



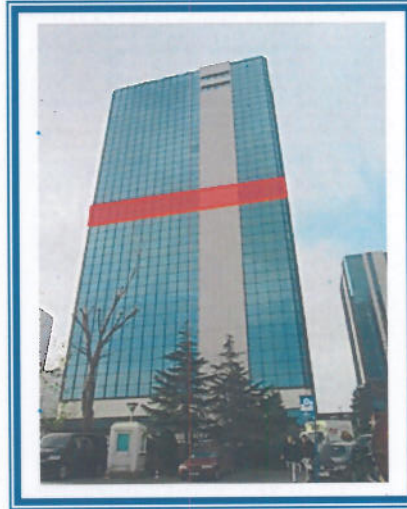
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“1 Adet Büro Değerleme Raporu, Beşiktaş”

02.12.2015

Levent Mah. Cömert Sok. No:1 Yapı Kredi Plaza C Blok

K:9 Büro No:25 Beşiktaş, İSTANBUL



Takdim:

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Levent Mah. Cömert Sok.No:1

Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Büro No:25

Beşiktaş / İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

02.12.2015

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Mah. Cömert Sok. No: 1 Yapı Kredi Plaza
C Blok K:9 Ofis No:25 Beşiktaş / İSTANBUL

Konu: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde konumlu büro değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde yer alan büro için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Sn. Elif İLERİYE GİRĞİN tarafından bahse konu gayrimenkul ve çevresi bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi genelinde yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde değeri oluşturacak unsurlar dikkate alınmak suretiyle gayrimenkulün değeri oluşturulmuştur.

İşbu rapor 02.12.2015 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.


Ahmet ARSLAN

Genel Müdür Yardımcısı



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Elif İLERİYE GİRGİN Değerleme Uzmanı (402572)	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376)



- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	02.12.2015/082-R1
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
İncelemenin Yapıldığı Tarih	15.12.2014
Değerlemesi Yapılan Mülk	1 Adet Büro
Gayrimenkulün Adresi	Levent Mahallesi, Cömert Sokak No:1 Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Büro No:25 Beşiktaş/İstanbul
Hukuki Tanımı	Büro
Mal Sahibi	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Büro
Mevcut Kullanıcı	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	Merkezi Yönetim Alanı
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	16.409 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	486 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
Satış Kabiliyeti	Satılabilir
KDV Dahil Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)	7.611.000 TL
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)	~ 6.450.000 TL + KDV
Değerleme Uzmanı	Elif İLERİYE GİRGIN



DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir ekspertizin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırılmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırılmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geğersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ő. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2 Raporun Türünün Tanımlanması	8
1.3 Raporu Hazırlayanlar	8
1.4 Değerleme Tarihi	8
1.5 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
1.6 Şirket Bilgileri.....	8
1.7 Müşteri Bilgileri	9
1.8 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR.....	10
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	10
2.4. İşin Kapsamı.....	10
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	11
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	15
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	15
3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	16
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	17
3.6. Taşınmazın Tanıtılması	17
3.6.1. Ulaşım Özellikleri	17
3.6.2. Fiziksel Özellikler	18
4. PİYASA ARAŞTIRMASI	20
4.1. Emsal Araştırması	20
4.1.1. Kiralık Ofis Emsali Araştırması	20
4.1.2. Satılık Ofis Emsali Araştırması.....	21
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	23
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler	23
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	23
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	23
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	23
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	23
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	24
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	24
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	24
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	24
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	24
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	25
5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Değer Analizi	25



5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	25
5.3.2.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	25
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	25
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
5.4.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	26
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR.....	27
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....	40



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, 31.12.2014 tarih ve 82 no.lu değerlendirme raporunun revizyonu olup, 02.12.2015 tarihli 82-R1 no.lu rapor olarak tanzim edilmiştir. İlk rapordan farklı olarak 5.4.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlığı altındaki açıklamalar güncellenmiş ve 7. Ekler Fotoğraflar başlığı altında tapu kopyası eklenmiş olup, değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

1.2 Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerlendirme uzmanı Sn. Elif İLERİYE GİRĞİN tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.12.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.6 Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri:

Telefon : 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Kuruluş Yılı: 19.07.2005

Ödenmiş Sermayesi: 460.000 TL



1.7 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza C Blok Kat 9: 34330 Levent/İstanbul adresinde ikamet eden Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.8 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup,

Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.160.467 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar (752.250), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar(16.166) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,70'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Nüfuslarına göre en kalabalık şehirler listesinde dünyanın en kalabalık 2. şehridir.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.166	Beykoz	248.056	Gaziosmanpaşa	495.006	Silivri	155.923
Arnavutköy	215.531	Beylikdüzü	244.760	Güngören	306.854	Sultanbeyli	309.347
Ataşehir	405.974	Beyoğlu	245.219	Kadıköy	506.293	Sultangazi	505.190
Avcılar	407.240	Büyükkçekmece	211.000	Kağıthane	428.755	Şile	31.718
Bağcılar	752.250	Çatalca	65.811	Kartal	447.110	Şişli	274.420
Bahçelievler	602.931	Çekmeköy	207.476	Küçükçekmece	740.090	Tuzla	208.807
Bakırköy	220.974	Esenler	461.621	Maltepe	471.059	Ümraniye	660.125
Başakşehir	333.047	Esenyurt	624.733	Pendik	646.375	Üsküdar	534.636
Bayrampaşa	269.677	Eyüp	361.531	Sancaktepe	304.406	Zeytinburnu	292.313
Beşiktaş	186.570	Fatih	425.875	Sarıyer	335.598		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2013)



3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma merkezi özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

Ticaret ve Sanayi

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili 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 ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 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. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

Tarım ve Hayvancılık

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır.

Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır.

Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır. İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacısmaşlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

Ormancılık ve Madencilik

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İilde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarında Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

Turizm

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.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.



İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

3.1.2. Beşiktaş İlçesi Genel Veriler



Beşiktaş, İstanbul'un eski bir ilçesidir. 8,4 km uzunluğunda sahili olan ve İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer İlçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km², nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 186.570'tür.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine

bağlayan Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği canlı bir alandır. Bununla beraber sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, dokuz üniversite ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri gibi tarihi, kültürel ve ekonomik nedenlerle kendisini cazip kılan pek çok özelliğe sahiptir.

Türkiye'nin refah, yaşanabilirlik ve kültürel düzey bakımından en yüksek dereceye sahip olan 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.

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.

Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır. Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır.

Azerbaycan, Birleşik Arap Emirlikleri, Bulgaristan, Danimarka, Güney Afrika Cumhuriyeti, İsrail, İspanya, Mısır ve Suudi Arabistan'ın İstanbul konsoloslukları Beşiktaş'tadır.

İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş bu nedenle ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında büyük paya sahiptir. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapı, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy, Mescid-i Selam (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzltepe-Kağıthane 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.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş İlçesi'ndedir. Yenikapı-Haciosman Metro Hattı'nın 4.Levent ve Levent istasyonlar ilçe sınırları içindedir.

