

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

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

1 ADET BÜRO

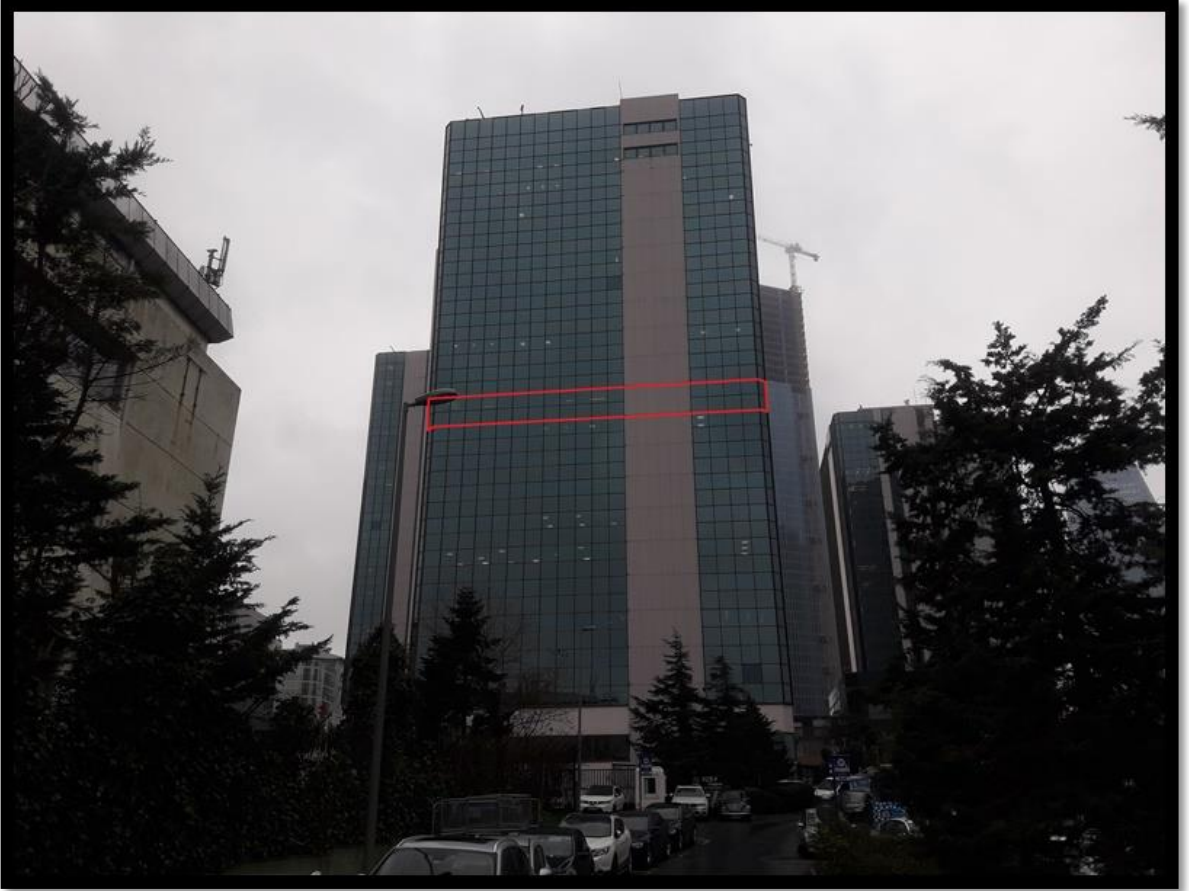
**Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, üçüncü kişilerce kullanılamaz,
çoğaltılamaz, dağıtılamaz.**

DEĞERLEME RAPORU

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 ADET BÜRO

BEŞİKTAŞ - İSTANBUL



RAPOR NO: 2017-OZ-00649-REVİZE

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

RAPOR NO:	2017-OZ-00649-REVİZE
RAPOR TARİHİ:	29.12.2017
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
26.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA GAYRİMENKUL PROJESİNİN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ	KDV Hariç: 7.770.000.-TL KDV Dahil: 9.168.600.-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 Raporla 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



Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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	14
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	14
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	14
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	27
4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	27
4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	28
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	31
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	34
4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri.....	36
4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	36
4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	36
4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	36
4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37

4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	37
BÖLÜM 5	37
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
5.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler.....	37
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı	38
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.....	38
5.5 Değerleme Konusu gayrimenkullerin Şirket Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	38
BÖLÜM 6	38
SONUÇ	38
6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
6.2 Nihai Değer Takdiri	40

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 22.12.2017 tarihli talebine istinaden, Şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017-OZ-00649-REVİZE 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 26.12.2017 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 22.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış, 29.12.2017 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 22.12.2017 tarihinde Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 22.12.2017 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 2017-OZ-00649-REVİZE 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 merkez 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 Raporla 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 22.12.2017 tarih ve saat 09:37 itibariyle alınan TAKBİS belgesi ve 02.01.2018 tarihi itibari ile alınan imzalı TAKBİS belgesi (Ek-2) ekte sunulmuştur.

Beşiktaş Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 05.01.2018 tarihi itibariyle alınan imar durum yazısı ekte sunulmuştur. (EK-3)

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 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 dosyasının henüz Beşiktaş Belediyesi'ne iade edilmediği bilgisi alınmış olup bu nedenle taşınmazın dosyası incelenememiştir.

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'nden 05.01.2018 tarihi itibariyle alınan imar durum yazısı ekte sunulmuştur. (EK-3)

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 22.12.2017 tarih ve saat 09:37 itibariyle alınan TAKBİS belgesi (EK-2) raporun sonunda ek olarak sunulmuştur.

