



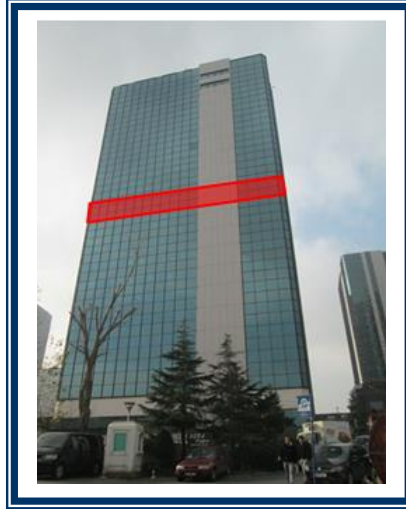
# ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“1 Adet Büro Değerleme Raporu, Beşiktaş”

**07.01.2015**

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

07.01.2015

**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

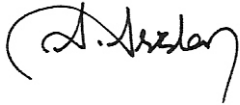
İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde yer alan büro için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanı Sn. Göknur ÇIRPICI tarafından bahse konu gayrimenkul ve çevresi bizzat görülerek incelenmiştir.

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 31.12.2014 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,


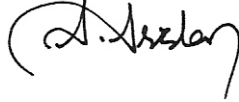
Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.



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 gözeten 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
Göknur ÇIRPICI Değerleme Uzmanı (402882) 	Ahmet ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376) 

**- YÖNETİCİ ÖZETİ -**

<b>Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası</b>	31.12.2014/082 (değerleme tarihi 31.12.2014 olup 07.01.2015 tarihinde rapor tamamlanmıştır. )
<b>Değerleme Türü ve Rapor Formatı</b>	AÇIKLAMALI DEĞERLEME
<b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>	15.12.2014
<b>Değerlemesi Yapılan Mülk</b>	1 Adet Büro
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	Levent Mahallesi, Cömert Sokak No:1 Yapı Kredi Plaza C Blok K:9 Büro No:25 Beşiktaş/İstanbul
<b>Hukuki Tanımı</b>	Büro
<b>Mal Sahibi</b>	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanımı</b>	Büro
<b>Mevcut Kullanıcı</b>	Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	Merkezi Yönetim Alanı
<b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı</b>	16.409 m <sup>2</sup>
<b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı</b>	486 m <sup>2</sup>
<b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
<b>Satış Kabiliyeti</b>	Satılabilir
<b>KDV Dahil Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)</b>	7.611.000 TL
<b>KDV Hariç Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum – Yasal Durum)</b>	~ 6.450.000 TL + KDV
<b>Değerleme Uzmanı</b>	Göknur ÇIRPICI

## 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 kılabilecek, 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 kullanımalarının, 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 eksperin 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 .....	8
1.8 Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR.....	9
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı .....	9
2.2. Değerin Tanımı .....	9
2.2.1. Piyasa Değeri.....	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	9
2.4. İşin Kapsamı.....	9
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI .....	10
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri .....	10
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER .....	14
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	14
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	14
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 15	
3.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	16
3.6. Taşınmazın Tanıtılması .....	16
3.6.1. Ulaşım Özellikleri .....	16
3.6.2. Fiziksel Özellikler .....	17
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
4.1. Emsal Araştırması .....	19
4.1.1. Kiralık Konut Emsali Araştırması .....	19
4.1.2. Satılık Konut Emsali Araştırması.....	20
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	22
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	22
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi .....	22
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler .....	22
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler .....	22
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	22
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	23
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı .....	23
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı .....	23
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi .....	23
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi .....	23
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, .....	24
5.3.2.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	24

5.3.2.4. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	24
5.3.2.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	24
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	24
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
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 .....	24
Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.....	24
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması) .....	25
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....	26



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

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 18.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2014 tarihinde değerlendirme işlemi tamamlanmış olup 07.01.2015 tarihli, 82 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

**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. Göknur ÇIRPICI tarafından hazırlanmıştır.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.12.2014 tarihinde çalışmaya başlamış ve 31.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 değerlendirme 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 Hakkı**

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	Büyüçekmece	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 dışsattım 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.

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, Hacımışlı 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. İlde 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 kıyılarından 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 km<sup>2</sup>, 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, Güzlütepe-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-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.

### 3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

#### 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İSTANBUL	ALANI	16.409,00 m <sup>2</sup>
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		
VASFİ	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

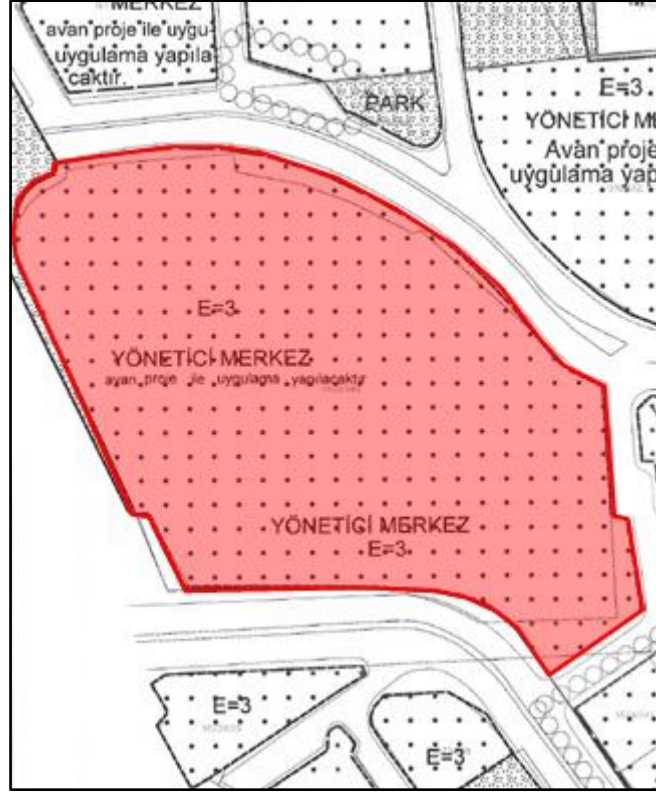
#### 3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

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 m<sup>2</sup>'lik 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 parselde 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 m<sup>2</sup> 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.

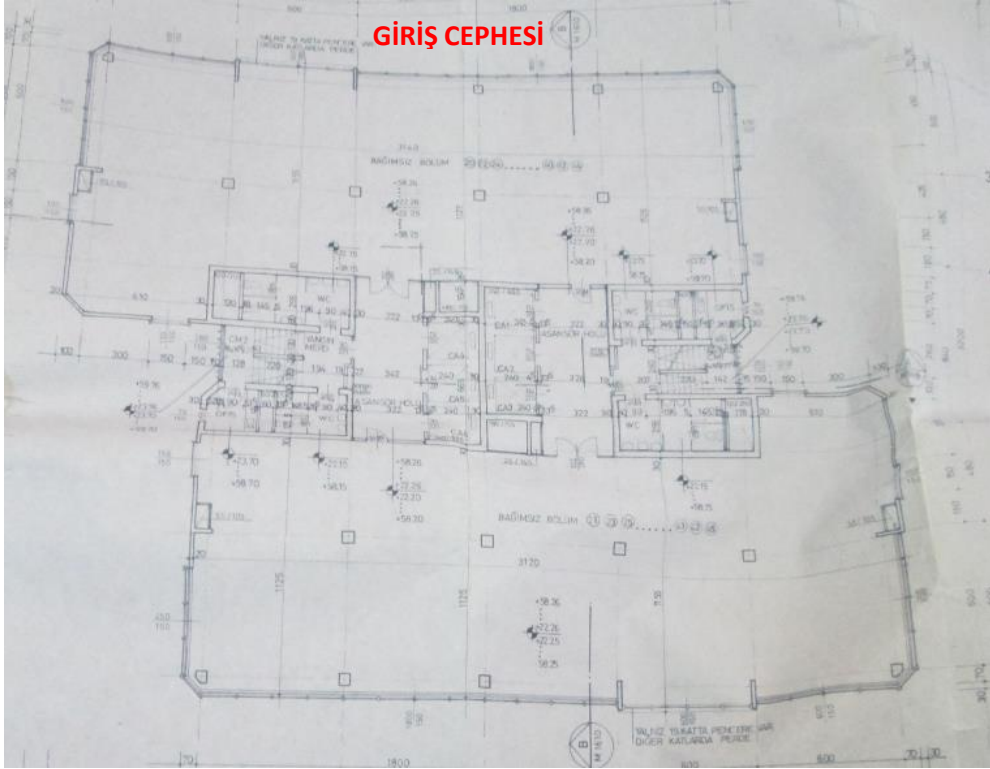
Söz konusu Ticaret Merkezi, Yapı Kredi Plaza olup inşaat özellikleri aşağıdaki gibidir.

