

ÖZDERİCİ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İSTANBUL BEŞİKTAŞ RUMELİ HİSARI
MAHALLESİ 1403 ADA 648 PARSEL YAPI KREDİ PLAZA
PROJESİ C BLOK 25 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU
Beşiktaş/İSTANBUL
ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-005 / 31.12.2023

Söz konusu değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiştir. Değerleme raporu, tarafınızla yapılan 29.11.2023 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

Talebiniz doğrultusunda İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 ada 648 parsel üzerinde yer alan Yapı Kredi Plaza Projesi C Blok 25 Bağımsız Bölüm numaralı taşınmazın güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik **2023-ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-005** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Rapor Tarihi	Pazar Değeri (KDV Hariç)	Pazar Değeri (KDV Dahil)
31.12.2023	51.500.000 TL (Ellibirmilyonbeşyüzbin TürkLirası)	61.800.000 TL (Altmışbirmilyonsekiyüzbin TürkLirası)

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Değerleme hizmeti kapsamında bizi tercih ettiğiniz için teşekkür ederiz. Her türlü soru ve görüşleriniz için dilediğiniz zaman iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

www.emsalgd.com.tr

info@emsalgd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Levent Mahallesi, Cömert Sokak Yapı Kredi Plaza, C Blok No: 1/C/25 Beşiktaş-İSTANBUL
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	Rapora konusu taşınmaz Özderici GYO ve kiracı kullanımındadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 Ada 648 Parsel C Blok 25 bağımsız bölüm numaralı, “Büro” vasıflıdır.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazın imar durum bilgileri “4.3.Gayrimenkulün İmar Bilgileri” başlığı altında detaylı olarak açıklanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 ada, 648 Parsel üzerinde bulunan taşınmazın, piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. *Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut imar koşulları doğrultusunda “Büro amaçlı” olarak kullanılması düşünülmektedir.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2023
RAPOR TARİHİ	31.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	51.500.000 TL (Ellibirmilyonbeşyüzbin TürkLirası)
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	61.800.000 TL (Altmışbirmilyonsekiyüzbin TürkLirası)

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER	6
2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	9
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	12
4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ	18
5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ	24
6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU	29
7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	32
8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	34
9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	41
10. EKLER.....	45

Rapor ve Taraflara Ait Bilgiler

BÖLÜM- 1

1.RAPOR VE TARAFLARA AİT BİLGİLER

1.1.Talep tarihi:

Özderici GYO A.Ş.'nin 29.11.2023 tarihli talebine istinaden, 29.11.2023 tarihli sözleşmeye istinaden, belirtilen gayrimenkul için bu değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.2.Rapor tarih ve Numarası:

Özderici GYO A.Ş.'nin 29.11.2023 tarihli talebi doğrultusunda, Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 2023- ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-005 rapor numarası ile 31.12.2023 tarihinde düzenlenmiştir.

1.3.Değerleme tarihi:

Bu değerleme raporu için, firmamızın değerleme uzmanları 29.11.2023 tarihinde çalışmalara başlamış olup gayrimenkulün yerinde ve ilgili resmi kurumlarda incelemelerde bulunup, ofis çalışmasını tamamlayarak 31.12.2023 tarihinde raporu hazırlamışlardır.

1.4.Rapor türü:

Nuvo Dragos Projesi kapsamında tamamının mülkiyeti, "ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı olan; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 ada, 648 Parsel Yapı Kredi Plaza Projesi C Blok, 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın gayrimenkulün güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespiti amacıyla hazırlanmış değerleme raporudur. Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.5.Raporu hazırlayanlar:

Bu değerleme raporu, Değerleme Uzmanı Samet YALÇIN tarafından, gayrimenkulün yerinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi ve kurumlardan elde edilen bilgiler doğrultusunda hazırlanmış, Denetmen Alper KOZAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından kontrol edilmiştir.

1.6. Dayanak sözleşme:

Özderici GYO A.Ş. ile Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.11.2023 tarihli talebe istinaden düzenlenen 29.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7.Değerlemeyi yapan şirket bilgileri:

Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 23.07.2009 tarih ve 7360 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 04.12.2009 tarihli Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket Unvanı: Emsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi: Nasuh Akar Mahallesi Osmanlı Caddesi Elit Blok No:27 İç Kapı No:11 Çankaya Ankara

1.8.Müşteri unvan ve adresi :

Şirket Unvanı: Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Şirket Amacı: Özderici GYO, gayrimenkul sektöründe arazi geliştirme, proje geliştirme ve kentsel dönüşüm alanlarında, nitelikli projeleri geliştirmekte, sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere (öncelikli konut sektörüne) odaklanarak büyüme politikası geliştirmiştir.

Sermayesi: 250.000.000,00.-TL

Halka Açıklık : %49

Telefon : 0 212 281 52 61

e-posta : info@ozdericigyo.com.tr

1.9.Müşteri talepleri kapsamı:

"4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri" başlığı altında detaylı olarak açıklanan gayrimenkullerin güncel rayiç ekspertiz değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.10.Müşteri tarafından getirilen sınırlamalar:

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.11. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Değerleme Çalışması:

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin 31.12.2022 tarihinde ÖZDERİCİ GYO A.Ş.-008 rapor numarası ile Değerleme Uzmanı Samed Yalçın hazırlanan ve denetmen Bahadır Yaşar YILMAZ tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Gülhan DOĞAN tarafından onaylanan raporumuz bulunmaktadır.

1.12. İşin Kapsamı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine niteliği yazılı gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespitine ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde 34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti hükmüne binaen, “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Değerleme Yaklaşımları

BÖLÜM-2

2.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı’dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, bayındırlık bakanlığı yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete ’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

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

2.1.Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Tasfiye Değeri (Zorunlu Likiditasyon Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Mevcut Ekonomik
Koşulların,
Gayrimenkul
Piyasasının Analizi,
Mevcut Trendler ve
Dayanak Veriler ile
Bunların
Gayrimenkulün
Değerine Etkileri

BÖLÜM-3

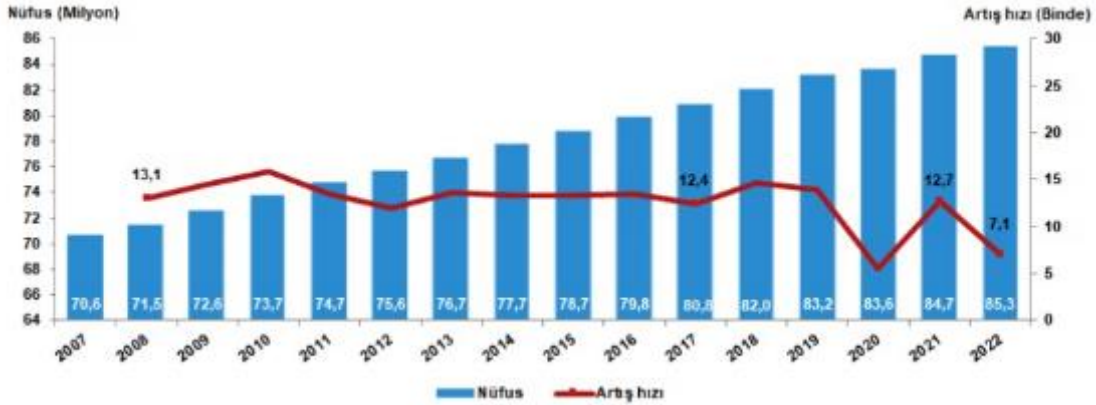
3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ

Genel veriler, bulunulan piyasa bölgelerinde mülk değerini etkileyen kamusal, ekonomik, toplumsal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir. Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa koşullarındaki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi eğilimlerini incelemek ve araştırmakla başlar. Bu araştırma uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen faktörlerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerinin kurulmasına yardımcı olur. Ayrıca rakamsal bilgileri, piyasa şatları ve ipuçlarını sağlar.

3.1. Demografik Veriler:

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

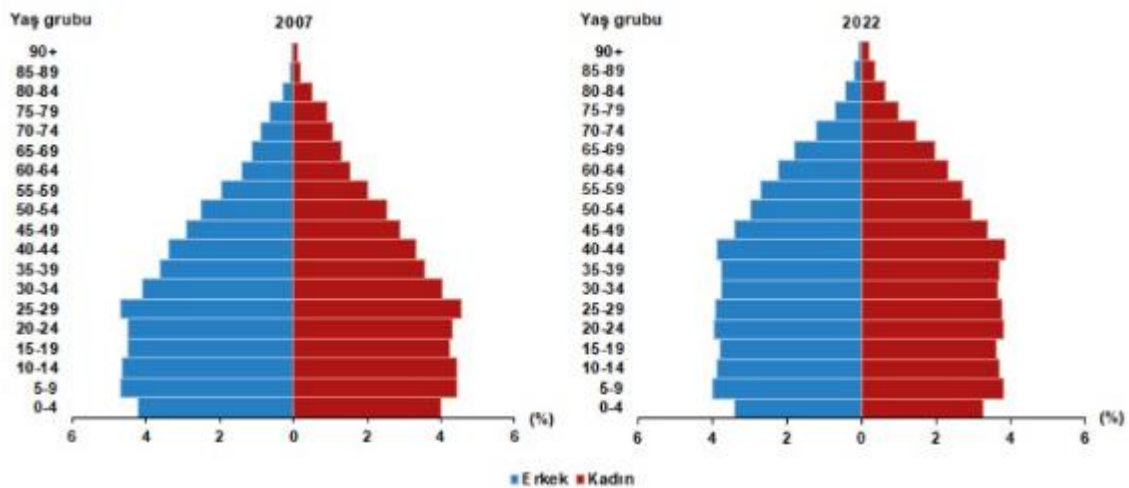
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2022



Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramidi, 2007, 2022



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi. Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

İstanbul İline Genel Bakış;

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.

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. TÜİK verilerine göre 2016 yılında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı 9.203.987 kişi iken 2017 yılında 10.840.595

kişi olmuştur. Tüm Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısının yaklaşık %36'sını oluşturmaktadır. 2017 yılında İstanbul'a gelen yabancıların çoğunluğunu Almanlar (%9,1) ile İranlılar (%8,3) oluşturmaktadır. Diğer ülkelerin toplamdaki yüzdeleri: Suudi Arabistanlılar:%5,1, Iraklılar:%4,8, Ruslar:%4,6, İngilizler:%3,5, Fransızlar:%3,4, Ukraynalılar:%2,8, Amerikalılar:%2,5, Hollandalılar:%2,3, Kuveytliler:%2,2, Çinliler:%2,0, Türkmenler:%2,0, Azerbaycanlılar:%2,0, Cezayirliiler:%1,9, Diğer ülkeler: 43,4 olarak gerçekleşmiştir.

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

Not: 2023 yılı verileri rapor tarihi itibarıyla yayımlanmadığı için rapor içeriğinde yer verilmemiştir

3.2.Ekonomik Veriler:

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu.

COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de

yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH’de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’unaynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde ‘inşaat’, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye’nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir.