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

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İSTANBUL	ALANI	16.409,00 m ²
İLÇESİ	BEŞİKTAŞ	NİTELİĞİ	BÜRO
MAHALLESİ / KÖYÜ	RUMELİ HİSARI	ARSA PAYI	69/10000
SOKAĞI	-	BLOK NO	C
MEVKİİ	-	KAT NO	9
PAFTA	-	BAĞIMSIZ B.	25
ADA	1403	MALİK	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PARSEL	648		
VASFI	ÜÇ BLOKLU DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLLÜMLÜ KARGİR İS HANI		

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

15.12.2014 tarihinde ilgili Tapu Müdürlüğü'nden alınan Tapu kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu parseller üzerinde aşağıdaki beyan ve şerhin olduğu görülmüştür.

Türü	Açıklama	Tarih	Yev. No
Beyan	Yönetim Planı	30.12.1987	1934
Beyan	T.E.K lehine 99 yıllığına, 1 TL'den 3886-3887-3888 nolu trafo merkezi ve geçiş yeri için kira şerhi	25.08.1987	5351

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

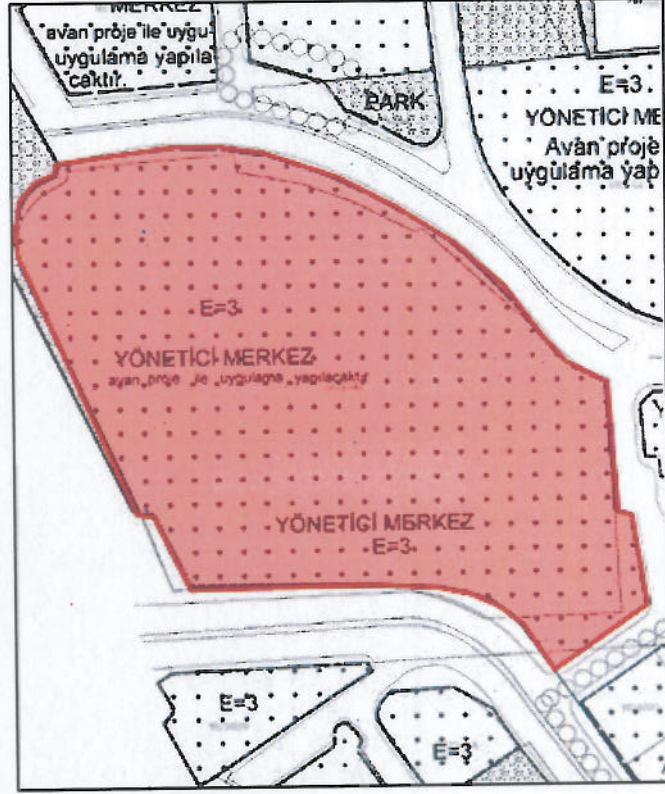
Ekspertize konu taşınmazlar, son 3 yıl içinde satışa konu olmamışlardır.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Ekspertize konu taşınmazlar, Beşiktaş Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan ve ekte sunulan yazıya göre; 10.12.1993 onanlı 1/1000 Ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgeleri Uygulama İmar Planı'na göre KAKS:3.0 olan Yönetici Merkezi alanında yer almaktadır. Uygulama avan proje onayı ile yapılacaktır.





✓ **Yapı Ruhsat**

Ana gayrimenkulle ilgili olarak ada/parsel bazında yerinin doğruluğu parselasyon planından, imar planından, blok bazında ve bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 25.12.1986 tarih ve 1986/12581 sayılı Mimari Uygulama Projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir. Ekspertize konu bağımsız bölümün projesinde planlanan konumda olduğu görülmüştür. Ancak yerinde yapılan incelemede 286 m²lik bölümünün kiralanmak üzere boş olduğu görülmüştür.

C Blok'a ait 26.12.1986 tarih ve 86/5-1 sayılı yapı ruhsatı ile 07.02.1990 tarih, 990/550 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'undan önce inşa edilmiş olup, Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazların son üç yıllık dönemde hukuki durumunda değişiklik meydana gelmemiş ve kamulaştırma meydana gelmediği şifahi olarak öğrenilmiştir.



3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olmadığından Yapı Denetim Kuruluşu bulunmamaktadır.

3.6. Taşınmazın Tanıtılması

3.6.1. Ulaşım Özellikleri

Çalışmaya konu olan gayrimenkul ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. İstanbul ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda olduğu görülmektedir. 1. ve 2. köprü bağlantı yolları ve kavşaklara olan yakınlığı ulaşım açısından çok avantajlı bir konumda olduğunun göstergesidir. Konu Bağımsız Bölümün bulunduğu 1403 Ada 648 parsel olan erişim doğrudan Büyükdere Caddesi Gültepe kavşağından sağlanmaktadır. Büyükdere Caddesi Barbaros Bulvarı üzerinden 1. Köprüye, Beşiktaş'a ve Mecidiyeköy'e, doğrudan da 2. Köprü bağlantı yoluna ulaşmaktadır.

Konu gayrimenkul'den Boğaziçi Köprüsü'ne erişim E-5 Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. E-5 Karayolu'na bağlanan sapağa olan mesafe yaklaşık 2km, Boğaziçi köprüsüne yaklaşık 4,5 kilometredir. Ayrıca Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne erişim TEM Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. TEM Karayolu'na bağlanan sapağa olan mesafe yaklaşık 2km Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yaklaşık 4,5 kilometredir.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Levent Kavşağı	0,4 km
Levent Metro İstasyonu	0,5 km
Barbaros Bulvarı Kavşağı	2,0 km
Boğaziçi Köprüsü	4,5 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	4,5 km



3.6.2. Fiziksel Özellikler

Ekspertize konu C-Blok dokuzuncu katta bulunan 25 no'lu Bağımsız bölüm; 16.409,00 m² alana sahip kabaca yamuk formundaki eğimli bir yüzeye sahip arsa üzerinde Betonarme Karkas inşaat tarzında imal edilmiş olan A, B ve C Bloklar şeklinde toplam 3 Blok'tan oluşan Ticaret Merkezi içerisinde yer almaktadır. Yapılar haricinde kalan kısımlarda beton sahalar, açık otopark yer almakta olup, çevre düzenlemesinin tamamlandığı görülmüştür. Parselin çevresi yaklaşık 1,5 metre yüksekliğinde beton duvar üzerinde 1 m. yüksekliğinde demir parmaklıklar ile çevrilidir. Parselin Büyükdere Caddesine paralel olan Cömert Sokağa cephesi yaklaşık 99,25 m'dir.

C Blok; 4 bodrum kat, zemin kat, 19 normal kat ve teras olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. 4. bodrum katta binaya ait otopark, kalorifer dairesi, yakıt deposu ve hava santrali, 3. bodrum katta binaya ait otopark, 2 no'lu bağımsız bölüme ait mahal, 2. bodrum katta otopark bölümleri, sığınak, 1 no'lu bağımsız bölüme ait mahal, 1. bodrum katta 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerle, 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümlere ait mahaller yer almaktadır.