22.12.2017 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 22.12.2017 tarih ve saat 09:37 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, 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 31.12.2016 tarihi itibarıyla ilin nüfusu 14.804.116 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. Şehir içi, 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 ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul, Türk ekonomisinin en mühim merkezidir. Bir nevi belkemiği, beyni ve kalbidir. Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmaktadır. Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'dadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın % 40'ı sanayi, % 30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı

sadece % 1'dir. Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık % 37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

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

Tarih boyunca çok farklı kültürlere ve toplumlara ev sahipliği yapan İstanbul 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 İskeleyi, 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 2016 ADNKS verilerine göre 189.356'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. İlçeye aynı adı taşıyan Beşiktaş Jimnastik Kulübü dışında gene en eski spor kulüplerinden sayılabilecek Ortaköy Spor Kulübü de Beşiktaş İlçesi'nin bu alandaki köklü kurumlarından biridir. İstanbul Yüzme İhtisas Kulübü ise Türkiye'de yüzme dalında kurulmuş ilk ihtisas kulübü olma özelliğini taşır. Bu nitelikleriyle öne çıkan üç kulüp dışında çoğunluğu yalnız futbol dalında faaliyet gösteren Boğaziçi Spor Kulübü, Dikilitaş Spor Kulübü, Levent Spor Kulübü, Muradiye Spor Kulübü, Kuruçeşme Spor Kulübü, Yıldız Spor Kulübü, Etiler Spor Kulübü, Akatlar Spor Kulübü ve Arnavutköy Spor Kulübü adlı amatör spor kulüpleri de vardır. Bunlara Levent Tenis Kulübü de eklenebilir.

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

Sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik, Galatasaray ve Bahçeşehir Üniversitelerinin merkez kampüsleri, Türk Silahlı Kuvvetleri Harp Akademileri ile Beykent, Kadir Has, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan üniversitelerinin bazı ana birimleri bulunmaktadır.

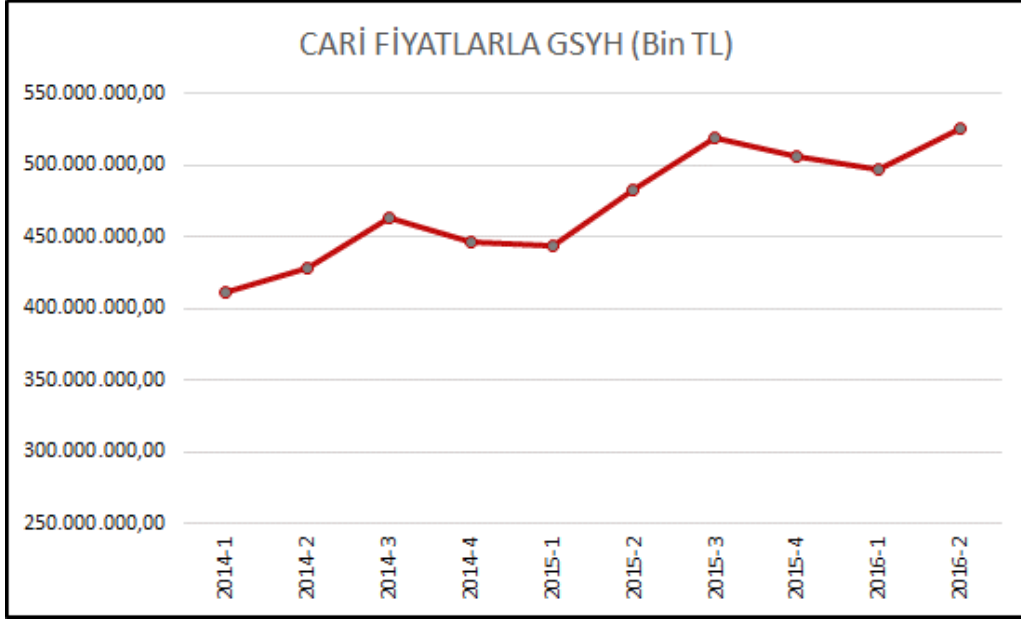
1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunların dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekanları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

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

4.2.1 Makro Ekonomik Veriler

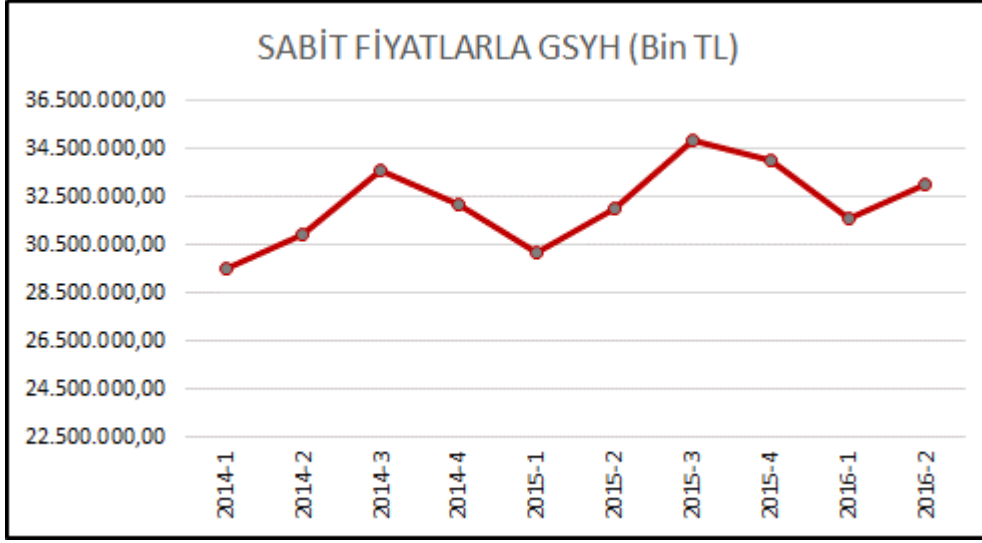
Türkiye'nin geçtiğimiz iki yıl ve 2016 ilk iki çeyreğine ait cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2014 yılında %11,54, 2015 yılında %11,70, 2016 yılı ilk iki çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,53 oranında artış göstermiştir. Çeyrek dönemler halinde son 10 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir. Cari fiyatlarla yurtiçi hasıla 2015 yılında toplam 1.952.638.409.000.-TL, 2016 yılı ilk iki çeyreğinde 1.023.776.476.000.-TL olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı ikinci çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,03 oranında artış göstermiştir.

