

# **ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDE YER ALAN  
1403 ADA 648 PARSEL C BLOK'TA YER ALAN 1  
ADET BÜRO**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	30.11.2012
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	30.11.2012
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	20.12.2012
<b>RAPOR TARİHİ</b>	28.12.2012
<b>RAPOR NO</b>	OZGYO-1212001
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET BÜRO
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	LEVENT MAHALLESİ, BÜYÜKDERE CADDESİ, YAPI KREDİ PLAZA C BLOK KAT:9 NO:25 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Osman Tahsin AKYEL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400125) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar  
**Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)  
**Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)  
**Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Rumeli Hisarı Mah. Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza, C Blok,  
Kat:9, No:25, Levent, Beşiktaş, İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,  
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın ( 1/1 hisseli ), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 28.12.2012 tarih ve OZGYO-1212001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Osman Tahsin AKYEL ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 5.750.000-TL'dir. (KDV hariç) .

Ahmet Özgün HERGÜL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	BEŞİKTAŞ
Bucağı	:	
Mahallesi	:	RUMELİHİSARI
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	22-23/1
Ada No	:	1403
Parsel No	:	648
Alanı	:	16409
Vasfı	:	ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞYERİ
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Bağımsız Bölüm	:	25
Kat No	:	9
Blok No	:	C
Nitelik	:	BÜRO
Arsa Payı	:	69/10000
Yevmiye No	:	3096
Cilt No	:	81
Sayfa No	:	7912
Tapu Tarihi	:	24.03.2008

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden yazılı tapu kaydı olarak onaylı takbis belgesi alınmış olup aynı zamanda tapu bilgileri kütükten tarafımızca görülmüştür.

**Şerh:** 25.03.1987 tarih ve 5351 yevmiye numarası ile TEK lehine 99 yıllığı 1 TL'den 3886-3887-3888 no'lu trafo merkezi ve geçiş yeri için kira şerhi bulunmaktadır.

\*\* 30.12.1987 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

\*\*Yukarıda belirtilen şerh dışında taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri**

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamıştır.

## **2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar**

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

19.12.2012 tarihinde Beşiktaş İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu belgesi olarak alınmıştır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; mevcut imar planında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı gözlemlenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu parsel 10.12.1993 tasdik tarihli 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.

### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Taşınmazın imar dosyası Beşiktaş Belediyesi'nde incelenmiştir. Ruhsat, iskan ve onaylı mimari proje dosyasında görülmüştür. Taşınmaza ait 26.12.1986 tarih ve 5-1 numaralı yapı ruhsatı; 07.02.1990 tarih ve 990/550 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. 25.12.1986 tarih ve 986/12591 numaralı onaylı mimari proje Beşiktaş Belediyesi ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Taşınmazın konumu ve brüt kullanım alanı incelenen onaylı mimari projesi ile uyumaktadır. Bununla birlikte mevcut durumda değerlendirme konusu taşınmazın bir bölümü başka bir firmaya kiralanmış durumdadır. Gerek kiralanmış bölüm gerekse mal sahibi firmaya ait bölüm ofis olarak kullanılmaktadır. Bu kullanıma uygun olarak taşınmaz farklı ofis odaları ve bölümlere ayrılmıştır.

### **2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Dosyasında herhangi bir yapı denetim kurumu bilgi ve belgesine rastlanmamıştır. 2001 yılından önce inşa edilmiş olması nedeni ile yapı denetim yasasına tabi olmadığı düşünülmektedir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmış olan Yapı Kredi Plaza'nın C blok 9. normal katında blok ana girişine göre arka kısımda yer alan 25 bağımsız bölüm numaralı bürodur.