Zemin katta 4,5 6 ve 7 no'lu bağımsız bölümlerle bina girişleri, 19 normal katın her birinde 2'şer adet büro, teras katta ise 1 adet büro bulunmaktadır. Blokta 39 adet büro, 6 adet mağaza ve 1 adet işyeri nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 46 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Söz konusu Ticaret Merkezi, Yapı Kredi Plaza olup inşaat özellikleri aşağıdaki gibidir.

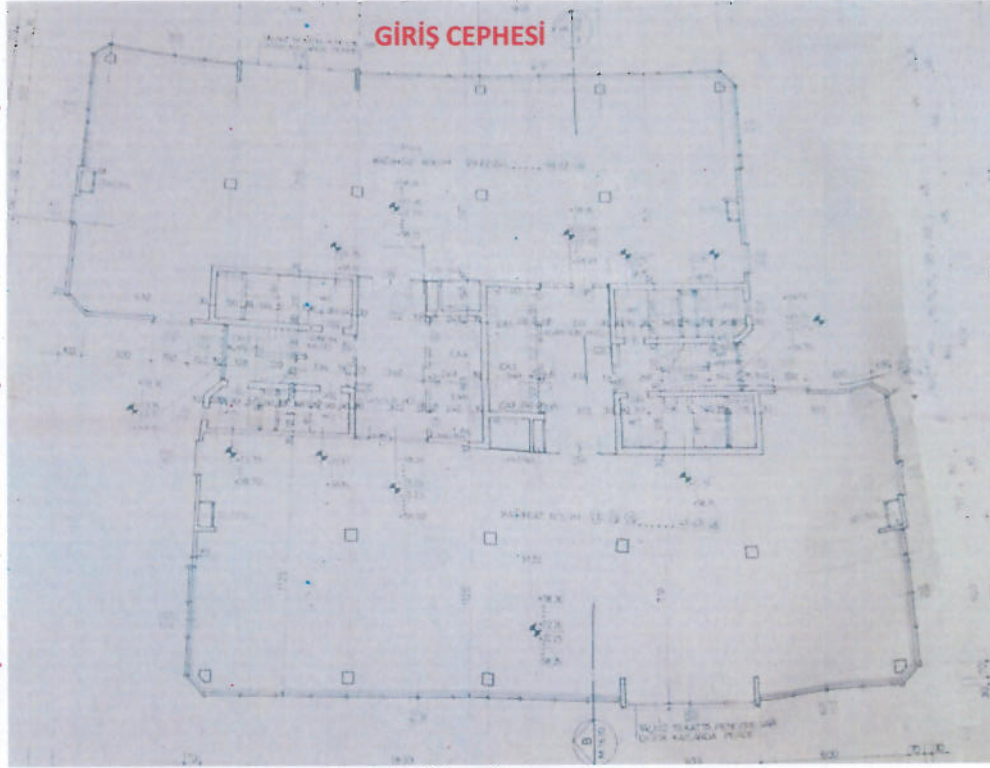
- İNŞAAT NİZAMI** : Blok Nizam
- İMALAT** : Betonarme Karkas
- BİNA YAŞI** : 24
- TOPLAM İNŞAAT ALANI** : 62.279,00 m² (Kullanılabilir alan)
- BAĞ. BÖL. ALANI** : 486,00 m² (Brüt Alanı)
- GÜVENLİK SİSTEMİ** : Parsel çevresinde 3 adet güvenlik kulübesi bulunmaktadır. Blok girişlerinde kartlı giriş sistemi mevcut olup X-ray cihazları ve kapalı devre güvenlik kameraları bulunmaktadır. Ayrıca asansörlerde de kapalı devre güvenlik kamerası bulunmaktadır.
- SU, KANALİZASYON** : Mevcut şehir şebekelerinden faydalanmaktadır.
- ELEKTRİK** : Mevcut şehir şebekelerinden faydalanmaktadır.
- HAVALANDIRMA TESİSATI** : Mevcut.
- YANGIN TESİSATI** : C-Blok'ta Yangın merdiveni olarak ta kullanılan 2 adet merdiven ve her katta 2 adet yangın dolabı bulunmaktadır. Binanın zemin ve normal katlarında duman detektörleri, yangın ihbar ve alarm sistemleri mevcut olup kapalı otoparkların bulunduğu bodrum katlarında bunlara ilaveten sprinkler sistemleri bulunmaktadır.
- ISITMA TESİSATI** : Termostat kontrollü fan-coil sistemi mevcuttur.
- ASANSÖR TESİSATI** : 6 adet Wertheim marka 13 kişilik (1.000 kg) tam elektronik üçlü grup toplama kumandalı asansörler mevcuttur.
- PARATONER** : Mevcut.
- JENERATÖR** : Mevcut.
- OTOPARK** : Her ofis için kapalı otoparkta 3 adet, açık otoparkta 2 adet otopark yeri ayrılmıştır.



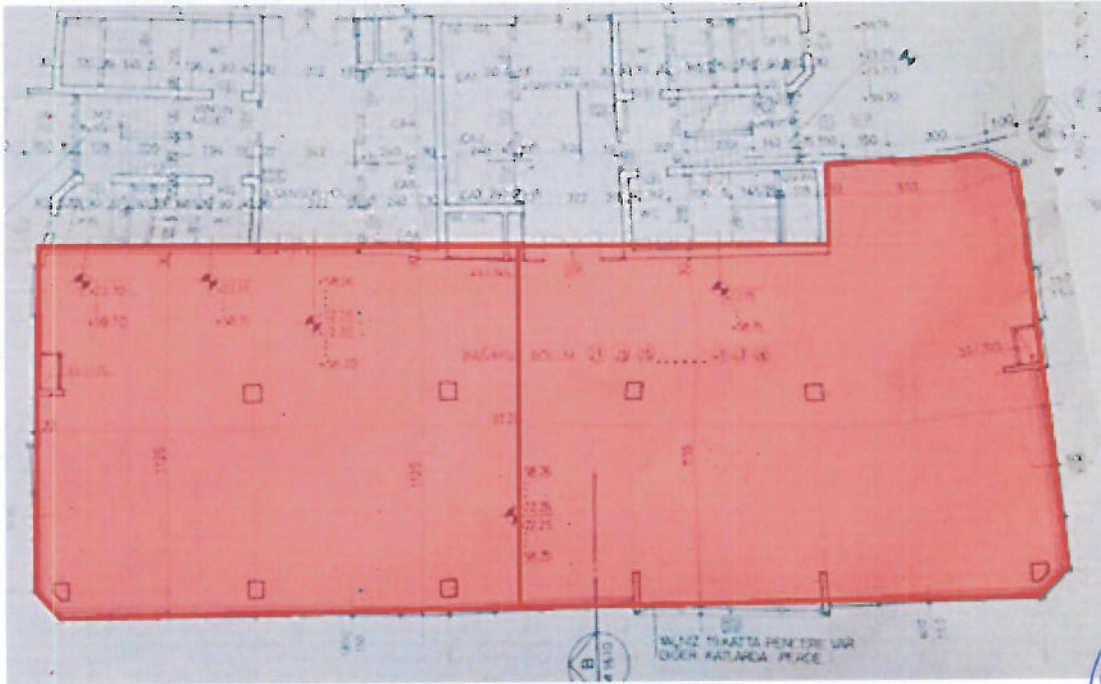
BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Taşınmaz bina girişine göre arka cephede konumlu olup, iki farklı büro alanı olarak tasarlanmıştır. Bina girişine göre sol cephede kalan 286 m²'lik alan boş olup, sağ arka cephede kalan kısım büro olarak kullanılmaktadır. Her iki bölümde de tadilat ihtiyacı olmadığı tespit edilmiştir. 25 no'lu bağımsız bölümün sol cephede olan kısmında zemin döşemesi PVC olup, sağ cephedeki kısmın seramiklidir. Konu taşınmazın duvarları saten boyalı olup, tavanı asma tavadır.