TÜRKİYE GSYH CARİ FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2014	411.207.666	427.812.472	462.875.922	446.271.757	1.748.167.817
2015	443.841.493	482.383.248	519.443.754	506.969.914	1.952.638.409
2016	497.844.426	525.932.050			1.023.776.476



Aynı döneme ait 1998 yılı baz alınarak oluşturulan sabit fiyatlar ile gayrisafi yurtiçi hasıla değerleri dikkate alındığında ise, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2014 yılında %3,02, 2015 yılında %3,97 artış göstermiştir. 2016 yılının ilk iki çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,87 oranında artış gerçekleşmiştir. 1998 yılı baz sabit fiyatlarla 2014 yılında gayri safi yurtiçi hasıla değeri toplam 126.257.811.000TL, 2015 yılında 131.272.702.000TL, 2016 yılı ilk iki çeyreğinde ise 64.709.712.000TL olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı birinci çeyreğinden, 2016 yılı ikinci çeyreğine kadar olan 10 döneme ait 1998 yılı sabit fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TÜRKİYE GSYH SABİT (1998) FİYATLARLA (BİN TL)					
Yıllar	Dönemler				TOPLAM
	1. Çeyrek	2. Çeyrek	3. Çeyrek	4. Çeyrek	
2014	29.499.684	30.925.289	33.596.412	32.236.426	126.257.811
2015	30.231.721	32.069.299	34.900.750	34.070.932	131.272.702
2016	31.648.664	33.061.048			64.709.712



Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2013 yılında 20.607TL, 2014 yılında 22.732TL, 2015 yılında 25.130TL olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında bir önceki yıla göre %10,55 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2013 yılında 10.822USD, 2014 yılında 10.395USD, 2015 yılında ise 9.257USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri %10,90 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2014 ve 2015 yıllarında Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır. 2016 yılında Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında değer kaybının devam etmesi sebebi ile 2016 yıl sonunda da kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerinin Amerikan Doları cinsinden düşüş göstereceği muhakkaktır.

Türkiye genelinde 2013 yılı istihdam oranı %43,9, 2014 yılı istihdam oranı %45,5, 2015 yılı istihdam oranı ise %46,0 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılının ilk dokuz ayında ise %46,5 olarak gerçekleşmiştir. Buna göre 2015 yılında, bir önceki yıla göre istihdam oranında 0,50 puan artış gerçekleşmiştir. 2016 ilk dokuz ayında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,40 puan artış göstermiştir. İşsizlik oranları ise 2013 yılında %9,00, 2014 yılında %9,90, 2015 yılında ise %10,3, 2016 yılı ilk dokuz ayında ise %10,5 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında işsizlik oranında bir önceki yıla göre 0,40 puan artış olurken 2016 yılının ilk dokuz ayında işsizlik oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre 0,30 puanlık artış göstererek %10,5 olarak gerçekleşmiştir. Yukarıdaki veriler irdelendiğinde 2015 yılında bir önceki yıla göre ve 2016 yılı ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre 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 2013 yılı ihracat değeri 151.803 Milyon Dolar, ithalat değeri 251.661 Milyon Dolar, 2014 yılı ihracat değeri 157.610 Milyon Dolar, ithalat değeri

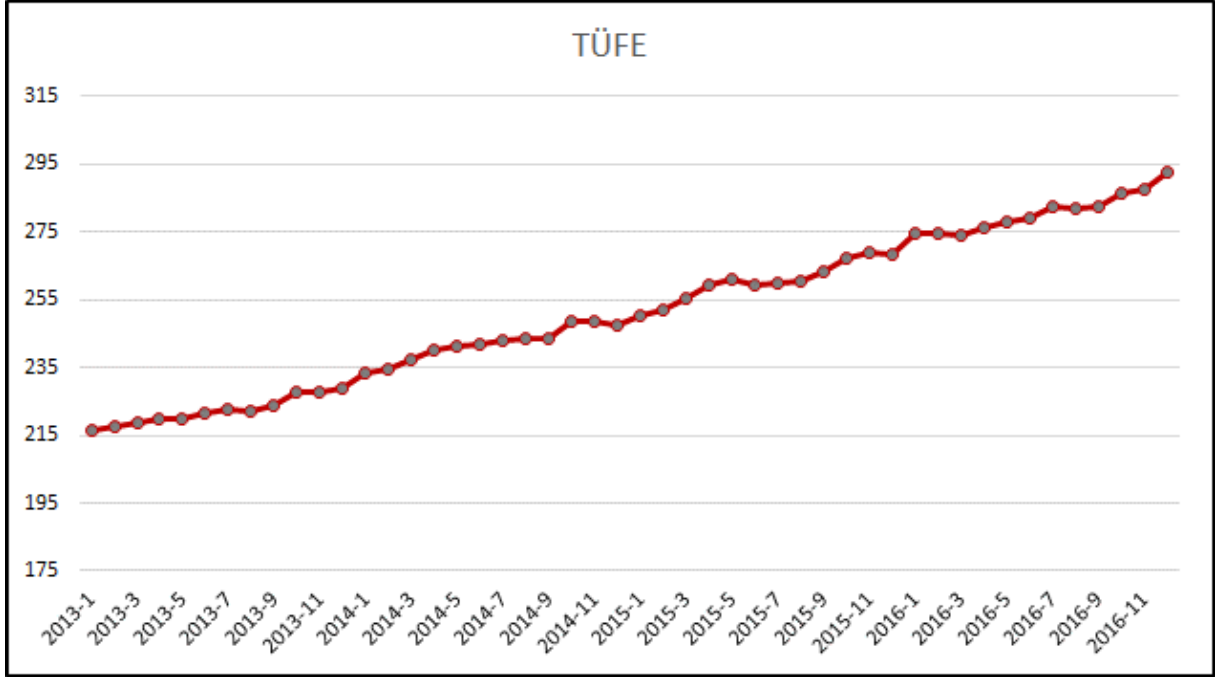
242.178 Milyon Dolar, 2015 yılı ihracat değeri 143.839 Milyon Dolar, ithalat değeri 207.234 Milyon Dolar olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılını ilk onbir ayında ise toplam ihracat değeri 129.794 Milyon Dolar, toplam ithalat değeri 180.196 Milyon Dolar değer olarak gerçekleşmiştir.

