17.150.-TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Değeri: 486m² x 17.150.-TL/m² = 8.334.900.-TL ~ **8.335.000.-TL**

olarak belirlenmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı parselde emsal nitelikte boş durumda arsa bulunmadığı dikkate alınmış bu nedenle değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

4.12 Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Emsal verilere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede komple bina nitelikli gayrimenkullerin ortalama geri dönüş süresinin 18-19 yıl olduğu ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Oranının (Ro) = 0,0555 - 0,0526 aralığında olduğu görülmüş, taşınmazın konumu, mevcut durumu göz önüne alınarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Oranının (Ro) = 0,0526 olduğu kabulü yapılmıştır.

Buna göre değerlendirme konusu (25) numaralı bağımsız bölümün kiraya verilmesi durumunda aylık metrekare birim kira değeri 70.-TL olarak belirlenmiştir.

KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
1744 ADA 2 PARSEL	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6
ALANI (m ²)	486,00	972,00	486,00	225,00	486,00	516,00	1.000,00
FİYATI (TL)		42.500	25.000	17.000	40.000	45.000	120.000
PAZARLIK PAYI (%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%
KONUM	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	İş Kuleleri	İş Kuleleri
KONUM DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	486,00	972,00	486,00	225,00	486,00	516,00	1.000,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-10%	0%	10%	0%	0%	-5%
KAT	9	12	11	12	11	15	16
KAT DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	72	46	49	65	78	79	114

Buna göre değerlendirme konusu gayrimenkulün Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine göre değeri;

Gayrimenkul Değeri = (Aylık Kira Geliri x 12 Ay) / Ro formülü yardımıyla,

C Blok, (25) numaralı bağımsız bölüm için;

Aylık Kira Bedeli: 486m² x 70.-TL/m²/Ay = 34.020.-TL/Ay

Yıllık Kira Bedeli: 34.020.-TL/Ay x 12Ay = 408.240.-TL

Taşınmazın Değeri: 408.240.-TL / 0,0526 = 7.761.217.-TL ~ **7.760.000.-TL**,

olarak belirlenmiştir.

4.13 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde satışa/kiralamaya arz edilmiş veya satılmış/kiralanmış gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler araştırılmıştır.

SATILIK BÜRO/OFİS EMSALLERİ

1-OPUS PROJECT DANIŞMANLIK: 0 (532) 491 83 93

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 13. katında yer alan, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 8.500.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıklı fiyatının 8.075.000.-TL olabileceği düşünülmektedir. (16.615.-TL/m²)

2- HAKAN KORKMAZYÜREK EMLAK: 0532 497 65 11

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 19. katında yer alan, 972m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 19.000.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıklı fiyatının 18.050.000.-TL olabileceği düşünülmektedir. (18.570.-TL/m²)

3- LUX PROPERTIES İSTİNYEPARK ZORLU CENTER: 0 (212) 345 01 92

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Apa Giz Plazada, bulunduğu 25 katlı binanın 22. katında yer alan, 290m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 8.000.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıklı fiyatının 7.600.000.-TL olabileceği düşünülmektedir. (26.207.-TL/m²)

4-OPUS PROJECT DANIŞMANLIK: 0 (532) 491 83 93

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Apa Giz Plazada, bulunduğu 25 katlı binanın 20. katında yer alan, 290m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 6.100.000.-TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıklı fiyatının 5.795.000.-TL olabileceği düşünülmektedir. (19.983.-TL/m²)

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu (25) numaralı bağımsız bölümün yer aldığı bölgede büro vasıflı taşınmazların metrekare birim değerinin özelliklerine göre takribi 16.615.-TL ile 26.207.-TL seviyesinde olduğu belirlenmiştir.

Taşınmazların değerlendirilmesi yapılırken bölgede elde edilen emsal bilgileri, taşınmazların konumu, büyüklüğü, buldukları kat, amacına uygun kullanılabilirliği, bakımlılık durumu, teknik özelliği, yapısı dikkate alınmıştır. Ayrıca bölgedeki gayrimenkul satış fiyatlarının ağırlıklı olarak dolar üzerinden belirlendiği ve son dönemde dolar kurundaki hızlı artış, siyasi ve ekonomik olumsuzluklar nedeni ile gayrimenkul piyasasındaki durgunluk ve pazarlık payları da göz önünde bulundurulurken değer takdiri yapılmıştır.

4.14 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.

KİRALIK BÜRO/OFİS EMSALLERİ

1- REMAX Mia Etiler: 555 882 8580

Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 12.katında, 972m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 45.500.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 40.375.-TL olabileceği düşünülmektedir. (41,53-TL/m²)

2-GO GAYRİMENKUL: 0 (533) 247 61 60

Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 11.katında, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 25.000.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 23.750.-TL olabileceği düşünülmektedir. (48,86-TL/m²)

3- GO GAYRİMENKUL: 0 (533) 247 61 60

Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 12.katında, 225m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 17.000.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 16.150.-TL olabileceği düşünülmektedir. (71,77-TL/m²)

4- Ak Gayrimenkul Danışmanlık Ve Pazarlama: 0 (212) 325 21 12

Değerleme konusu taşınmazla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 5.katında, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 40.000.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 38.000.-TL olabileceği düşünülmektedir. (78,18-TL/m²)

5- OPUS PROJECT DANIŞMANLIK: 0 (532) 491 83 93

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İş Kulelerinde, bulunduğu 25 katlı binanın 15.katında, 516m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 45.000.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 42.750.-TL olabileceği düşünülmektedir. (82,84-TL/m²)

6-TURYAP LEVENT MAYA TEMSİLCİLİĞİ: 532 277 0036

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda İş Kulelerinde, bulunduğu 25 katlı binanın 16.katında, 1000m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 120.000.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 114.000.-TL olabileceği düşünülmektedir. (114-TL/m²)

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Sigorta Değeri hesaplanırken, yapının yeniden inşa maliyeti göz önünde bulundurulduğundan, bitmiş yapılar için yıpranma payları düşülmemekte, inşaatlar için ise mevcut tamamlanma oranı dikkate alınmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın sigortaya esas değerleri belirlenirken birim metrekare değeri, 2018 yılı için açıklanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinde 4-C yapı sınıfında olan taşınmazlar için belirlenmiş 1.308.-TL esas alınmıştır. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

$486m^2 \times 1.308.-TL/m^2 = 635.688.-TL$

olarak belirlenmiştir.

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazın üzerindeki takyidat kayıtlarında yer alan, T.E.K. lehine Trafo Merkezi ve Geçiş Yeri Kira Şerhi kaydının parsel üzerinde yer alan trafo yeri ile ilgili olduğu belirlenmiş olup, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

Taşınmaz ile ilgili olarak, taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış, tapu kütüğünde ana gayrimenkul cins değişikliği yapılarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

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.

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri 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.

4.19 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 **8.335.000.-TL** olarak belirtilmiştir.

4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın değerlerinin belirlenmesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi” kullanılmıştır. Her iki yöntem ile bulunan sonuçlar birbirini desteklemekle birlikte, kat irtifakı ve/veya mülkiyeti kurulu taşınmazların değerinin belirlenmesinde daha doğru sonuç verdiği düşünülen Emsal Karşılaştırma Yöntemi lehine uyumlaştırma yapılarak nihai değer takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değeri	8.335.000.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Değeri	7.760.000.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai Değeri	8.335.000.-TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu, SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler “3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanlar” bölümünde ve “3.3 İmar Durumu” 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.

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

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.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için geçmiş dönemde Şirketimizce hazırlanmış 08.01.2017 tarih ve 2017-OZ-00649/REV sayılı değerlendirme raporu bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; 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 taşınmazdır.

Beşiktaş Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde yapılan incelemede söz konusu parsel, 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.

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü’nde 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 Bürosu'nun 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.

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.

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.

Yukarıda belirtilen tüm incelemeler neticesinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu "Büro" nitelikli bağımsız bölümün, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Büro" nitelikli bağımsız bölüm olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 14.12.2018 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 31.12.2018 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC


8.335.000.-TL Sekizmilyonüçyüzotuzbeşbin TL
1.579.107.-USD Birmilyonbeşyüzyetmişdokuzbinyüzyedi USD
1.378.164.-EURO Birmilyonüçyüzyetmişsekizbinyüzaltmışdört EURO

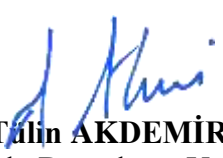
KDV DAHİL

9.835.300.-TL Dokuzmilyonsekiyüzotuzbeşbinüçyüz TL
1.863.346.-USD Birmilyonsekiyüzaltmışüçbinüçyüzkırkaltı USD
1.626.234.-EURO Birmilyonaltıyüzyirmialtıbinikiyüzotuzdört EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır.

(Hesaplamalarda; Türk Lirasından döviz kurlarına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası döviz kuru efektif satış verilerinden, döviz kurlarından Türk Lirasına dönüşüm yapılırken T.C Merkez Bankası döviz kuru efektif alış verilerinden yararlanılmıştır. Buna göre 31.12.2018 tarihli Amerikan Doları efektif alış kuru 5,2573TL, efektif satış kuru 5,2783TL, Euro efektif alış kuru 6,0238TL, efektif satış kuru 6,0479TL olarak alınmıştır.)


Birce ATES KOÇYİĞİT
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403528


Talin AKDEMİR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402240



- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Bu rapor talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.