<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Blok Nizam
<b>İMALAT</b>	: Betonarme Karkas
<b>BİNA YAŞI</b>	: 24
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	: 62.279,00 m <sup>2</sup> ( Kullanılabilir alan)
<b>BAĞ. BÖL. ALANI</b>	: 486,00 m <sup>2</sup> ( Brüt Alanı )
<b>GÜVENLİK SİSTEMİ</b>	: 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.
<b>SU, KANALİZASYON</b>	: Mevcut şehir şebekelerinden faydalanmaktadır.
<b>ELEKTRİK</b>	: Mevcut şehir şebekelerinden faydalanmaktadır.
<b>HAVALANDIRMA TESİSATI</b>	: Mevcut.
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: 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.
<b>ISITMA TESİSATI</b>	: Termostat kontrollü fan-coil sistemi mevcuttur.
<b>ASANSÖR TESİSATI</b>	: 6 adet Wertheim marka 13 kişilik (1.000 kg) tam elektronik üçlü grup toplama kumandalı asansörler mevcuttur.
<b>PARATONER</b>	: Mevcut.
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut.
<b>OTOPARK</b>	: Her ofis için kapalı otoparkta 3 adet, açık otoparkta 2 adet otopark yeri ayrılmıştır.

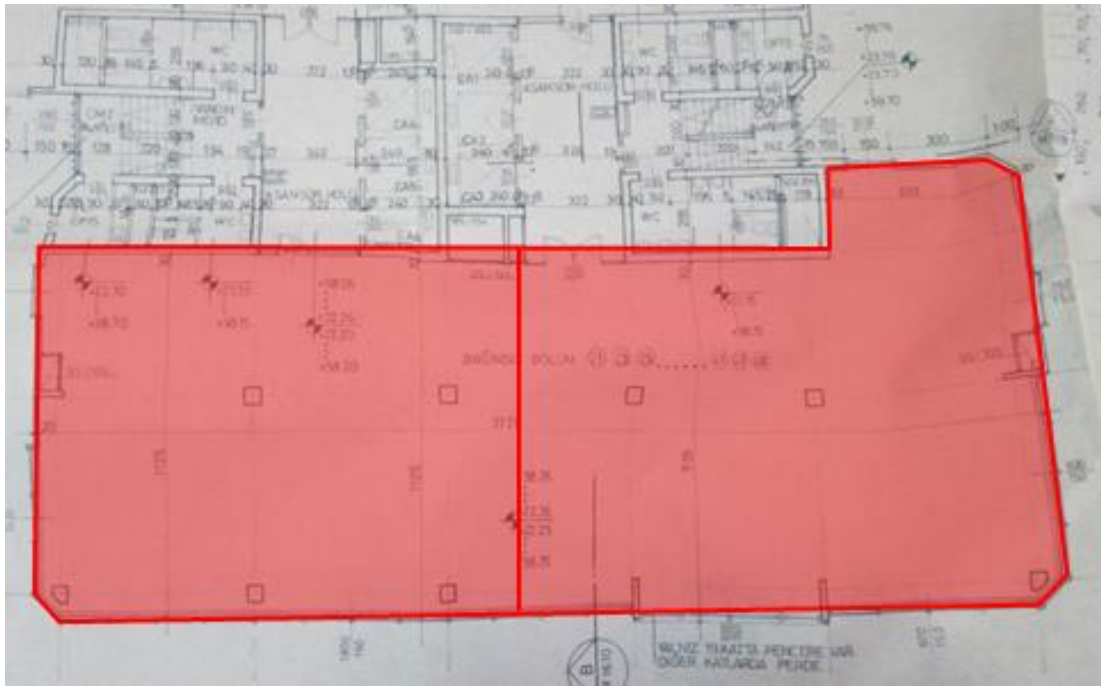
### BÖLÜM 3

### 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 m<sup>2</sup>'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**

Ekspertize konu bağımsız bölümün 286 m<sup>2</sup> alana sahip bölümü 8.500-9.000 USD/ay bedelle kiraya verilebileceğini beyan etmiştir.

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

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

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza'da 11. Katta konumlu 272 m<sup>2</sup> alanlı ofis 8.000 USD/ay bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> fiyatı: 29,41 USD / 70,00.-TL)

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

**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 m<sup>2</sup> alanlı ofis 8.500 USD/ay bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> fiyatı: 28,33 USD / 67,43.-TL)

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

**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 m<sup>2</sup> alanlı ofis 12.000 USD/ay bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 0,95= 54,65 TL/ay/m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> alanlı ofis 7.250 USD/ay bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 0,95= 56,30 TL/ay/m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> alanlı ofis 7.500 USD/ay bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 0,95= 59,29 TL/ay/m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> alanlı ofis, 4.000.000 USD bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,80 = 13.421 TL/m<sup>2</sup>

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

Polat İş Merkezi'nde tadilatı yapılmış 4. Katta yer alan, 250 m<sup>2</sup> alanlı ofis, 1.500.000 USD bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x 0,90 x 1,10 = 13.840 TL/m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup> değerinin 5.000 – 6.000 USD olduğu belirtilmiştir. (m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>

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

Saphire Plaza'da 11. Katında konumlu olan ofisin 200 m<sup>2</sup> alanlı ve 1.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> fiyatı: 7.500 USD – 17.475.-TL)

**Pazarlık Payı** : % 10

**Şerefiyesi** : % 15 (Konu taşınmaza göre daha yeni)

**Gayrimenkulün birim değeri:** (1.500.000 USD x 2,33 USD/TL) / 200 m<sup>2</sup> x 0,90 x 0,90= 13.368 TL/m<sup>2</sup>

**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" dir.

**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 değerlemesi 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) ve 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 m<sup>2</sup> birim fiyatı hesaplanmıştır.

E(7)----- 13.421 TL/m<sup>2</sup>

E(8)----- 13.840 TL/m<sup>2</sup>

E(9)----- 12.174 TL/m<sup>2</sup>

E(10)----- 13.368 TL/m<sup>2</sup>

(52.803)/ 4 = 13.200 TL/m<sup>2</sup>

Söz konusu taşınmazlar için yapı birim m<sup>2</sup> fiyatının 13.200 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

**Bağımsız Bölüm Değeri:** 15.000 TL/m<sup>2</sup> x 486,03 m<sup>2</sup> = **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 kiralalarının 61 TL/ay/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> x 486,03 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 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 değerleme 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
<b>Uzlaştırılan Değer</b>	<b>6.450.000 TL</b>	<b>2.770.000 USD</b>	<b>2.230.000EUR</b>

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)**

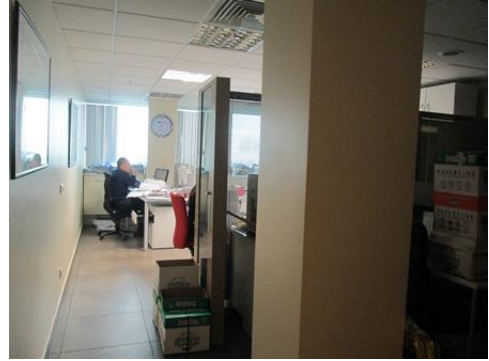
olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

**7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR**

**FOTOĞRAFLAR**







YAPILANMA VE PLANLAMA M.D.  
990/350

Yapı Şehri: 90661 A.Ş. ve Eten.  
Müdürlük Tarihi: 14.1.1990  
Mühür No: 350  
Mühürleme Tarihi: 7.2.1990

## DEŞİK TAŞ/ İSKAN 400019

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Adı	Katı	Ada	Parcel	İsk. Proj. Tarih ve Sayı	Mim. Proj. Tarih ve Sayı	Yapı Numarı Tarih ve Sayı
LEVANT, BÜYÜKŞEHİR Cİ, YAPI KREDİ PLAZA	22-23/1	1403	648	24.12.986/12590	25.12.986/12591	26.12.986/5-1

### YAPININ NİTELİĞİ

#### C-BLOK İÇİNDİR

Tokarda adresli yazılı yerde bulunan 4060m<sup>2</sup>±20normal katlı yapının tamamlandığı görülmüş olup, kullanılabilirliğine dair belgedir.

- NOT: 4. Kod. kat ( -11,95 - -13,65 katunda ) : Binaya ait otopark, kalorifer daireleri, yakıt deposu, hava santrali, ait mahal.
3. Kod. kat ( -10,95 katunda ) : Binaya ait otopark, 2 nolu bağımsız bölüme ait mahal.
2. Kod. kat ( -7,95 katunda ) : Binaya ait otopark+ısıtınak, 1 nolu bağımsız bölüme ait mahal.
1. Kod. kat ( -3,70 katunda ) : 1, 2, 3 nolu bağımsız bölümler, 4 ve 7 nolu bağımsız bölümlere ait mahaller.
- Zemin kat ( -0,00 katunda ) : 4, 5, 6, 7 nolu bağımsız bölümler ve bina girişi mahalli.

1, 2, 3, 4, 5, ..... 19. normal katlarda (+4,25 - +50,25 katında) : 2 şer adet büro vardır.  
20. normal kat (+61,25 katında) : 1 adet büro vardır.

NOT: Yapı 46 bağımsız bölüme ayrılmıştır.	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sesli
VAR	VAR	VAR	VAR	VAR	VAR

İşbu belge (yapı kullanma izin belgesi) önüsha olarak tarafımızdan tanzim ve tuz edilmiştir.  
Yukarıda zikr edilmiş yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde imar mevzuatına ve ilgili tebliğatın Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.  
İmar Kanununun 30. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen teknik eden fesi maddesine memurdur.

### FEN ELEMANLAR

Tek. El. ENGİN ÜNDER  
Tek. El. MURAT GÜNER  
Tek. El. ERGİL AKAY  
Tek. El. NEDİT ALEK

Yapı No: 990/350 tarih: 14.1.1990 sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim edilmiştir.

İmar Müdürlüğü Müdürü M. Y. YERLİ  
İmar Planlama Başmüd. M. D. L. HOYMAN  
İmar ve İ. M. H. M. D. K. BAYRAKTAR  
Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen teknik eden fesi maddesine memurdur.

# BES-E / PROJE TASDİHİ 200327

986/12591

Yapı tipi ve taban		4.6.925/2075	
İskele	BESİLİTA9	H=68 <sup>00</sup>	H=68 <sup>00</sup>
Mutlak	RUMELİHİSAR1	4BK.	KR06
Sonrak		Zemin kat	2. K
Pafila	22-23/1	Ayama kat	7
Ada	1403	Yan bölge	7
Parsel	648	200-K	4
Proje No	986/12581	B.A.K	

H=68<sup>00</sup>irtifa da 4BK+Zemint  
200-katlı B.A.K Büro + Banka binası

İ. DİE TADİK	T	ZERRİN KIRDI İng. Yük. Müh.
Statik	25 ARALIK 1986	
Yapısal	25-12-86	NURTEN DENİZER Y. Mimar
Şif	25 ARALIK 1986	ÖZİ PAZILAR Mimar
Müdürl. Pnc.	25-12-86	ALPAY SAK Müdür Muavini
13-86	25-12-86	ARIF GÜZELYÜZLÜ Y. Müh. Mimar İmar ve Pl. Müdürü

*[Handwritten signatures and stamps]*

(PARSEL DÖNÜŞERİNDE YAPILAN OTOPARKLARIN YAPINDA OTOPARK MALLERİNİN OLUŞTUĞU VE OTOPARKLARIN İLE KULLANILAMAYACAĞI İNŞAATTA TENSİLENDİRİLMİŞ RUHSATI VERİLEN ÇİFTİSİTAPU SİCİLİNE ŞERH VERİLMİŞTİR.)

Baharifi altınların tümünde mevzuatla uyumlu olarak tabii olarak izinli olarak yapılmıştır. Bu projeye yapılaşma ruhsatı verildiği takdirde ilgili mevzuatın diğer hükümlerine tabidir.

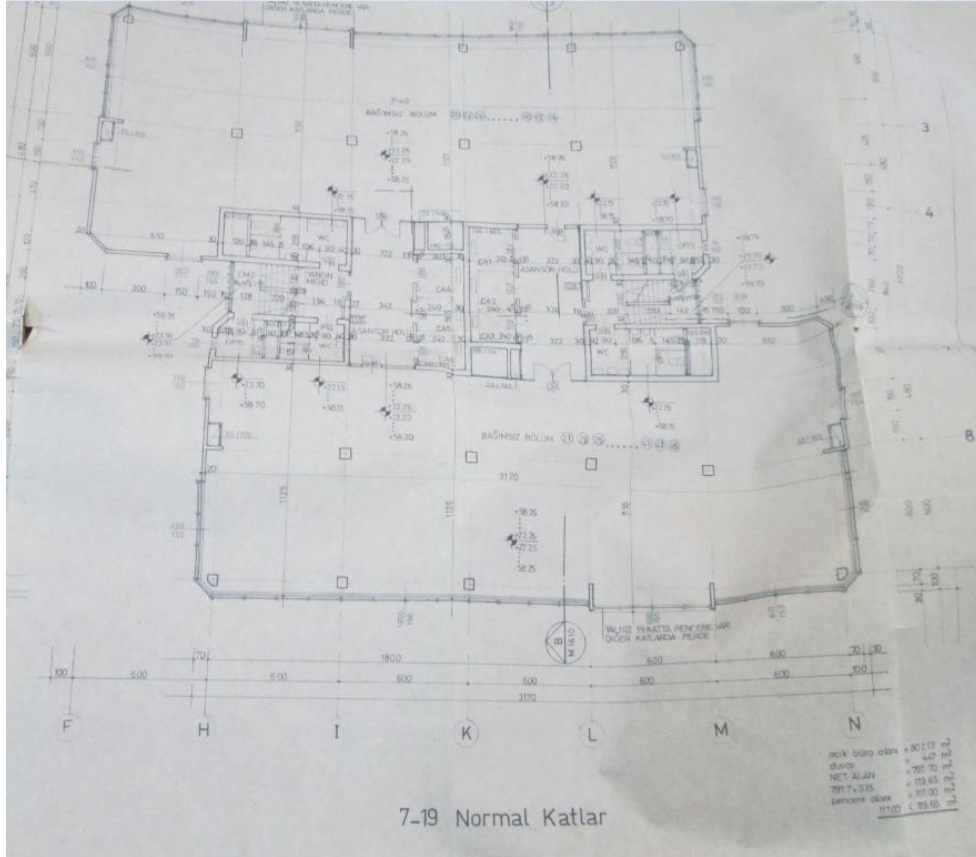
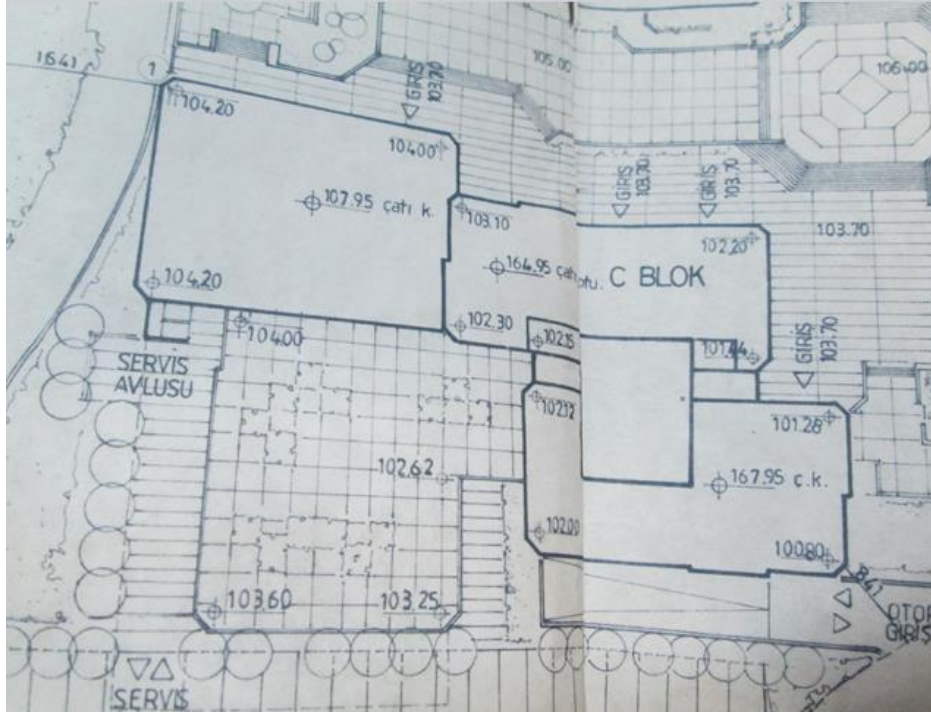
Parselin net alanı har 36 m<sup>2</sup> şif

## C B L O K

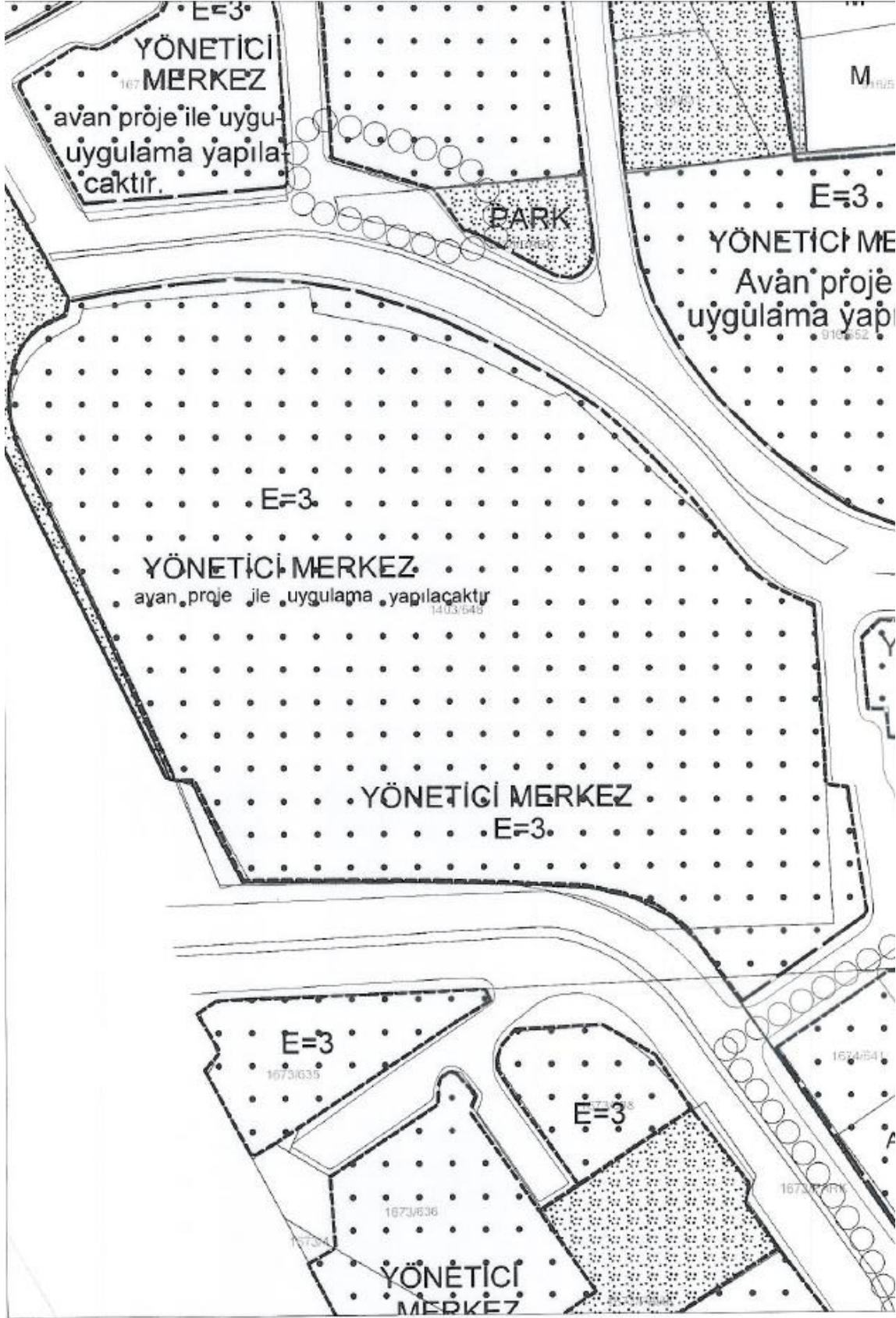
Katı	No	Niteliği	Arsa Payı	Eklentisi	Mülki
Birinci Bodrum Katı	1	Mağaza	36/10.000	Depo	Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.
Birinci Bodrum Katı	2	"	33/10.000	"	" " "
Birinci Bodrum Katı	3	İşyeri	90/10.000	-	" " "
Birinci Bodrum Katı	4	Mağaza	15/10.000	-	" " "
Zemin Kat	5	"	15/10.000	-	" " "
Zemin Kat	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	-	" " "
Ondördüncü Kat	35	"	69/10.000	-	" " "
Ondördüncü 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	-	" " "







<b>T. C.</b> <b>BEŞİKTAŞ BELEDİYE</b> <b>BAŞKANLIĞI</b> İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 24864664/ 8288 Tarih : .../01/2014		İsim : Hukuk İşleri Müdürlüğü Adres : İlgili : 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 tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar Planı ve Mevzuatta bir değişiklik olursa hiçbir hak iddia edilemez. Proje ile müraaat esnasında, İSKİ Genel Müdürlüğü'nce 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 mühtelif en-boy kesitleri, ısı yalıtım projesi ve raporu eklenecektir.							
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jeoteknik rapor alınmadan uygulama yapılamaz.</li> <li>- İmar Kanununun 23. Maddesine tabidir.</li> <li>- Otopark yönünden I. bölgededir.</li> <li>- Boğaziçi Etkilenme Bölgesi içinde kalmaktadır.</li> <li>- E=3 şartlarında "Yönetici Merkez" alanıdır.</li> <li>- Avan proje ile uygulama yapılacaktır.</li> <li>- Terk ve satın alma işlemleri tamamlanarak imar parselli oluşmadan uygulama yapılamaz.</li> <li>- Emsal hesabı net alan üzerinden yapılacaktır Bodrum katlar emsale dahil değildir. Avan projeler Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır.</li> <li>- Kamu ve özel sektöre ait genel idare binalarının yer alacağı alanıdır.</li> <li>- 21.4.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notu ilavesi ile "avan 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.</li> <li>- Plan notlarında açıklanmayan hususlarda 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Plan notları geçerlidir.</li> <li>- Bilgi için düzenlenmiştir. Uygulama yapılamaz.</li> <li>- Plan notları ve plan örneği ektedir.</li> </ul>							
Plan Adı Boğaziçi Nazım İmar Planı Boğaziçi Uygulama İmar Planı Plan Notu İlavesi		<b>YAPILANMA ŞARTLARI</b>					
Tasdik Tarihi	18.6.1993 - 10.12.1993 - 21.4.2010	Bina Yüksekliği	İnşaat Nizamı	Ayrıık			
Ölçek	1/5000 - 1/1000 - 1/5000	Bina Derinliği	AVAN	Emsal	3.00		
İlçe	<b>BEŞİKTAŞ</b>	Ön Bahçe	PROJE	K.A.K.S.	-		
Mahalle	Levent	Yan Bahçe		Cephe	-		
Cadde	Büyükdere Caddesi	Arka Bahçe		Derinlik	-		
Pafta	22.23/1	Kapı No	-	Kot alınacak nokta	Plan notu	Alan	-
Ada	1403	Cinsi	-	İmar Planında tahsis edildiği alan	YÖNETİCİ MERKEZ	5 yıllık İmar Programına dahil değildir.	
Parsel	648	Yüzölçüm	16409,00 m <sup>2</sup>	İmar Durum Belgesi, İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygundur.			
Çizen ve Kontrol eden	<b>Raportör</b> G.DALKILIÇ		<b>Şehircilik Sorumlusu</b> H.UYAT		<b>İmar ve Şehircilik Müdürü</b> M.ŞERMET		
Adı Soyadı							
İmza	Kokale		HUYAT		M.ŞERMET		
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; ayırık 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 CENBERLİ  
İmar Md. / Mus.

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

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

Ada/Parsel : 1403/648  
Yüzölçüm : 16.409,00 m2  
Ana Taş. Nitelik : ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGIR İŞ HANI  
Blok/Kat/Giriş-B.B.No : C / 9 / - (Bağ.Böl.No: 25)  
Arsa Pay/Payda : 69/10000  
Bağ.Böl. Nitelik : BÜRO

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beysan	YÖNETİM PLANI:30/12/1987 Y:1934		30/12/1987 - 1934	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
61419136	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği - 24/03/2008 - 3096-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	T.E.K LEHİNE 99 YILIGINA I TL DAN 3886-3887-3888 NOLU TRAFO MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ KİRA ŞERHİ. 25/08/1987 YEV.5351	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	25/08/1987 - 5351	--		



Rapor Tarihi / Saati : 24.12.2014 12:32

## BÖLÜM 8

## RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER

### AHMET ARSLAN

#### Kişisel Bilgiler

**Doğum Yeri - Tarihi** :Kırıkkale – 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

#### Bilgisayar

MS 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 değerlendirilmesi, 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

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

## 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



**GÖKNUR ÇIRPICI****Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** : Ünye – 23.06.1969**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : gcirpici@dengedegerleme.com**Lisanslar** : SPF İleri Düzey Lisansı (200181)  
SPF Türev Araçlar Lisansı (300303)  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (402882)**Eğitim**

Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Fakültesi

İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı İSTANBUL

1991 – 1994

Yıldız Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi,

Şehir ve Bölge Planlama Lisans Programı

1986 – 1991

**Yabancı Dil**

İngilizce

**Bilgisayar**

MS Office, Windows

**Deneyim****Değerleme Uzmanı**

2012 - .... DENGGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Özel Projeler Departmanı

**Değerleme Uzmanı**

2011 - 2012 Şahıs Şirketi

**Değerleme Uzman Yardımcısı**

2010 - 2011 A Pozitif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Kurumsal Finansman Müdürü**

2008 – 1998 Çeşitli SPK Aracı Kurumlarında AR-GE Bölümünün kurulması ve Şirket, Sektör ve Ülke bazında Araştırma Raporları Hazırlanması, Halka Arz çalışmaları



No : 402882

Tarih : 03.07.2014

## 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

**Göknur ÇIRPICI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)