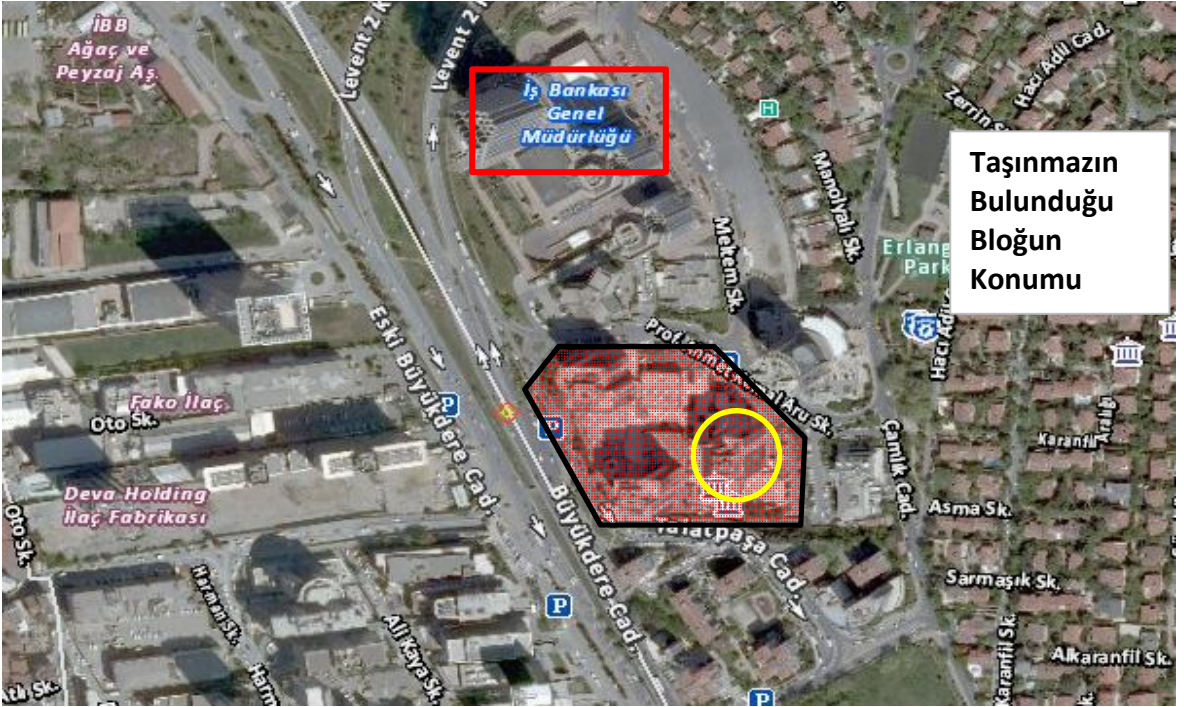
Projesine göre tek bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz 486 m2 brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda iki ayrı firma tarafından kullanılmaktadır. Güney kısmında mal sahibi firma kuzey kısmında ise kiracı firma yer almaktadır. Taşınmaz 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz oldukça merkezi bir konumda Büyükdere Caddesi'ne cephe olan parsel üzerinde yer almaktadır. Yakın çevresi plazalar, Genel Müdürlük Binaları, İş ve alışveriş merkezlerinden oluşan bir prestij bölgesi olarak bilinmektedir. Ulaşılabilirliği oldukça iyidir. Her iki çevreyoluna oldukça yakın mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresindeki binalarda normal katlar ağırlıklı olarak ofis, büro nitelikli kullanılmakta olup zemin katta mağaza ve işyerleri yer almaktadır.

Bölge üst gelir grubuna hitap etmektedir.







### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya ulaşılabilir. Metro, otobüs ve minibüsler belli başlı toplu taşıma alternatifleridir. Beşiktaş- Sarıyer hattında çalışan hemen hemen tüm toplu taşıma araçları taşınmazın bulunduğu Büyükdere Caddesi'nden geçmektedir.

Taşınmaza Zincirlikuyu, Beşiktaş, Maslak-4. Levent yönlerinden Büyükdere Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Yakın çevresindeki nirengi noktaları; İş Bankası Genel Müdürlük Binası, Kanyon AVM, Metro City AVM ve Eczacıbaşı binası olarak gösterilebilir.

Taşınmazın bulunduğu nokta Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprülerine yaklaşık 5 km, Beşiktaş merkezine yaklaşık 4 km, Mecidiyeköy'e yaklaşık 2.5 km, Maslak palazalar bölgesine yaklaşık 3 km mesafede yer almaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Ana gayrimenkul; 3 adet ayrı blok nizam binadan oluşmaktadır. A,B ve C blok olarak adlandırılan bloklardan A ve B bloklar ön kısımda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu C Blok ise Büyükdere Caddesi'ne göre arka kısımda yer almaktadır. Plaza ana girişinde ve blok girişlerinde güvenlik birimleri bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu C Blok; 4 bodrum kat, zemin kat, 19 normal kat ve teras olmak üzere toplam 25 kattan oluşmaktadır. 4. bodrum katta (-13.95-15.65 kotu) binaya ait otopark, kalorifer dairesi, yakıt deposu ve hava santrali, 3. bodrum katında (-10.95 kotu) binaya ait otopark, 2 no'lu bağımsız bölüme ait mahal, 2. bodrum katta (-7.95 kotu) otopark bölümleri, sığınak, 1 no'lu bağımsız bölüme ait mahal, 1. bodrum katta (-3.70 kotu) 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.

Bloкта 6 adet asansör bulunmaktadır. Tamamı çalışır durumdadır. Binanın girişleri zemin kattan sağlanmaktadır. Ortak alanlar, kat holleri ve dış cephe bakımlı durumdadır. Bloкта ve genel olarak plazada doluluk oranı yüksektir.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: VA
Kullanım Amacı	: OFİS, YÖNETİM MERKEZİ, MAĞAZA
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: MERKEZİ ISITMA SİSTEMİ
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	:
Hidrofor	:
Asansör	: MEVCUT ( 6 ADET )
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	:
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Çatı Tipi	: TERAS
Dış Cephe	: CAM GIYDİRME CEPHE
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: 3
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın iç mekanı ofis ve yönetim birimlerine yönelik olarak tasarlanmış ve bu amaca yönelik farklı bölümlere ayrılmıştır. Malzeme ve işçilik kalitesi oldukça iyidir.

Zeminler seramik ve laminat parke ile kaplı; duvarlar ise saten boya ve kısmen kağıt kaplıdır. Wc-lavabo bölümleri duvarlar ve zeminler seramik kaplıdır.

Taşınmazın iç mekanında genel olarak bakım veya tadilat gerektiren herhangi bir bölüme rastlanmamıştır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

#### 4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş; adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü yaklaşık 11 km<sup>2</sup>, İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 8,375 metredir. Beşiktaş; 1930 yılında Beyoğlu İlçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir.

Beşiktaş İlçesi, yaklaşık 41.06-41.02 kuzey enlemleri ile 28-29 doğu boylamları arasındadır. İkliminde Marmara Bölgesi karakteri hakimdir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer.En çok yağış Kasım Ayında, en az yağış ise Temmuz Ayında düşer.

İlçenin Nüfus Müdürlüğünde bulunan toplam 358 adet nüfus kütüğünde 232.212 kişi kayıtlı olup, 2009 yılı TÜİK rakamlarına göre İlçenin Nüfusu 185.054'dür. İlçe de üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu, işyeri sayısının çokluğu ve trafiğin Boğaz Köprüsünden sonra İstanbul'un çeşitli bölgelerine bağlantı yollarının varlığı, gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli artmasına sebep olmaktadır.

Beşiktaş bütünüyle bir kentsel yerleşim alanıdır. Karanfilköy dışında toplu gecekondular alanları yoktur. Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da eskiden kalma ahşap kargir bina vardır.Bina sayısı 17.429 bağımsız konut sayısı 79.561, işyeri sayısı 23.435'dir. İlçe, genellikle bir yerleşim yeri niteliği taşımaktadır. Ulaşım, beşeri ilişkileri ve tesisleri yönünden de ilgi çekmektedir. Son yıllarda düzenli bir yerleşime sahip olan Levent ve Etiler bölgeleri sanayici, iş adamları ve sanatçıların ilgi duydukları yerleşim yerleri haline gelmiştir.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

Taşınmazın bulunduğu nokta Residans Projeleri, Plazalar, Alışveriş Merkezleri, Genel Müdürlük Binaları'nın ağırlıklı olarak bulunduğu İstanbul'un en prestijli bölgelerinden birinde konumlanmıştır. Levent konum itibarı ile gerek çevreyollarına gerekse Mecidiyeköy, Maslak gibi iş merkezi ağırlıklı lokasyonlara yakın konumda yer almaktadır. Yakın çevrede az sayıda yer alan boş arsalar ve üzerinde bina olan bazı parsellerde de yık-yap yöntemi ile çok katlı gökdelen tarzında plaza ve rezidans inşaatları devam etmektedir. Toplu taşıma alternatiflerinin iyi olması, bölgenin konumsal avantajları ve yapılaşma izninin yatırıma uygunluğu nedeni ile bölgenin gelişim potansiyelinin iyi düzeyde olduğu düşünülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir kısıtlayıcı, sınırlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv ve imar durum bürosundan, Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler, emlak danışmanlığı firmaları ile yapılan sözlü görüşmeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Taşınmaz kat mülkiyetlidir.
- \* Ulaşılabilirliği oldukça iyidir.
- \* Plazalar, yönetim binaları, genel müdürlükler ve alışveriş merkezlerinin bir arada bulunduğu bir prestij bölgesinde yer almaktadır.
- \* Güvenlikli, otoparklı bir iş merkezi içerisinde yer almaktadır.
- \* Üst katlarda konumlu olması nedeniyle manzaraya sahiptir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Taşınmazın bulunduğu bina yaklaşık 22 yaşındadır.
- \* Deprem Öncesi inşa edilmiş bir binada yer almaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;  
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi, kullanılmıştır.  
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , taşınmaz değerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

\*  
The Street Estate (1. Emsal)  
Tel 0 542 680 05 94

Levent'te Metro City AVM içerisinde taşınmaz 670 m2 net; 720 m2 brüt alanlı olarak pazarlanmaktadır. 12 araçlık otopark hakkı olduğu belirtilmiştir. 8.000.000 \$ istenmektedir. (Satış birim değeri : 19.777 TL/m2)

\*  
Arthur & Miller Gayrimenkul (2. Emsal)  
Tel 0 532 200 70 65

Emsal taşınmaz Kanyon AVM'nin yan tarafında 14-15 yıllık bir binada yer alan taşınmaz 3. katta yer almaktadır. Ofis katı 240 m2 olarak pazarlanmaktadır. Farklı bölümlerden oluştuğu belirtilmiştir. Taşınmaz için 1.250.000 \$ istenmektedir. (Satış birim değeri : 9.270 TL/m2)

\*

\*  
Silver House Gayrimenkul (3. Emsal)  
Tel 0 532 726 25 02

Taşınmaz Kanyon'un hemen yanında Büyükdere Caddesi cepheli Apa Giz Plaza'da yer almaktadır. 4 bölümlü olduğu belirtilmiştir. 21. katta yer almaktadır. 250 m2 olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 1.500.000 \$ istenmektedir. Satış Birim değeri : 10.680 TL/m2 (Tahmini Kira değeri :6500 \$ Yaklaşık Kapitalizasyon Oranı : 0.05 )

\*  
Mansion TR Gayrimenkul Danışmanlık (4. Emsal)  
Tel 0 532 642 92 31

Taşınmaz Kanyon AVYM içerisinde yer almaktadır. 2+1 planlı olup ofis kullanımına çevrilebilir durumda olduğu belirtilmiştir. 170 m2 olarak pazarlanmaktadır. 16. katta konumlanmıştır. Taşınmaz için 2.400.000 TL istenmektedir. (Satış birim değeri : 14.117 TL/m2 )



\*  
Cengiz Emlak (5. Emsal)  
Tel 0 212 264 74 74

Taşınmaz Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan bir plazada konumlanmıştır. 500 m2 tüm kat olarak pazarlanmaktadır. Güvenlik ve kapalı otopark imkanı olan bir plaza içerisinde yer almaktadır. Üst katlarda olduğu ifade edilmiştir. Taşınmaz için 3.750.000\$ istenmektedir. Taşınmazın 27500 TL civarında kira getirisi sağlayabileceği vurgulanmıştır. (Satış Birim değeri : 13.500 TL/m2 ) ( Yaklaşık Kapitalizasyon Oranı : 0.05 )

#### **Kiralık Emsaller**

\*  
Go Gayrimenkul (5. Emsal)  
Tel 0533 247 61 60

Emsal taşınmaz Yapı Kredi Plaza içerisinde yer almaktadır. Ofis katı olarak 332 m2 alanlı pazarlanmaktadır. Kiralık durumdadır. Taşınmaz için 17.000 TL kira bedeli istenmektedir. Taşınmazın 3.400.000 TL civarında piyasa değerine sahip olabileceği vurgulanmıştır. ( Kira m2 birim değeri: 51.62 TL / m2 ) (Yaklaşık Kapitalizasyon Oranı:0.06 )

\*  
Turyap Levent Maya Temsilciliği (6. Emsal)  
Tel 0532 277 00 36

Akmerkez'de yer alan ofis katı 1000 m2 olarak pazarlanmaktadır. 2. katta yer aldığı belirtilmiştir. 40.000\$ kira bedeli istenmektedir. Oldukça tercih edilen A+ bir plaza içerisinde. ( Kira Birim değeri : 71.20 TL/m2 ) ( Yaklaşık Kapitalizasyon Oranı: 0.05 )

\*  
Turyap Levent Temsilciliği (7. Emsal)  
Tel 0 532 430 70 49

Astoria AVM'de yer alan ofis kullanımına uygun taşınmaz 193 m2 olarak pazarlanmaktadır. Rezidans daire tipindedir. Taşınmaz için 8000 TL kira bedeli istenmektedir. Aşağı katlarda yer aldığı belirtilmiştir. ( Kira Birim değeri : 41.45 TL/m2)

\*  
Nejat Sayman Gayrimenkul (8. Emsal)  
Tel 0 533 668 84 83

Taşınmaz Maslak'da prestijli bir plaza içerisinde yer almaktadır. Terası ile birlikte 500 m2 ofis nitelikli olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 18.000\$ istenmektedir. (Kira Birim değeri: 64 TL /m2 )

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Yapılan görüşmeler ve elde edilen veriler değerlendirildiğinde A+ tipi plazalarda yer alan taşınmazların 10.000 TL - 13.000 TL civarında satış birim değeri ile pazarlandığı gözlemlenmiştir. Kira birim değerlerinin yakın çevredeki ofis katlarında 25- 40 \$ aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmaza emsal teşkil eden taşınmazların düzeltilmiş birim değeri ortalaması 11.830 TL/m<sup>2</sup> dir. Bu birim değerden hareketle emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri:

**11.830.-TL/m<sup>2</sup> x 486 m<sup>2</sup> = 5.749.380.-TL ~ 5.750.000.-TL olarak takdir edilmiştir.**

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar inşa edilmiş ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5.5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki hali hazırda kullanıcıları da bulunan emsal kira birim değerleri 50 TL ile 70 TL arasında değişmektedir. Mülk değerleri ve kira getirileri karşılaştırılarak kapitalizasyon oranı tespit edilmiş ve elde edilen kapitalizasyon oranları değerlendirildiğinde bölgedeki yaklaşık kapitalizasyon oranı % 5.5 olarak öngörülmüştür.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;

**Taşınmazın Değeri: 323.676.-TL / 0,055 = 5.885.018.-TL**

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın mevcut kullanım şeklinin 'en etkin ve verimli' kullanım biçimi olduğu düşünülmektedir. Gerek Yapı Kredi Plaza içerisinde gerekse benzer plazalarda ara katlarda yer alan taşınmazlar ofis kullanımındadır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre;  
Taşınmazın toplam değeri: **5.750.000 .-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Kira Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Yöntemine göre;  
Taşınmazın toplam değeri: **5.885.018.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve kira değerlerinin daha güncel ve geçerli olarak tespit edildiği düşünüldüğünden elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Bu yöntemde elde edilen değer 5.750.000 TL'ye yuvarlanarak nihai değer takdiri yapılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti kurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın değeri için bulunduğu kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değeri takdir edilmiştir.

### 6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

**Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**  
**6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**  
**Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan parselde kain değerlendirme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmıştır.

**6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Yapılan kira bedeli araştırmalarında kira m2 birim değerinin 45-70 TL aralığında olduğu gözlemlenmiş olup taşınmazın kira m2 birim değeri 55.50.-TL/m2 olarak belirlenmiştir.  
**Taşınmazın Aylık Kira Bedeli** = 55,5 TL/m<sup>2</sup> x 486 m<sup>2</sup>= 26.973.-TL/ay ≈ 27.000.-TL/ay' dır.(~15.000.-USD)

**6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası**  
**Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

28.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

**5.750.000 .-TL**

**(Beşmilyonyediyüzellibin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**6.785.000 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>5.750.000</b>	<b>3.193.380</b>	<b>2.415.865</b>	<b>6.785.000</b>

1 USD = 1,8006 .-TL

1 EURO = 2,3801 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Osman Tahsin AKYEL**

Lisans No: 400125

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

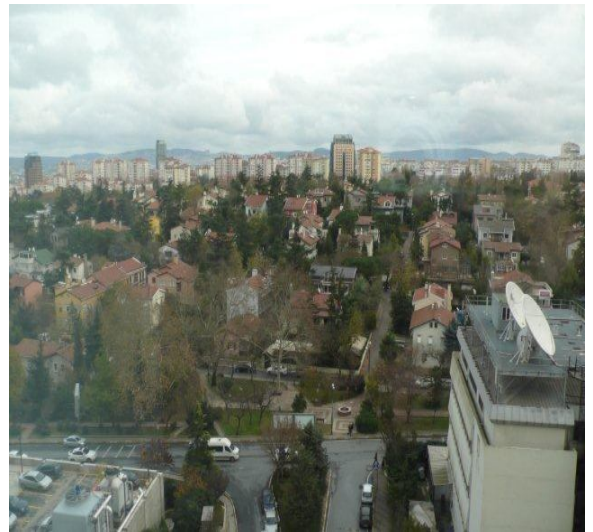
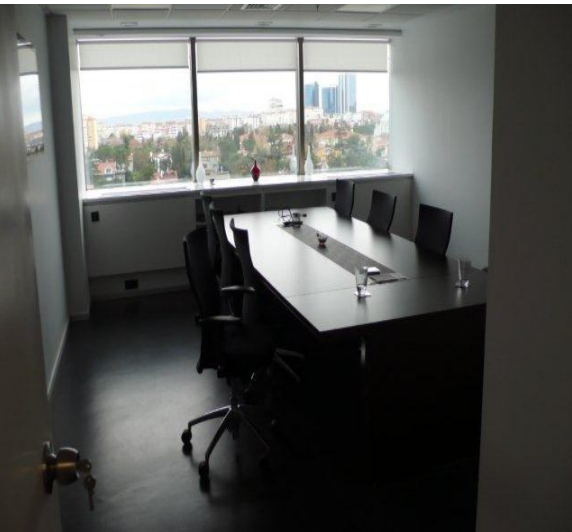


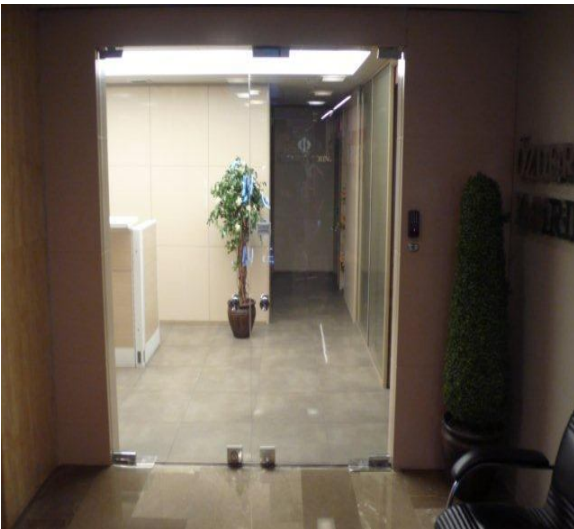
**A.Ali YERTUT**

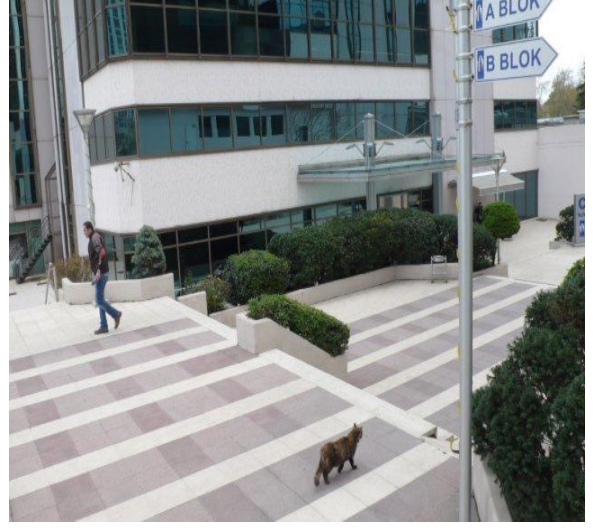
Lisans No: 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

**FOTOĞRAFLAR**







Taşınmaz Arka cephede kalmaktadır. Kuzey cephede yer alan uzantısı işaretlenmiştir.





**TASINMAZA AIT TAPU KAYDI**

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1403/648
Zemin No	: 24660168	Yüzölçüm	: 16.409,00 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Tap. Nitelik	: DÜBLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ YERİ
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: C / 9 / - (Bağ. Böl. No: 25)
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HİSARİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 69/100000
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: BÜRO
Çhr / Sayfa No	: 81 / 7912		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Bl	Açıklama	Malik / Lohdar	Tarih / Yevmiye	Tevkin Sebepi - Tarih - Yev.
1	BEYAN YÖNETİM PLANI 30/12/1987 Y-1914		30/12/1987 - 1914	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Tevkin Sebepi - Tarih - Yev.
53810451	ÖZ FİNANS FACTORİNG HİZMETLERİ A.Ş.		TAM		Satış - 30/12/2004 - 9834	Tevkin Sebepi - Tarih - Yev. Tevkin Sebepi - Tarih - Yev. 24/03/2008 - 3096
61419136	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tevkin Sebepi - Tarih - Yev. 24/03/2008 - 3096	Tevkin Sebepi - Tarih - Yev.

S/Bl	Açıklama	Malik / Lohdar	Tarih / Yevmiye	Tevkin Sebepi - Tarih - Yev.
1	TEK LİHNİNE 99 YILLIĞINA 1 TL DAIN 3866-3867-3868 NOLU TRAFİK MERKEZİNE TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) GİÇİ YERİ KİRA ŞERHİ 23/08/1987 YEV 5351		23/08/1987 - 5351	-

Raportörün, Ekspertiz, Değerleme ve Fizibilite Kurumunun Adına

18.12.2014

T.C  
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Bürosu

Sayı: M.34.49.BEŞ.0.13/7678

Konu: Levent, 1403ada, 648 parsel hk.

-678398-4952 18/12/2012

ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Büyükdere Cad. Yapı Kredi Plaza C Blok Kat 9  
Levent-İST

İlgi: 13.12.2012 gün ve 7678 sayılı dilekçeniz.

Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 22-23/1 pafta, 1403 ada, 648 parsel sayılı yer, 18.6.1993 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı, 10.12.1993 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planında "YÖNETİCİ MERKEZ" alanında kalmakta olup, E=3 , avan proje ile uygulama yapılacaktır, şartlarında yapılanma hakkı almaktadır.

İşbu imar durumu yazılı bilgisi olup, talebiniz üzerine yazılmıştır. Plan bilgilerinin tamamını içermediğinden buna göre imar uygulaması yapılamaz.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

A. Mithat ŞERMET  
Belediye Başkanı  
Başkan Yardımcısı V.