Yıllar	Dış Ticaret (Milyon \$)		
	İhracat	İthalat	Dış Ticaret Açığı
2013	151.803	251.661	-99.858
2014	157.610	242.178	-84.568
2015	143.839	207.234	-63.395
2016 (11 Aylık)	129.794	180.196	-50.402

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 %69,47 oranını, 2016 yılı ilk onbir ayında %72,03 oranını karşılamıştır. 2014 yılında oluşan ihracat açığımız, toplam ihracatımızın %53,65'ine, 2015 yılında %43,96'ine, 2016 yılı ilk onbir ayında ise %38,83'üne denk gelmektedir. Bu durumda ihracat açığımızın kapatılabilmesi için ithalat büyüklüğünün artırılmadan, ihracat büyüklüğünün en az %39 oranında artırılması gerektiğini göstermektedir. Ülkemizin geriye dönük yaklaşık son dört yıllık ihracat ve ithalat verileri irdelendiğinde dış ticaret açığının kapanma eğiliminde olduğu 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 ve bu düşüşün devam edeceği yönünde eğilim göstermektedir.

Uluslararası Para Fonu'nun, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2015 sayısında, küresel ekonomideki ılımlı, ancak dengesiz büyümenin sürdüğü belirtilirken, Uluslararası Para Fonu'nun 2016 ve 2017 yıllarına yönelik küresel büyüme projeksiyonları sırasıyla %3,60 ve %3,80 olarak açıklanmıştı. İngiltere'nin Brexit kararının ardından oluşan küresel belirsizlik sebebi ile bu projeksiyonları sırası ile 3,1 ve 3,4 olarak revize etti. Türkiye için beklenen 2016 büyüme oranı %3,60'dan, %2,90'a indirilmişti. Türkiye'nin büyüme oranında revizyon yapılmayarak %2,90 seviyesinde değerlendirilmiştir.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksine (TÜFE) göre, 2013 yılında bir önceki yıla göre %7,40, 2014 yılında ise bir önceki yıla göre %8,17, 2015 yılında ise bir önceki yıla göre %8,40, 2016 yılında bir önceki yıla göre %8,94 oranında artış yaşanmıştır. Buna göre son dört yılda endeks artış oranında da artış yaşanmaktadır. 2016 yılı Aralık ayında endeks 292,54 olarak gerçekleşmiş olup bir önceki aya göre %1,64 oranında artış göstermiştir.



Türk Lirasının, Euro ve Amerikan Doları karşısındaki değeri, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın gösterge niteliğindeki efektif döviz satış değerleri esas alınmıştır. 31.12.2016 tarihi itibari ile 1.-USD karşılığı 3,5382.-TL, 1-EURO karşılığı 3,7006.-TL değer ile 2016 yılı kapanışını yapmıştır. 2016 yılında Amerikan Doları, Türk Lirası karşısında %23,59 oranında değer artışı sağlamış, Euro ise Türk Lirası karşısında %18,98 oranında değer artışı sağlamıştır. 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 kaybının diğer para birimlerine göre %10-15 oranında daha fazla olduğu görülmektedir. Aşağıda Dolar ve Euro'nun 01.01.2014 tarihinden 07.01.2017 tarihine kadar olan efektif satış değerleri 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 eğiliminde oldukları, üçüncü çeyrek itibari ile öncelikle Amerikan Doları'nda olmak üzere yükseliş eğilimi kazandıkları açıkça görülmektedir. Amerikan Doları'ndaki artış açısı, Euro'nun artış açısından daha fazla olması sebebi ile de çapraz kurdaki makas daralmakta ve son dönemde paralellik göstermektedir. Polinom çizgileri, Euro ve Amerikan Doları'nın Türk Lirası karşısında önümüzdeki dönemde de değer kazanacağını göstermektedir.

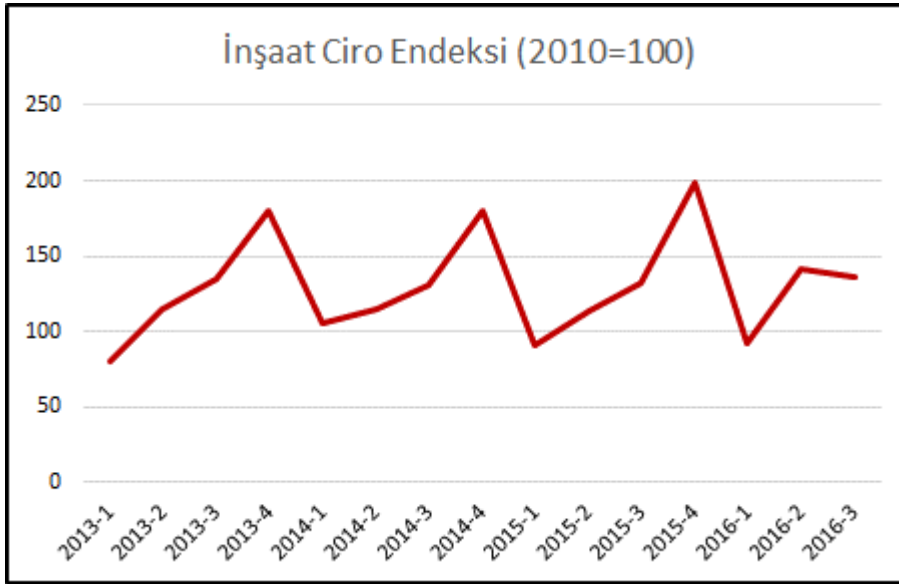
4.2.2 Türkiye'de Gayrimenkul Piyasası

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 2016 ilk üç çeyreğinde 2015 yılının aynı dönemlerine göre çok daha iyi performans sergilemiştir.

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.

2013, 2014 ve 2015 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 yılı ilk üç çeyreğinde ise 2015 yılının aynı dönemlerine göre endeks yükseliş göstermiştir. Ancak 2016 yılının ikinci çeyreği ile üçüncü çeyreği arasındaki kırılım dikkat çekmektedir.

