



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

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



Özderici Gyo

21.12-222
ARALIK, 2021



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 ada 648 parsel üzerinde konumlu Yapı Kredi Plaza Projesi C Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	21.12-222			
RAPOR TARİHİ	31.12.2021			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ (ANA TAŞINMAZ)	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	1403/648	16.409,00	Bknz. Tapu Bilgileri	ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI
MEVCUT KULLANIM	Karma Proje			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	1403	648	Yönetici Merkez Alanı	E: 3,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
25 Numaralı Bağımsız Bölüm Değeri (KDV Hariç)	10.690.000,00 ₺			
25 Numaralı Bağımsız Bölüm Değeri (KDV Dahil)	12.614.200,00 ₺			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	16
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	28
5.1 Bölge Analizi	28
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	32
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	36
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	37
5.5 İmar Durum Bilgileri	38
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	40
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	41
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	41
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	47
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	47
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	48
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	49
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	49
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	49
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	49

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

1.RAPOR BİLGİLERİ**1.1 Rapor Tarihi**

31.12.2021

1.2 Rapor Numarası

21.12-222

1.3 Rapor Türü

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

1.4 Değerleme Tarihi

29.12.2020

1.5 Raporu Hazırlayanlar

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

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 03.12.2021 tarihinde imzalanan 2021/135 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

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

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.12.2020	-	-
Rapor Numarası	20.12-219	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Samed Yalçın	-	-
	Hasan Serhat Berkli	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	8.990.000,00	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

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

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

Değer Esasları

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

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

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

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

Varsayılan Kullanım

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

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

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

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

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

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

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

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

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

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

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

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

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

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

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

Geliştirme Amaçlı Mülk

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

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

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

Kaynak:
IMF 2021 Ekim ayı Görünüm Raporu
OECD 2021 Eylül ayı Görünüm Raporu
Dünya Bankası 2021 Haziran ayı Görünüm Raporu

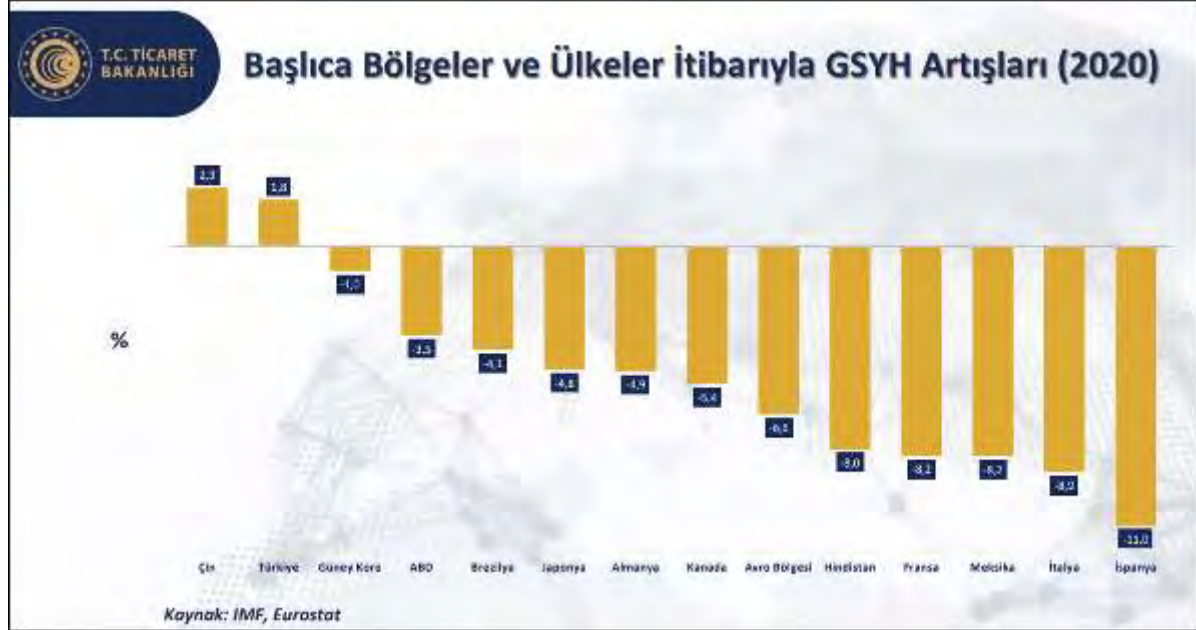
2021 ve 2022 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler	
		DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)	IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)
		2021	2022
Dünya Mal Ticaret Hacmi		10,8	4,7
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika		8,7	6,9
Güney Amerika		7,2	2,0
Avrupa		9,7	5,6
Asya		14,4	2,3
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika		12,6	4,5
Güney Amerika		19,9	2,1
Avrupa		9,1	6,8
Asya		10,7	2,9
Kaynak: IMF (Ekim 2021), DTÖ (Ekim 2021)			

		2021	2022
Reel Değişim (%)			
Küresel Ticaret Hacmi		9,7	6,7
İhracat Hacmi			
-Gelişmiş Ülkeler		8,0	6,6
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler		11,6	5,8

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2020 yılında %1,8 oranında büyüme sergilemiştir.

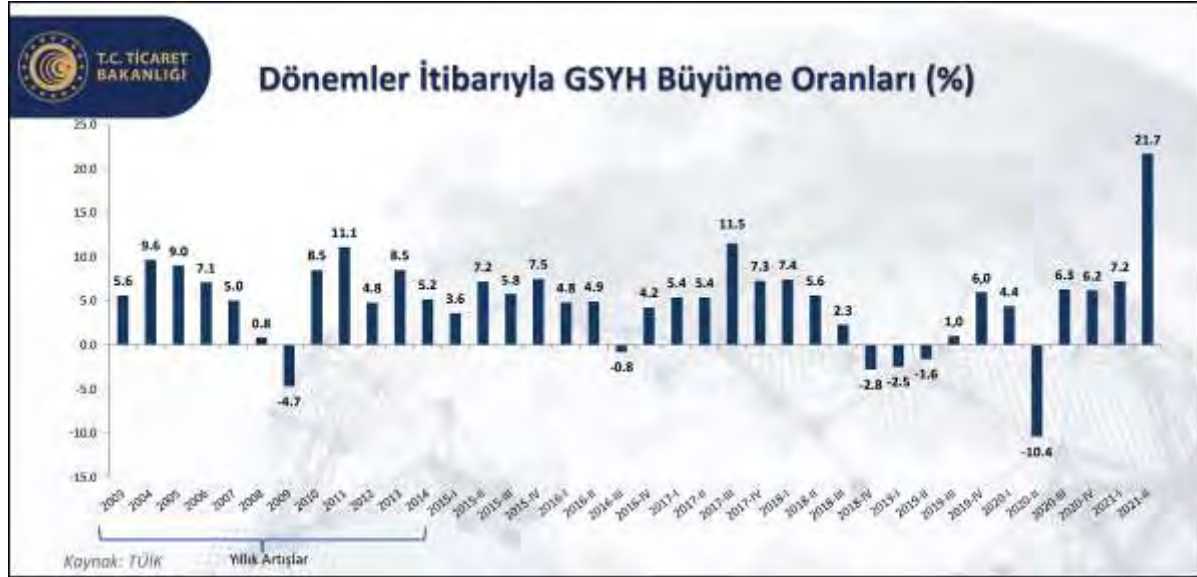


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2020 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 8.597 dolara yükselmiştir.

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



2021 yılı Ağustos ayında arındırılmamış işsizlik oranı %12,0, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %12,1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,8 (Eylül), AB (27)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %7,7 (Eylül) ve İtalya’da %9,2 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %9,99, bir önceki yılın Aralık ayına göre %51,06 bir önceki yılın aynı ayına göre %54,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %38,94 artış göstermiştir.

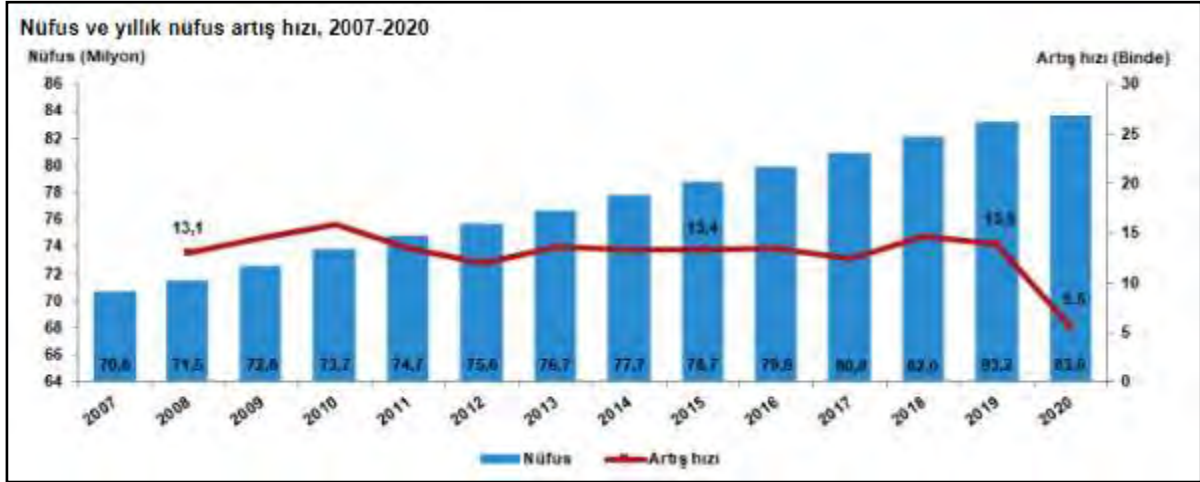


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

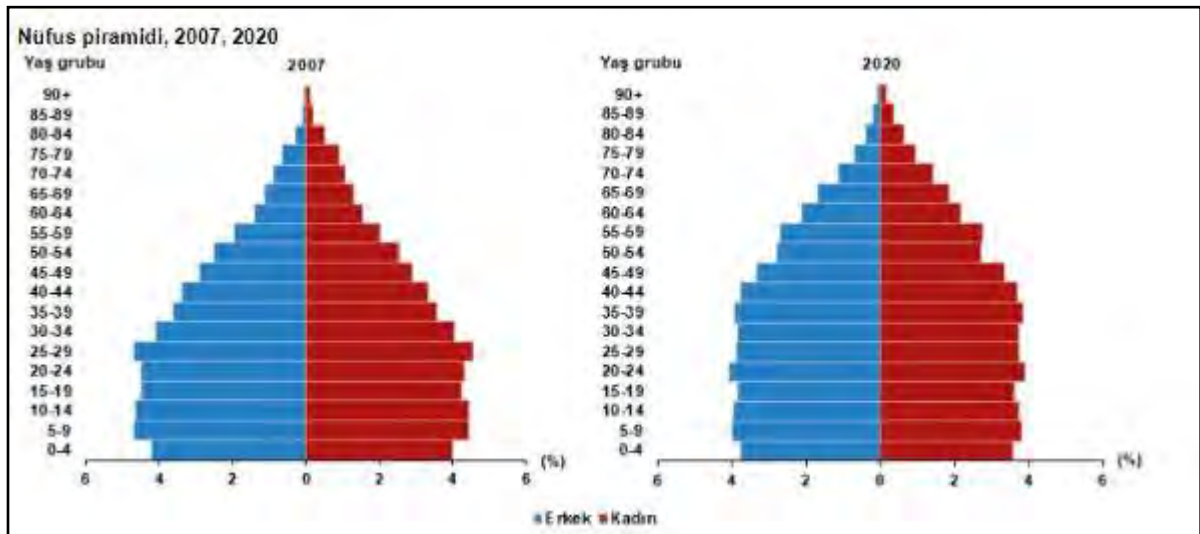
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