Gayrimenkul Sektörü

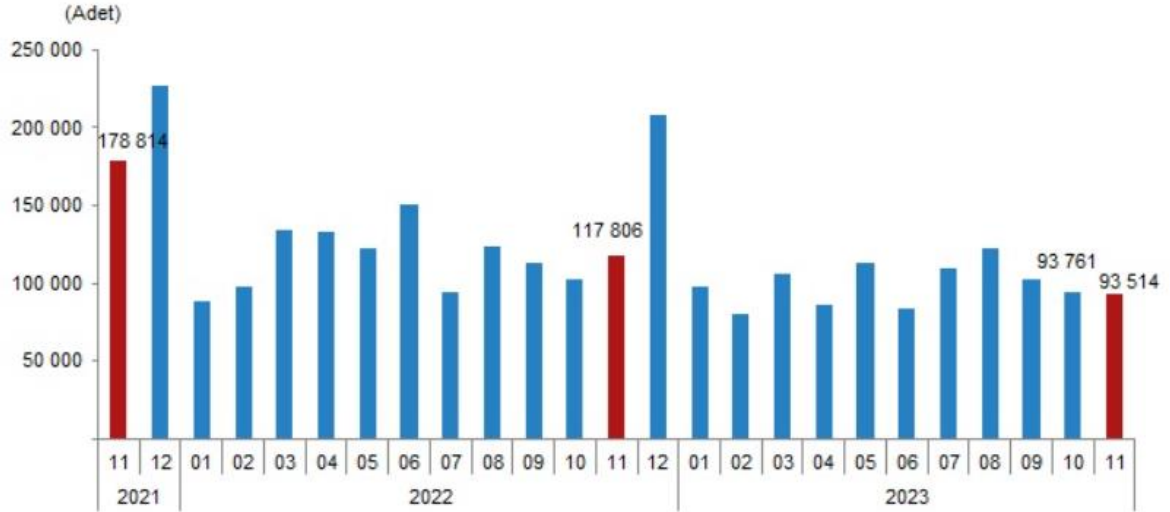
Türkiye 2020 yılında gayrimenkul satış adedinde yüzde14,5’lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29’luk, tapu harcında ise yüzde76’lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020’de Türkiye genelinde gayrimenkul(konut, işyeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019’da 2milyon 338bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5’lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1milyon 499bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul’da gerçekleşirken, İstanbul’u, 215bin 589 adetle Ankara, 144bin 463 adetle İzmir, 104bin 160adetle Antalya ve 100bin 952 adetle Bursa takip etti.

Artan talep ile birlikte inşaat firmalarının son iki yıldır ellerinde biriken konut stoklarının erimesi, proje geliştirmek için arsa stoklarının azalması ve yeni yapılacak gayrimenkullerde döviz endeksli inşaat maliyetlerinin çok yükselmesi sebebiyle konut fiyatları da artmaya devam edecektir. Müteahhitlerin bir daha eski fiyatlarla gayrimenkul üretmeleri önümüzdeki dönemde zor görünüyor. Bu nedenle ikici el piyasalarda ihtiyaçlar nedeniyle ortaya çıkabilecek fırsatlar hariç yeni konut projelerinde fiyatların düşmesi bekleniyor.

2021 yılındaki döviz artışlarına paralel olarak gayrimenkul değerlerinde artış gözlemlenmiştir. 2021 Yıl sonunda döviz kurlarındaki hızlı yükselişin ve faiz oranlarında düşüşün durması sonrasında, yükselen enflasyon rakamları ile beraber yabancı uyruklu kişilerin gayrimenkul talebine paralel olarak, gayrimenkul sektöründeki değerlerde ciddi artışlar olmuştur.

Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)

Konut satışı, Kasım 2023

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 1 milyon 87 bin 349 olarak gerçekleşti. (TÜİK)

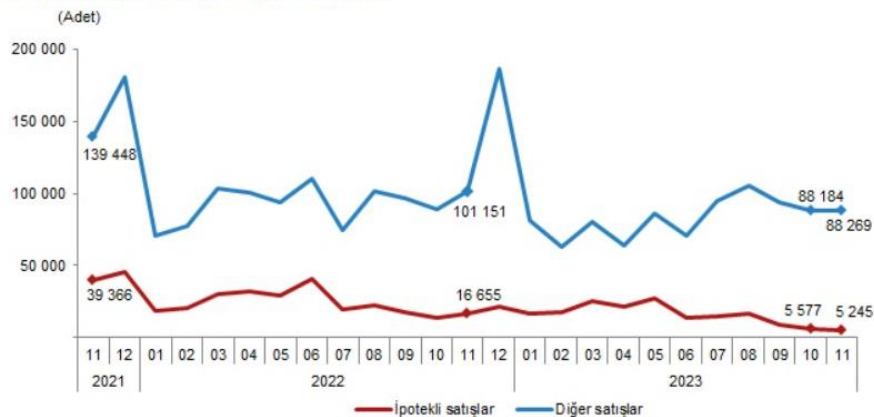
Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım			Ocak - Kasım		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu.

Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu (TÜİK)

Satış şekline göre konut satışı, Kasım 2023

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet ve İmar Bilgileri

BÖLÜM-4

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ**4.1 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:**

İli	İstanbul	
İlçesi	Beşiktaş	
Mahallesi	Rumeli Hisarı	
Köyü	-	
Sokak	-	
Mevki	-	
Ada No	1403	
Parsel No	648	
Ana Gayrimenkul Niteliği	Üç Blok Doksan Bir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı	
Blok/Bağımsız Bölüm No	C/25	69/10000
Arsa pay/payda		
Bağımsız Bölüm Niteliği	Büro	
Ana Gayrimenkul Yüzölçümü	16.409,00 m ²	
Malik / Hissesi	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi/ TAM	

4.2.Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile değerleme uzmanı, tapu kayıtlarının üzerinde inceleme çalışması yapmaktadır.

25.12.2023 tarihinde TKGM Portal Hizmetleri'nden alınan rapor eklerinde sunulan TAKBİS kayıtlarına göre; taşınmazların tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesi:

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

Şerhler Hanesi:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Hak ve Mükellefiyetler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Taşınmazın tapu kayıtlarında gayrimenkulün değerine ilişkin kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri:

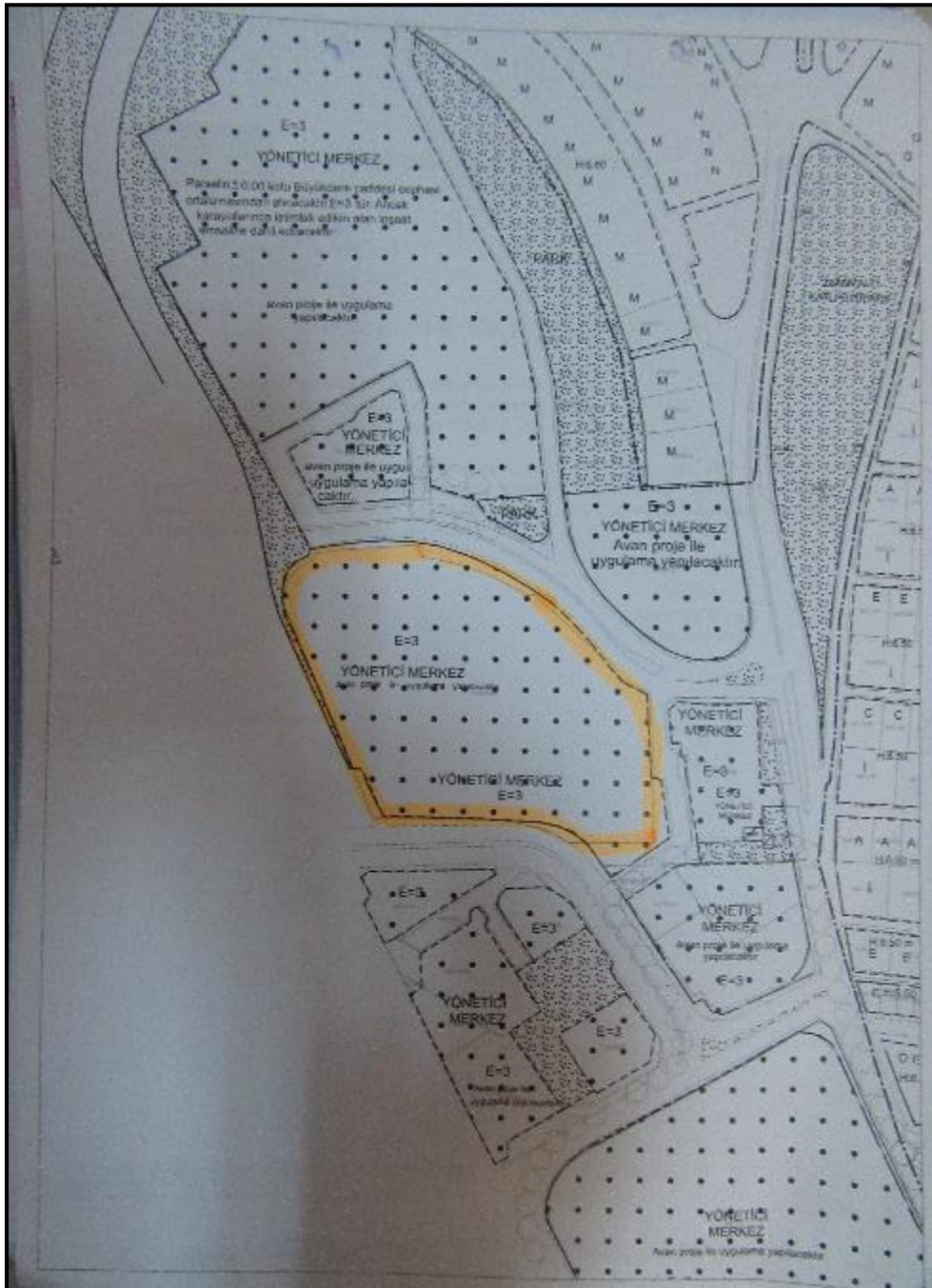
Taşınmaz son 3 yılda bir alım/satım işlemine konu olmamıştır.

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri:

Değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

İMAR DURUMU:

ADA/PARSEL	1403 Ada, 648 Parsel
PLAN ADI	1/1000 ölçekli Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı- 1/5000 ölçekli, Plan notu Tadili Nazım İmar Planı
PLAN ONAY TARİHİ	10.12.1993-21.04.2010
LEJANT	Yönetici Merkez Alanı
YAPILAŞMA KOŞULLARI	- Ayrık nizam - KAKS: 3.00: Serbest, Ön Bahçe Mesafesi 10 m, Yan Bahçe Mesafesi 4 m



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydan Gelen Değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb) İlişkin Bilgi:

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde hukuki durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatları, Tadilat Ruhsatları, Yapı Kullanım İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler:

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 22.12.2022 tarihinde yapılan incelemelerde imar arşiv dosyası içerisinde yer alan bilgi ve belgeler aşağıda yer almaktadır.

Ruhsat ve İzinler:

- 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 bulunulduğu gerekçesi ile Davalı (Beşiktaş Belediye Başkanlığı) tarafından uygulanan 25.043,56 TL imar para cezasının tahsili amacıyla düzenlenen ödeme emrinin ilişkin yürütmenin durdurulması amacıyla açılan davada, Mahkemece davacının yürütmenin durdurulması isteminin reddine 23.06.2020 tarihinde karar vermiştir.

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

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

23.12.2021 TARİH 2021/1593 Esas nolu İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi Kararına göre; 2577 sayılı idari yargılama Usulü Kanununun 45. Maddesinin 3. Fıkrası uyarınca istinaf başvurusunun reddine, temyiz süresi geçtikten sonra dava dosyasının ait olduğu mahkemeye gönderilmesine, 2577 sayılı idari yargılama Usulü Kanununun 6545 sayılı Kanun ile değişik 46. Maddesi uyarınca 30 gün içerisinde Danıştaya temyiz yolu açık olmasına karar verilmiştir.

Davacı Yapı Kredi Plaza Bina Yönetimi tarafından imar para cezasının tahsili amacıyla düzenlenen 06.01.2020 tarih ve 37535 sayılı ödeme emrinin iptali istemiyle İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nde 2020/715 E. sayılı dosya ile görülen davada; Mahkeme'nin dava konusu işlemin iptaline dair kararına karşı Beşiktaş Belediye Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü tarafınca istinaf yoluna gidilmiş olup İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Beşinci İdare Dava Dairesi'nin 2021/35 E., 2021/3125 K. sayılı ve 23/12/2021 tarihli kararı ile istinaf isteminin kabulüne, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2020/715 E., 2020/1350 K. sayılı ve 19/10/2020 tarihli kararının kaldırılmasına, konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiştir. Dosya bu haliyle kesinleşmiştir.

Söz konusu bu durum rapora konu C Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz ile doğrudan bir etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama:

Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyası içerisinde ve ilgili belediye biriminden alınan bilgiye göre taşınmaz için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı vb karar bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

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.

İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Rapora konu bağımsız bölümlerin bulunduğu projede kat mülkiyeti kurulmuştur. Beşiktaş Belediyesi ve Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelere göre projeye ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor'un 4.3. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait belediye arşiv dosyasında ve bina kimlik no üzerinden e devlet sorgulaması sonucunda taşınmazın için düzenlenmiş 20.04.2017 – 20.04.2027 tarihleri arasında geçerli olan S34D8E79CB658 belge numaralı, C Sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır

Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin kayıtlarında herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz Kat Mülkiyetli bir taşınmaz olup proje değerlemesi değildir.

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Değerleme işini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir durum bulunmamaktadır

4.4 Çevre ve Zemin Araştırmaları

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Firmamız bu konuda bir uzmanlığı olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılamamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri ve Çevre Bilgileri

BÖLÜM-5

5.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ VE ÇEVRE BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Beşiktaş İlçesine Genel Bakış:

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 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Beşiktaş İlçesinin nüfusu toplam 178.938'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, Hıdiva Sarayı, Esmâ Sultan Yalısı, Arnavutköy Karakolu, Orhaniye Kışlası, Süslü Karakol ve Yıldız Çini Fabrikası tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır. en yüksek dereceye sahip olan A ilçeleri arasında, 2013 yılının ilk yarısında yapılan sıralamada Beşiktaş ilk sırayı almıştır. 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-Hacıosman 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.

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.



Bazı Merkezlere Uzaklık (Km)

Barbaros Bulvarı	3,4 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	6 Km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	5 Km
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	34 Km
İstanbul Havalimanı	36 Km

5.2 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri:

Ana Gayrimenkulün Tanımı ve 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. Gayrimenkule ilişkin fotoğraflar rapor eklerinde sunulmuştur.

Gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi'nde 1403 ada 648 parsel numarası ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Yapı Kredi Plaza Projesi C Blok 25 numaralı "Büro" nitelikli bağımsız bölümdür. Brüt 486,00 m², net 380,00 m² kullanım alanına sahip olan taşınmaz, ofis olarak kullanılmaktadır.

Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Ayrık Durumlara İlişkin Bilgi:

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıda yapılan incelemelerde taşınmazların mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

Ruhsat Alınmış Yapılarda yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi:

Söz konusu gayrimenkuller için yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ve KDV Konusu

BÖLÜM-6

6. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ VE KDV KONUSU

En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden hayata geçirilebilir mi?

İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde stabil bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten stabil kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, taşınmazın konumu ve üst yapı düzenlemeleri dikkate alındığında; en etkin ve verimli kullanımının **“Ticari”** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

KDV Konusu:

18.07.2023 tarihinde geçeli olan kanun ve yönetmelikler kapsamında,

29 Mart 2022 tarihli Resmi Gazetede 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar 1 Nisan 2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımlanmıştır. Söz konusu değişikliklerin uygulama esaslarına ilişkin Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ Taslağı (Seri No: 41) 4 Nisan 2022 tarihinde Gelir İdaresi Başkanlığı'nın internet sitesinde yayımlanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı sonrasında konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranlarına ilişkin açıklamaları aşağıdaki şekilde üç başlık altında toplayabiliriz.

1 Nisan 2022 Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Alınan Konutlar İçin

Taslak Tebliğ'de 1 Nisan 2022 tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutların 1 Nisan 2022 sonrası tesliminde;

Net alanı 150 m²'ye kadar konut teslimlerinin;

Büyükşehir statüsünde olmayan yerlerde %1,

Büyükşehirlerde, 2007/13033 sayılı BKK'nın 5359 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile kaldırılmadan önceki 1 inci maddesinin altıncı fıkrası kapsamında %1, %8 veya %18

Net alanı 150 m²'yi aşan konutlarda ise %18,

KDV'ye tabi olarak belirtilmektedir.

1 Nisan 2022 Tarihinden Sonra Yapı Ruhsatı Almış Konutlar İçin:

Tebliğ kapsamında 1 Nisan 2022 tarihinden sonrasında yapı ruhsatı alınmış konut teslimlerinde, konut net alanının;

150 m² veya daha az olması durumunda %8,

150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için %8, 150 m²'nin üzerindeki kısmı için %18,

Yine ilgili Karar'da yer aldığı şekilde 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde 1/4/2022 tarihinden sonra alınan yapı ruhsatlarına göre yapılan konutların tesliminde, konutun net alanının;

150 m² veya daha az olması durumunda %1,

150 m²'den fazla olması durumunda ise satış bedelinin 150 m²'ye kadar olan kısmı için (%1), 150 m²'nin üzerindeki kısmı için %18,

KDV oranı kullanılacağı açıklanmıştır.

5339 sayılı CB Kararı çerçevesinde tebliğde de 1/4/2022 tarihinden sonra gerçekleşen arsa teslimlerinin %8 oranında KDV'ne tabi tutulacağı açıklanmıştır.

Taşınmazların boş arsa olmaları dikkate alınarak KDV oranı %8 olarak belirlenmiştir.

Ancak 07.07.2023 tarih 7346 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle tebliğde yer alan %8 olan KDV oranı %10 %18 olan KDV oranı %20 olarak değiştirilmiştir.

Buna göre taşınmaz ticari vasıflı bir taşınmaz olması nedeniyle KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

Not: Konu uzmanlık alanımız dışında olup kesin durum için konu uzmanlarından görüş alınması önerilir.

Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

BÖLÜM-7

7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

SWOT ANALİZİ	
Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Bölge altyapı çalışmalarını tamamlanmış olması, - Yapı Kullanma İzin belgelerinin bulunması, - Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş 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,	1. Dereceden deprem bölgesi içerisinde yer almış olması, - Encümen kararı ile projede bulunan her maliğe hisseleri oranında para cezası kesilmesi, - Rapora konu gayrimenkulün eski bir binada konumlanmış olması,
Fırsatlar	Tehditler
D-100 Karayolu ve E-80 karayoluna yakın konumda olması sebebiyle ulaşımın kolay olması,	Ekonomide yaşanan negatif dalgalanmaların olumsuz etkileri.

Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

BÖLÜM-8

8. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Rapora konu taşınmaz; 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, Taşınmaz niteliği sebebi sıklıkla alım satım&kiralama işlemine konu olan gayrimenkuller arasında yer almaktadır. Bu özellikleri sebebi ile taşınmaz için bu değerleme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacına yönelik olarak gelir getirici mülk olması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı Yöntemi:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir. Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

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

Satılık Ofis Emsal Araştırması:

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

Emsal No	Proje/Konum	Bina Yaşı	Kat	Kullanım Alanı, m ²	Satış Fiyatı, ₺	Birim Değer, ₺/m ²	İlgilisi
1	Yapı Kredi Plaza	33	20	486,00	64.000.000,00	131.687,24	Go Gayrimnekul 0 (533) 247 61 60
2	Yapı Kredi Plaza	33	21	486,00	65.000.000,00	133.744,86	Çözüm Gayrimnekul 0 (542) 235 96 58
3	Levent Loft	8	1	425,00	69.000.000,00	162.352,94	Vaa Gayrimenkul 0 (532) 795 53 08
4	Apa Nef	9	9	763,00	86.000.000,00	112.712,98	Space İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 593 66 76
5	Giz Plaza	20	6	500,00	49.000.000,00	98.000,00	Çözüm Gayrimnekul 0 (542) 235 96 58
6	Nidakule Levent	3	2	495,00	60.000.000,00	121.212,12	Creative Gayrimenkul 0 (532) 627 26 54



Bölgede yapılan araştırmalar sonucu satılık vaziyette bulunan konutların konum ve niteliklerine göre düzenlenmiş emsal analizi tablosu aşağıdaki tablodaki gibidir.

Emsal Analizi							
	Rapora Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı, ₺		64.000.000,00	65.000.000,00	69.000.000,00	86.000.000,00	49.000.000,00	60.000.000,00
Alan, m ²	486,00	486,00	486,00	425,00	763,00	500,00	495,00
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²		131.687,24	133.744,86	162.352,94	112.712,98	98.000,00	121.212,12
Pazarlık Payı		10%	10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²		118.518,52	120.370,37	146.117,65	101.441,68	88.200,00	109.090,91
Bulunduğu Kat	9	6	21	12	9	6	3
Kata İlişkin Düzeltme		-7,50%	-7,50%	-2,50%	0,00%	5,00%	7,00%
Büyüklik	486,00	486,00	486,00	425,00	763,00	500,00	495,00
Büyükliğe İlişkin Düzeltme		0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	34	33	33	8	9	20	3
Bina Yaşına İlişkin Düzeltme		0,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%	-10,00%	-20,00%
Konum	Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Levent Loft	Apa Nef	Giz Plaza	Nidakule Levent	
Konumuna Göre Düzeltme		0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	10,00%	15,00%
Toplam Düzeltme		-7,50%	-7,50%	-17,50%	-10,00%	5,00%	2,00%
Düzeltilmiş Birim Değer		109.629,63	111.342,59	120.547,06	91.297,51	92.610,00	111.272,73
Genel Ortalama		106.116,59					

Emsal analizi sonucu ofislerin ortalama satış m² birim değeri ~ **106.000,00 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

Kiralık Ofis Emsal Araştırması;

Çevredeki projelerde bulunan kiralık olan ofislerin kira fiyatları aşağıdaki gibidir.