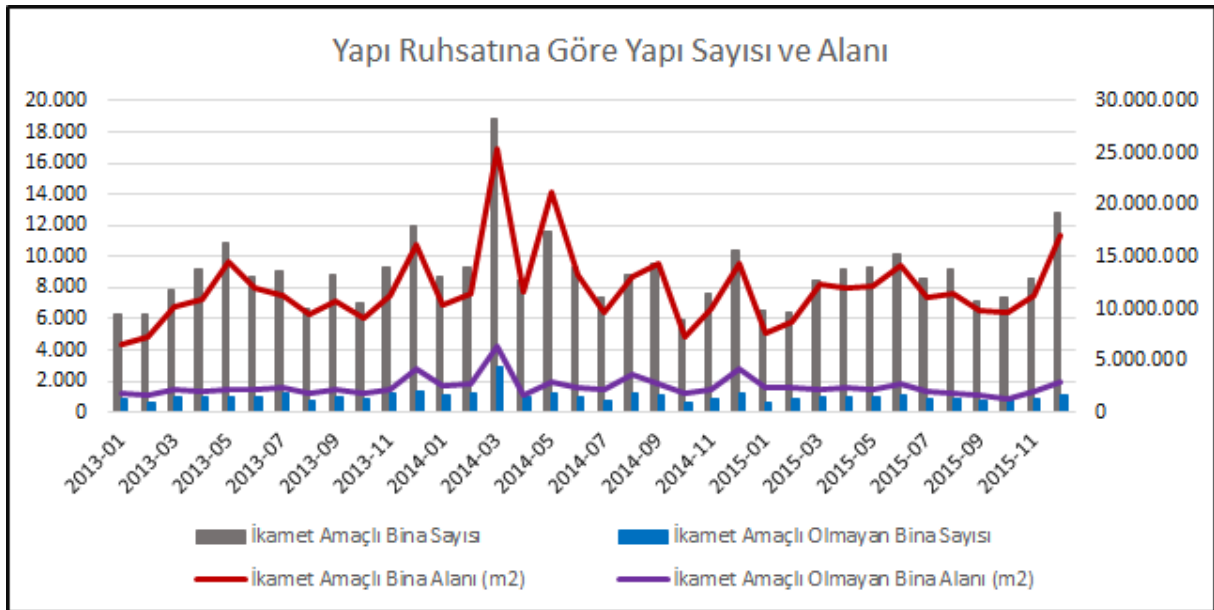


Ayrıca grafikten de anlaşılacağı üzere, inşaat cirosu endeksi dönemsel değişimlere sahiptir. İnşaat ciro endeksi yılın ilk çeyreğinde ani bir düşüş göstererek dip noktasına ulaşmakta ve yılın kalan üç çeyreğinde artış göstererek dördüncü çeyreğinde tepe noktasına ulaşmaktadır. Fakat 2016 yılının üçüncü çeyreğinde endeks düşüş göstermiş ve dördüncü çeyrekte artış yaşanma beklentisi yüksek olsa da 2015 yılı dördüncü çeyrek değerini yakalamasının güç olduğu anlaşılmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde yeni veya ilave yapılacak 121.754 yapı için toplam 175.807.606m² alan için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 139.439'a çıkarken, yapı alanı 220.264.118m²'ye yükselmiştir. 2015 yılında ise yapı sayısı 122.243, yapı alanı 184.050.956m² olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında yapı sayısında bir önceki yıla göre %12,33'lük düşüş olurken yapı alanında %16,44'lük düşüş gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründeki verilerin tamamına bakıldığında 2016 yılında sektörde daralma olma ihtimali yüksektir.

2013 yılında yapılacak yapıların sayısının %89,63'ünü ikamet amaçlı binalar, %10,37'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %82,59'unu ikamet amaçlı binalar, %17,41'ini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında yapı sayısının %89,02'sini, yapı alanının %82,02'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,98'ini, yapı alanının %17,98'ini ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2015 yılında ise yapı sayısının %90,46'sını, yapı alanının %84,06'sını ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %9,54'ünü, yapı alanının %15,94'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2015 yılı verilerine göre, bir önceki yıla göre ikamet amaçlı yapıların alanında takribi %15'lik düşüş olurken, ikamet amaçlı olmayan yapılarda takribi %27'lik düşüş gerçekleşmiştir.

Kullanım amacına göre 2013, 2014 ve 2015 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.

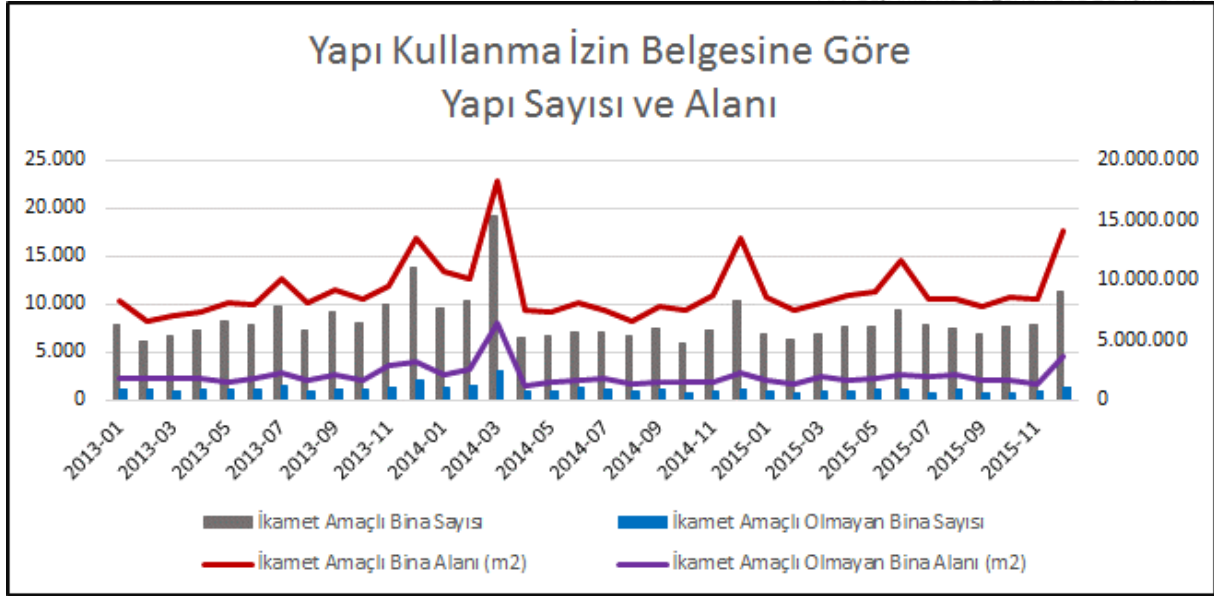


2016 yılı ilk dokuz ayında düzenlenen yapı ruhsatlarına göre 78.535 adeti ikamet amaçlı binalar için, 8.197 adeti ikamet amaçlı olmayan binalar için düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanları olarak ise 109.728.332m² ikamet amaçlı yapılar için 17.462.541m² ikamet amaçlı olmayan binalar için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ikamet amaçlı bina sayısı %4, bina alanı %10 artış göstermiştir. İkamet amaçlı olmayan binaların sayısı %1'in altında artış gösterirken, alan olarak %11'lik düşüş yaşanmıştır. 2016 yılında inşaat sektöründe ikamet amaçlı olmayan, ticari nitelikli binalara talebin düşük olduğu ortaya çıkmaktadır.