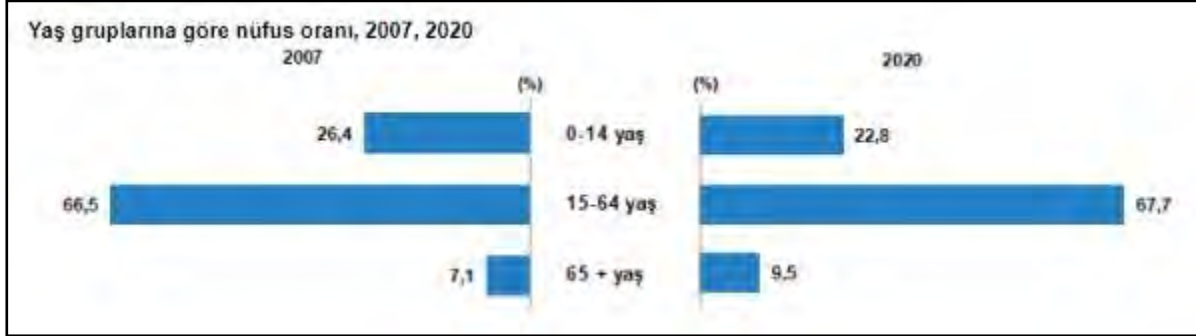
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düşmüştür. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,05	3,04

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	81 910	42 002	39 908	0,10	0,10	0,10
Tunceli	83 443	44 815	38 628	0,10	0,11	0,09
Ardahan	96 161	49 811	46 350	0,12	0,12	0,11
Gümüşhane	141 702	71 943	69 759	0,17	0,17	0,17
Kilis	142 792	72 652	70 140	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, "siyah kuğu" olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise "büyüme" rakamları karşımıza çıkmaktadır. Süreci ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre¹ küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

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



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

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

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

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

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

. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir.

Beşiktaş İlçesi:

Beşiktaş İlçesi 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüz ölçümü 18 km², Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Beşiktaş İlçesinin nüfusu toplam 176.513'dur.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

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

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



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

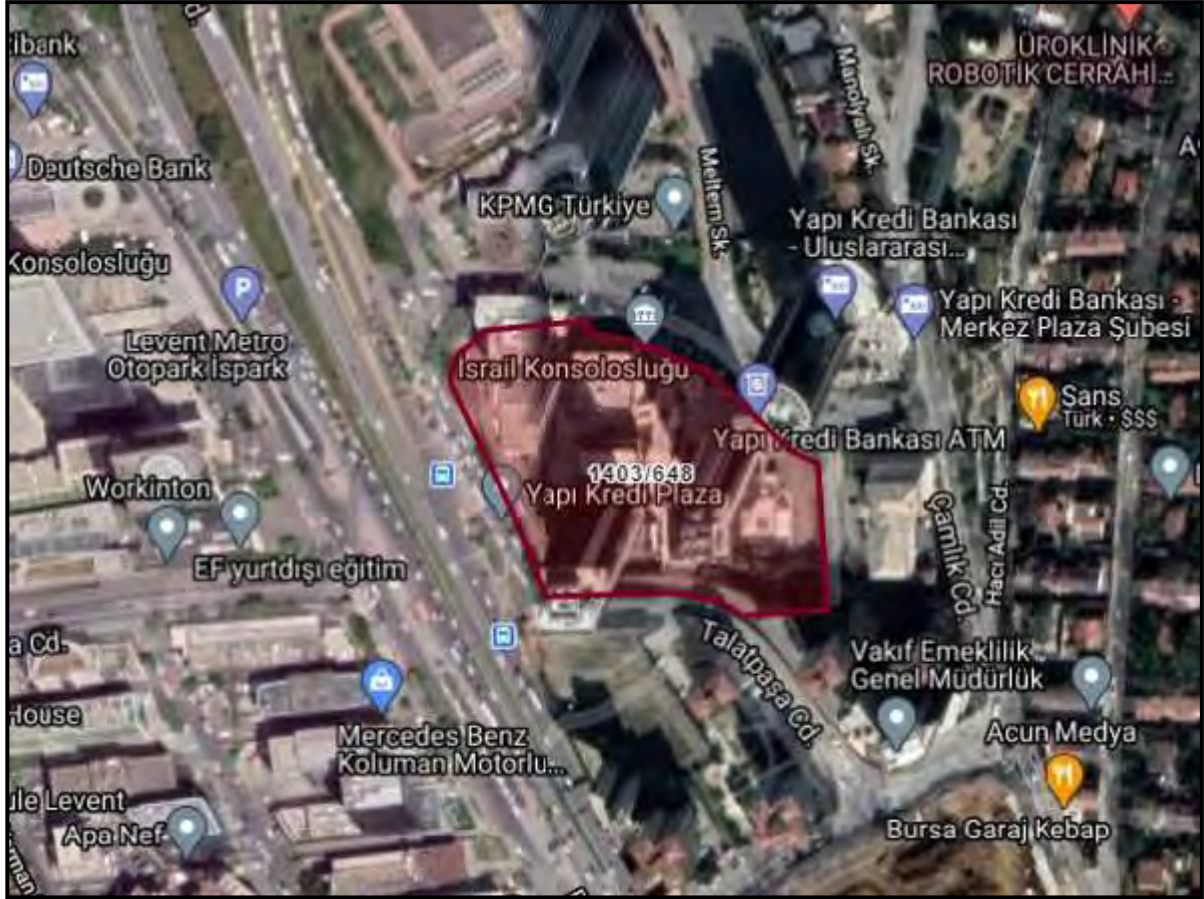
Gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ulaşım, özel araçların yanı sıra, İETT, Metro, Metrobüs gibi toplu taşıma araçları ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

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





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 07.12.2021 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmış, rapor eklerinde sunulmuştur.

Bu belge toplam 3 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır. Tarih: 7-12-2021-11:22

webtapu
TAPU KADASTRO BİLGİ SİSTEMİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkeye	Ada/Parsel:	1403/648
İşinmaz Kimlik No:	24060103	Alın Yüzölçümü(m2):	16409.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağimsiz Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	RUMELİ HİSARI	Bağimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkezi:	-	Blok/Kat/Bina/BBNo:	C/9/25
Ort/Sayfa No:	617912	Alan Pay/Payını:	69/10000
Kayıt Durumu:	Aktif	Alan Taahhüt Nitelik:	ÜÇ BİLGİ DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGIRI İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkim Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 30/12/1987 Y. 1934 (Şebiri: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı)	

1 / 3

			- 30-12-1987 00:00 - 1934	
--	--	--	---------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkim Sebebi-Tarih-Yevmiye
61419136	(SN:5967742) ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-03-2008 30%	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

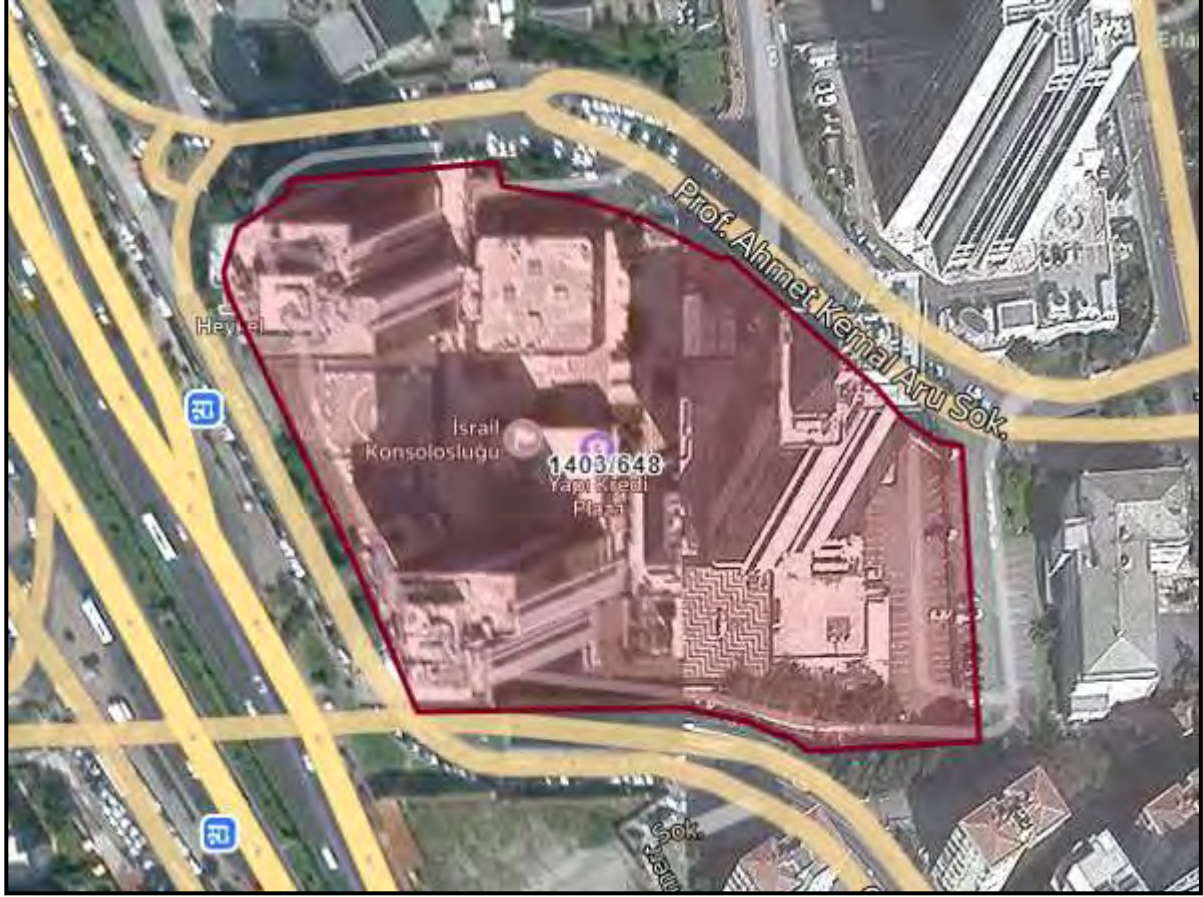
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkim Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	T.E.K LEHİNE 99 YILIĞINA 1 TL DAN 3886-3887-3888 NOLU TRAFİKO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ KİRA ŞERHİ. 25/08/1987 YEV-5351	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 25-08-1987 00:00 - 5351	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) C7_KZa03Dwd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