Emsal No	Proje/Konum	Bina Yaşı	Kat	Kullanım Alanı, m ²	Aylık Kira, ₺	Birim Kira, ₺/m ² /ay	İlgilisi
1	Yapı Kredi Plaza	33	9	286,00	125.000,00	437,06	CEMİL İPEK Ticari Gayrimenkul 0 (532) 381 96 45
2	Yapı Kredi Plaza	33	8	486,00	280.000,00	576,13	Lacivert Proje 0 (543) 271 58 02
3	Apa Nef	5	10	760,00	300.000,00	394,74	BERA GAYRİMENKUL 0 (532) 289 19 13
4	Apa Giz	4	Zemin	1.250,00	600.000,00	480,00	MANSIONtr LEVENT 0 (532) 712 68 71
5	Apa Nef	5	8	763,00	415.000,00	543,91	BERA GAYRİMENKUL 0 (532) 289 19 13



Bölgede yapılan araştırmalar sonucu kiralık vaziyette bulunan dükkanların konum ve niteliklerine göre düzenlenmiş emsal analizi tablosu aşağıdaki tablodaki gibidir.

Emsal Analizi						
	Rapora Konu Gayrimenkul	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, ₺		125.000,00	280.000,00	300.000,00	600.000,00	415.000,00
Alan, m ²	486,00	286,00	486,00	760,00	1.250,00	763,00
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²		437,06	576,13	394,74	480,00	543,91
Pazarlık Payı		10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²		393,36	518,52	355,26	432,00	489,52
Bulunduğu Kat	9	9	8	10	Zemin	8
Kata İlişkin Düzeltme		0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Büyükölç	486,00	286,00	486,00	760,00	1250,00	763,00
Büyükölçü İlişkin Düzeltme		15,00%	0,00%	-5,00%	-17,50%	-10,00%
Bina Yaşı	34	33	33	5	4	4
Bina Yaşına İlişkin Düzeltme		0,00%	0,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Konum		Yapı Kredi Plaza	Yapı Kredi Plaza	Apa Nef	Apa Giz	Apa Nef
Konumuna Göre Düzeltme		0,00%	0,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Toplam Düzeltme		15,00%	0,00%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
Düzeltilmiş Birim Değer		452,36	518,52	337,50	399,60	440,56
Genel Ortalama		429,71				

Emsal analizi sonucu ofislerin ortalama kira m² birim değeri ~ **430 ₺/m²** olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım 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	106.000,00	51.516.000,00	51.500.000,00

Gelir Yaklaşımı

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 22-23 yıl civarında olduğu ve yapılan pazar araştırması neticesinde kapitalizasyon oranının ~ % 4 civarında olabileceği düşünülmektedir.

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.

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

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	430,00	208.980,00	2.507.760,00	4,55%	55.170.720,00	55.150.000,00

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

BÖLÜM-9

9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan ofis emsal araştırmaları yapılarak değer takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin 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.

Özet Tablo	
Yöntemler	KDV Hariç Toplam Değer
Pazar Yaklaşımı	51.500.000,00
Gelir Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon)	55.150.000,00

9.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içeriğinde yer verilmeyen asgari husus ve yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Rapora konu ana taşınmaza ilişkin Web Tapu Sistemi ve Beşiktaş Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelere göre söz konusu yapıya ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor’un Ruhsat ve İzinler bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b) bendinde (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”

“Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nin 22. Maddesinin 1. Fıkrasının r) bendinde Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.” hükmü doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde **“BİNA”** olarak bulunmasında herhangi bir engelin olmadığı düşünülmektedir.

9.4. Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların taşınmazın devrine engel bir durum bulunmamaktadır.

9.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

9.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu ana taşınmaz “Üç Blok Doksan Bir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı” nitelikli olup arsa veya arazi niteliğinde değildir.

9.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk değildir.

9.8. Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

“Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1 numaralı GYO tebliği MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (1) Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların;

a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

b) (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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. “

Hükümleri doğrultusunda “**BİNA**” olarak GYO portföyüne dahil edilmesinde /bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı düşünülmektedir

9.9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa satış ve kira değer tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.10. Sonuç

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, gelecek projeksiyonları, yakın çevresi, imar durumları, ulaşım imkânları, potansiyel alıcı kitlesi, yola cephe durumu ve alansal büyüklüğü gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, C Blok 25 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ilişkin takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı (Direk Kapitalizasyon) kullanılmış Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen Pazar Yaklaşımı ile takdir edilen değerlerin gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm No	Birim Değer, ₺/m ²	KDV Hariç Değer, ₺	KDV Dahil Değer ₺
C	9	25	106.000,00	51.500.000,00	61.800.000,00

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

UYGUNLUK BEYANI

- Yapılan bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme uzmanı mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Samed YALÇIN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406430

Alper KOZAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402319

Gülhan DOĞAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400254

EKLER

BÖLÜM-10

10. EKLER

1. Gayrimenkule İlişkin Fotoğraflar
2. Tapu Kayıt Örnekleri (TAKBİS)
3. Proje, ruhsat, yapı kullanma izin belgeleri
4. Enerji Kimlik Belgesi
5. Lisanslar

Gayrimenkule İlişkin Fotoğraflar











Tapu Kayıt Örnekleri (TAKBİS)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2023-14:18



Kaydı Oluşturan: AHMET ÖZDERİCİ (ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KalMülkiyeti	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/Köy Adı:	RUMELİ HİSARİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/9//25
Cilt/Sayfa No:	81/7912	Arsa Pay/Payda:	69/10000
Kayıt Durum:	Aklif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

Beyan	YÖNETİM PLANI:30/12/1987 Y:1934(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 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	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
61419136	(SN:5967742) ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	69	69	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24-03-2008 3096	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	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 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	

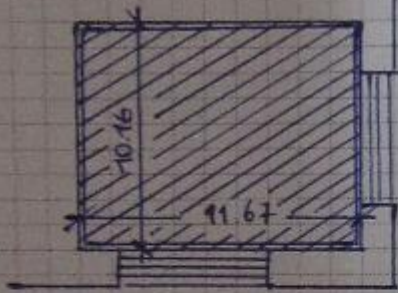
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9_MqJ3et3C0Z kodunu Online İşlemler

2 / 3

[illegible]

53

 BEŞİKTAŞ BELEDİYESİ T.C. BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		YAPI TATİL TUTANAĞI				SIRA NO 0028
İlçe: Beşiktaş Mahallesi: Lavent		Pafta: 22-23	Ada: 1403	Parsel: 648	Kapı No: --	CİLT NO. 40 Tarih: 22.07.2019
Ruhsat Tarih: -- Cilt No: -- Sıra No: --		Ruhsatsız		Ruhsat ve Eklerine Aykırı		İlgili Yasa ve Maddesi
KROKİ						
		Vali: şikayet üzerine mahallinde yapılan teftişle Yapı Kredi (A-B-C) Blokları arasında yer alan arık alanda yapılar. Krokide belirtildiği şekilde $10,16 \times 11,67 = 118,56 m^2$ büyüklüğünde tek katlı mevcut olarak yapı tespit edildiğinden yapılarak yasal işlemlere esas teşkil etmek üzere bu yapı tatil tutanağı tanzim ve imza edilmiştir.				
MAL SAHİBİ: - Tüm Parsel Maliklerine						
Yukarıda yeri ve tutanak tarihindeki durumu ile tesbit edilmiş bulunan yapı 2960 sayılı Bezişik kanununun 11, 12, 13. maddesine göre işlem yapılmak üzere mühürlenerek tatil edilmiştir. Mezkûr inşaatı 15 gün içinde yıkmamız veya ruhsata bağlamanız veya ruhsat ve mevzuata uygun hale getirmeniz gerekmektedir. Aksi halde 113. maddesi gereğince Belediye Encümeninden yıkım kararı alınarak yıktırılacak ve yıkım masrafları tarafınızdan tahsil edilecektir. İş bu tutanağın bir nüshası yerine asılmak ve bir nüshası mahalle muhtarına vermek 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 Eda Erdem (Sic No: 86)		Teknik Eleman Adı, Soyadı ve İmzası Öğretmen (Sic No: 86)		Zabıta Memuru Adı, Soyadı ve İmzası Feride Sireli		Mal Sahibi Adı, Soyadı ve İmzası

 BESİKTAS BELEDİYESİ	T.C. BESİKTAS 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:
İlgi: 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 tertakte Yapı Kredi A-B-C Blokları ortasında yer alan açık alanda, tek katlı mevcut kaçak yapı tespit 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 tarafınızdan düzenlenip tanzin edilerek imza edilmiştir.
Mal Sahibi: Tüm Parsel Maliklerine
İlgili diğer evraklar işihte sunulmuş olup, 2960 Sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesi uyarınca projesine uygun hale getirilmesi ve yıkımına ait evrak ve işleri dosyasını Belediye Encümenine havalesini arz ederim şeklindeki İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Mukamından 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 yerde 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.

Adil Rıza Altınmay
(Belediye Başkanlığı Yetkilisi)
Encümen Başkanı
Oye

Emrah Şahin Çuroğlu
Oye

Yusuf Yılmaz
Oye

Numan Selami Çelikkaya
Oye

Özcan Hilmi Yacı
Mali Hizmetler Müdürü
Oye

Değan Emel Topcuoğlu
Emlak ve Yıkım Müdürü
Oye

Alihan Özkan
İmar İşleri Müdürü
Oye

Beşiktaş Belediyesi Başkanlığı, Ayar Caddesi, İhsan Sokak, No: 1, 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon No: 0212/3794342 Fax No: 0212/31154127
e-posta: ems@emsal.com.tr beşiktaş.bel.tr internet sitesi: www.besiktas.bel.tr

Bilgi İçin: Nazan TAŞ

 BESİKTAŞ BELEDİYESİ	T.C BESİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI ENCÜMEN KARARI	Karar Tarihi 01.08.2019 Karar No 2019 / 126
---	--	--

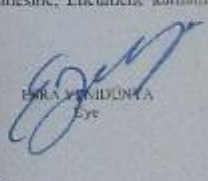
Konu:
 Levent Mahallesi, Cömert Sokak, 22-23 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı yerin; 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesine göre para cezası verilmesi.

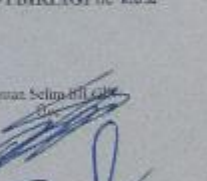
Teklif:
 İlgili 22.07.2019 tarih ve 40/0028 cilt/sıra sayılı Yapı Tatil Tutanağı.
 Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak, 22-23 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı yere ait vaki şikayet üzerine mahallinde yapılan tetkikte Yapı Kredi A-B-C Bloklarının ortasında yer alan açık alanda, 10,16x11,67=118,56m² büyüklüğünde tek katlı mevcut kaçak yapı tespit edildiğinden yapılacak yasal işlemlere esas teşkil etmek üzere 22.07.2019 tarih ve 40/0028 cilt/sıra sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir.
 Toplam aykırılık alanı: 10,16x11,67=118,56m²
TEKLİF CEZA MİKTARI
 Yapının sınıfı: 3B
 Aykırılık için teklif birim fiyatı: 46,4913TL/m²
 Aykırılık alanı: 118,56m²
 Ceza: 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 mi yapılmış: -
 Uygulama imar planında veya parselasyon planında "Kamu Tesisi Alanı veya Umumi Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş bir alanda yapılmış: -
 Mevcut haliyle veya öngörülen bir afet tehlikesi karşısında can ve mal emniyetini tehdit ediyor mu: -
 Uygulama imar planı bulunan 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
 Ruhsatı hükümsüz halde gelmesine rağmen inşaatı sürdürüyor: -
 Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşaat faaliyeti yapıyor mu: -
 İnşaat faaliyeti tamamlanmış ve kullanılmıyor: -
 İnşaat faaliyeti tamamlanmış ve kullanılıyor: 5.512,0085x0,2=1.102,4017TL
 Çevre ve görüntü kirliliğine sebep olduğundan: 5.512,0085x0,2=1.102,4017TL
 Mal sahibi, Tüm parsel malikleri: 4.649,13TL
 Toplam ceza: 25.043,5615TL
 İlgili diğer evraklar ilişikte 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'nün Makamından haseleli, 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 Tatil Tutanağında belirtilen kısımlarıyla ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 42 nci maddesi uyarınca ekteki parsel maliklerine hisseleri oranında toplam 25.043,56TL (Yarımbeşbinkırkıüçtirahatüçonak) para cezası verilmesine; Encümene konulanların OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

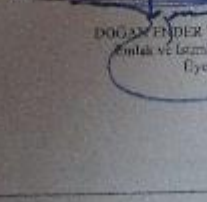

 Ali Rıza Çelik
 Encümen Başkanı
 (Belediye Başkanına Vekâleten)

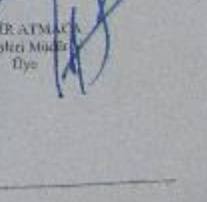

 İsmail Hakkı Çurudolu
 Eya


 Hakan Yılmaz
 Eya


 Numan Selim Etil Çelik
 Eya


 Özcan Heliç
 Mali Hizmetler Müdürü
 Eya


 Doğan Fender Topçuoğlu
 Teknik ve İzleme Müdürü
 Eya


 Kadri Atmaca
 Yasa İşleri Müdürü
 Eya

T.C.
İSTANBUL
8. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2020/11

28-06-2020

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

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

İSTEMİN ÖZETİ : İstanbul İl, Beşiktaş İlçesi, Livest Mahallesi, Cömert Sokak, imarın 22/03 parça 1401 ada, 648 parsel sayılı taşınmazda ruhsatsız inşaat faaliyette bulunduğu gerekçesiyle uygulanmış 25/043.56-T1. İmar para cezasının tahsil amaçıyla düzenlenen 231819/37555 beşitakip numarası ödeme emrinin hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek yürütmesinin durdurulması ve iptali istenilmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA
Karar veren İstanbul 8. İdare Mahkemesi Hakimliği'nce işin gereği düşünüldü:
2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesinin 2. fıkrasında idari mahkemelerin, idari işlemin uygulanması hususunda icrafi güç veya imkanlar zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda, gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilecekleri hükmüne bağlanmıştır.
Dönüşüm sürecinden, olayda yukarıda anılan Kanun hükmünde öngörülen şartların gerçekleşmediği anlaşıldığından, yürütmenin durdurulması isteminin reddine, tebliğin tamamlanmasına, kararın açıklanması ile aynı günden itibaren 7 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz yapılabilmek üzere, 23/06/2020 tarihinde karar verildi.

HAKİM
ABDÜLGHANI ÖZTÜRK ATEŞ
182781

© 2017 by the author. Published by Cambridge University Press on behalf of Cambridge University Press. This is an Open Access article, distributed under the terms of the Creative Commons Attribution licence (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), which permits unrestricted re-use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

T.C.
İSTANBUL
İÇİŞİLERİ MAHKEMESİ
NO: 2020/713

25-09-2020

ARA KARARI

Dava: YAPI KREDİ PLAZA BİNA YÖNETİMİ vekili AV. ORHAN KILIÇ tarafından İstanbul İl, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak, sınırları 22-23 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı taşınmazda ruhsatsız inşaat faaliyeti bulunduğu gerekçesiyle uygulanan 25.043.56-11 emar para cezasının tahsil amacıyla düzenlenen 231819/37535 hesap/takip numarası ile ödeme emrinin iptali istemiyle BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'na karşı açılan davada işin gereği düşünüldü.

DAVACI VEKİLİ'NDEN:

Dava konusu ödeme emrinin dayanağını oluşturan 01.08.2019 tarih ve 2019/20 sayılı Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı'na karşı dava açılıp açılmadığı hususu açıklanarak, açıldı ise ilgili mahkeme esas numarasının bildirilmesinin istenilmesine,

DAVALI İDARE'DEN:

1- Dava konusu ödeme emrinin dayanağını oluşturan 01.08.2019 tarih ve 2019/20 sayılı Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı'na karşı dava açılıp açılmadığı hususu açıklanarak, açıldı ise ilgili mahkeme esas numarasının bildirilmesinin istenilmesine,

2- 14.09.2020 tarihli eksilen fiş düzenlendiği beyan edildiğinden, 01.08.2019 tarih ve 2019/20 sayılı Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı'nın yeni bir Encümen Kararı alınmak suretiyle iptal edilip edilmediği hususu açıklanarak, edildi ise ilgili belgelerin gönderilmesinin istenilmesine,

2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 20'nci maddesi uyarınca ara kararı gereğinin yerine getirilmesi için bu kararın tebliğinden itibaren taraflara (10) gün süre verilmesine, verilen süre içinde karar gereğinin yerine getirilmemesi halinde dosyadaki bilgi ve belgelere göre karar verileceği hususunun tebliğine, 21/09/2020 tarihinde karar verildi.



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

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

GÜNLÜDÜR
30.10.2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgili : a) 25.09.2020 tarihli ve E.1630 sayılı yazımız.
b) 29.09.2020 tarih ve E.4634 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı.

Davacı Yapı Kredi Plaza Bina Yönetimi tarafından, imar para cezasının tahsili 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 **dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.** İşbu karara karşı tarafımızca istinaf yoluna gidilecek olup sonuç ayrıca Müdürlüğünüze bildirilecektir.

Ekli mahkeme kararının tetkiki ve gereği ile karara karşı gerekçeli itirazlarınız ile istinaf başvurumuzda kullanılmak üzere daha önce göndermiş olduğumuz bilgi/belgelere eklemek istediğimiz 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-İmzalıdır
Av. Derya PAŞAVUL ÖZOĞUL
Hukuk İşleri Müdürü

Ek :Mahkeme Kararı

Dağıtım :
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne
Mali Hizmetler Müdürlüğüne

Beşiktaş Belediyesi Başkanlığı, Malî Hizmetler Müdürlüğü, Ayar Cad. No: 1, Beşiktaş, İstanbul, Türkiye
32156257-641.04-E.1945
Tarih: 30.10.2020 15:42:42
Fax: 0212 219 42 42
E-Posta: beşiktaş@beşiktaş.bel.tr
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Bu belgeyi güvenli elektronik imza ile imzalayanın Doğrulama Kodu : 13357CFD Belge No: 32156257-641.04-E.1945
İmza: 4209



T.C.
İSTANBUL
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
BEŞİNCİ İDARE DAVA DAİRESİ
ESAS NO : 2021/1593
KARAR NO : 2021/3126

02-02-2022

İSTİNAFA BAŞVURAN

(DAVACI)

: YAPI KREDİ PLAZA BİNA YÖNETİMİ

VEKİLİ

: AV. ORHAN KILIÇ

UETS[16975-79953-97649]

KARŞI TARAF (DAVALI)

: BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ

: AV. NALAN DOĞRU KÜÇÜKARSLAN

UETS [35686-76865-28091]

İSTEMİN KONUSU

: İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 30/11/2020 tarih ve E:2020/716, K:2020/1715 sayılı kararının istinaf yolu ile incelenerek kaldırılması ve dava konusu işlemin iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ**Dava konusu istem**

: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak, imarın 22-23 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı taşınmazda ruhsatsız inşai faaliyette bulunulduğu gerekçesiyle 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesi hükmü uyarınca kaçak kısımların projesine uygun hale getirilmesi ve yıkılması gerekliliğine yönelik alınan 27/08/2019 tarih ve 2019/129 sayılı Encümen Kararının iptali istenilmiştir.

İlk derece mahkemesi**kararının özeti**

: İstanbul 8. İdare Mahkemesinin 30/11/2020 tarih ve E:2020/716, K:2020/1715 sayılı kararı ile; " ... ruhsata bağlanması mümkün olmayan imalatların verilen 15 günlük süre içerisinde kaldırılmaması nedeniyle 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesi uyarınca tesis olunan dava konusu işlemde hukuka ve mevzuata aykırılık bulunmadığı" gerekçesi ile; **davanın reddine** karar verilmiştir.

İSTİNAFA BAŞVURANIN**İDDİALARI**

: Davacı tarafından; Beşiktaş Belediyesinin yapı tatil tutanağı düzenleme ve yıkım kararı alma yetkisinin bulunmadığı, bina yönetiminin tüzel kişiliği olmaması nedeniyle bina yönetimi adına idari yaptırım kararı alınamayacağı ileri sürülerek kararın istinaf yolu ile incelenerek kaldırılması ve dava konusu işlemin iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI

: Savunma verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Beşinci İdare Dava Dairesince; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 6545 sayılı Kanunun 19. maddesi ile değişik 45. maddesi uyarınca dava dosyası incelenerek gereği görüldü;

T.C.
İSTANBUL
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
BEŞİNCİ İDARE DAVA DAİRESİ
ESAS NO : 2021/1593
KARAR NO : 2021/3126

HUKUKİ DEĞERLENDİRME :

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun "İstinaf" başlıklı (Değişik 6545 S.K./19. md.) 45. maddesinin; **3. fıkrasında**; "Bölge idare mahkemesi, yaptığı inceleme sonunda ilk derece mahkemesi kararını hukuka uygun bulursa istinaf başvurusunun reddine karar verir. Karardaki maddi yanlışlıkların düzeltilmesi mümkün ise gerekli düzeltmeyi yaparak aynı kararı verir."; **46. maddesinin 1. fıkrasının (g) bendinde**, bölge idare mahkemelerinin, Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu ve Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca itiraz üzerine verilen kararlar ile 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun uygulanmasından doğan davalar hakkında verdikleri kararların, başka kanunlarda aksine hüküm bulursa dahi Danıştayda, kararın tebliğinden itibaren otuz gün içinde temyiz edilebileceği; belirtilmiştir.

İstinaf incelemesine konu karar usul ve hukuka uygun olup istinaf dilekçesinde ileri sürülen hususlar kararın kaldırılmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

KARAR SONUCU :

Açıklanan nedenlerle;

1-2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 45. maddesinin 3. fıkrası uyarınca **İSTİNAF BAŞVURUSUNUN REDDİNE,**

2- Aşağıda dökümü yapılan istinaf yargılama giderinin başvuran üzerinde bırakılmasına,

3-Artan posta giderinin hükmün kesinleşmesinden sonra mahkemesince istinaf isteminde bulunana iadesine,

4-Temyiz süresi geçtikten sonra dava dosyasının ait olduğu mahkemeye gönderilmesine,

5-2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 6545 sayılı Kanun ile değişik 46. maddesi uyarınca 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere 23/12/2021 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
İŞİL DEMİR
38443

Üye
TOLAY ŞERAN
37813

Üye
TARİK ARMAĞAN
101737

İSTİNAF GİDERLERİ (DAVACI) :

İstinaf Başvurma Harcı : 162,10 -TL

İstinaf Posta Gideri : 16,50 -TL

TOPLAM : 178,60 -TL

24/12/2021/T.Ş.S.Ö

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

Sayı : E-32156257-641.04-378
Konu : 2020/25 İd.

03.02.2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 30/10/2020 tarih ve E.1945 sayılı yazımız

Davacı Yapı Kredi Plaza Bina Yönetimi tarafından, imar para cezasının tahsili 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 *dava konusu işlemin iptaline* dair kararına karşı tarafımızca istinaf yoluna gidilmiş olup İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Beşinci İdare Dava Dairesi'nin 2021/35 E. , 2021/3125 K. sayılı ve 23/12/2021 tarihli kararı ile **istinaf istemimizin kabulüne, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2020/715 E. , 2020/1350 K. sayılı ve 19/10/2020 tarihli kararının kaldırılmasına, konusu kalmayan dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına** hükmedilmiştir. Dosya bu haliyle kesinleşmiştir.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Beşinci İdare Dava Dairesi'nin 2021/35 E. , 2021/3125 K. sayılı ve 23/12/2021 tarihli kararı yazımız ekinde sunulmakta olup gereği hususunu;
Bilgilerinize arz ederim.

Av. Derya PAŞAVUL ÖZOĞUL
Hukuk İşleri Müdürü

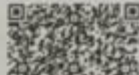
Ek : İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Kararı

Dağıtım :
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne
Mali Hizmetler Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 1D546AA8
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/besiktas-belediyesi-ebys>

Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Nispetiye Mahallesi, Aytaç Caddesi,
34360 Beşiktaş-İSTANBUL

Bilgi için: NALAN DOĞRU KOÇUKARSLAN
Avukat



Mimari Proje Görselleri

Yerinde yapılacak istenen mimari projelerin günün sayılı imar durumuna imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre tatbik olumları tarafımızdan tasdik olmuştur.

BOĞAZİÇİ	İMAR VE PLANLAMA MÜB.	PROJE NO
Statik proje kontrolü	mimari proje kontrol ve tasdiki raporları	rüşvet büro şefi

YAPININ	SARIBİ	KURAY YAT. End. ve Tic. A.Ş.
	KULLANMA AMACI	Yöneltili Merkez

ARSAİN							
Belediye	İlçe	Mahalle	Sokağı	pafta No	ada No	parsel No	imda
İSTANBUL	BEŞİKTAŞ	RUMELİHİSAR	BUYÜKÖRE	22.23/1	1403	648	21

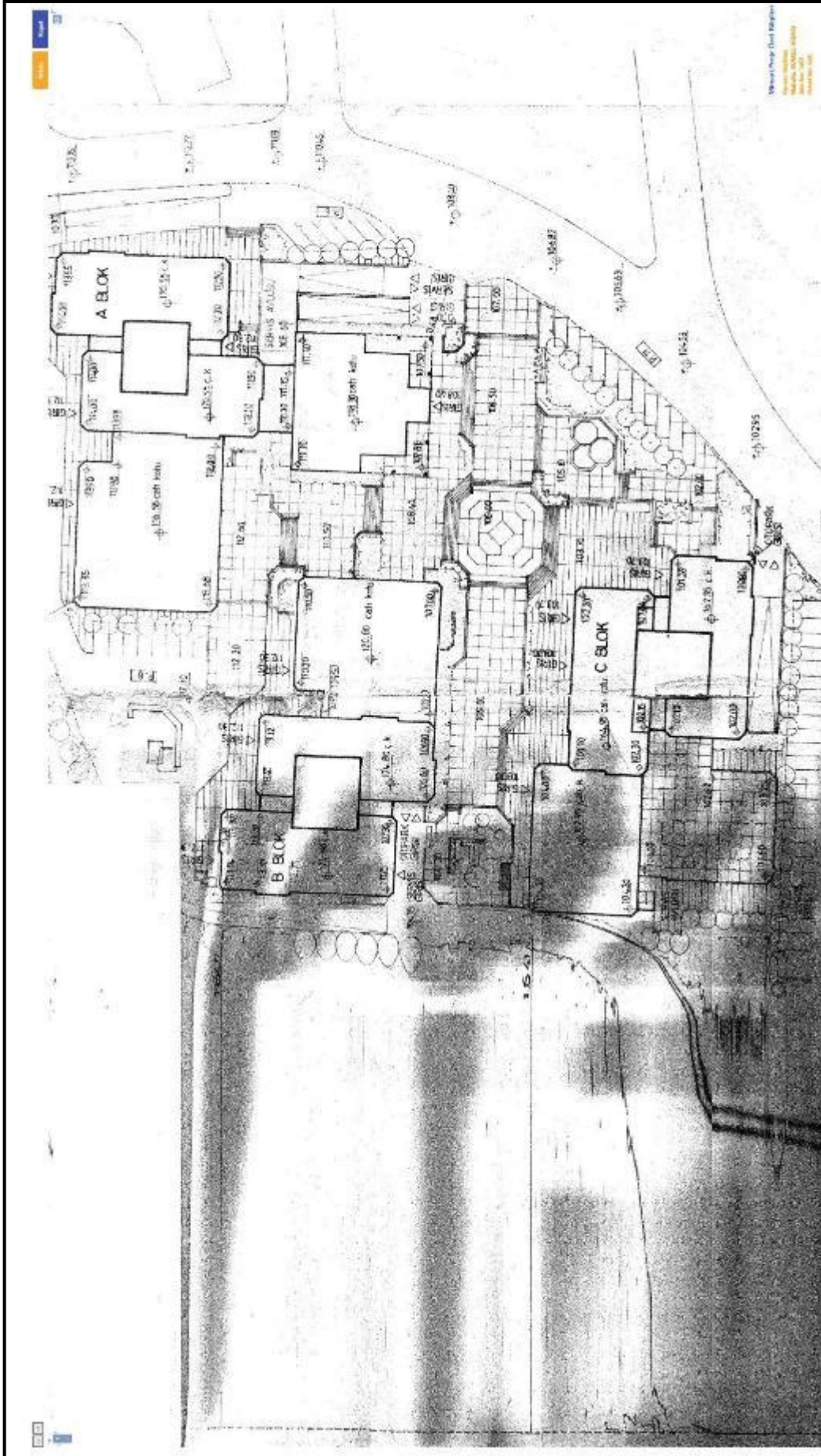
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ							
Mimari no	Statik no	Maliyet grubu	Kat adedi	Alanı (m ²)	İnşaat süresi (ay)	Taşıyıcı sistemi	En büyük açıklık (m)
5	4	4	20	90.696	36	B.A.K.	5.00

ÖLÇEK	1/500	STATİK PROJESİ
	1/50	STATİK PROJESİ

1/500 Vaziyet planı yerine ve çapına uygundur.

İNCELENEN BELGELER

1.11.985 bta sayılı tapu yazısı,
 14.6.985/3875 sayılı imar durumu,
 25.8.978/6385 sayılı raporlu krokisi,
 14.10.985/934 sayılı eski belgesi 26.12.978/3441,
 21.6.977/5685 sayılı konuları md. yazısı.



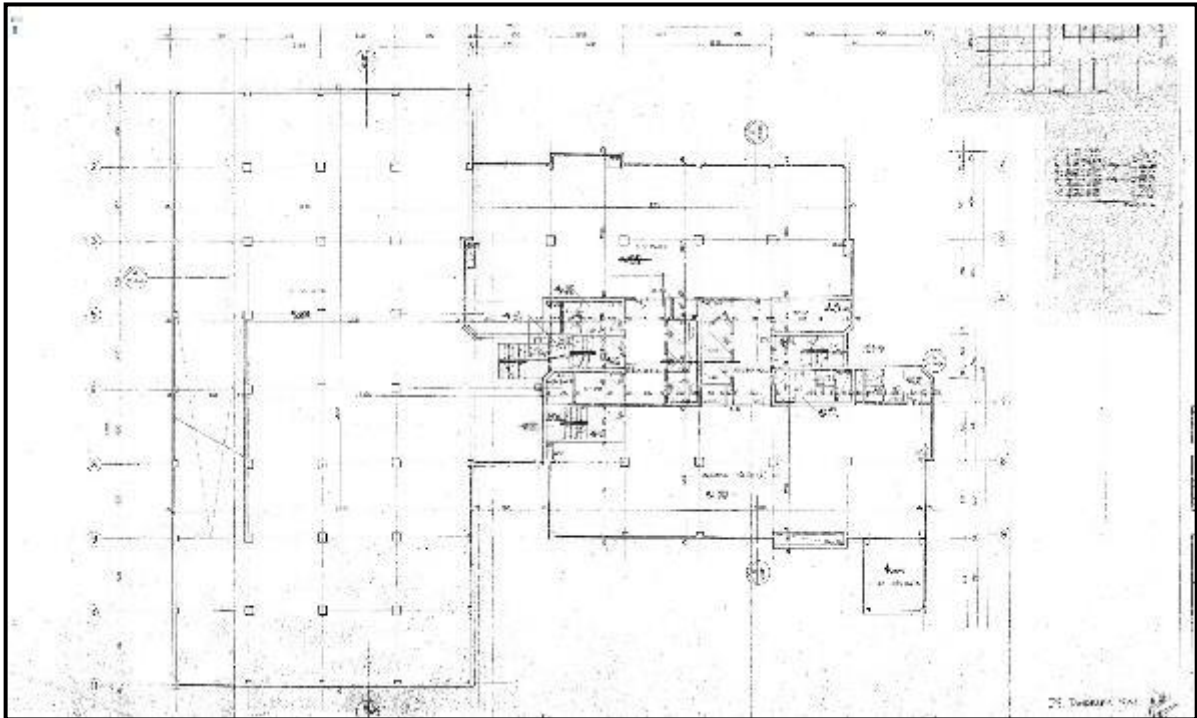
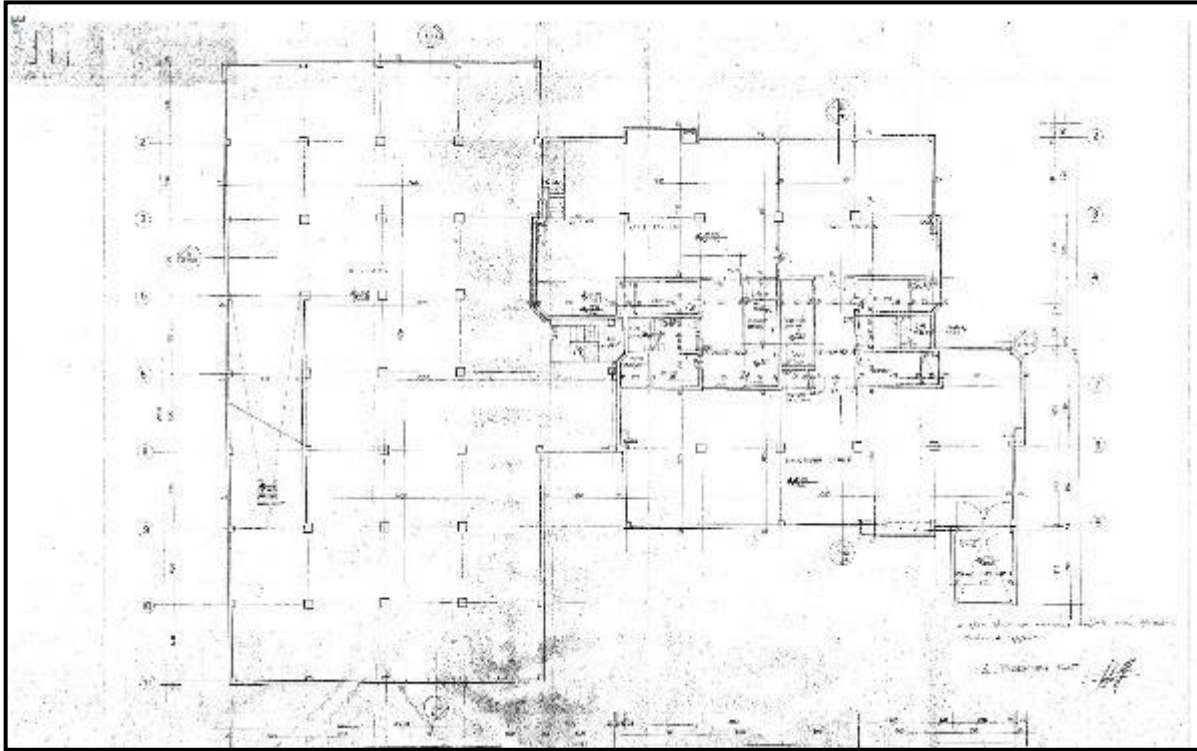


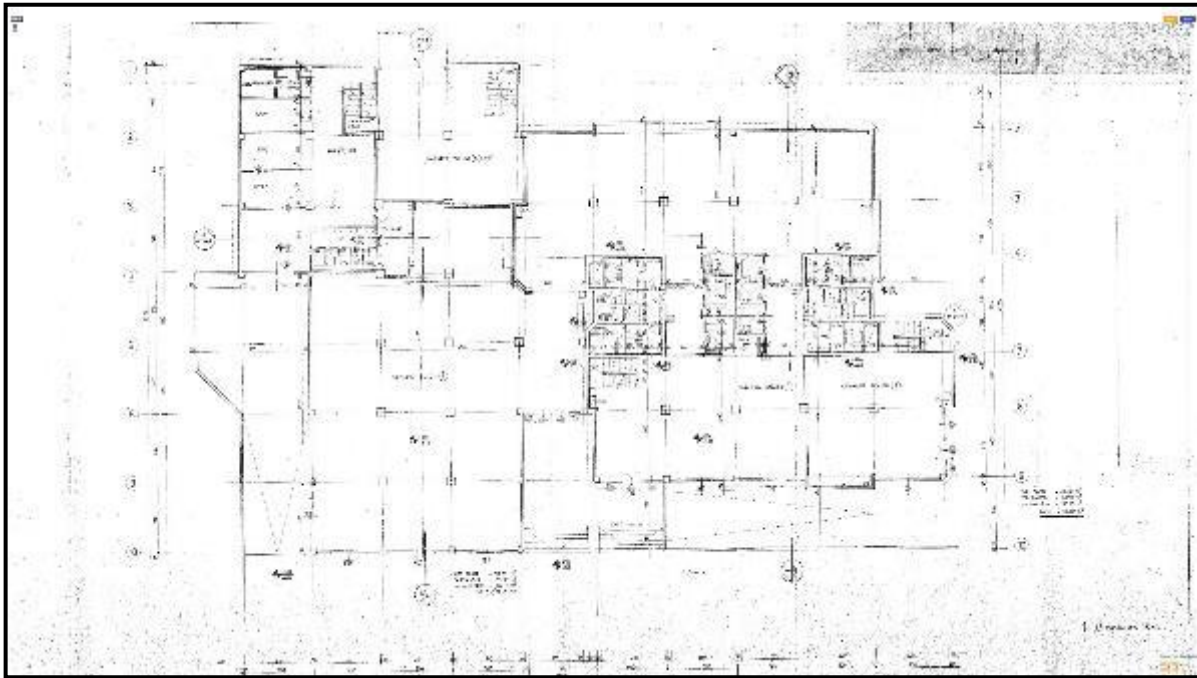
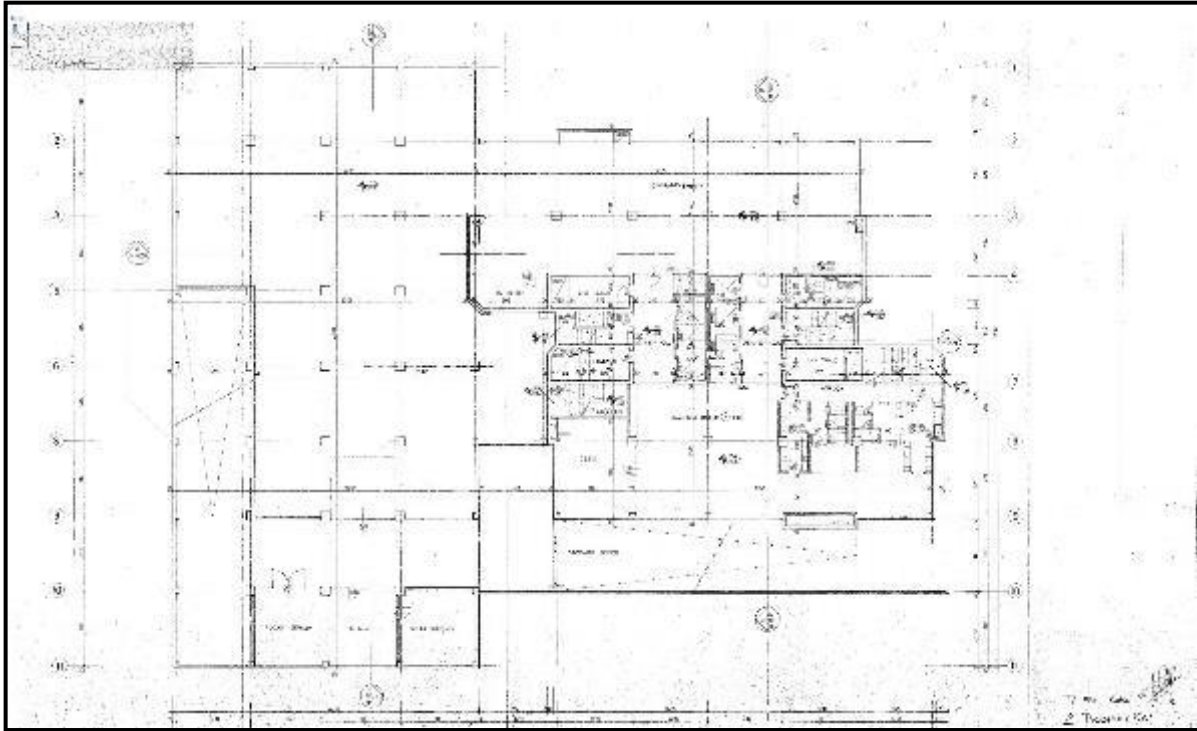
C B L O K				M E L İ K İ	
Kat	No	Niteliliği	Alanı Payı	Eklentisi	Yapı
Birinci Kat	1	Magaza	36/10.000	Depo	Yapı
Birinci Kat	2	"	33/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	3	İşyeri	90/10.000	"	Yapı
Zemin Kat	4	Magaza	15/10.000	"	Yapı
Zemin Kat	5	"	15/10.000	"	Yapı
Zemin Kat	6	"	51/10.000	Depo	Yapı
Zemin Kat	7	"	60/10.000	Depo	Yapı
Birinci Kat	8	İşyeri (Büro)	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	9	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	10	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	11	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	12	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	13	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	14	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	15	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	16	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	17	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	18	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	19	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	20	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	21	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	22	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	23	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	24	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	25	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	26	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	27	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	28	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	29	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	30	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	31	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	32	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	33	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	34	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	35	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	36	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	37	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	38	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	39	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	40	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	41	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	42	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	43	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	44	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	45	"	69/10.000	"	Yapı
Birinci Kat	46	"	78/10.000	"	Yapı

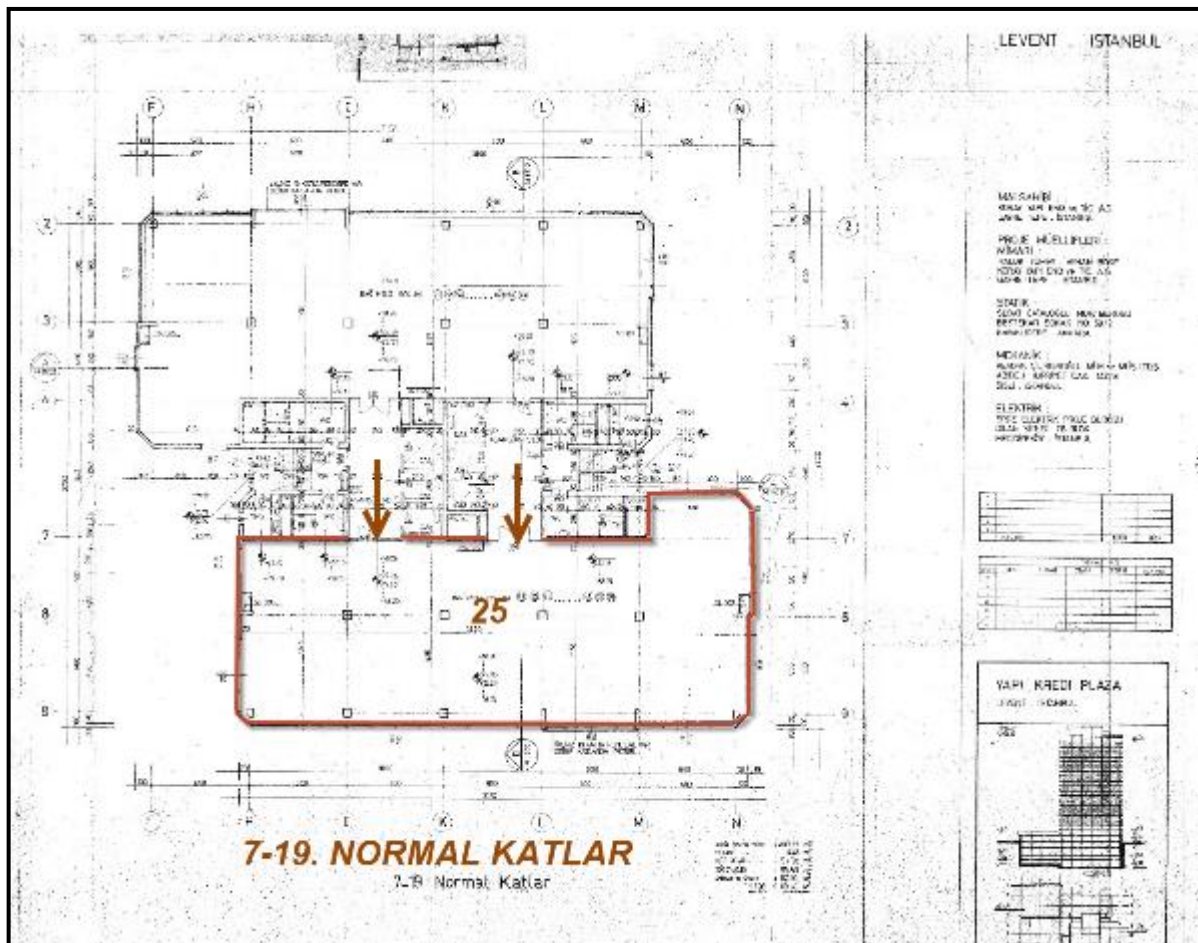
MAL SAKIDI

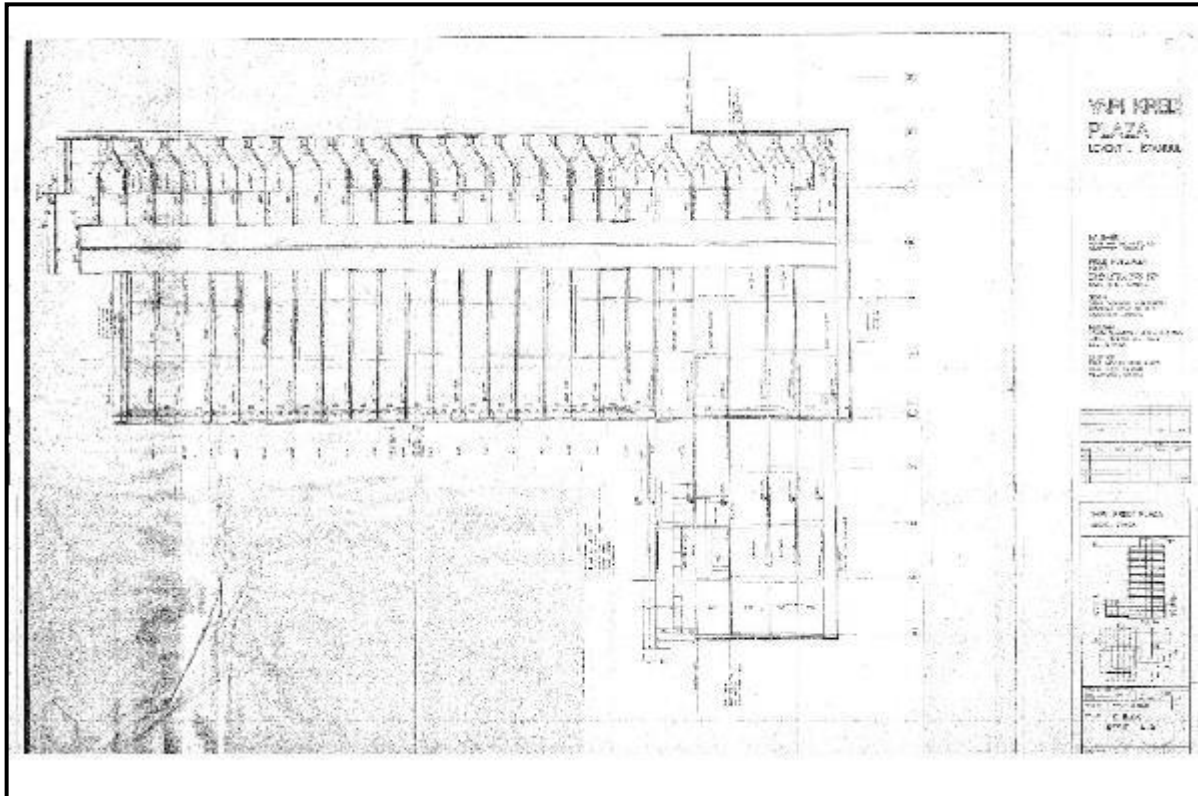
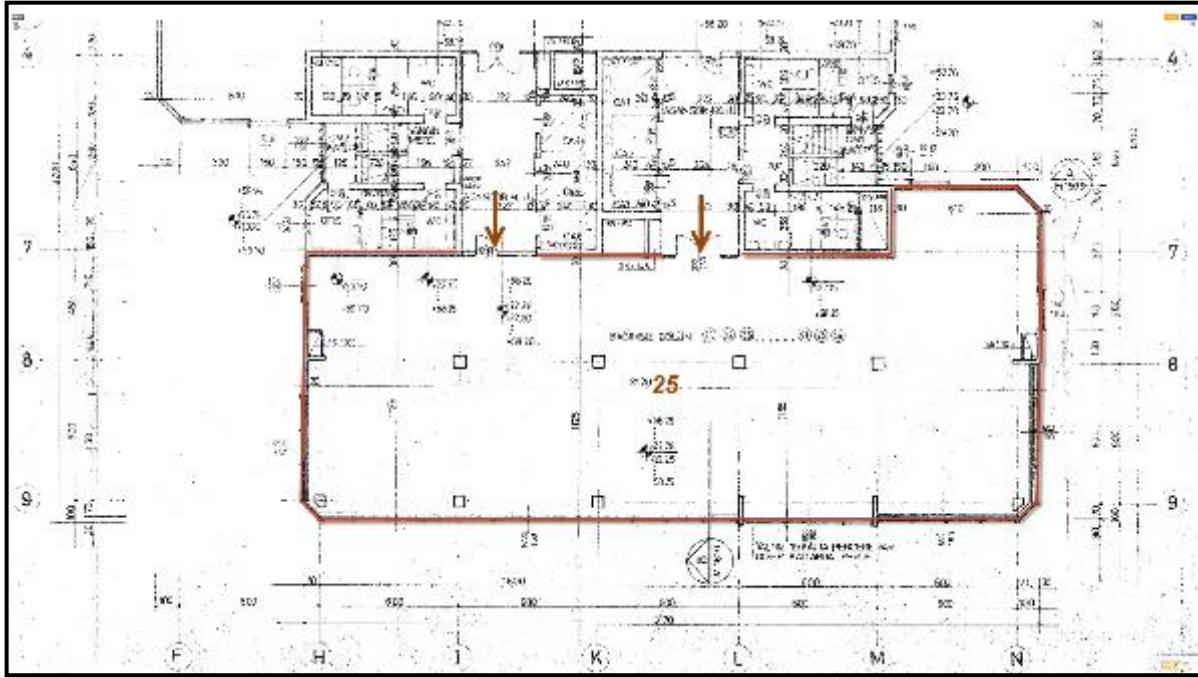
K O R A Y

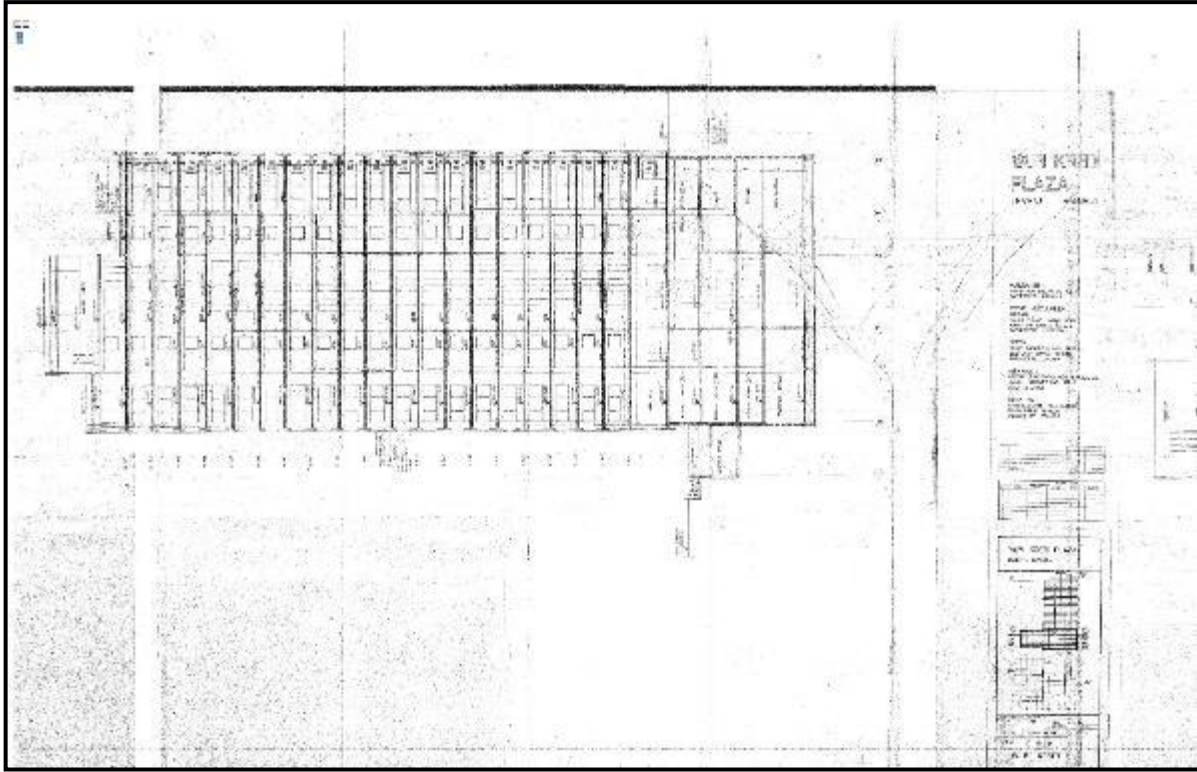
Yapı Endüstriyel ve Ticaret A.Ş.











Enerji Kimlik Belgesi



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : Ofis

İnşaat Yılı : 1969

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)

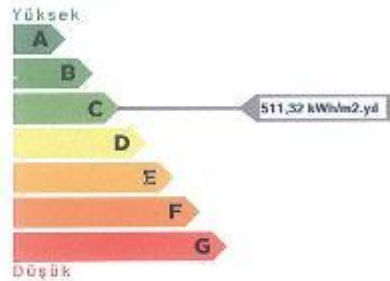
Adı Soyadı :

Adresi :

Binanın Resmi



Enerji Performansı



Yüksek

A

B

C

D

E

F

G

Düşük

Sera Gazı Emisyonu



Düşük

A

B

C

D

E

F

G

Yüksek

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



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

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : 534D8E79CB658

Veriliş Tarihi : 20.04.2017

Son Geçerlilik Tarihi : 21.04.2027

Belgeyi Düzenleyenin

AD ENEERJİ YÖNETİMİ VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Adı Soyadı : SEMAİYE Z. ERGÜZ

Firması : EVD Enerji Yönetimi ve Danışmanlık Hizmetleri S

Oda Sicil Nosu : EVD-34-0185

Lisanslar



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 22.02.2017

No : 406430

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

Samed YALÇIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

Belge No: 2019-01.1471

Sayın Samed YALÇIN

(Lisans No: 406430)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

T.C.
KADIKÖY B. NOTERLİĞİ
F. Kenan Güler Cad. No: 145/1-C
34710/06 - Kadıköy - İSTANBUL
Tel: (0216) 507 39 40 - 507 72 17

ASLI GİBİDİR
SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

24 NİSAN 2019
No: 06315

Tarih : 26.04.2013

SOĞUK DAMGA YARDIR

No : 402319

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 Tebliği" uyarınca

Alper KOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

KADIKÖY B. NOTERLİĞİ
İmza Yetkili Başkatip
YETER KAMA





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.09.2019

Belge No: 2019-01.1434

Sayın Alper KOZAN

(T.C. Kimlik No: 16051143214 - Lisans No: 402319)

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


ALPER KOZAN
Doğuk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.07.2005

No : 400254

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

Gülhan DOĞAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2609

Sayın Gülhan DOĞAN

(T.C. Kimlik No: 48208518354 - Lisans No: 400254)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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