7-19 NO'LU KATLAR



25 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması



4.1.1. Kiralık Ofis Emsali Araştırması

Emsal araştırması konu taşınmazlarla aynı merkezde ve yakın civarda olan gayrimenkuller arasındaki fark gözetilerek değerlendirilmiştir.

Emsal 1: Sabahattin Bey, 0 212 281 52 61

Eksptize konu bağımsız bölümün 286 m² alana sahip bölümü 8.500-9.000 USD/ay bedelle kiraya verilebileceğini beyan etmiştir.

Kira Bedeli	: 8.500 USD/ay
Pazarlık Payı	: % 5
Şerefiyesi	: % 0
Birim Kira Bedeli	: (8.500 USD/ay x 2,33 TL/USD) / 286 m ² x 0,95 = 65,77 TL/m ²

Emsal 2: LUX – Murat Karadeniz Tel No: 0532 394 88 04

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza'da 11. Katta konumlu 272 m² alanlı ofis 8.000 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 29,41 USD / 70,00.-TL)

Pazarlık Payı	: % 5
Şerefiyesi	: % 0
Birim Kira Bedeli	: (8.000 USD/ay x 2,33 TL/USD) / 272 m ² x 0,95= 65,10 TL/ay/m ²

Emsal 3: Arthur Miller Çözüm Tel No: 0542 235 96 58

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza C Blok'ta 12. Katta konumlu 300 m² alanlı ofis 8.500 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 28,33 USD / 67,43.-TL)

Pazarlık Payı	: % 5
Şerefiyesi	: % 0
Birim Kira Bedeli	: (8.500 USD/ay x 2,33 TL/USD) / 300 m ² x 0,95= 62,71 TL/ay/m ²



Emsal 4: 4. Levent Turyap Temsilciliği Tel No: 0532 294 07 06

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza C Blok'ta 12. Katta konumlu 486 m² alanlı ofis 12.000 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 24,69 USD / 57,52.-TL)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 0

Birim Kira Bedeli : (12.000 USD/ay x 2,33 TL/USD) / 486 m² x 0,95= 54,65 TL/ay/m²

Emsal 5: Arthur Miller Çözüm Tel No: 0542 235 96 58

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza C Blok'ta 8. Katta konumlu 285 m² alanlı ofis 7.250 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 25,43 USD / 59,27.-TL)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 0

Birim Kira Bedeli : (7.250 USD/ay x 2,33 TL/USD) / 285 m² x 0,95= 56,30 TL/ay/m²

Emsal 6: Artı 1 Gayrimenkul Danışmanlık Tel No: 0532 414 67 73

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza C Blok'ta 8. Katta konumlu 280 m² alanlı ofis 7.500 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 26,78 USD / 62,41.-TL)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 0

Birim Kira Bedeli : (7.500 USD/ay x 2,33 TL/USD) / 280 m² x 0,95= 59,29 TL/ay/m²

4.1.2. Satılık Ofis Emsali Araştırması**Emsal 7: Versatie Gayrimenkul Tel No: 0533 292 09 00**

Konu taşınmazların konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza A Blok'ta 7. Katta 400 m² alanlı ofis, 4.000.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 8.000 USD – 18,640.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 20 fazla (Konum olarak daha iyi)

Gayrimenkulün birim değeri: (4.000.000 USD x 2,33 USD/TL) / 400 m² x 0,90 x 0,80 = 13.421 TL/m²

Emsal 8: Kent Gayrimenkul Tel No: 0542 593 84 04

Polat İş Merkezi'nde tadilatı yapılmış 4. Katta yer alan, 250 m² alanlı ofis, 1.500.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 6.000 USD – 13.980.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 10 daha az (Ekspertize konu bağımsız bölümden daha yenidir, ancak konum şerefiyesi düşüktür.)

Gayrimenkulün birim değeri: (1.500.000 USD x 2,33 USD/TL) / 250 m² x 0,90 x 1,10 = 13.840 TL/m²

Emsal 9: 4. Levent Turyap Temsilciliği Tel No: 0532 294 07 06

Konu taşınmazların konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza içinde konu taşınmaza benzer nitelikli ofislerde birim m² değerinin 5.000 – 6.000 USD olduğu belirtilmiştir. (m² fiyatı: 5.500 USD – 12.815.-TL)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 0

Gayrimenkulün birim değeri: (5.500 USD x 2,33 USD/TL) x 0,95 = 12.174 TL/m²



Emsal 10: Versatie Gayrimenkul Tel No: 0533 292 09 00

Saphire Plaza'da 11. Katında konumlu olan ofisin 200 m² alanı ve 1.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m² fiyatı: 7.500 USD – 17.475.-TL)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 15 (Konu taşınmaza göre daha yeni)

Gayrimenkulün birim değeri: $(1.500.000 \text{ USD} \times 2,33 \text{ USD/TL}) / 200 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,90 = 13.368 \text{ TL/m}^2$



5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı ve metro güzergâhı üzerinde yer alması,
- Altyapının tamamlanmış olması,
- A+ konforunda bir plazada yer alması,
- İstanbul'un ticaret merkezi olan önemli bir bölgesinde yer alması,
- Kapalı/Açık otoparkının bulunması,
- Yakın çevresinde nitelikli yapıların fazlalığı,
- Kat mülkiyeti bulunması,
- Yüksek katta yer alması ve manzara olanağı sunması,

Olumsuz Özellikler

- Eski yapı olması,
- Arka cephede konumlu olması.

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "ticaret nitelikli" olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.



5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlendirilmesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ye tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsal 7, 8 ve 9'un benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmış olup, söz konusu gayrimenkulün m² birim fiyatı hesaplanmıştır.

E(7)----- 13.421 TL/m²

E(8)----- 13.840 TL/m²

E(9)----- 12.174 TL/m²

E(10)----- 13.368 TL/m²

(52.803)/ 4 = 13.200 TL/m².

Söz konusu taşınmazlar için yapı birim m² fiyatının 13.200 TL/m² takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm Değeri: 15.000 TL/m² x 486,03 m² = **6.415.000 TL**



5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,

Değerlemede esas alınan benzer ofis satış örnekleri, ekspertize konu gayrimenkulle aynı bölge içerisinde yer almakta olup; imar durumları ve fiziksel özellikleri değerlemeye konu gayrimenkulle aynı olduğu için emsal olarak seçilmiştir.

5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Yapılan saha çalışmasında ekspertize konu bağımsız bölümün bulunduğu Yapı Kredi Plaza'da ofis kiralarnın 61 TL/ay/m² olduğu belirlenmiştir. Emsallerin satış değerleri ve kira gelirleri karşılaştırılarak kapitalizasyon oranı tespit edilmiş ve bölgedeki yaklaşık kapitalizasyon oranı %5,5 olarak öngörülmüştür. Ekspertize konu gayrimenkulün 29.650 TL/ay (61 TL/ay/m² x 486,03 m²) bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

$$\begin{aligned}\text{Gayrimenkul Değeri} &= \text{Yıllık Toplam Gelir} / \text{Kap. Oranı} \\ &= (29.650 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,055 \\ &= \mathbf{6.469.090 \text{ TL} = \sim 6.470.000 \text{ TL.}}\end{aligned}$$

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

5.3.2.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kat mülkiyetli bağımsız bölümün, malik tarafından iki ayrı bölüme ayrıldığı ve 286 m² alanlı kısmın kiralanmak üzere boş olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın tek malike ait olması ve tek bağımsız bölüm olması nedeniyle konu taşınmazın tamamı değerlendirilmiştir.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yerinde yapılan incelemelerde dış konturlar itibariyle yasal durum ile mevcut durumun örtüştüğü görülmüştür. İç bölümlerde yapılan değişiklikler düzeltilebilir nitelikte olması sebebiyle sıkıntı yaratmamaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın yasal evrakının tam olduğu görülmüştür.

5.4.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın bağımsız bölüm şeklinde ofis niteliğinde bina olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.



6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2014 tarihi itibarıyla adil piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	6.415.000 TL	2.755.000 USD	2.220.000 EUR
Gelir Yaklaşımı	6.470.000 TL	2.780.000 USD	2.240.000 EUR
Uzlaştırılan Değer	6.450.000 TL	2.770.000 USD	2.230.000EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,33.-TL; 1 EUR 2,89.-TL olarak esas alınmıştır.

Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı baz alınarak rapor tarihindeki

KDV hariç Toplam Adil Piyasa Değerinin;

6.450.000 TL + %18 KDV Yazıyla: (Altı Milyon Dört Yüz Elli Bin TL)

KDV dahil Toplam Adil Piyasa Değerinin;

7.611.000 TL Yazıyla: (Yedi Milyon Altı Yüz On Bir Bin TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.



7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR
FOTOĞRAFLAR





BES_E / PROJE TASDİHI 200327

986/12581

14.G.985/20073

BEŞİTLİTAŞ	H=68 ⁰⁰	H=68 ⁰⁰
RUHELİHİSAR1	4BK.	KR06
22-03/1	2.K	7
1403	200.K	7
648	B.A.K	4
986/12581	H=68 ⁰⁰ itli 200.K + 4BK + Zemin +	
	200.K + B.A.K Bina + Barınak	
	binası	

25-12-86 ZERRİN KIRDI
İsp. Yük. Muh.
25-12-86 NURTEPE DENİZER
Y. Mimar
25-12-86 ALPAK SAK
Mühür Mühürat
25-12-86 ARIF GÖRÜŞÖZ
Y. Yük. Müh.
Emar ve Pl. Mühürat

[Handwritten signatures and stamps]

(PARTİ) ...

...

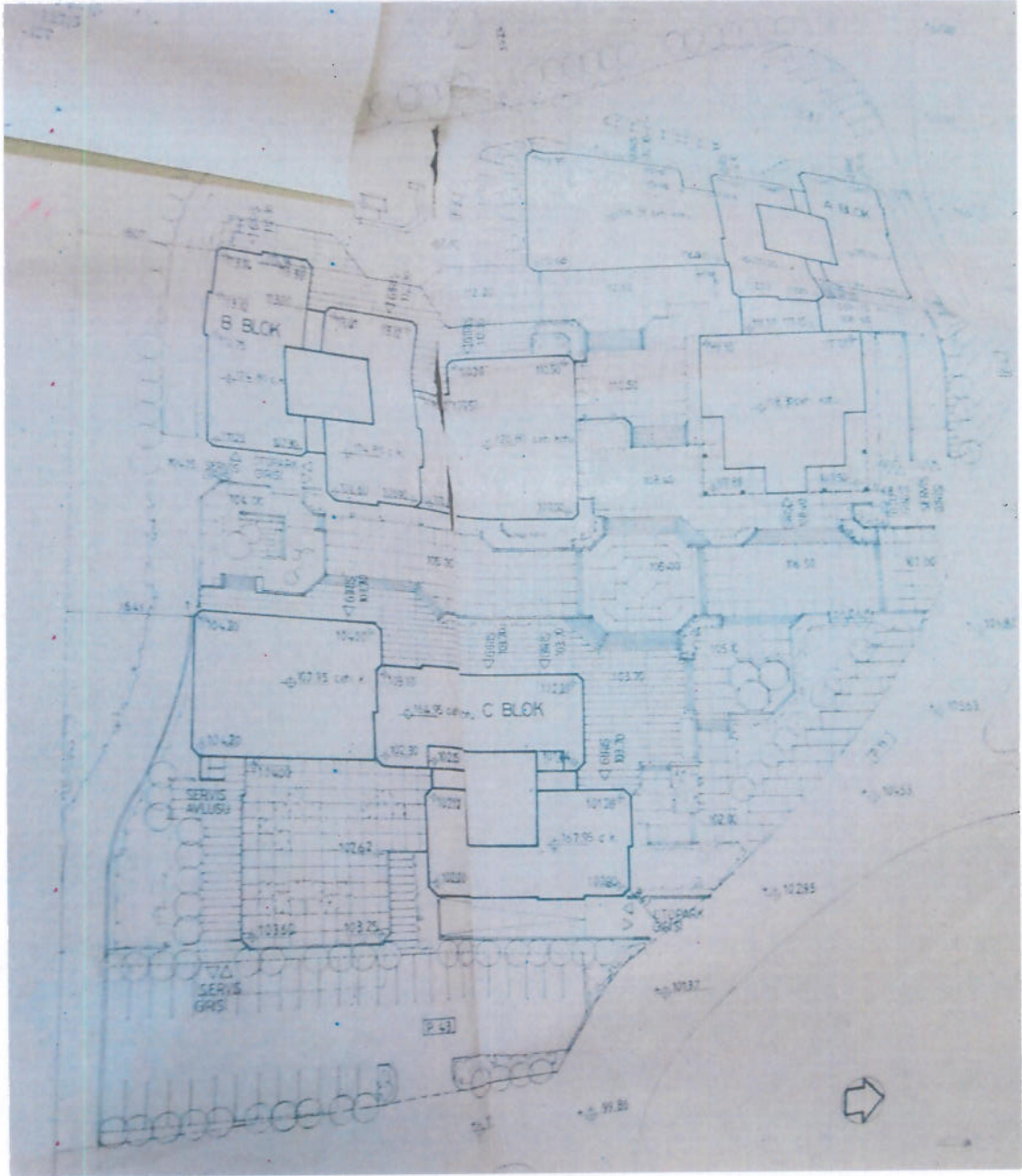
...

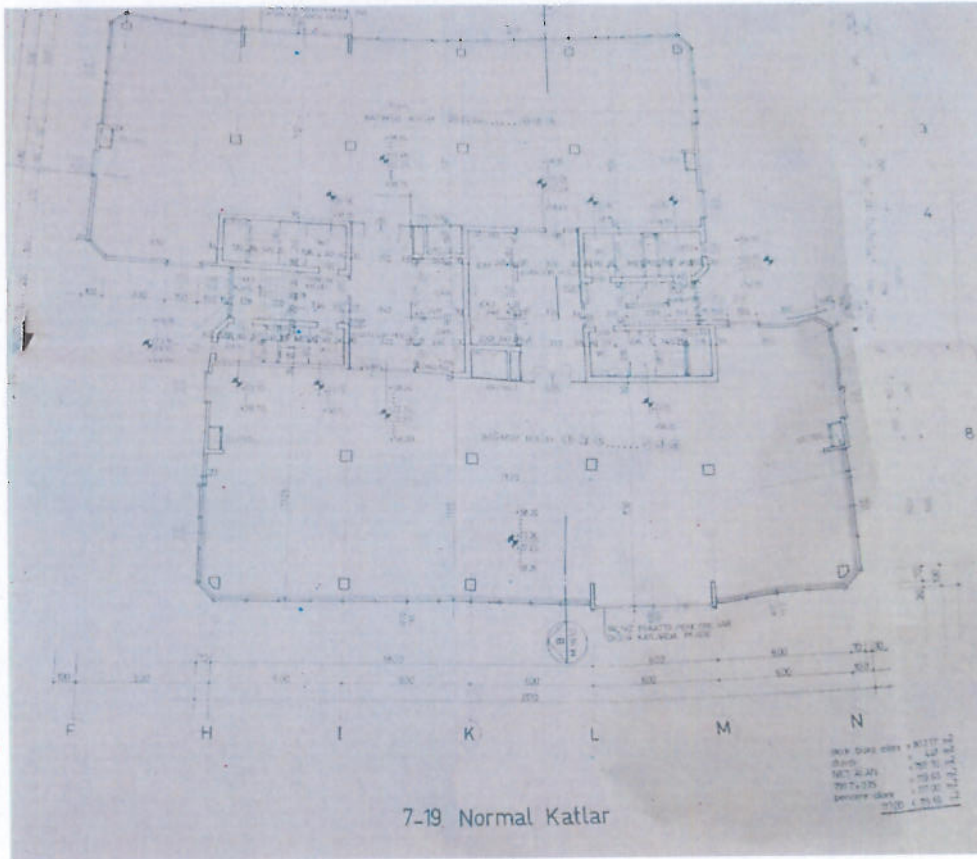
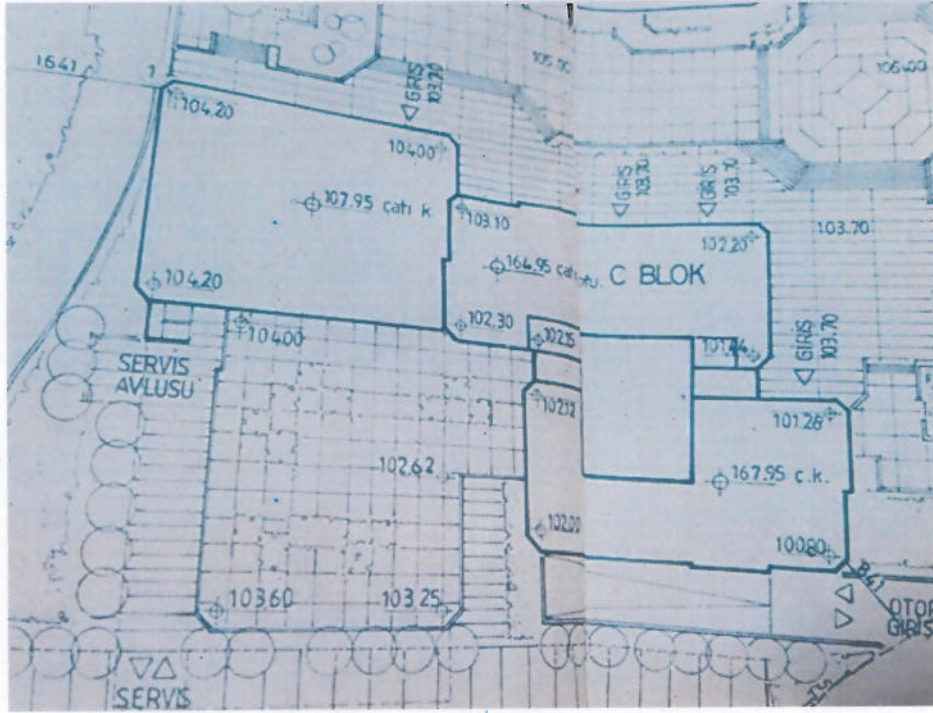


C B L O K

Katı	No	Niteliği	Arsa Payı	Eklentisi	Milki
Birinci Badrum Katı	1	Mağaza	36/10.000	Depo	Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.
Birinci Badrum Katı	2	"	33/10.000	"	" " " " " "
Birinci Badrum Katı	3	İşyeri	90/10.000	-	" " " " " "
Birinci Badrum Katı	4	Mağaza	15/10.000	-	" " " " " "
Zemin Kat	5	"	15/10.000	-	" " " " " "
Zemin Kat	6	"	51/10.000	Depo	" " " " " "
Zemin Kat	7	"	60/10.000	Depo	" " " " " "
Zemin Kat	8	İşyeri (Büro)	69/10.000	-	" " " " " "
Birinci Kat	9	"	69/10.000	-	" " " " " "
Birinci Kat	10	"	69/10.000	-	" " " " " "
İkinci Kat	11	"	69/10.000	-	" " " " " "
İkinci Kat	12	"	69/10.000	-	" " " " " "
Üçüncü Kat	13	"	69/10.000	-	" " " " " "
Üçüncü Kat	14	"	69/10.000	-	" " " " " "
Dördüncü Kat	15	"	69/10.000	-	" " " " " "
Dördüncü Kat	16	"	69/10.000	-	" " " " " "
Beşinci Kat	17	"	69/10.000	-	" " " " " "
Beşinci Kat	18	"	69/10.000	-	" " " " " "
Altıncı Kat	19	"	69/10.000	-	" " " " " "
Altıncı Kat	20	"	69/10.000	-	" " " " " "
Yedinci Kat	21	"	69/10.000	-	" " " " " "
Yedinci Kat	22	"	69/10.000	-	" " " " " "
Sekizinci Kat	23	"	69/10.000	-	" " " " " "
Sekizinci Kat	24	"	69/10.000	-	" " " " " "
Dokuzuncu Kat	25	"	69/10.000	-	" " " " " "
Dokuzuncu Kat	26	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onuncu Kat	27	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onuncu Kat	28	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onbirinci Kat	29	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onbirinci Kat	30	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onikinci Kat	31	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onikinci Kat	32	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onüçüncü Kat	33	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onüçüncü Kat	34	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onördüncü Kat	35	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onördüncü Kat	36	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onbeşinci Kat	37	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onbeşinci Kat	38	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onaltıncı Kat	39	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onaltıncı Kat	40	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onyedinci Kat	41	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onyedinci Kat	42	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onsekizinci Kat	43	"	69/10.000	-	" " " " " "
Onsekizinci Kat	44	"	69/10.000	-	" " " " " "
Ondokuzuncu Kat	45	"	69/10.000	-	" " " " " "
Ondokuzuncu Kat	46	"	78/10.000	-	" " " " " "







7-19 Normal Katlar



T. C. BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı : 24864664/ 8288
Tarih : /01/2014

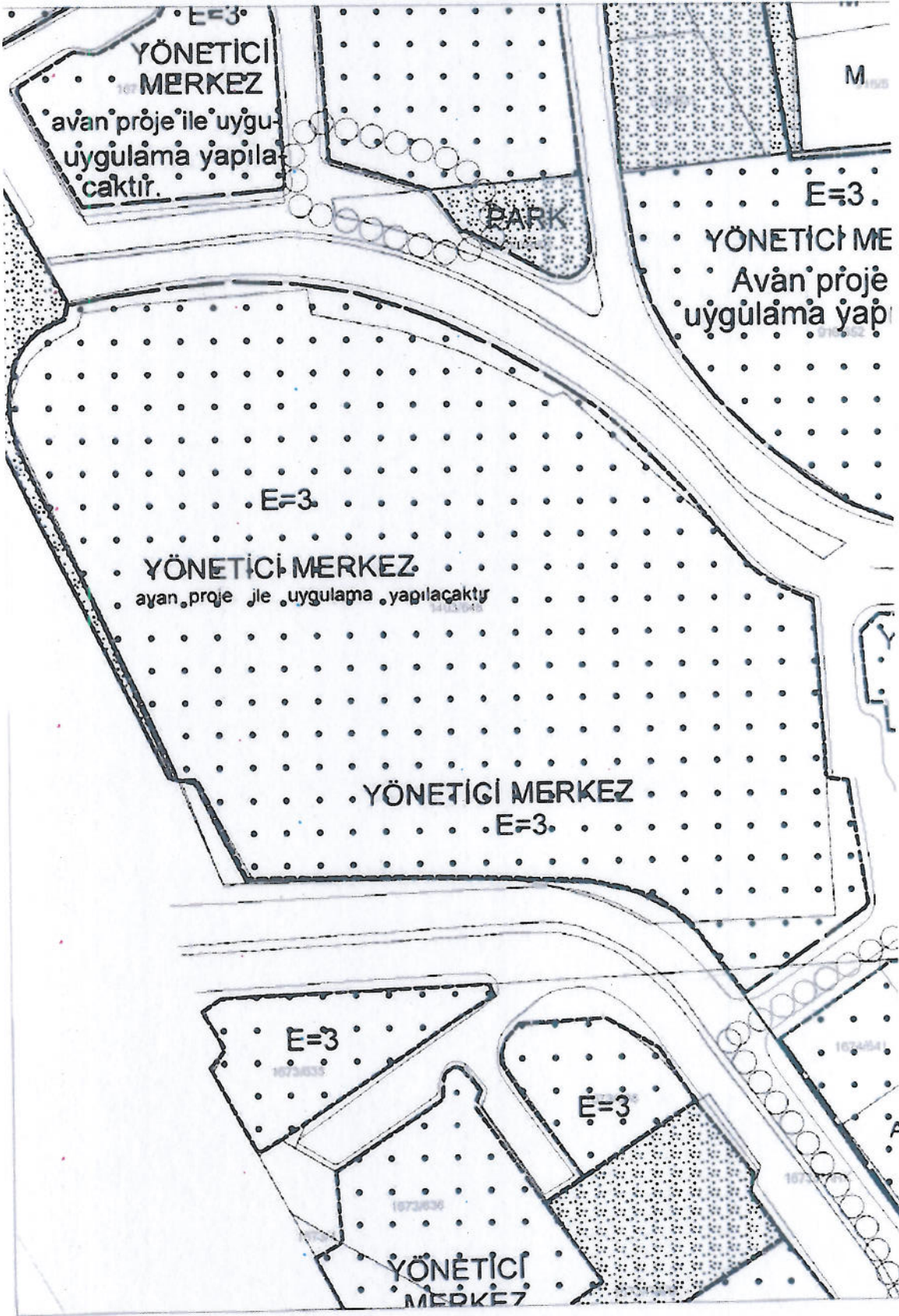
İsim : Hukuk İşleri Müdürlüğü
Adres :
İlgi : 31.12.2013 gün ve 1247 sayılı yazı

İmar durumu ve inşaat şartları, mer'î İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar Durumu ile yalnız proje tarzını ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar Planı ve Mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez. Harita Proje ile müracaat esnasında, İSKİ Genel Müdürlüğü'ne tasdikli fosseptik veya kanal projesi, Tapu'dan alınacak röperli kroki, Harita Müdürlüğü'nden alınacak imar istikamet rölevesi, blok cbatları, ön, arka ve komşu bahçe mesafeleri, tabii zemin ve yol kotları ile gerekli yerlerden muhtelif en-boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir.

- Jeoteknik rapor alınmadan uygulama yapılamaz.
- İmar Kanununun 23. Maddesine tabidir.
- Otopark yönünden I. bölgededir.
- Boğaziçi Etkilenme Bölgesi içinde kalmaktadır.
- E=3 şartlarında "Yönetici Merkez" alanıdır.
- Avam proje ile uygulama yapılacaktır.
- Terk ve satın alma işlemleri tamamlanarak imar parseli oluşmadan uygulama yapılamaz.
- Emsal hesabı net alan üzerinden yapılacaktır. Bodrum katlar emsale dahil değildir. Avam projeler Büyükşehir Belediye Başkanlığına onandıktan sonra uygulama yapılacaktır.
- Kamu ve özel sektöre ait genel idare binalarının yer alacağı alanlardır.
- 21.4.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu ilavesi ile "avam proje şartı verilerek konut dışı fonksiyon belirlenen parsellerde blok cbatlarını belirlemeye KTVK Kurulu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetkilidir. Bu hüküm 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında da uygulanacaktır." hükmü getirilmiştir.
- Plan notlarında açıklanmayan hususlarda 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Plan notları geçerlidir.
- Bilgi için düzenlenmiştir. Uygulama yapılamaz.
- Plan notları ve plan örneği ektedir.

Plan Adı	Boğaziçi Nazım İmar Planı		YAPILANMA ŞARTLARI			
	Boğaziçi Uygulama İmar Planı		Bina Yüksekliği	AVAN	İnşaat Nizamı	Ayrık
Tasdik Tarihi	Plan Notu İlavesi					
18.6.1993 - 10.12.1993 - 21.4.2010	1/5000 - 1/1000 - 1/5000		Ön Bahçe	K.A.K.S.	3.00	
İlçe	BEŞİKTAŞ		Yan Bahçe		Cephe	
Mahalle	Levent		Arka Bahçe	Derinlik		
Cadde	Büyükdere Caddesi		Kot alınacak nokta	Plan notu	Alan	
Pafta	22.23/1	Kapı No	İmar Planında tahsis edildiği alan	YÖNETİCİ MERKEZ	5 yıllık İmar Programına dahil değildir.	
Adı	1403	Cinsi				
Parsel	648	Yüzölçüm	16409,00 m ²			
İmar Durum Belgesi, İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygundur.						
Çizen ve Kontrol eden	Raportör		Şehircilik Sorumlusu		İmar ve Şehircilik Müdürü	
	G.DALKILIÇ		HUYAT		M.ŞERMET	
Adı Soyadı						
İmza	Kokale		[İmza]		[İmza]	
Tarih	02.01.2014		3.1.2014		03/01/2014	







T.C
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu
Sayı : 24864664-2014-7969 -857904-5228
Konu: 1403 ada, 648 parsel hk.

29/12/2014

DENGE GAYRİMENKUL DEĞERLENDİRME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İLGİ: 15.12.2014 gün ve 7969 sayılı dilekçe.

Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 22-23/1 pafta, 1403 ada, 648 parsel; 18.06.1993 onanlı, 1/5000 ölçekli, Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı, 10.12.1993 onanlı, 1/1000 ölçekli, Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında ve 21.04.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu ilavesi ile; ayrık inşaat düzeninde, E:3.00 şartlarında yapılanma hakkı almakta olup, avan proje ile uygulama yapılacak olan "Yönetici Merkez Alanı"nda kalmaktadır.

21.04.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu ilavesi ile "avan proje şartı getirilerek konut dışı fonksiyon belirlenen parsellerde blok ebatlarını belirlemeye KTVK Kurulu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetkilidir. Bu hüküm 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/ 1000 ölçekli uygulama imar planında da uygulanacaktır." hükmü getirilmiştir.

İlgi yazı talebine ilişkin yazılı imar durum bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermediğinden söz konusu parsel sayılı yerde bu bilgilerle uygulama yapılamaz.

Bilgilerinize rica ederim.

A. Mithat ŞERMET
İmar ve Şehircilik Müdürü
Halit ÇENBERLİ
İmar Md. / Mus.



ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ				
	Mahallesi	RUMELİ HISARI				
	Köyü					
	Sokağı					
Mevki			TAPU SENEDİ			
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
22-23/1	1403	648	0Ç BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGIR İŞ YERİ	ha m² dmm²		
Sınırı	Planındadır		Zemin Sistem No : 24660168			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağmsız Bln. No.
0,00		BÜRO	9710000	C	9	23
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ÖZ FİNANS FACTORİNG HİZMETLERİ A.Ş. adına kayıtlı iken ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ortan Değişikliği işleminden. YON.PLANI:YONETİM PLANI:30/12/1987 Y:1934				
	Sahibi	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	3096	81	7912		27/03/2008	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ATILMAŞ. 1006

Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.

Stok No 199



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı + SBİ var)

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
Zemin No : 24660168
İl / İlçe : İSTANBUL/BEŞİKTAŞ
Korum Adı : Beşiktaş TM
Mahalle / Köy Adı : RUMELİ HISARI Mah.
Mevki :
Cilt / Sayfa No : 81 / 7912
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 1403/648
Yüzölçüm : 16.409.00 m.2
Ana Taş. Nitelik : ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGIR İŞ HANI
Blok/Kat/Giriş-B.R.No : C / 9 / - (Bağ. Bel No: 25)
Arsa Pay/Payda : 69/10009
Bağ. Bel. Nitelik : BÜRO

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B1	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YONETİM PLANI 30/12/1987 Y.1934		30/12/1987 - 1934	..

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
61419136	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 24/03/2008 - 3096-	..
S/B1	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	TEK LEHNE 99 YILIGINA I TL DAN 3886-3887-3888 NOLU TRAFİKO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ KİRA ŞERHİ 25/08/1987 YEV 5351	TURKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	25/08/1987 - 5351	25/08/1987 - 5351

Raportöryan: K35308
Onlar Müstakim ATALAY
Kayıt No: 24660168
25/08/2014
Nevzat SONMEZER
Tapu Müdürlüğü



Raport Tarihi / Saati : 24.12.2014 12:22

BÖLÜM 8**RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER****8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER****AHMET ARSLAN****Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Kırkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengedegerleme.com**Adres:** Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

1996 – 1999

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği) 2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları 2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO) 2002

Yabancı Dil

İngilizce

BilgisayarMS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD
PowerBuilder, VB, Sybase**Deneyim****Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.**Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :**

- Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, raporların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400376

Tarih : 26.09.2006

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arslan*İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER*Tevfik Metin AYIŞIK*Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

ELİF İLERİYE GİRGIN

Kişisel Bilgiler **Doğum Yeri - Tarihi** : Ankara- 07.09.1984
Ehliyet : B sınıfı sürücü ehliyeti
Elektronik Posta :
eileriye@dengedeğerleme.com



Eğitim Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,
Şehir ve Bölge Planlama Lisans Programı 2004 – 2010

Kurs ve Seminer Kadir Has Üniversitesi - Gayrimenkul Projelerinin Geliştirilmesi Sürecinde
Hukuk, Finansman, Değerleme ve Enerji Etkin Binalar Sertifika Programı
2012

Yabancı Dil İngilizce, Almanca

Bilgisayar -Tüm Microsoft Office 2007 Programları, Corel DRAW, Adobe Photoshop,
Autocad ,Netcad , Mapinfo , Google Sketch Up

Deneyim **Özel Projeler Departman Müdürü (Lisans No: 402572)**

03.2014 - ... DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Değerleme Uzmanı

09.2010 – 03.2014 DENGİ Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Stajyer

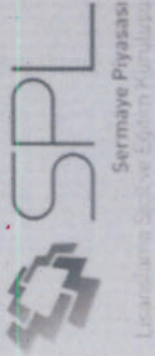
06/2005- Orta Doğu Teknik Üniversitesi Yaz Stajı: Eşleştirme,
Topografya, Bilgisayar Prezantasyonu

09/2006- Orta Doğu Teknik Üniversitesi Yaz Stajı: CBS uygulamaları

07/2008- Ekoton Mim. Plan.Müş. Çev.Prj.Ltd.ŞTİ - Ankara

Üye Olunan Dernekler ODTÜ Mezunlar Derneği – TMMOB Şehir Plancıları Odası –
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği





No : 402572

Tarih : 03.03.2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Elif İLERİYE

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