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



5.5 İmar Durum Bilgileri

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



Plan Notları

9- KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ ALANLARI

YÖNETİCİ MERKEZ,

- KENT BÜTÜNÜNE DÖNÜK, KAMU VE ÖZEL SEKTÖRE AIT GENEL İDARE

BİNALARI PLANDAKİ YÖNETİCİ MERKEZ ALANI DIŞINDA KURULAMAZ
- ALAN ÜZERİNDE VERİLEN EMSALLERE GÖRE NET ALAN ÜZERİNDEN UYGULAMA YAPILACAKTIR. BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. AVAN PROJELER BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- 1420 ADA, 1 PARSEL DIŞINDA KALAN KAMU VE ÖZEL SEKTÖRE AIT YÖNETİCİ MERKEZ VE TURİZM VE TİCARET MERKEZİ ALANLARINDA EMSAL HESABI NET PARSEL ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. AVAN PROJELER BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

- PLANDA YÖNETİCİ MERKEZ ALANI OLARAK AYRILAN 30A'DA 80 PARSELDE TRAFİK (GİRİŞ-ÇIKIŞ) BAĞLANTISI BÜYÜKDERE CADDESİNDEN YAPILMAYACAKTIR. PLANDA GÖSTERİLEN YEŞİL ALAN MİKTARI AZALTILMADAN TRAFİK BAĞLANTISI DA GÖSTERİLECEK ŞEKİLDE HAZIRLANACAK AVAN PROJENİN GABARI VE KAT ADEDİ YÖNÜNDEN K.T.V.K. KURULU VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

- PLANA YÖNETİCİ MERKEZ ALANI OLARAK AYRILAN 30 ADA 100 PARSELDE UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE YOĞUNLUK ARTIŞI NEDENİYLE GEREKSİNİM DUYULAN YENİ YEŞİL ALANIN PLANDAKİ YEŞİL ALANLA BÜTÜNLEŞECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEK AVAN PROJESİNİN, VAZİYET PLANININ, KONTUR, GABARI VE KAT ADEDİ YÖNÜNDEN K.T.V.K. KURULU VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILMAYACAKTIR.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

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

➤ Mimari Proje Bilgileri

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

➤ Ruhsat Bilgileri

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

➤ Yapı Kullanma İzin Bilgileri

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

➤ Yapı Tatil Tutanağı

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

➤ Encümen Kararı

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

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

➤ Dava Süreci

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

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

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

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

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

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

➤ Ana Gayrimenkul Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

Olmak üzere toplam 46 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

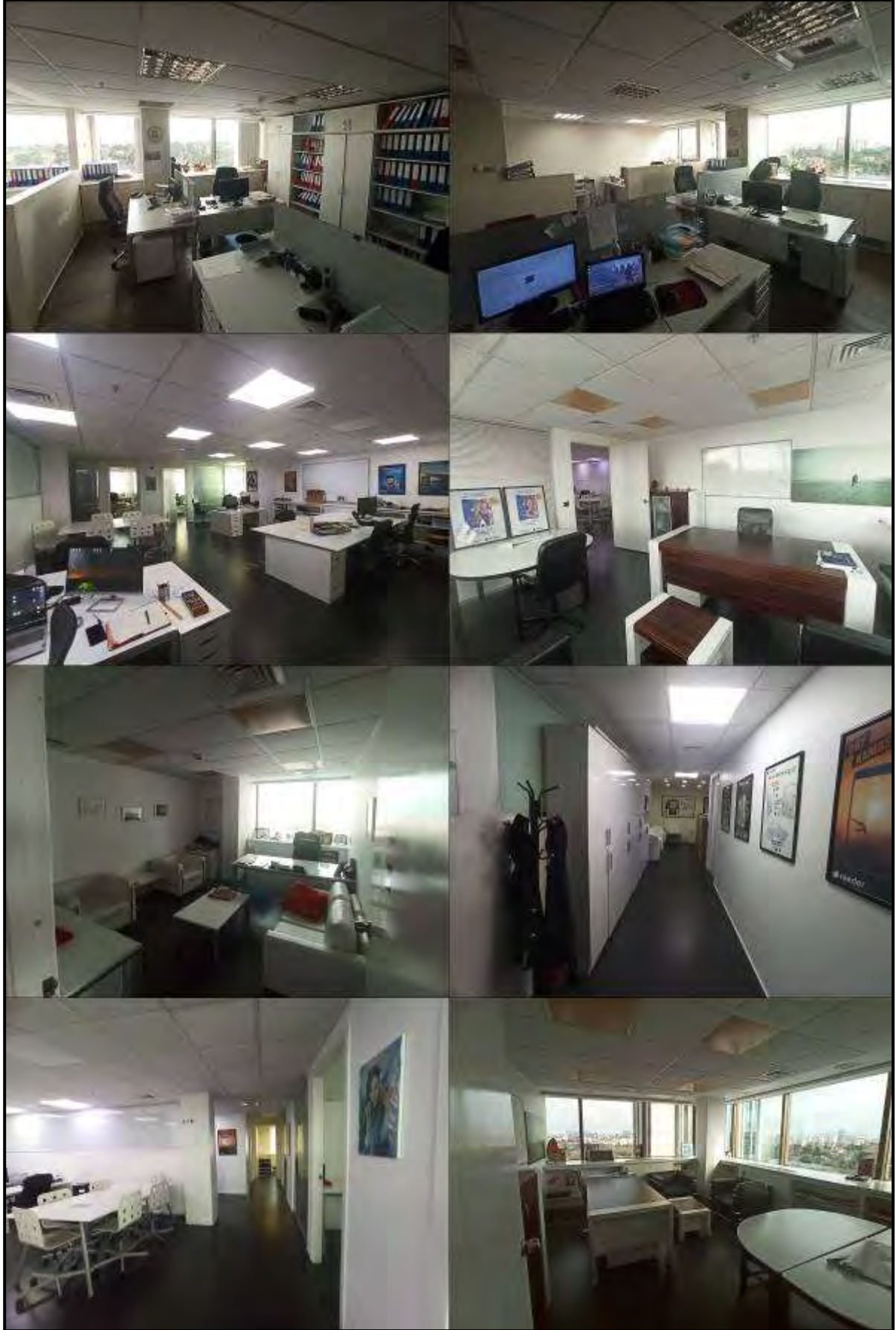




➤ **Bağımsız Bölüm Özellikleri**

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





5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

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

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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

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

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

Beşiktaş Belediyesi’nde yapılan incelemelerde ise

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

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

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

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

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

Süreç devam etmektedir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

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

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

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

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Ofis Emsal Araştırması



Emsal No	Proje/Konum	Bina Yaşı	Kat	Kullanım Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	İlgili
1	Yapı Kredi Plaza	30+	10+	1.458,00	22.000.000,00	15.089,16	Versaite Gayrimenkul 0 (533) 696 49 61
2	Yapı Kredi Plaza	34	20	486,00	9.250.000,00	19.032,92	Özgür Güneş 0 (533) 247 61 60
3	Yapı Kredi Plaza	34	20	972,00	18.500.000,00	19.032,92	Özgür Güneş 0 (533) 247 61 60
4	Nidakule Levent	3	15	375,00	11.000.000,00	29.333,33	Lacivert Proje 0 (506) 993 22 98
5	Levent Plazalar Bölgesi	10	1	500,00	8.800.000,00	17.600,00	Lacivert Proje 0 (506) 993 22 98
6	Nef 09	5	Zemin	490,00	8.250.000,00	16.836,73	Esra Uzun 0 (549) 768 78 07
7	Levent Lof	10	1	500,00	17.000.000,00	34.000,00	Lacivert Proje 0 (532) 348 17 58
8	Metrocity	18	24	720,00	35.000.000,00	48.611,11	Remax Sonuç Fatos Tavman 0 (532) 244 20 80
9	Giz Plaza	18	6	500,00	17.000.000,00	34.000,00	Evin Emlak Ünal Güzeller 0 (535) 693 60 60

Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Satış Fiyatı, ₺	22.000.000	9.250.000	18.500.000	11.000.000	8.800.000	8.250.000	17.000.000	35.000.000	17.000.000
Alan, m ²	1.458,00	486,00	972,00	375,00	500,00	490,00	500,00	720,00	500,00
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	15.089,16	19.032,92	19.032,92	29.333,33	17.600,00	16.836,73	34.000,00	48.611,11	34.000,00
Pazarlık Payı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	13.580,25	17.129,63	17.129,63	26.400,00	15.840,00	15.153,06	30.600,00	43.750,00	30.600,00
Bulunduğu Kat	10+	20	20	15	1	Zemin	1	24	6
Kata İlişkin Düzeltme	-5,00%	-10,00%	-10,00%	-5,00%	5,00%	10,00%	5,00%	-15,00%	5,00%
Büyüklik	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Büyükliğe İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	30+	30+	30+	3	10	5	10	18	18
Bina Yaşına İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	-20,00%	-10,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	-5,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer	İyi	Kötü
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	20,00%	25,00%	20,00%	0,00%	-10,00%	10,00%
Toplam Düzeltme	-5,00%	-10,00%	-10,00%	-5,00%	20,00%	15,00%	-5,00%	-30,00%	10,00%
Düzeltilmiş Birim Değer	12.901,23	15.416,67	15.416,67	25.080,00	19.008,00	17.426,02	29.070,00	30.625,00	33.660,00
Genel Ortalama	22.067,07								

Emsal analizi sonucu ortalama m² birim değeri **22.000,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2 Kiralık Ofis Emsal Araştırması

No	Proje/Konum	Bina Yaşı	Kat	Kullanım Alanı, m ²	Aylık Kira, ₺	Birim Kira, ₺/m ² /ay	İlgilisi
1	Yapı Kredi Plaza	34	10+	486,00	30.000,00	61,73	Angel Property Mehmet Akif Habil 0 (538) 662 98 94
2	Yapı Kredi Plaza	34	10+	468,00	29.000,00	61,97	Lacivert Proje 0 (506) 993 22 98
3	Yapı Kredi Plaza	34	10+	972,00	110.000,00	113,17	Go Gayrimenkul Özgür Güneş 0 (533) 247 61 60

Emsal Analizi			
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Kira Fiyatı, ₺	30.000,00	29.000,00	110.000,00
Alan, m ²	486,00	468,00	972,00
Kiraya Sunulan Birim Değer, ₺/m ² /Ay	61,73	61,97	113,17
Pazarlık Payı	12,50%	12,50%	12,50%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ² /Ay	54,01	54,22	99,02
Bulunduğu Kat	10+	10+	10+
Kata İlişkin Düzeltme	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Büyükölç	Benzer	Benzer	Benzer
Büyükölçü İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Benzer	Benzer	Benzer
Bina Yaşına İlişkin Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer
Konumuna Göre Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Düzeltme	-2,70	-2,71	-4,95
Düzeltilmiş Birim Değer	51,31	51,51	94,07
Genel Ortalama	65,63		

Emsal analizi sonucu ortalama aylık m² birim kira değeri **65,00 ₺/m²/ay** olarak hesaplanmıştır.

6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

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

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

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

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Yuvarlatılmış Değer, ₺
C	9	25	486,00	22.000,00	10.692.000,00	10.690.000,00

6.5 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

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

Bölgede yapılan kira bedelleri için emsal araştırması sonucu;

➤ Ofisler için amorti süresi beklentilerinin 29-30 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının %3,45 olabileceği düşünülmektedir.

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

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

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan, m ²	Birim Kira Değeri, ₺/m ² /ay	Aylık Net Gelir, ₺	Yıllık Net Gelir, ₺	K.O	Değer, ₺	Yuvarlatılmış Değer, ₺
C	9	25	486,00	65,00	31.590,00	379.080,00	3,45	10.993.320,00	10.990.000,00

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

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

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı	10.690.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	10.990.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

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

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

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

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Birim Değer, ₺/m ²	KDV Hariç Değer, ₺	KDV Dahil Değer ₺
C	9	25	19.500,00	10.690.000,00	12.614.200,00

Nursel YAZGAN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401180

Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376

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

RAPOR EKLERİ:

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

Rapora Konu Gayrimenkule Ait Vaziyet ve Kat Planları

Yerinde yapılmak istenen mahiyetli inşaat projeleri, günün, sayılı, imar durumuna imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre tatbiki olumları, tarafsızlık tasdik olmaktadır.

BOĞAZICI İMAR VE PLANLAMA MÜD. **PROJE NO**

Statik proje kontrolü, mimari proje kontrol ve tasdik, raporlar, ruhsat büro seti

YAPININ	SAHİBİ	KORAY YAP. End. ve Tic. A.Ş.
KULLANMA AMACI	Yönetici Merkez	

ARSANIN

Beldiye	İçerisi	Mahalle	Sokağı	Pafta No	Ada No	Parsel (m ²)
İSTANBUL	BEŞİKTAŞ	RUHMETİHSAR	SÜYÜKDERE	22.23/1	1603	646

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

Mimarî inşaat	Statik inşaat	Mahiyet grubu	Kat adedi	Alanı (m ²)	İnşaat yüksekliği (m)	Tasvir sistemi	En büyük ocağı (m)	En büyük kat yük (m)
5	4	2	20	90.646	38	B. & K.	12	500

ÖLÇEK

1/500	MİMARİ PROJE
1/50	STATİK PROJE

1/500 Vaziyet planı yerine ve çapında uygundur.

İNCELENEN BELGELER

1.11.985 bula sayılı tapu yazısı,
14.6.985/3875 sayılı imar durumu,
29.8.978/6385 sayılı röperli kroki,
14.10.985/934 sayılı eski belge, 25.12.978/3441,
21.6.977/5695 sayılı fon isleri mid. yazısı,

İncelemenin da kayıtlı

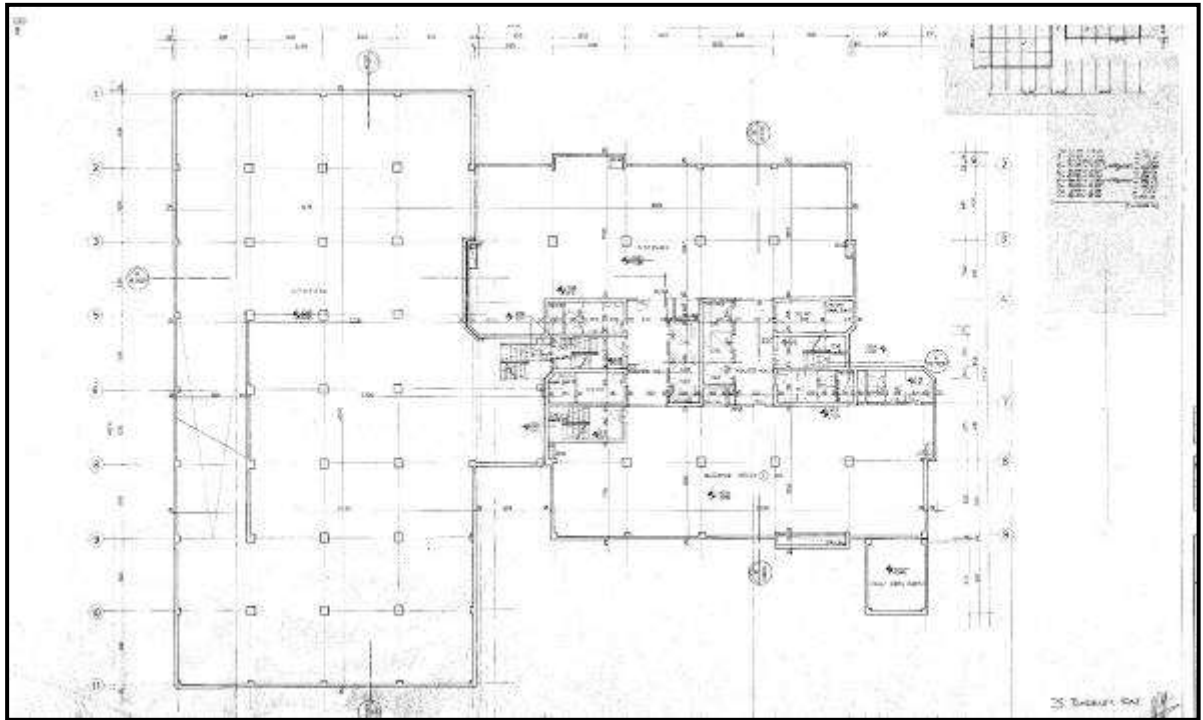
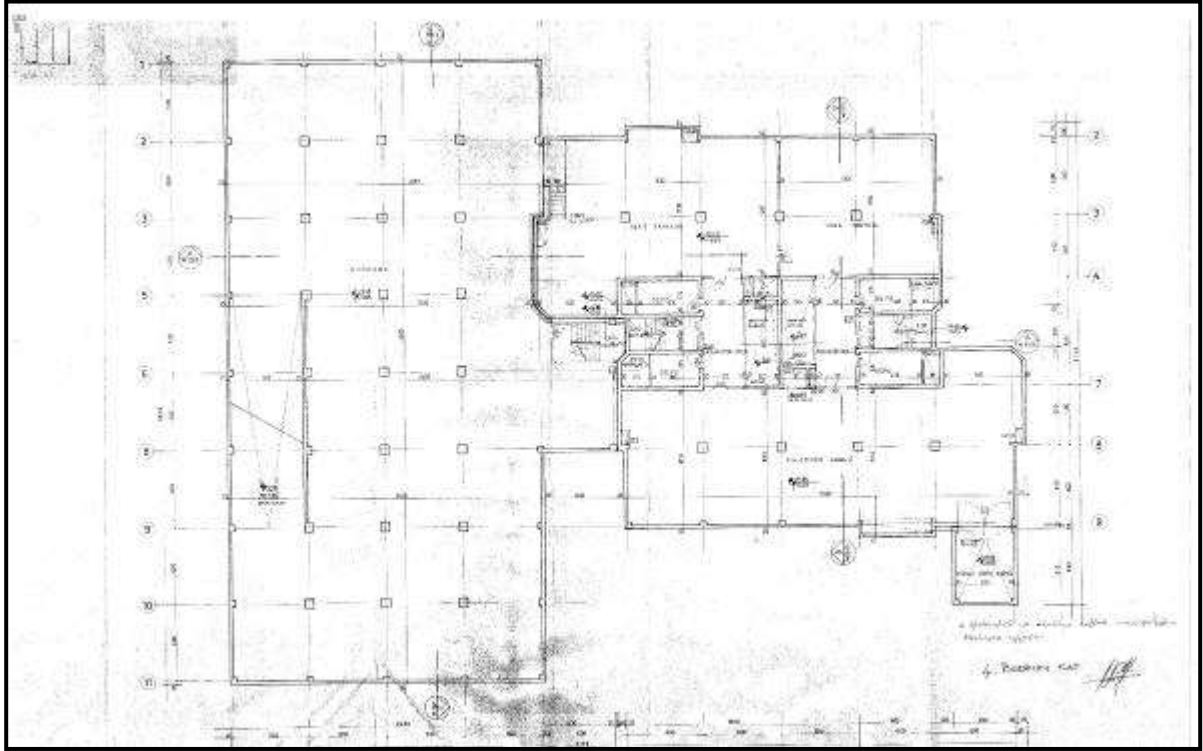


