



ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“1 Adet Büro Değerleme Raporu, Beşiktaş”

31.12.2015

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

31.12.2015

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.

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 değer in 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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastr o, 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
Mesut POLATER Değerleme Uzmanı (403962) 	Ahmet ARSLAN Değerleme Uzmanı (400376) 



- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	31.12.2015/009
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	AÇIKLAMALI DEĞERLEME – SPK FORMATI
İncelemenin Yapıldığı Tarih	10.12.2015
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 (Yasal Durum)	8.206.900 TL
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri (Yasal Durum)	6.955.000.-TL + %18 KDV
Değerleme Uzmanı	Mesut POLATER



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 kılacak, 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 raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
8. 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.
9. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
10. 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 yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
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 (zellikle 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. ř. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde 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
2. Rapor Tarihi ve Numarası	8
3. Raporun Türünün Tanımlanması	8
4. Raporu Hazırlayanlar	8
5. Değerleme Tarihi	8
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	8
7. Şirket Bilgileri	8
8. Müşteri Bilgileri	8
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
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
3.1. 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	15
3.6. Taşınmazın Tanıtılması	16
3.6.1. Ulaşım Özellikleri.....	16
3.6.2. Fiziksel Özellikler.....	17
3.6.2.1. Teknik Alanlarda Yer Alan Makine Teçhizatlar ve Diğer İnşaat Özellikleri	18
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	19
4.1. Satılık Ofis Emsal Araştırması.....	19
4.2. Kiralık Ofis Emsal 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 Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	24
5.3.2.4. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	24
5.3.2.5. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	24



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



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' in 01.12.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2015 tarihli, 009 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

3. 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.

4. 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. Mesut POLATER tarafından hazırlanmıştır.

5. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 10.12.2015 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2015 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 03.12.2015 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.

7. 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

8. 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.

9. 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 İlçesi, Levent mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2015 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 satış 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 Sicil 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

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.377.018 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2014 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Bağcılar, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16.052	Beykoz	248.071	Gaziosmanpaşa	498.120	Silivri	161.165
Arnavutköy	225.670	Beylikdüzü	262.473	Güngören	303.371	Sultanbeyli	315.022
Ataşehir	408.986	Beyoğlu	241.520	Kadıköy	482.571	Sultangazi	513.022
Avcılar	417.852	Büyükçekmece	223.324	Kâğıthane	432.230	Şile	32.823
Bağcılar	754.623	Çatalca	67.843	Kartal	450.498	Şişli	272.380
Bahçelievler	599.027	Çekmeköy	220.656	Küçükçekmece	748.398	Tuzla	221.620
Bakırköy	221.594	Esenler	458.857	Maltepe	476.806	Ümraniye	674.131
Başakşehir	342.422	Esenyurt	686.968	Pendik	663.569	Üsküdar	534.970
Bayrampaşa	269.809	Eyüp	367.824	Sancaktepe	329.788	Zeytinburnu	287.223
Beşiktaş	188.793	Fatih	419.266	Sarıyer	337.681		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2014)

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 hâsıla'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 dışsatis 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, 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. 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 Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer İlçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km², nüfusu 2014 ADNKS verilerine göre 188.793'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, Güzeltepe-Kâğıthane gibi kentin diğer bölgelerine otobüsle doğrudan ulaşım vardır. Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Büyükdere Caddesi, Boğaziçi sahil yolu ve Nispetiye Caddesi gibi ana arterler hem şehir içi ulaşımında hem de toplu taşıma da büyük öneme sahiptir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş İlçesi'ndedir. Yenikapı-Haciosman Metro Hattı'nın 4. Levent ve Levent istasyonları 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 /	RUMELİ HİSARI	ARSA	69/10000
SOKAĞI	-	BLOK NO	C
MEVKİİ	-	KAT NO	9
PAFTA	-	BAĞIMSIZ	25
ADA	1403	MALİK	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
PARSEL	648		
VASFI	ÜÇ BLOKLU DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI		