2013 yılında Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan 116.749 yapı için toplam 128.244.372m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2014 yılında ise yapı sayısı 118.766'ya çıkarken, yapı alanı 139.139.950m²'ye yükselmiştir. 2015 yılında ise bu rakamlar 105.091 yapı için toplam 132.413.048m² alan için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. 2016 yılı ilk dokuz ayında ise toplam 65.357 adet ve 76.627.113m² alanlı ikamet amaçlı yapı ve 7.679 adet 15.880.504m² alanlı ikamet amaçlı olmayan yapı için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.

2013 yılında yapı kullanma izin belgesi alan yapıların sayısının %87,51'ini ikamet amaçlı binalar oluştururken, %12,49'unu ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. Toplam yapı alanının %81,28'sini ikamet amaçlı binalar, %18,72'sini ikamet amaçlı olmayan binalar (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) oluşturmaktadır. 2014 yılında ise yapı sayısının %87,28'ini, yapı alanının %81,67'sini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %12,72'sini, yapı alanının %18,33'ünü ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2015 yılında ise yapı sayısının %89,23'ünü, yapı alanının %82,61'ini ikamet amaçlı yapılar, yapı sayısının %10,77'sini, yapı alanının %17,39'unu ikamet amaçlı olmayan (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapılar oluşturmaktadır. 2016 yılı ilk dokuz ayında ise bu oran 2015 yılına benzer şekilde yapı sayısı olarak %89, yapı alanı olarak %83 ikamet amaçlı yapılar lehine sonuçlanmıştır.

Kullanım amacına göre 2013, 2014 ve 2015 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.



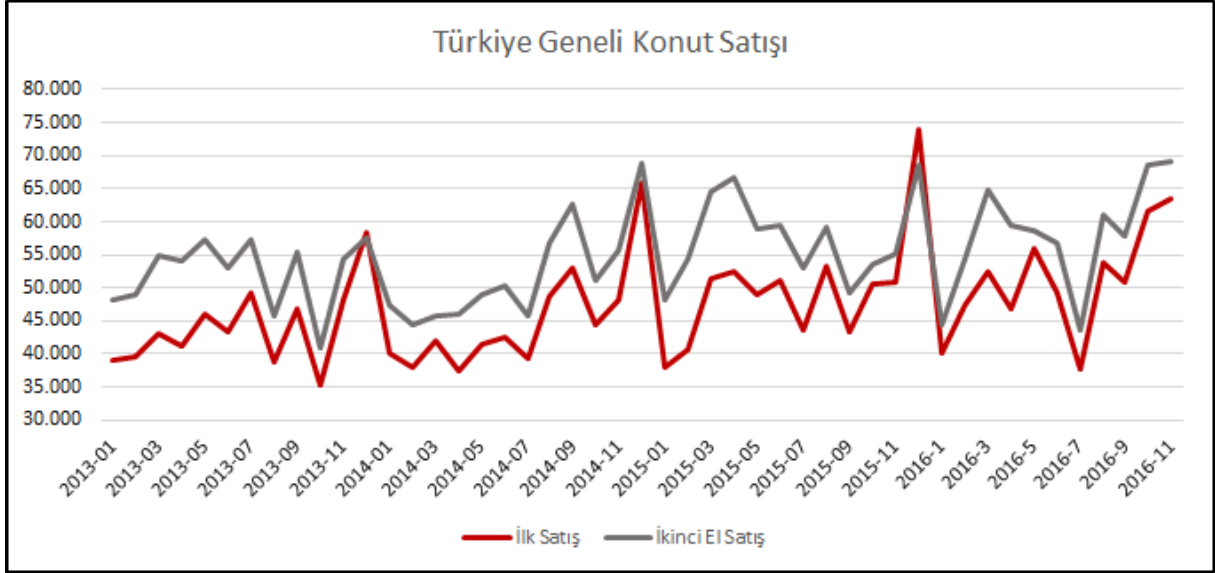
2013, 2014 ve 2015 yılı ticari yapıların (otel ve konaklama, ofis binaları, toptan ve perakende ticaret binaları, sanayi ve depo binaları) yapı kullanma izin belgesi verileri irdelendiğinde; otel ve konaklama binalarının yapı sayısı ve alanı düşüş eğiliminde, ofis nitelikli binaların yapı sayısı ve alanı artış eğiliminde, toptan ve perakende ticaret binalarının yapı sayısı düşüş eğiliminde, yapı alanı artış eğiliminde, sanayi binaları ve depolarda ise yapı sayısı ve alanı düşüş eğilimindedir. Ticari yapılardan ofis nitelikli binaların ve toptan ve perakende ticaret binalarında artış gözlenmiştir. 2015 yılında düzenlenen yapı ruhsatlarına göre 2016 yılın tamamında düşüş eğiliminin tüm ticari yapılarda gözleneceği beklentisi oluşmakta olup yayınlanan ilk dokuz aylık veriler de bu öngörüye desteklemektedir.

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)
2013	Yapı Ruhsatı	1.358	4.723.545	2.786	7.343.244	4.219	7.343.428	3.466	7.942.593
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.683	3.484.850	1.925	4.505.305	7.853	8.277.122	3.130	7.750.440
2014	Yapı Ruhsatı	1.359	5.649.669	4.621	13.072.687	4.514	7.325.022	3.883	9.609.593
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1.392	4.335.209	2.493	6.011.479	7.752	8.329.521	3.491	6.786.437
2015	Yapı Ruhsatı	794	3.345.277	3.842	8.069.255	3.142	7.044.501	3.202	7.568.126
	Yapı Kullanma İzin Belgesi	630	2.324.530	2.869	7.504.600	5.710	9.186.158	2.112	4.013.825

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.

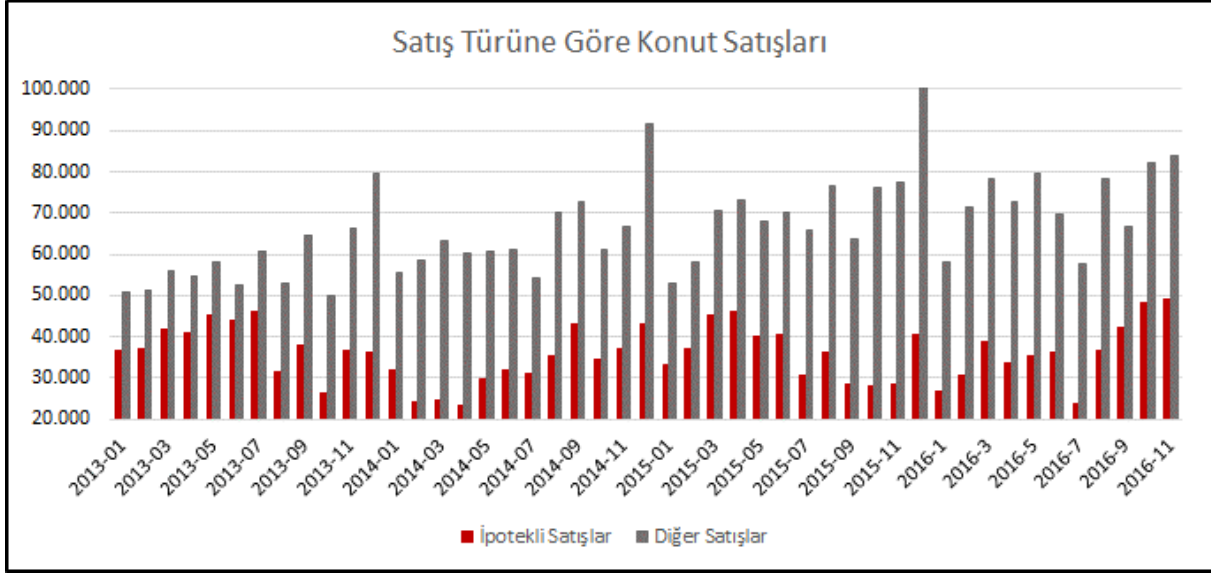
Türkiye genelinde 2013 yılı içerisinde toplam 1.157.190 adet, 2014 yılında ise 1.165.381 adet, 2015 yılında ise 1.289.320 adet, 2016 yılı ilk onbir ayında ise 1.198.740 adet konut satışı yapılmıştır. 2015 yılında yapılan konut satışlarının yaklaşık %54'ünü, 2016 ilk onbir ayında %53'ünü ikici el satışlar oluşturmaktadır. Yaklaşık son dört yıla ilişkin ilk satış ve ikinci el satış

grafığı aşağıda verilmiştir. Grafığe göre, konut satışları normal seyrinde devam eder ise 2016 yılını, 2015 yılına yakın bir seviyede kapatacağı tahmin edilebilir.



Türkiye genelinde yapılan konut satışlarının ortalama olarak %35'ini ipotekli satışlar oluşturmaktadır. İpotekli satışlarda belirleyici unsur faiz oranlarıdır. 2014 yılında bir önceki yıla göre konut satışlarında %0,71 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %15,31 oranında düşmüştür. 2015 yılında ise bir önceki yıla göre konut satışlarında %9,61 oranında artış yaşanmış, ipotekli konut satışları bir önceki yıla göre %11,47 oranında artmıştır. 2016 yılı onbir aylık dönemi dikkate alındığında ipotekli satışların genel Türkiye ortalamasına göre 2 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. 2013 yılında 2. çeyreğin sonu ve 3. çeyreğin başında, 2014 yılında 3. çeyreğinde tepe noktasına ulaşırken 2015 yılında 1. çeyreğin sonu ve 2. çeyreğin başında tepe noktasına ulaşmaktadır. 2016 yılında ise ipotekli satışlar yılın son 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 tavanlardır. 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 değerlemesinde 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 uygunlaştırma 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 15.985.-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/kiralanışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla/kiralanmalarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlendirme 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 14.800.-TL ile 17.650.-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 bulundurularak 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	EMSAL 5	EMSAL 6
ALANI (m ²)	486,00	486,00	972,00	486,00	486,00	486,00	486,00
FİYATI (TL)		7.980.420	14.630.770	7.980.420	7.980.420	9.500.500	9.310.490
PAZARLIK PAYI (%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%
KONUM	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza
KONUM DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	486,00	486,00	972,00	486,00	486,00	486,00	486,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		0%	-10%	0%	0%	0%	0%
KAT	9	19	13	19	15	18	17
KAT DÜZELTMESİ (%)		5%	0%	5%	0%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	15.984	14.820	15.730	14.820	15.600	17.642	17.290

Buna göre değerlendirme konusu C Blok, (25) numaralı bağımsız bölümün satışı söz konusu olduğunda metrekare birim değeri 15.985.-TL olarak belirlenmiştir.

Taşınmazın Değeri: $486\text{m}^2 \times 15.985.-\text{TL}/\text{m}^2 = 7.768.710.-\text{TL} \sim \mathbf{7.770.000.-\text{TL}}$

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 60.-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	EMSAL 7
ALANI (m ²)	486,00	972,00	486,00	486,00	486,00	486,00	486,00	486,00
FİYATI (TL)		58.903	29.452	28.000	26.500	32.301	26.601	28.881
PAZARLIK PAYI (%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
KONUM	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza
KONUM DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	486,00	972,00	486,00	486,00	486,00	486,00	486,00	486,00
BÜYÜKLÜK DÜZELTMESİ (%)		-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT	9	12	10	6	5	13	5	7
KAT DÜZELTMESİ (%)		0%	0%	-5%	-10%	0%	-10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	59	63	58	57	57	63	57	59

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: 486 m² x 60.-TL/m²/Ay = 29.160.-TL/Ay

Yıllık Kira Bedeli: 29.160.-TL/Ay x 12 Ay = 349.920.-TL

Taşınmazın Değeri: 349.920.-TL / 0,0526 = 6.652.471.-TL ~**6.655.000.-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-EYLÜL EMLAK: 532 460 4456

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 19. katında yer alan, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 2.100.000.-USD (yaklaşık 7.980.420.-TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıklı fiyatının 1.995.000.-USD (yaklaşık 7.581.399.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (15.600.-TL/m²)

2-COLDWELL BANKER – KALE GAYRİMENKUL: 555 882 8580

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 13. katında yer alan, 972m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 3.850.000.-USD (yaklaşık 14.630.770.-TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıklı fiyatının 3.657.500.-USD (yaklaşık 13.899.232.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (14.300.-TL/m²)

3-GO GAYRİMENKUL: 533 247 6160

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 19. katında yer alan, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 2.100.000.-USD (yaklaşık 7.980.420.-TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıklı fiyatının 1.995.000.-USD (yaklaşık 7.581.399.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (15.600.-TL/m²)

4-LUX PROPERTIES LUXURY REAL ESTATE AGENCY: 532 394 8804

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 15. katında yer alan, 490m² alanlı beyan edilen fakat 486m² alanlı olduğu düşünülen büro vasıflı taşınmazın 2.100.000.-USD (yaklaşık 7.980.420.-TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıklı fiyatının 1.995.000.-USD (yaklaşık 7.581.399.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (15.600.-TL/m²)

5-MAKLER REAL ESTATE: 542 831 0532

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 18. katında yer alan, 480m² alanlı beyan edilen fakat 486m² alanlı olduğu düşünülen büro vasıflı taşınmazın 2.500.000.-USD (yaklaşık 9.500.500.-TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıklı fiyatının 2.375.000.-USD (yaklaşık 9.025.475.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (18.571.-TL/m²)

6-MAKRO GAYRİMENKUL: 532 460 4456

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 17. katında yer alan, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın 2.450.000.-USD (yaklaşık 9.310.490.-TL) bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıklı fiyatının 2.327.500.-USD (yaklaşık 8.844.966.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (18.200.-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 14.800.-TL ile 17.650.-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- COLDWELL BANKER – KALE GAYRİMENKUL: 555 882 8580

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 12.katında, 972m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 15.500.-USD (yaklaşık 58.903.-TL) bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 14.725.-USD (yaklaşık 55.958.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (57,57-TL/m²)

2-P.V. BROKER: 532 289 1913

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 10.katında, 490m² alanlı beyan edilen fakat 486m² alanlı olduğu düşünülen büro vasıflı taşınmazın aylık 7.750.-USD (yaklaşık 29.452.-TL) bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 7.363.-USD (yaklaşık 27.981.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (57,57-TL/m²)

3-NEZİH GAYRİMENKUL: 535 290 2287

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 6.katında, 500m² alanlı beyan edilen fakat 486m² alanlı olduğu düşünülen büro vasıflı taşınmazın aylık 28.000.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 26.600.-TL olabileceği düşünülmektedir. (54,73-TL/m²)

4-POZİTİF DANIŞMANLIK: 533 396 2151

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 5.katında, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 26.500.-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 25.175.-TL olabileceği düşünülmektedir. (51,80-TL/m²)

5-TURYAP BALMUMCU TEMSİLCİLİĞİ: 507 788 2209

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 5.katında, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 8.500.-USD (yaklaşık 32.302.-TL) bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 8.075.-USD (yaklaşık 30.687.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (63,14-TL/m²)

6-TURYAP LEVENT MAYA TEMSİLCİLİĞİ: 532 277 0036

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 13.katında, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 7.000.-USD (yaklaşık 26.601.-TL) bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 6.650.-USD (yaklaşık 25.271.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (52,00-TL/m²)

7-TEAM GAYRİMENKUL: 507 788 2209

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı site içerisinde, bulunduğu 25 katlı binanın 7.katında, 486m² alanlı büro vasıflı taşınmazın aylık 7.600.-USD (yaklaşık 28.882.-TL) bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiş olup pazarlıkla 7.220.-USD (yaklaşık 27.437.-TL) olabileceği düşünülmektedir. (56,46-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, 2017 yılı için açıklanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinde 4-C yapı sınıfında olan taşınmazlar için belirlenmiş 1.135.-TL esas alınmıştır. Buna göre taşınmazın sigortaya esas değeri;

$$486m^2 \times 1.135.-TL/m^2 = 551.610.-TL$$

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 görüşünderiz.

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 kullanımınıdır.

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 değerleri **7.770.000.-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	7.770.000.-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Değeri	6.655.000.-TL
Uyumlaştırılmış Nihai Değeri	7.770.000.-TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara 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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

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. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşündeyiz.

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 değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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 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 dosyasının henüz Beşiktaş Belediyesi'ne iade edilmediği bilgisi alınmış olup bu nedenle taşınmazın dosyası incelenememiştir.

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 taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşünderiz.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 22.12.2017 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 26.12.2017 tarihi itibari ile değerinin;

KDV HARİC

7.770.000.-TL

Yedimilyonyediyüzyetmişbin TL

2.036.430.-USD

İkimilyonotuzaltıbindörtüyüzotuz USD

1.716.558.-EURO

Birmilyonyediyüzonaltıbinbeşyüzellisekiz EURO

KDV DAHİL

9.168.600.-TL

Dokuzmilyonyüztümüşsekizbinaltıyüz TL

2.402.988.-USD

İkimilyondörtüyükibindokuzyüzseksensekiz USD

2.025.538.-EURO

İkimilyonyirmibeşbinbeşyüzotuzsekiz 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 26.12.2017 tarihli Amerikan Doları efektif alış kuru 3,8002-TL, efektif satış kuru 3,8155-TL, Euro efektif alış kuru 4,5085-TL, efektif satış kuru 4,5265-TL olarak alınmıştır.)

Birce ATEŞ KOÇYİĞİT
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403528

Tülin 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.