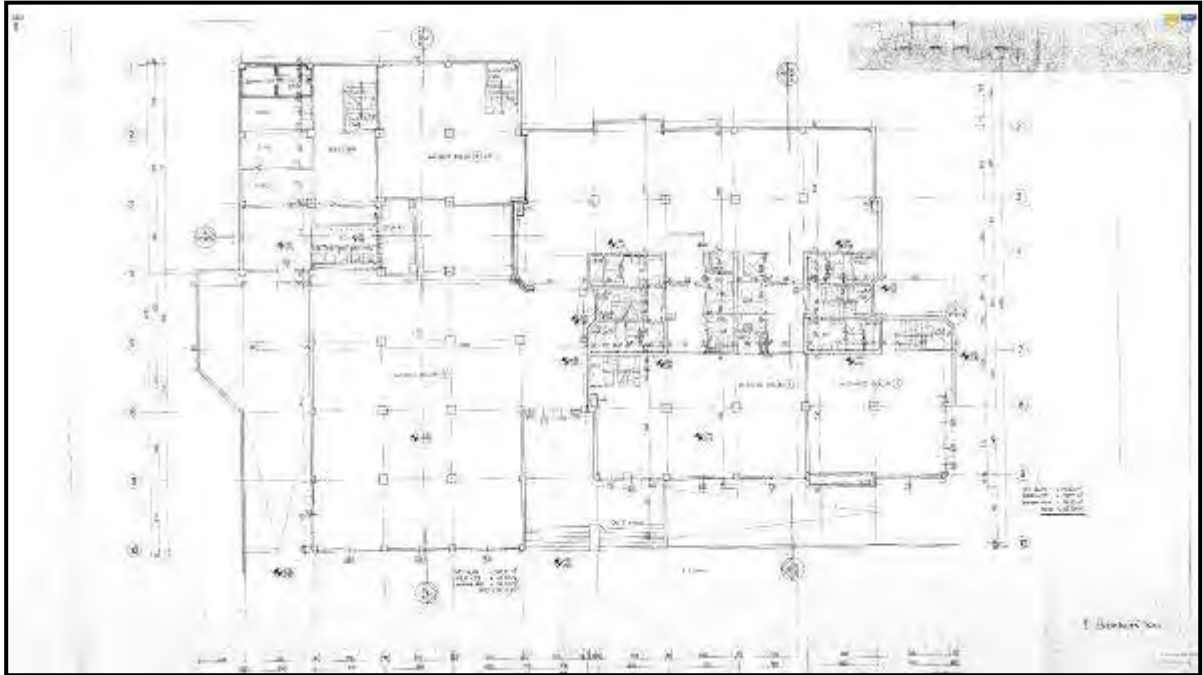
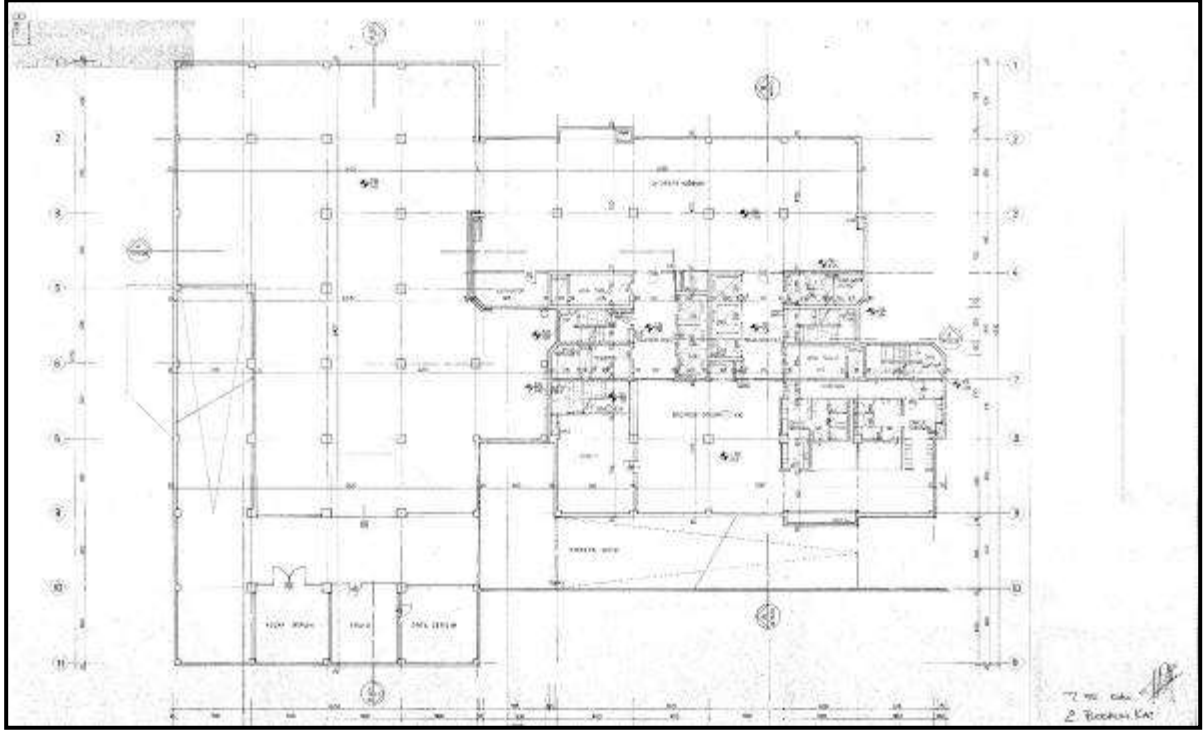
C A L O K				MİLLÎ	
No	Kısaltma	Kısaltma	Kısaltma	MİLLÎ	
				MİLLÎ	
1	Birinci Bolum Katı	36/10.000	Depo	36/10.000	36/10.000
2	Birinci Bolum Katı	33/10.000	Depo	33/10.000	33/10.000
3	Birinci Bolum Katı	90/10.000	Depo	90/10.000	90/10.000
4	Birinci Bolum Katı	15/10.000	Depo	15/10.000	15/10.000
5	Zemin Katı	15/10.000	Depo	15/10.000	15/10.000
6	Zemin Katı	51/10.000	Depo	51/10.000	51/10.000
7	Zemin Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
8	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
9	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
10	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
11	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
12	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
13	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
14	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
15	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
16	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
17	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
18	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
19	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
20	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
21	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
22	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
23	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
24	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
25	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
26	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
27	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
28	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
29	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
30	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
31	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
32	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
33	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
34	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
35	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
36	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
37	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
38	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
39	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
40	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
41	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
42	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
43	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
44	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
45	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
46	Birinci Bolum Katı	69/10.000	Depo	69/10.000	69/10.000
Toplam				78/10.000	78/10.000

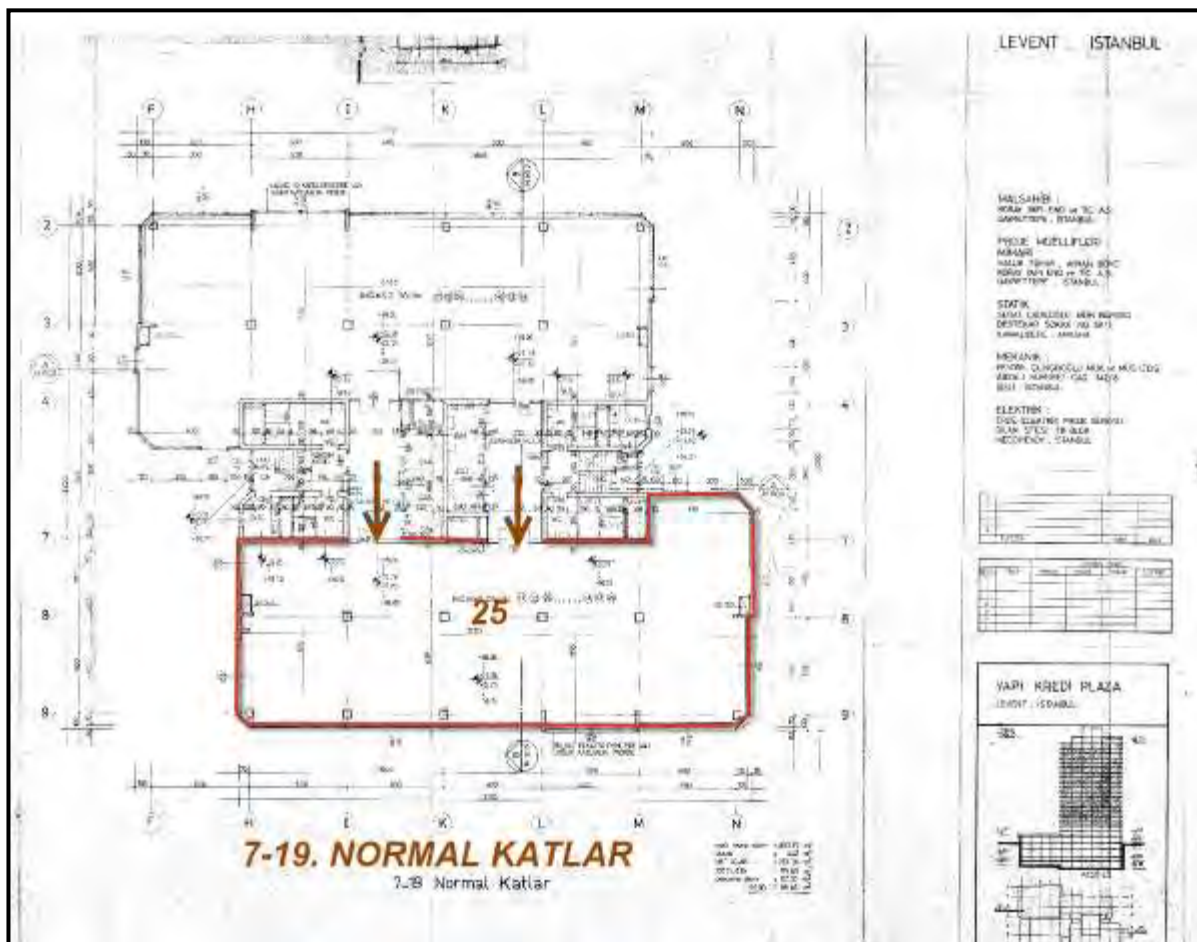
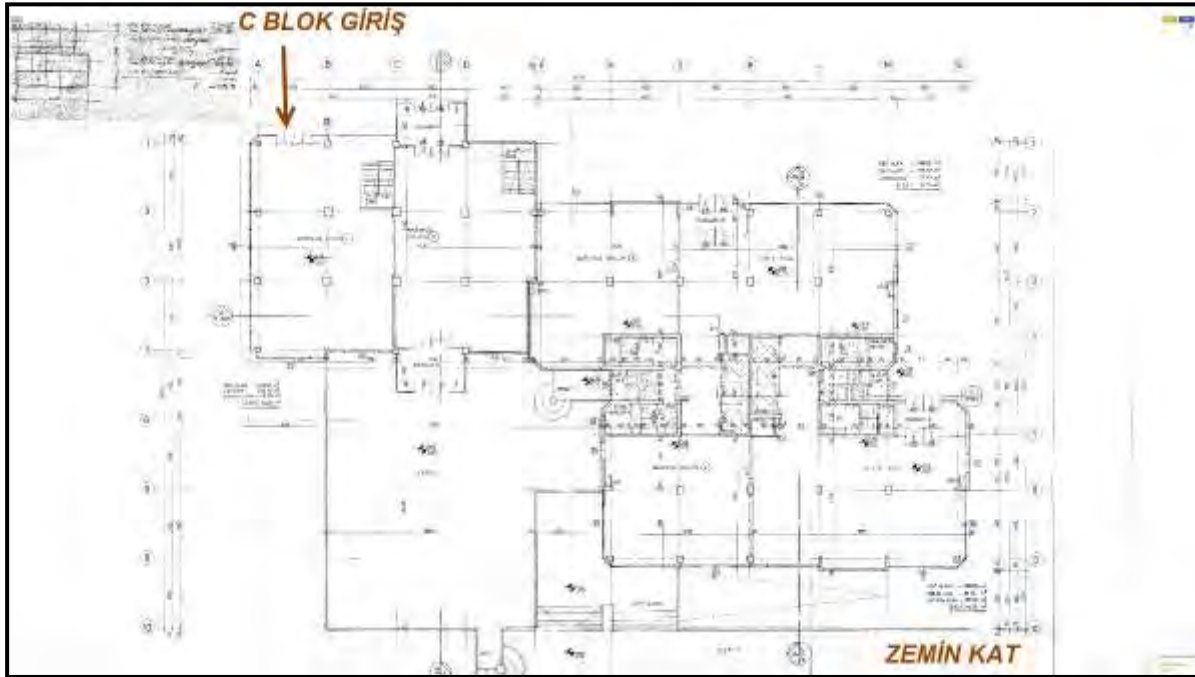
M. B. B. B.