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

22.12.2015 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 no.lu trafo merkezi ve geçiş yeri için kira şerhi	25.08.1987	5351

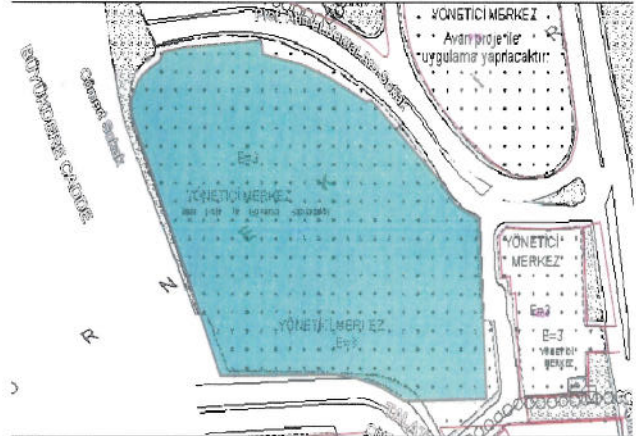
3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

22.12.2015 tarihinde ilgili tapu sicil müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; 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 m²'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. Konu taşınmaz kat mülkiyetine geçmiştir.

✓ 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



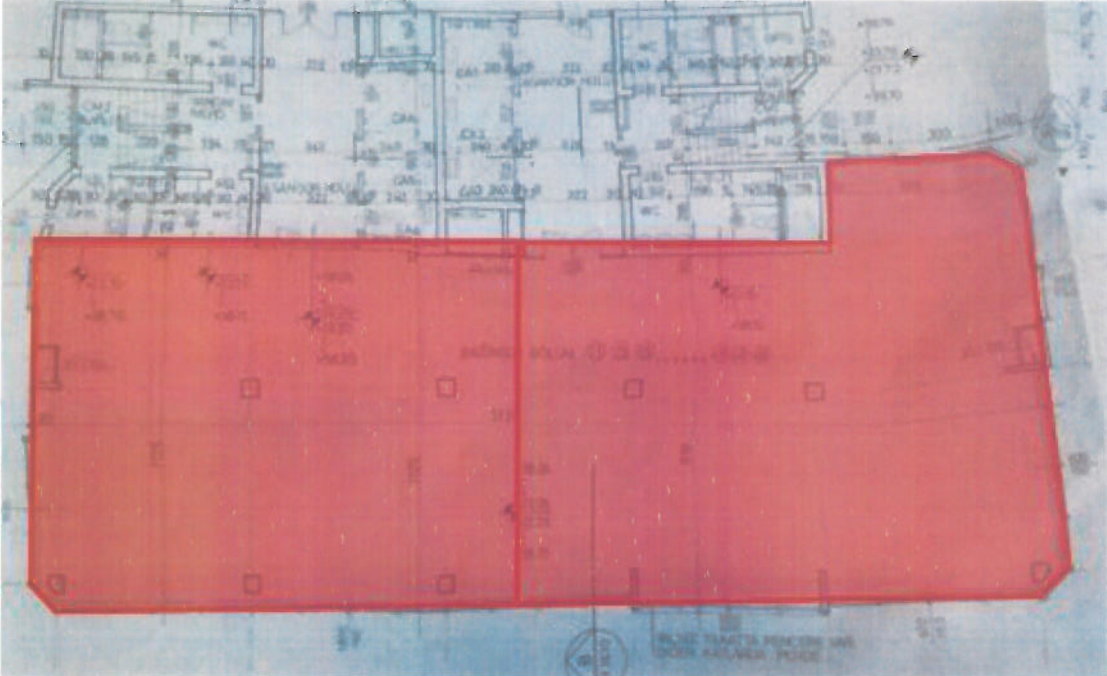
3.6.2. Fiziksel Özellikler

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. Bloкта 39 adet büro, 6 adet mağaza ve 1 adet işyeri nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 46 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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.



25 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜM



3.6.2.1. Teknik Alanlarda Yer Alan Makine Teçhizatlar ve Diğer İnşaat Özellikleri

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.



4. PİYASA ARAŞTIRMASI



4.1. Satılık Ofis Emsal Araştırması

Tugay Eraslan 0532 277 00 36

Konu taşınmazların konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza A Blok'ta 5. Katta 486 m² alanlı ön cephedeki ofis, 2.500.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 5.144 USD)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : 0

Gayrimenkulün birim değeri: 2.500.000 USD / 486 m² x 0,95 = 4.887 USD/m²

Emsal 2: Turyap Maya 0212 270 68 68

Konu taşınmazların konumlu olduğu Yapı Kredi Plazada Cadde cepheli 7. Katta 972 m² alanlı ön cephedeki ofis, 5.000.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 5.144 USD)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : 0

Gayrimenkulün birim değeri: 5.000.000 USD / 972 m² x 0,95 = 4.887 USD /m²



Emsal 3: Tüfekçioğlu Emlak 0532 212 48 78

Konu taşınmazların konumlu olduğu Yapı Kredi Plazada arka cephede ara katta 486 m² alanlı ofis, 2.450.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 5.041 USD)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 0

Gayrimenkulün birim değeri: 2.450.000 USD / 486 m² x 0,90 = 4.789 USD /m²

Emsal 4: Turyap Maya 0212 270 68 68

Konu taşınmaza yakın konumlu Polat Plazada 20. Katta 240 m² alanlı ofis, 1.500.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 6.250 USD)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 15 fazla (Konum ve kat olarak daha iyi)

Gayrimenkulün birim değeri: 1.500.000 USD / 240 m² x 0,90 x 0,85 = 4.781 USD/m²

Emsal 5: Arsel Erginbaş 0538 683 97 79

Konu taşınmaza yakın konumlu caddeye cepheli Levent Loft Plazada 3. Katta 2700 m² alanlı ofis, 1.560.000 USD bedelle satılıktır. (m² fiyatı: 5.777 USD)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 10 fazla (Konum ve kat olarak daha iyi)

Gayrimenkulün birim değeri: 1.560.000 USD / 270 m² x 0,90 x 0,90 = 4.679 USD/m²

4.2. Kiralık Ofis Emsal Araştırması**Emsal 6 : Puzzle Project 0532 414 67 73**

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza'da B blok 7. Katta konumlu 486 m² alanlı ofis 10.000 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 20,57 USD)

Pazarlık Payı : % 0

Şerefiyesi : % 0

Birim Kira Bedeli : 10.000 USD/ay / 486 m² = 20,57 USD/ay/m²

Emsal 7 : Rumeysa Eksioğlu 0541 302 31 92

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza'da ara Katta konumlu 486 m² alanlı ofis 11.000 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 22,93 USD)

Pazarlık Payı : % 2

Şerefiyesi : % 0

Birim Kira Bedeli : 11.000 USD/ay / 486 m² x 0,98= 22,47 USD/ay/m²



Emsal 8 : Nurtac Muştu 0532 242 27 13

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza'da Cadde cephe 12 Katta konumlu 972 m² alanlı ofis 30.000 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 30,86 USD)

Pazarlık Payı : % 10

Şerefiyesi : % 10 (Konum olarak daha iyi)

Birim Kira Bedeli : 30.000 USD/ay / 972 m² x 0,90 x 0,90 = 24,99 USD/ay/m²

Emsal 9 : Artı Gayrimenkul 0532 386 57 56

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza'da C blokta 9. Katta konumlu 486 m² alanlı ofis 11.300 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 25,25 USD)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 0

Birim Kira Bedeli : 11.300 USD/ay / 486 m² x 0,95 = 23,98 USD/ay/m²

Emsal 10 : Ümit Kaya 0541 302 31 92

Konu taşınmazın konumlu olduğu Yapı Kredi Plaza'da ara Katta konumlu 284 m² alanlı ofis 7.100 USD/ay bedelle kiralıktır. (m² fiyatı: 25 USD)

Pazarlık Payı : % 5

Şerefiyesi : % 0

Birim Kira Bedeli : 7.100 USD/ay / 284 m² x 0,95 = 23,75 USD/ay/m²



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 "ofis" 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 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 kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsal 1, 2, 3, 4 ve 5 in benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır.

E(1)----- 4.887 USD/m²

E(2)----- 4.887 USD /m²

E(3)----- 4.789 USD /m²

E(4)----- 4.781 USD /m²

E(5)----- 4.679 USD /m²

(24.023 USD/m²) / 5 = 4.804 USD/m²

Söz konusu taşınmaz için yapı birim m² fiyatının 4.800 USD/m² takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm Değeri: 4.800 USD/m² x 486 m² = **~2.333.000 USD**



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 Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Yapılan saha çalışmasında ekspertize konu bağımsız bölümün bulunduğu Yapı Kredi Plaza'da ofis kiralalarının ortalama 23 USD/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 11.178 USD/ay (23 USD/ay/m² x 486m²) bedelle kiralanabileceği kanaatine varılmıştır.

$$\begin{aligned}\text{Gayrimenkul Değeri} &= \text{Yıllık Toplam Gelir} / \text{Kap. Oranı} \\ &= (11.178 \text{ USD /ay} \times 12 \text{ ay}) / 0,055 \\ &= \sim \mathbf{2.439.000 \text{ USD}}\end{aligned}$$

5.3.2.4. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve kullanımı göz önünde bulundurularak, Emsal 6, 7, 8, 9 ve 10' un benzer özelliklerinden dolayı ortalaması alınmıştır.

E(6)----- 20,57 USD /m²/ay

E(7)----- 22,47 USD /m²/ay

E(8)----- 24,99 USD /m²/ay

E(9)----- 23,98 USD /m²/ay

E(10)----- 23,75 USD /m² /ay

$$(115,76 \text{ USD/m}^2/\text{ay}) / 5 = 23,15 \text{ USD/m}^2/\text{ay}$$

$$\text{Bağımsız Bölüm Toplam Kira Değeri: } 23 \text{ USD/m}^2/\text{ay} \times 486 \text{ m}^2 = \mathbf{11.178 \text{ USD/ay}}$$

5.3.2.5. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.



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 değerleme çalışması İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2015 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	6.800.000 TL	2.333.000 USD	2.137.000 EUR
Gelir Yaklaşımı	7.110.000 TL	2.439.000 USD	2.235.000 EUR
Uzlaştırılan Değer	6.955.000 TL	2.386.000 USD	2.186.000 EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Merkez Bankası'nın 22.12.2015 tarihli, 1 USD 2,9144.-TL; 1 EUR 3,1824.-TL alış kuru 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 rapor tarihindeki

KDV hariç Toplam Adil Piyasa Değerinin;

6.955.000.-TL + KDV Yazıyla: (Altı Milyon Dokuz Yüz Elli Beş Bin TL),

KDV dahil Toplam Adil Piyasa Değerinin;

8.206.900 TL Yazıyla: (Sekiz Milyon İki Yüz Altı Bin Dokuz Yüz TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

KONU GAYRİMENKUL SON 3 YIL İÇERİSİNDE DENGE DEĞERLEME TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ RAPOR BİLGİLERİ			
YLLAR	2012	2013	2014
RAPOR NO	-	82	82- (82-R1)
RAPOR TARİHİ			07.01.2015-(02.12.2015)
GAYRİMENKUL DEĞERİ		6.450.000+KDV	6.450.000+KDV



7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

EKLER

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler İçin Detaylar - SBI var)			
Zemin Tipi	: K.2 (Mevki)	Ada/Parsel	: 1403/648
Zemin No	: 24562153	Yüzölçümü	: 16.409,00 m ²
İl / İlçe	: İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Ana Tap. No/Sahibi	: UÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGIR İŞİ HANI
Katman Adı	: Binyüzyıl IM	Blok/Kat/Gere. - B.H.No	: C.1/1/1 - (İlgili Tap. No: 251)
Mahalle / Köy / Ark.	: RUMELİ HİSARİ MAHALLESİ	Alan Pas/Payda	: 6910000
Mevki	: 1	Boğ. Höl. Niteliği	: 00100
Çiftlik Sayısı No	: R1 / 2912		
Kayıt Tarihi	: Akadik		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SBI	Açıklama	Mah. / Etkiler	Tarih - Versiyon	Teknik Şerh - Tarih - Ver.
Beyan	YONETİM PLANI 30/12/1987 Y.1934		30/12/1987 - 1934	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mah. / Etkiler	İmarat No	İmarat Pas/Payda	Metrekaresi	Edisyon Şekli - Yayınlı Ver.	Teknik Şerh - Tarih - Ver.
1410151	ÖZDENEK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Taahhüt Kısıtlama Özene İhtisarı - 24/02/2006 - 2006	
SBI	Açıklama	Mah. / Etkiler	Tarih - Versiyon	Teknik Şerh - Tarih - Ver.		
Şerh	T.F.K. TEŞHİNE 90 YIL KİNA 3 TL DAN 1866-5807-3188 NOLU TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ KİRA ŞERHİ 25/06/1987 YEV-5561	TÜBİTAK ELEKTRİK RÜBLERİ (TEK)	25/06/1987 - 5561			

* Teslim edilen şerhler ve beyanlar zalt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Rapor Tarihi : Saat : 23.12.2015 16:25

TAKYİDAT BELGESİ

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Beşiktaş	Rumeli hisarı	1403	648	16.409,00 m ²	Uç blok doksanbir bağımsız bölümlü kargir iş hani		22-23/1

Yol Tanfı

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir





T.C
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Şehircilik Bürosu

Sayı : 24864664-310.05.02-8153-958417-5981
Konu: 1403 ada, 648 parsel hk.

23/12/2015

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat: 9 Levent Beşiktaş / İSTANBUL

İLGİ: 18.12.2015 gün ve 7981 sayılı dilekçeniz.

Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 22.23/1 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı yere ait imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Söz konusu 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; ayırık nizam, Emsal:3.00, şartlarında, yapılanma hakkı almakta olup, avan proje ile uygulama yapılacak "Yönetici Merkez Alanı" nda kalmaktadır.

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

Beşiktaş Belediye Başkanlığı, Başlık Sokak No:1 Nispetiye / İSTANBUL
Telefon No: (0212) 3194242/2005 Fax No: (0212) 3194227
e-posta: canangulcan@besiktas.bel.tr İnternet adresi : www.besiktas.bel.tr

Bilgi için : Rt. Canan GÜLCAN

İMAR DURUM



YAPI İZİN BELGESİ

Bu YAPI İZİN BELGESİ, İnşaat Bakanlığı ve Banka tarafından hazırlanmış olup, inşaat işinin yapılmasına, EMLAK VERGİSİ, KATILIM YAPI VERGİSİNE İLİMLİNDİRİLMİŞTİR. İnşaatın YAPILMASI İÇİN İZİN BELGESİ VERİLMİŞTİR. (G Blok) 2012/11

İnşaatın Adı: Beşiktaş Emekli Kuvveti
Sahip: İsmail İsmailoğlu
Adres: Fethi Paşa Cad. No: 25/1 Beşiktaş - İstanbul - 34398

İnşaatın Adı: Beşiktaş Emekli Kuvveti
Sahip: İsmail İsmailoğlu
Adres: Fethi Paşa Cad. No: 25/1 Beşiktaş - İstanbul - 34398
İnşaatın Adı: Beşiktaş Emekli Kuvveti
Sahip: İsmail İsmailoğlu
Adres: Fethi Paşa Cad. No: 25/1 Beşiktaş - İstanbul - 34398

- BÖLÜM III - İnşaat ruhsatının esasları:**
- 1 - Yeni yapı için verilmiştir
 - 2 - Kat veya katlı binanın inşaatı için verilmiştir
 - 3 - Tadilat için 4 - Tamirat için verilmiştir
 - 5 - İhtiyaç durumu için verilmiştir

BÖLÜM V

Yapı Adı	YARSAK		Sıra No	TANIM	
	Tarih	No.lu		Tarih	No.lu
Mimarlık	25.12.86	12991	Tapu	18.12.84	6914
İnşaat	25.12.86	12.590	Çar	25.8.70	-
Elektrik	-	-	Konut	25.8.70	-
Katiller	-	-	Kat sayısı	30.5.86	6141
Asansör	-	-	İhtilaf	-	-

BÖLÜM VI - Yapının inşaatı sırasında ve bitiminde yapılacak işlemler:

BÖLÜM VII - Yapının inşaatına emniyet ve ehliyet:

Kullanım Amacı	Yerleşik (M2)	Kullanım Amacı	Yerleşik (M2)	Not
1. Ev apartmanı daire sayısı		2. İhtilaf		
2. Daire sayısı		3. Sıva/çapraz		
3. İşyeri sayısı		4. Çatı, duvar		
4. Daire sayısı		5. Lüksler		
5. Garaj, hangar		6. Havuz		
6. Fabrika, atölye		7. Diğer		
		TOPLAM	29216 M2	

BÖLÜM VIII - İnşaatın maliyeti ve toplam inşaat maliyeti:

İnşaat Türü	Maliyet (TL)
1. İnşaat maliyeti	25.000.000
2. Kat yapılmadık inşaatın kat maliyeti	21.000.000
3. Kat yapılmadık inşaatın kat maliyeti	4.000.000
TOPLAM	50.000.000

BÖLÜM IX - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM X - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XI - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XII - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XIII - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

İnşaat Türü	Maliyet (TL)
1. İnşaat maliyeti	25.000.000
2. Kat yapılmadık inşaatın kat maliyeti	21.000.000
3. Kat yapılmadık inşaatın kat maliyeti	4.000.000
TOPLAM	50.000.000

BÖLÜM XIV - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XV - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XVI - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XVII - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XVIII - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XIX - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XX - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XXI - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XXII - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XXIII - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XXIV - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XXV - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XXVI - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XXVII - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XXVIII - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XXIX - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

BÖLÜM XXX - İnşaatın ruhsat alanı ve toplam ruhsat alanı:

RUHSAT



BES E / PROJE TASDİRİ 200327

12591

4.2.423/2003

Adres	BEŞİKTAS RUMELİHİSAR 1	H=68 ⁰⁰ ABK	H=68 ⁰⁰ KROKİ
Pafta	22-33/1	Z.K	9
Ada	1403	201-K	9
Parcel	648	B.A.K	9
Pafta No	986/12581	H=68 ⁰⁰ inliğinde ABK + Zemin + 201-K'de B.A.K Bina + Balkon bilinisi	

Y. VE TADK

Sıra No	25 ARALIK 1986	ZERRİN KIRDI İng. Yıl. Müh.
Tarih	25-12-86	NURTEN DENİZER Y. Mimar
Sıra No	25 ARALIK 1986	ÖZİ PAZAR M. Mimar
Tarih	25-12-86	ALPAY SAK Mimar Muvafık
Sıra No	25-12-86	ARIF GÜLLÜVOĞLU Y. Müh. Mimar İmar ve Pl. Mühür

APRİL 2003

(PARTELE KONUTYUMLU YATIRILAN OTOMOBİL YOLU VE YATIRILAN OTOMOBİL YOLU İÇİN İZİN VERİLMİŞTİR. LİSANS VE İZİNLERİNİN SADECE BU İZİNLERİNİN ÇERÇEVESİNDE KULLANILMASI İÇİN VERİLMİŞTİR.)

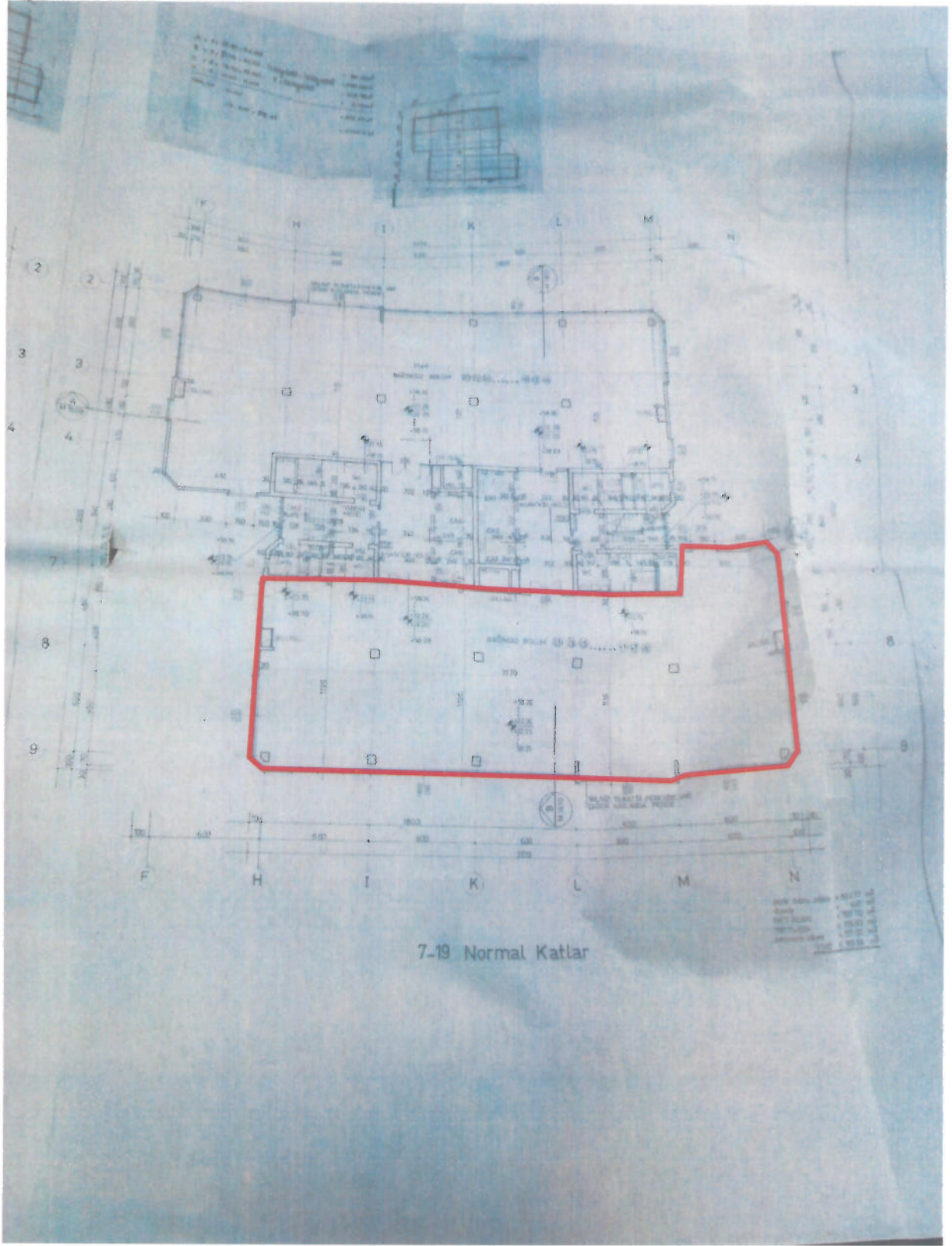
İmar Yürütme Planı 2/10 maddesinde göre yapılmıştır.

Parçanın ölçü alanı 100 m²'dir.

İmar Yürütme Planı 2/10 maddesinde göre yapılmıştır.

PROJE KAPAĞI

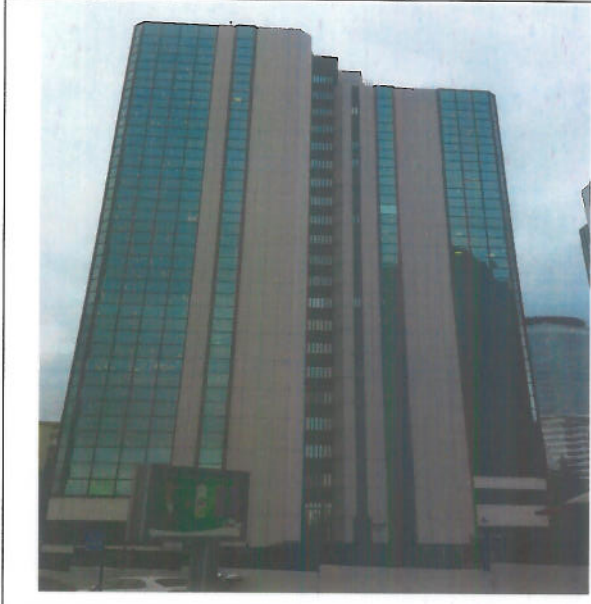




KAT PLANI



FOTOĞRAFLAR



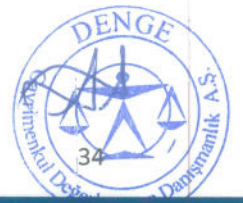
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Fotoğraf		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ				
	Mahallesi	RUMELİ HISARI				
	Koyu					
	Sokağı					
Mevki	TAPU SENEDİ					
Pafta No.	Ada No.	Parasel No.	Niteligi	Yüzölçümü		
22-23/1	1403	648	ÖÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KALDIRIŞ YERİ	ha m² dm² 6.409,00 m²		
Sınırı	Planındadır			Zemin Sistem No : 24660160		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli	Niteligi		Arsa Payı	Blok No. Kat No. Bedenizat Birt. No.		
0,00	BÜRO		99/10000	9 23		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tamamen ÖZ FİNANS FACTORİNG HİZMETLERİ A.Ş. adına inşaatı ile ÖZDERJCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ortan Değişikliği ilemliden. YON.PLANI:YONETİM PLANI:3002/1987 Y:1994.					
	Edinme Sebebi					
Sahibi	ÖZDERJCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Gekici	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
Cilt No.	1096	81	7912		27/01/2008	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ATILIM A.Ş. 1006

Döner Sermaye İşlemleri tarafından basılmıştır.

Sık No 199

TAPU BELGESİ



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**

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

1996 – 1999

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 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 uyanınca

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arslan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin AYIŞIK

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI



MESUT POLATER

Kişisel Bilgiler **Doğum Yeri - Tarihi** : Diyarbakır – 01/05/1986
Medeni Hali : Bekar
Ehliyet : B sınıfı sürücü ehliyeti
Elektronik Posta : mpolater@dengedegerleme.com
Adres: Tugay Yolu Cad. No:80 Maltepe / İSTANBUL



Eğitim İ.T Ü. Geomatik Mühendisliği Lisans İSTANBUL 2006-2012
Yabancı Dil İngilizce
Bilgisayar MS Office Uygulamaları, AutoCad,
Deneyim **Değerleme Uzmanı (403962)**
02.2013 – ... Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Harita Mühendisi

2012-2013 Sampaş A.Ş.

Üye Olunan Dernekler TMMOB HKMO– Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği