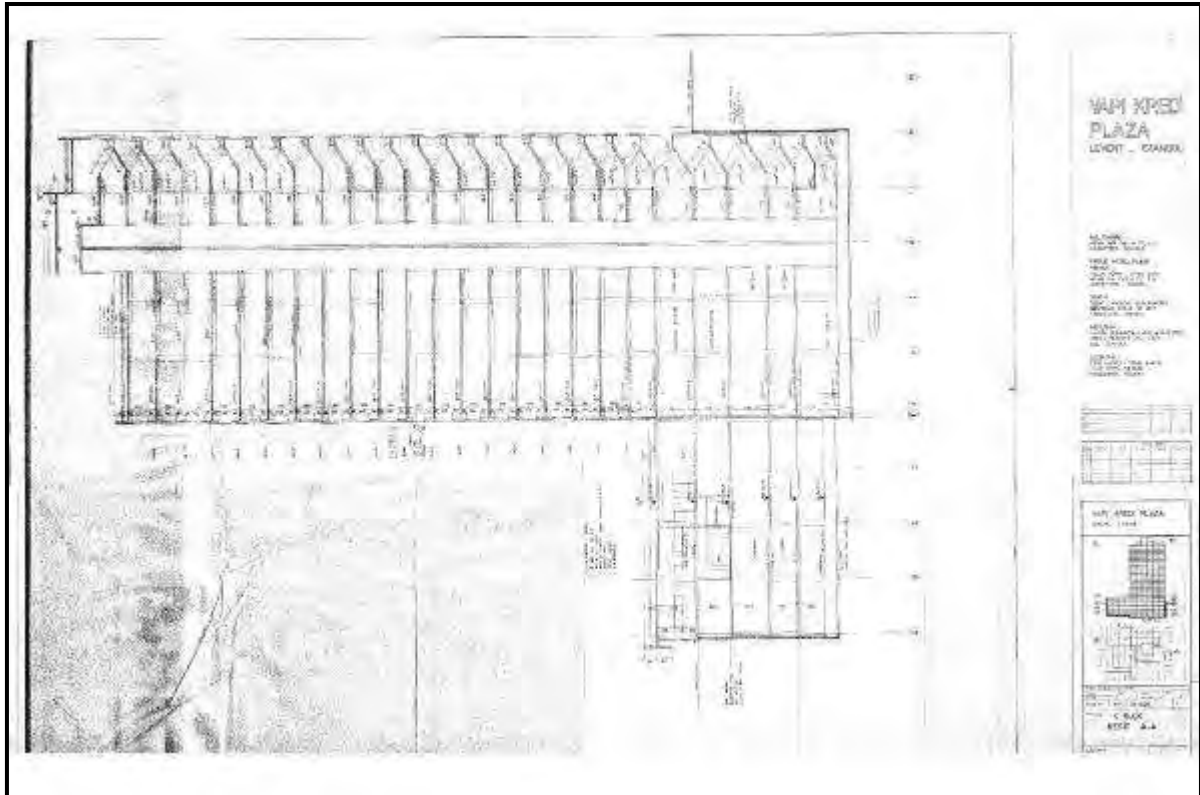
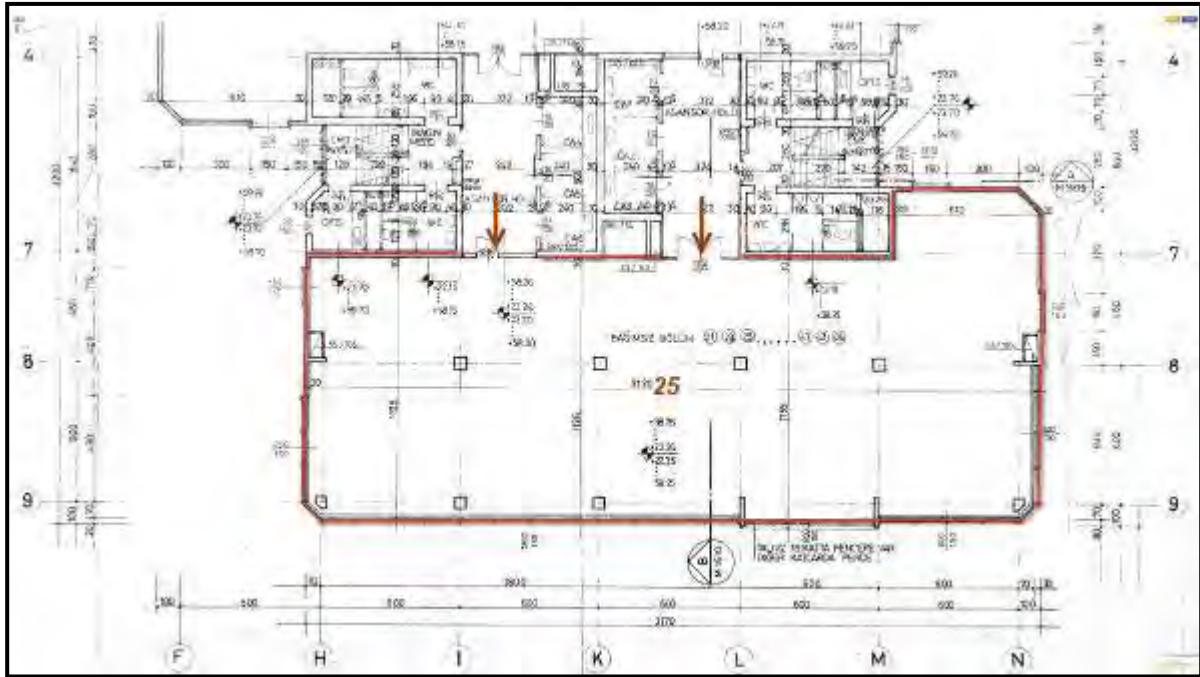
K. G. B. A. Y.

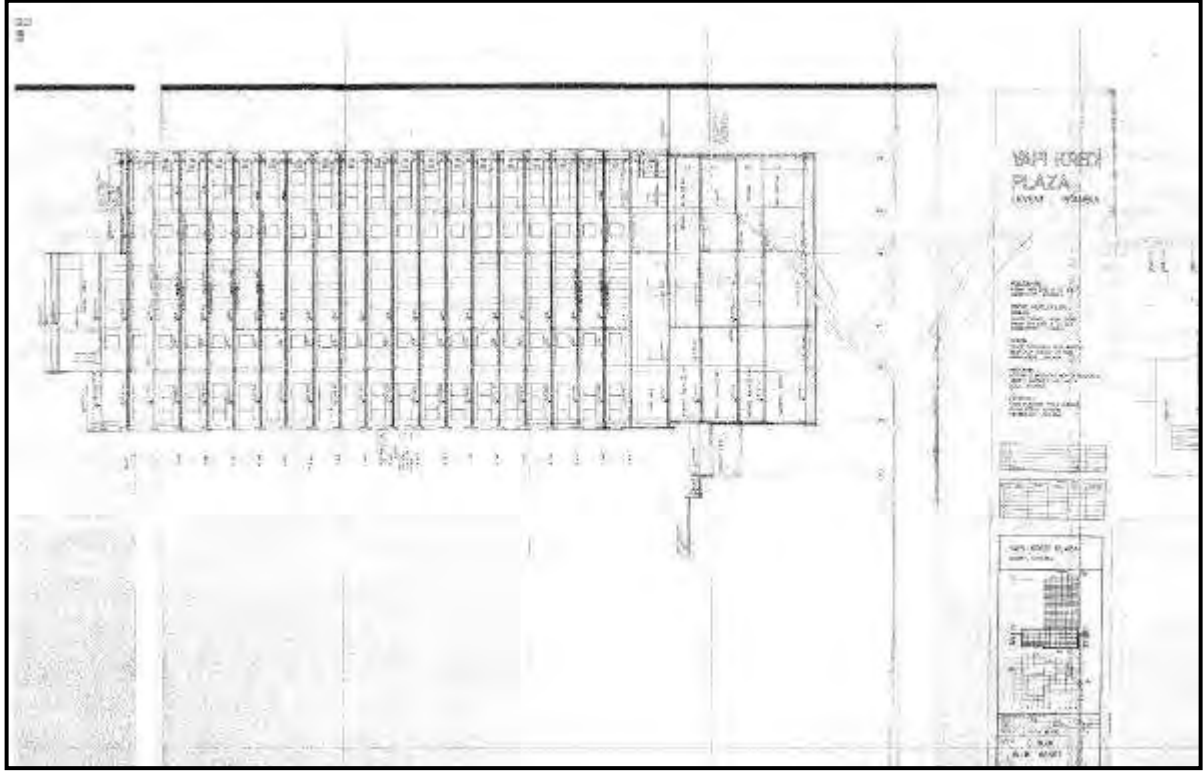
Yapı, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı











Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

[illegible]

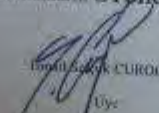
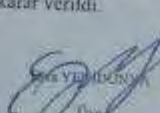
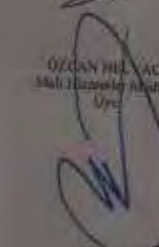
BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ		YAPI TATİL TUTANAĞI				SIRA NO 0028
T.C. BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		CİLT NO. 40				Tarih: 22.07/2019
İçerisi	Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	Kapı No.	S o k a ğ ı
Beşiktaş	Levent	22-23	1403	648	—	Cömert Sokak
Ruhsat		Ruhsatsız		Ruhsat ve Eklerine Aykırı		İlgili Yasa ve Maddesi
Tarih	Cilt No	Sıra No.				
—	—	—				
KROKİ		Vali: şikayet üzerine mahallinde yapılan teftişle Yapı Kredi (A-B-C) Blokları arasında yer alan aralık alanında yandak. krotide belirtildiği şekilde 10,16 x 11,67 = 118,56 m² büyüklüğünde tek katlı mevcut kacak yapı tespit edildiğinden yapılarak yasal işlemlere esas teşkil etmek üzere işbu yapı tatil tutanağı tanzim ve imza edilmiştir.				
MAL SAHİBİ: - Tüm Parsel Maliklerine						
Yukarıda yeri ve tutanak tarihindeki durumu ile tesbit edilmiş bulunan yapı 2360.. sayılı Beşiktaş Kanununun 12, 13, 14, 15. maddesine göre işlem yapılmak üzere mühürlenerek tatil edilmiştir. Mezkur inşaatı 15 gün içinde yıkmamız veya ruhsata bağlamamız veya ruhsat ve mevzuata uygun hale getirmemiz gerekmektedir. Aksi halde Beşiktaş Kanununun 13. inci maddesi gereğince Belediye Encümeninden yıkım kararı alınarak yıktılacak ve yıkım masrafları tarafımızdan tahsil edilecektir. İş bu tutanağın bir nüshası yerine asılmak ve bir nüshası mahalle muhtarına teslim olmak suretiyle tebliğ edilmiş olup, tebliğ edildiğine dair durdurma emri olan bu tutanak dört nüsha olarak tarafımızdan tanzim edilerek ve okunarak imzalandı.						
Teknik Eleman Adı, Soyadı ve İmzası		Teknik Eleman Adı, Soyadı ve İmzası		Zabıta Memuru Adı, Soyadı ve İmzası		Mal Sahibi Adı, Soyadı ve İmzası
Eda Fidan (S. No: 80)		Ayşe Özyıldırım (S. No: 81)		Perride Sirek		

	T.C BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI	Karar Tarihi 27.08.2019
	ENCÜMEN KARARI	Karar No 2019/129

Konu:
Levent Mahallesi, Cömert Sokak, 22-23 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı yerin; 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13 üncü maddesine göre projesine uygun hale getirilmesi ve yıkımı.

Teklif:
İlgili 22.07.2019 tarih ve 40/0028 cilt/sıra sayılı Yapı Tatil Tutanağı.
Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak, 22-23 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı yere ait vakı şikayet üzerine mahallinde yapılan işlemlerde Yapı Kredi A-B-C Blokları ortasında yer alan açık alanda, tek katlı mevcut kaçak yapı tespiti edildiğinden yapılacak yasal işlemlere esas teşkil etmek üzere 22.07.2019 tarih ve 40/0028 cilt/sıra sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir.
Bu nedenle 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 12, 13. ve 18. maddeleri uyarınca Belediye Encümenince Yıkım Kararı alınması gereğine ilişkin işbu rapor tarafımızdan düzenlenip tanzim edilerek imza edilmiştir.
Mal Sahibi: Tüm Parsel Maliklerine
İlgili diğer evraklar ilişikte sunulmuş olup, 2960 Sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesi uyarınca projesine uygun hale getirilmesi ve yıkımına ait evrak ve işlem dosyasını Belediye Encümenine havalesini arz ederim şeklindeki İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Makamından havaleti, 20.08.2019 tarih ve E.5088 evrak 58002 dosya sayılı teklifi ile ekleri okundu.

Karar:
Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak, 22-23 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı yerle ilgili olarak Yapı Tatil Tutanağında belirtilen kısımların 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13 üncü maddesi uyarınca projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına, Encümene katılanların **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

 Ali Rıza ALTINBAŞ
(Beşiktaş Belediyesi Başkan Yardımcısı)
Encümen Başkanı
 İsmail AKIN
Üye
 Mehmet YILMAZ
Üye
 Mustafa ŞAHİN
Üye
 Özcan HİLMİ YILMAZ
Malik Hukukları Müdürü
Üye
 Doğan İsmail TOPCUOĞLU
Enlak ve İmarlık Müdürü
Üye
 Mehmet GÖKÇE
Yeni İşleri Müdürü
Üye

Beşiktaş Belediyesi Başkanlığı, Ayvaz Çukukası, Başlık Sokak, No: 1, 34340 Nispetiye/İSTANBUL
Tefik No: 00123119-0242 Fax No: 00123119-0242
e-Posta: beşiktaş@beşiktaş.bel.tr İmaratı Adresi: www.beşiktaş.bel.tr

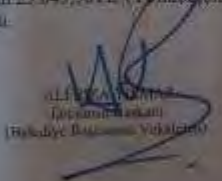
Bilgi için: Nazım TAŞ

	T.C. BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI	Karar Tarihi 01.08.2019
ENCÜMEN KARARI		Karar No 2019 / 120

Konu:
Levent Mahallesi, Cömert Sokak, 22-23 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı yerin, 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesine göre para cezası verilmesi.

Teklif:
İlg: 22.07.2019 tarih ve 40/0028 cilt/ara sayılı Yapı Tahl Tutanağı.
Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak, 22-23 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı yere ait vaki şikayet üzerine mahallinde yapılan tetkikte Yapı Kredi A-B-C Bloklarının ortasında yer alan açık alanda, 10,16x11,67=118,56m² büyüklüğünde tek katlı mevcut küçük yapı tespit edildiğinden yapılacak yasal işlemlere esas teşkil etmek üzere 22.07.2019 tarih ve 40/0028 cilt/ara sayılı Yapı Tahl Tutanağı düzenlenmiştir.
Toplam aykırılık alanı: 10,16x11,67=118,56m²
TEKLİF CEZA MİKTARI
Yapının sınıfı: 3B
Aykırılık için teklif birim fiyat: 46,4913TL/m²
Aykırılık alanı: 118,56m²
Cezası: 118,56x46,4913=5.512,0085TL
Hisseli parselde diğer maliklerin muvafakati alınmaksızın yapılmış: 5.512,0085x0,30=1.653,6026TL
Kamuya veya bir başkasına ait parselde ni yapılmış: -
Uygulama imar planında veya parselasyon planında "Kamı Tesisi Alanı veya Umumi Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş bir alanda yapılmış: -
Mevcut halyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor mu: -
Uygulama imar planı bölünan bir alanda yapılmış: 5,512,0085x0,2=1.102,4017TL
Yapılaşmaya yasaklanmış bir alanda yapılmış: -
Özel kanunlar ile belirlenmiş özel imar rejimine tabi bir alanda yapılmış: -
Ruhsatsız olarak yapılmış: 5,512,0085x1,80=9.921,6153TL
Ruhsatlı hükümsüz hale gelmesine rağmen inşaatı sürdürüyor: -
Yapı kullanma izni belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşaat faaliyet yapıyor mu: -
İnşaat faaliyeti tamamlanmış ve kullanılmıyor: -
İnşaat faaliyeti tamamlanmış ve kullanılıyor: 5,512,0085x0,2=1.102,4017TL
Çevre ve görünüş kirliliğine sebep olduğundan: 5,512,0085x0,2=1.102,4017TL
Mal tahisi, Tüm parsel malikleri: 4.649,13TL
Toplam ceza: 25.043,56TL
İlgili diğer evraklar ilâfekte sunulmuş olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi uyarınca para cezası verilmesine ait olan evrak ve işlem dosyasını Belediye Encümenine havalesini arz ederim şeklindeki İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne Makamdan havaleti, 29.07.2019 tarih ve E.4670 evrak 55369 dosya sayılı teklifi ile ekleri okundu.

Karar:
Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak, 22-23 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı yerin Yapı Tahl Tutanağında belirtilen kısımlarıyla ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi uyarınca ekteki parsel maliklerine hususları oranında toplam 25.043,56 TL (Yüzbeş bin kırk üç lira altmış altı TL) para cezası verilmesine; Encümene katılanları **OYBİRLİĞİ** ile karar verildi.

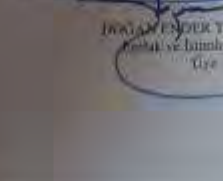
İmza:  Ali Rıza Çelikkale
Belediye Başkanı
(Belediye Başkanı Vekili)

İmza:  İsmail Akın Çurçuoğlu
Yer

İmza:  İBRAHİM ÖZTÜRK
Yer

İmza:  Numan Selim Altın
Yer

İmza:  YAVUZCELAL AÇI
Malikler Kurulu Başkanı
Yer

İmza:  İBRAHİM ENDER TOPCUOĞLU
Kamusal ve İmarat Müdürü
Yer

İmza:  KADİR AYLAK
Yer

T.C.
İSTANBUL
8. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2020/17

25-12-2020

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI
İSTEYEN (DAVACI) : YAPI KREDİ PLAZA BİNA YÖNETİMİ
VEKİLİ : AV. ORHAN KILIÇ
Mevlana Mah. Sultan Abdulhamid Cad. Helin Apt. No 2/8
Esninyeri /İSTANBUL

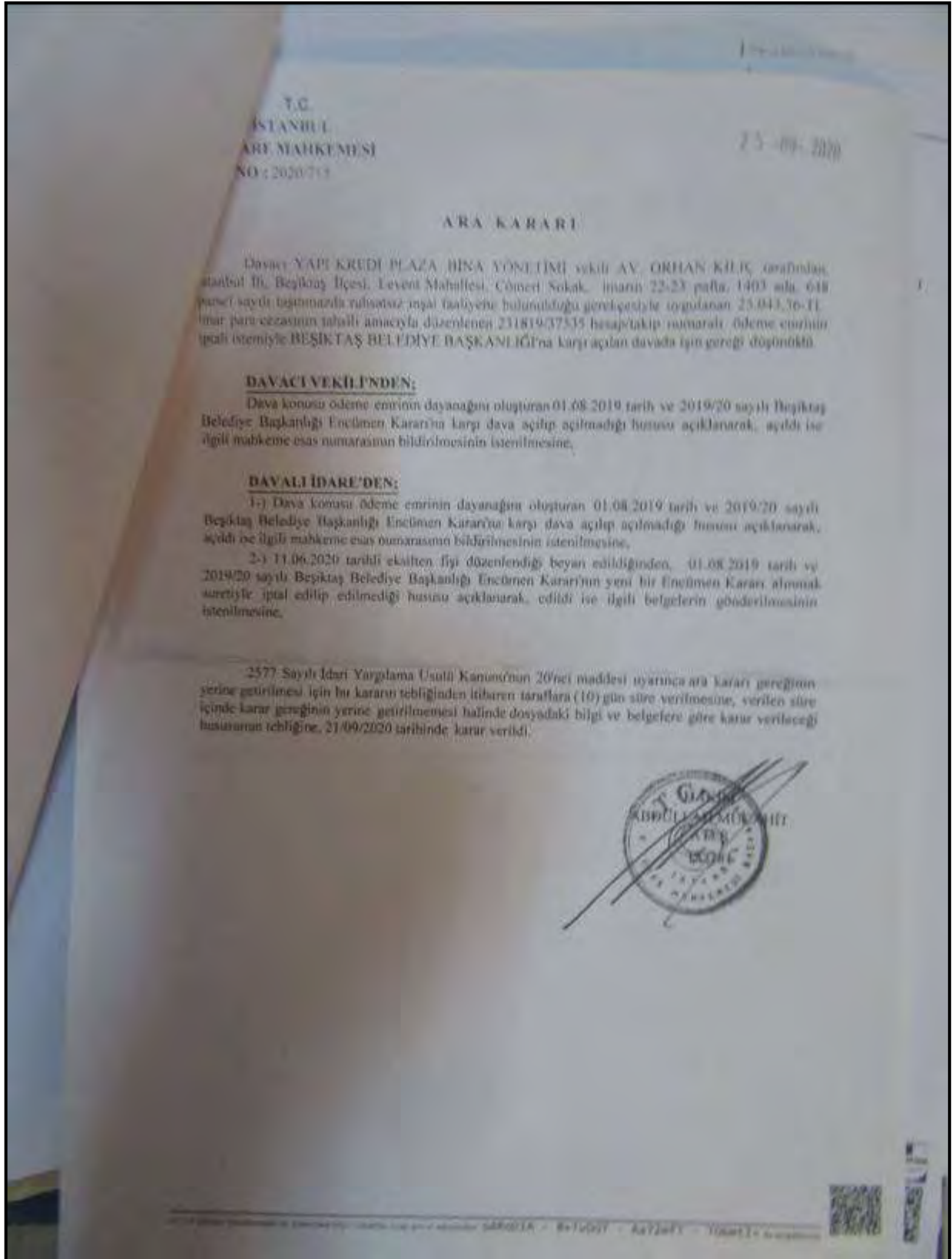
KARŞI TARAF (DAVALI) : BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI /İSTANBUL
VEKİLİ : AV. BERNA ÇAKMAK TIRYAKI- Aynı yerde

İSTEMİN ÖZETİ : İstanbul İl, Beşiktaş İlçesi, Lievent Mahallesi, Cömert Sokak, İmarın 22-53 parça 140) no: 648 parsel sayılı taşınmazda ruhsatsız inşaat faaliyeti bulunduğu gerekçesiyle saygıno: 25.043.36-TL imar para cezasının tahsil amacıyla düzenlenen 231818/37535 tebliğatın numarası ödeme emrinin hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek yürütmesinin durdurulması ve iptali istenilmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA
Kazır verisi İstanbul 8. İdare Mahkemesi Hakimliği'nce için gereği dâhil oldu:
2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesinin 2. fıkrasında idari mahkemelerin, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda, gerçeğe götüren yürütmenin durdurulmasına karar verebilecekleri hükmüne bağlanmıştır.
Öncelikle inceleme sonucunda, olayda yukarıda anılan Kanun hükmünde öngörülen şartların gerçekleşmediği anlaşıldığından, yürütmenin durdurulması isteminin reddine, tebliğatin tamamlanmasına, kararın tebliğini ilaheyin günden itibaren 7 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz yoluyla açık olarak itiraz, 23/06/2020 tarihinde karar verildi.

HAKİM
ABDÜLKADİR MÜCİHİ ATES
(2218)

T.C. İSTANBUL S. İDARE MAHKEMESİ	02-05-2020
ESAS NO : 2020 / ...	
YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI İSTEYEN (DAVACI)	: YAPI ERDE PLAZA BINA YÖNETİMİ
VEKİLİ	: AV. ORHAN KILIÇ Meydan Mah. Sultan Abdülhamid Cad. Helin Apt. No 2 D:8 Esenyurt/İSTANBUL
KARŞI TARAF (DAVALI)	: BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI /İSTANBUL
İSTEMİN ÖZETİ	: İstanbul İl Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak, 22-23 parsa, 1403 nolu, 648 parcel sayılı taşınmazda ruhsatsız inşa faaliyetinde bulunulduğundan bahisle 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesi hükmü uyarınca kaçak kısımların projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına ilişkin 27/08/2019 tarih ve 2019/129 sayılı Encümen Kararı'na; hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir.
TÜRK MİLLETİ ADINA	
Karar veren İstanbul S. İdare Mahkemesi'nce işin gereği görüldüğünden;	
Davalı Idareden :	
1-Dava konusunun idari ve hukuksal gerekçelerinin açıklanmasına,	
2-Dava konusu yapıya ilişkin yapı tatl tutanağının, davacıya yazılı olarak tebliğ yapılmış olması halinde tebliğ-zabteblig belgesinin, tapınmazın fotoğrafları ve;	
3-Davacı tarafından rüfuzat beyannamada bulundurulmuş bulunan ve arsanın yapısını ruhsata bağlanıp bağlanmadığı hakkında sorularla, buna ilişkin bilgi ve belgelerin	
4-Tebliğ konusu yapının bulunduğu tapınmazın üzerinde renkli katmanlı işaretli olarak gösterildiği 1/1000 ölçekli imar planı tan pafta örneği ile birlikte plan netisi ve plan lejantının	
5-Dava konusu işleme dayanak diğer bilgi ve belgelerin istenilmesine,	
Olayın niteliğine ve davanın durumuna göre yürütmenin durdurulması isteminin, davalı idarenin birinci savunmasında iddia ve ara karar gereği yerine getirildikten veya savunma ve ara karara cevap verme süresi geçtikten sonra inceleneceğine, 2177 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 26. ve 27. maddesinin 5. fıkrası gereğince savunma ve ara karar aşmasının (30) gün olarak belirlenmesine, 16/04/2020 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.	
Avukat ERHAN ERKAN 37/73	Dye VOLKAN AYDIN 192883
	Dye MUHAMMED ÇORUM 192953
	





**T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**
Hukuk İşleri Müdürlüğü

Sayı : 32156257-641.04-E.1945
Konu : 2020/25 İd.

GÜNLER
30.10.2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgili : a) 25-09-2020 tarihli ve E.1630 sayılı yazınız.
b) 29-09-2020 tarih ve E.4634 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı.

Dava: Yapı Kredi Plaza Bina Yönetimi tarafından, imar para cezasının tahsil amacıyla düzenlenen 16-01-2020 tarih ve 37535 sayılı ödeme emrinin iptali istemiyle İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nde 2020/715 E. sayılı dosya ile görülen davada; Mahkeme'nin 2020/1350 K. sayılı ve 19-10-2020 tarihli kararı ile **ilava konusu işlemin iptaline** karar verilmiştir. İşbu kararın karşı tarafımızca istinaf yoluna gidilecek olup sonuç ayrıca Müdürlüğünüze bildirilecektir.

Ekli mahkeme kararının tetkiki ve gereği ile karara karşı gerekçeli itirazlarınız ile istinaf başvurunuzda kullanılmak üzere daha önce göndermiş olduğunuz bilgi/belgelere eklemek istediğiniz bilgi ve belgeler var ise bunların onaylı okunaklı birer örneğinin **05/11/2020 Perşembe günü mesai bitimine kadar** Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda gereğini, süresinde gönderilmeyen veya eksik gönderilen bilgi/belgelerle ilgili sorumluluğun Müdürlüğünüze ait olacağı hususunu;

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır
Av. Derya PAŞAVUL ÖZOĞUL
Hukuk İşleri Müdürü

Ek: Mahkeme Kararı

Dağıtım:
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne
Mali Hizmetler Müdürlüğüne

İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne
Mali Hizmetler Müdürlüğüne
Tarih: 30.10.2020
Sayı: 32156257-641.04-E.1945
E-Posta: hukuk@besiktas.bel.tr
İmza: Derya Paşavul Özogul

İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne
Mali Hizmetler Müdürlüğüne
Tarih: 30.10.2020
Sayı: 32156257-641.04-E.1945
E-Posta: hukuk@besiktas.bel.tr
İmza: Derya Paşavul Özogul

Bu belge, güncel elektronik imza ile imzalanmıştır.
İmza: Derya Paşavul Özogul
İmza Kodu: 13360CE04
Belge Kodu: 32156257-641.04-E.1945



Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 4-12-2020-11:10

webtapu
Tapunun Kısaltması

Kayıd Oluşturan: MURAT UTKUCU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
181620232188	20201204-824-F01291	23218

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	1403/648
Taşınmaz Kimlik No:	24660168	AT Yüzölçümü(m2):	16409.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Koy Adı:	RUMELİ HİSARİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Meykii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/9//25
Çilt/Sayfa No:	81/7912	Arsa Pay/Payda:	69/10000
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGIR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------	---------------------------	----------------------

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:30/12/1987 Y:1934(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) -30-12-1987 00:00 - 1934	Yevmiye
-------	---	--	--	---------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
61419136	(SN:5967742) ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-03-2008 3096	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	T.E.K LEHİNE 99 YILIĞINA 1 TL DAN 3886-3887-3888 NOLU TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ KİRA ŞERHİ. 25/08/1987 YEV:5351	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) -25-08-1987 00:00 - 5351	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

2 / 3

Enerji Kimlik Belgesi

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : Ofis

İnşaat Yılı : 1989

Kapalı Kullanma Alanı : 21.156,20

Ada, Parseli : 1403 / 22-23/1 / 648

Adresi : Yapı Kredi Plaza C Blok Büyükdere Cd.34330 Besiktas/İSTANBUL

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : Yapı Kredi Plaza Bina Yönetimi

Adresi : Büyükdere Cd.34330 Besiktas/İSTANBUL

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı :

Adresi :

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Sera Gazı Emisyonu

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		10.817.617,12	12.020.638,18	511,32	ABCDEFG
ISITMA	Isıtma Sistemi, Isıtma Sistemi	4.719.510,09	4.719.510,09	223,08	ABCDEFG
SİNHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	5.213.532,71	5.213.532,71	246,43	ABCDEFG
SOĞUTMA	Isıtma Sistemi, Soğutma Sistemi	779.168,22	1.838.836,99	36,83	ABCDEFG
HAVALANDIRMA	Isıtma Sistemi, Havalandırma	635,35	1.499,44	0,03	ABCDEFG
AYDINLATMA		104.770,74	247.258,95	4,95	ABCDEFG

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : S34D8E79CB658

Veriliş Tarihi : 20.04.2017

Son Geçerlilik Tarihi : 21.04.2027

Belgeyi Düzenleyen

Adı Soyadı : SEMAİHYÖNERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Firması : EVD Enerji Yönetimi ve Danışmanlık Hizmetleri S. A.Ş.

Oda Sicil No : EVD-34-018518-15 NO: 0882 8726 1070 0029

Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulogu

#09811

Tarih : 05.03.2015 No : 401180

24 Mart 2015

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Nursel YAZGAN

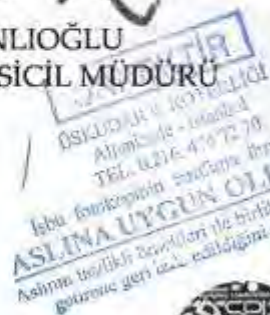
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



OSKODAR KONTROL
Atılımında - İstanbul
TEL: 0212 470 72 70
İşbu fonksiyonun başarılı bir şekilde
ASLINA UYGUN OLDUĞUNU
Aşağıda belirtilen kişiler ile birlikte imza koyulmuş
gözetim geri alınmış olduğunu tasdik ederim



OSKODAR KONTROL
Hacı Ayhan GERİM
Yeminli İmza Yürürlüğü Başkale
Yusuf AMAC





Tarih : 30.12.2014

No : 403376

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.10.2020

Belge No: 2019-02.6924

Sayın Nursel YAZGAN

(Lisans No: 401180)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

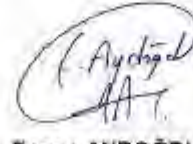
Sayın Hasan Serhat BERKLİ

(Lisans No: 403376)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

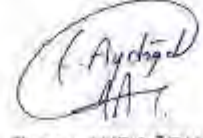
Belge No: 2019-01.2682

Sayın Yılmaz ALUÇ

(Lisans No: 400902)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan