

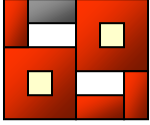
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

LEVENT İŞ MERKEZİ



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar
- 1-4 Rapor Tarihi
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

- 2-1 Şirket Bilgileri
- 2-2 Müşteri Bilgileri
- 2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
- 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki
- 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu
- 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

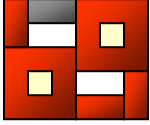
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri
- 4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4-7.A- Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.7.B- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.7.C- Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma
- 4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi
- 5-2 Nihai Değerleme

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 19.12.2012 tarihinde 2012/008 rapor nosu ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

Şirketimiz **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR (SPK Lisans No:401064)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR tarafından gayrimenkul mahallinde 18.12.2012 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 19.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı; Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi; İnönü Caddesi, Sümko Sitesi, G-3 Blok, D:5

Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Halaskargazi Caddesi, Yasan İş Merkezi, 6. Kat, No:243/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

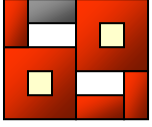
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 89 pafta, 1472 ada, 1 parselde '4 Blokluk Kargir Apartman ' vasfıyla kayıtlı, 6217,50m2 alanlı parsel üzerinde yer alan , mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan F2A Blok'ta yer alan toplam 10 adet bağımsız bölümün günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
-



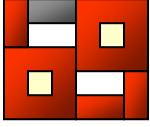
BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye esas kat mülkiyetli taşınmazlar, İstanbul İli'nin Avrupa yakasında, Beşiktaş İlçesi'nin Akatlar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar, Ebulula Mardin Caddesi No:18 Vakıf Yatırım A.Ş. posta adresindedir. Avrupa yakasının ana bağlantı yolu olan Büyükdere Caddesi'nin Zincirlikuyu Kavşağı'nı yaklaşık 1200 metre geçtikten sonra ulaşılan cadde Levent Caddesi'dir. Levent Caddesi yaklaşık 1000mt. devam edildiğinde Ebulula Mardin Caddesi'ne ulaşılmaktadır. Aynı caddeye Nispetiye Caddesi yolu ile de kolaylıkla ulaşılabilmektedir. Taşınmazlara ulaşımı sağlayan Büyükdere Caddesi'ne cepheli Metrocity AVM, Safir ve Kanyon AVM değerlemeye esas taşınmazlara 900mt., İş Kuleleri 750mt. mesafede, Akmerkez AVM ise 800mt. mesafededir.

Değerlemeye esas taşınmazlar, Ebulula Mardin Caddesi'ne cepheli konumdaki Park Maya Sitesi'nde yer almaktadır. Park Maya Sitesi bir kaç parselden oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı 1472 ada, 1 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta, bağımsız bölümler köşe konumlu F2-A Blok'ta yer almaktadır. F2-A Blok yanında sitenin güvenli ana girişi yer almaktadır.





3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

İli : İstanbul
İlçesi : Beşiktaş
Bucağı : -
Mahallesi : Rumelihisarı
Köyü :
Sokağı : -
Mevkii :
Pafta No : 89
Ada No : 1472
Parsel No : 1
Alanı : 6217,50 m²
Niteliği : 4 Blokluk Kargir Apartman
Sahibi : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Cilt No : 99
Yevmiye No : 5626
Tapu Tarihi : 31.12.1997

Bağımsız Bölümlerin:

BLOK NO	BAĞ.BÖL.NO	KATI	VASFI	ARSA PAYI	SAYFA
F2-A	1	ZEMİN	DÜKKAN	80/5900	9734
F2-A	2	ZEMİN	DÜKKAN	80/5900	9735
F2-A	3	1. KAT	KONUT	116/5900	9736
F2-A	4	1. KAT	KONUT	116/5900	9737
F2-A	5	2. KAT	KONUT	116/5900	9738
F2-A	6	2. KAT	KONUT	116/5900	9739
F2-A	7	3. KAT	KONUT	116/5900	9740
F2-A	8	3. KAT	KONUT	116/5900	9741
F2-A	9	4. KAT	KONUT	116/5900	9742
F2-A	10	4. KAT	KONUT	116/5900	9743



3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

19.11.2012 tarihinde Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada söz konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı bilgisi yazılı olarak alınmıştır. Söz konusu yazı rapor ekinde sunulmuştur.

3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Tapu Senedi Fotokopileri,
İmar Durum Belgesi,
Mimari proje,
Ruhsat,
İskan belgesi.

3-5 Taşınmazların son üç yılındaki, mülkiyet ve diğer hukuki değişiklikler (İmar, kamulaştırma, işlemleri, vb.)

Değerlemeye esas taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Taşınmazların yapılanma, imar durumu ve kullanımına dair yasal izinler ve belgeler:

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 03.12.2012 tarihinde alınan yazıya göre (rapor ekinde sunulmuştur); 1472 ada, 1 parsel, 18.06.1993 onanlı, 1/5000 Ölçekli, Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı, 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, 26.11.1973 onanlı, 1/500 Ölçekli mevzi imar imar planında, blok düzende H:15.50mt. yükseklikte yapılanma hakkı almakta olup, "Konut" alanında kalmaktadır.

Mimari Proje No : 28.03.1997-97/875 sayı

Yapı Ruhsatı : 30 Mart 1994 tarih ve 300838 sayı

Yapı Kullanma İzin Belgesi : 07.05.1997 tarih, 400107 sayılı

F2-A ve F2-B Blok için birlikte düzenlenmiş olan Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde, 2. bodrum katta binaya ait garaj, jeneratör, 1. bodrum katta sığınak, kazan dairesi, zemin katta iki



dükkan, 1.,2.,3.,4. Normal katlarda ikişer adet daire olmak üzere toplam 10 adet bağımsız bölüm olduğu belirtilmektedir.

Toplam bina brüt alanı : 2003.34m²'dir.

Değerlemesi yapılan taşınmaz ilgili mevzuat gereğince ruhsat, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri almış ve projesine uygun olarak inşaa edilmiştir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazların Bulunduğu Bölgenin Analizi

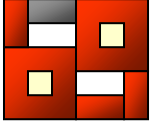
Beşiktaş İlçesi, İstanbul'un, sur dışındaki en eski semtlerinden biridir. Doğusundan İstanbul Boğazı, kuzeyinden Sarıyer İlçesi, batısından Şişli İlçesi, güneyinden Beyoğlu İlçesi ile çevrelenmiştir. İstanbul Boğazı'nda kıyısının uzunluğu 8375 M, Yüzölçümü 11 km², nüfusu ise 2007 sayımına göre 191.513 olan ilçenin, 23 mahallesi bulunmaktadır.

Bu mahalleler, Abbasağa, Arnavutköy, Akatlar, Bebek, Balmumcu, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız Mahalleleridir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, Naime Sultan Yalısı, Hıdıva Sarayı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır.

İlçe sınırları içerisinde beş yıldızlı oteller, büyük alış-veriş merkezleri, bankalara ait genel müdürlük binaları, plazalar yer almaktadır. Ayrıca İstanbul ve Türkiye'nin önemli ulaşım aksı olan 1. Boğaz Köprüsü (Atatürk Köprüsü) ile 2. Boğaz Köprüsü (Fatih Sultan Mehmet Köprüsü) Avrupa Yakası girişi ilçe sınırları içerisinde olup, çok önemli ulaşım bağlantı noktaları ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

İlçe sınırları içerisindeki konut alanlarının büyük bir bölümü tercih edilen nezih iskan bölgeleridir. Arsa değeri olarak İstanbul ve Türkiye'nin en yüksek değere sahip ilçesi durumundadır.



4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri siyasi belirsizlik ve banka konut kredilerindeki artıştan dolayı fazla hissedilememiştir.

2009 ve 2010 yılı ekonomik göstergelerinin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur.

2011 yılında gayrimenkul sektörü için ilk 3 çeyrek te büyüme olmuş, 4. çeyrekte ise yatay bir seviyeye geçmiştir. 2012’de gayrimenkul sektörü büyümüş, kentsel dönüşümün önünü açacak yasaların çıkması ve yabancılara gayrimenkul satışı engelleyen mütekebbiliyet ilkesinin değiştirilmesi ile gayrimenkul sektörü 2012 yılının 4. çeyreğinde rahatlama sürecine girmiştir. Bu doğrultuda konut kredi faizleri 2012 yılı sonunda en düşük seviyeye ulaşmıştır.

4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

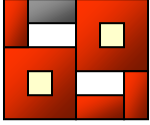
Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4-4 Taşınmazların Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Ana Taşınmazın Özellikleri:

Taşınmazlar, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, tapu kayıtlarına göre Rumelihisarı Mahallesi , belediye kayıtlarına göre ise Akatlar Mahallesi, 1472 ada, 1 parselde kayıtlı, “4 Blokluk Kargir Apartman” vasıflı ana taşınmazda F2-A Blok’ta yer alan 10 adet bağımsız bölümdür.

17 yıllık bina; 2 bodrum, zemin ve 4 normal katlı olmak üzere toplam 7 katlıdır. 2. Bodrum katta kapalı otopark, 1. bodrum katta sığınak ve kazan dairesi, zemin katta iki dükkan, 4 normal katta ise ikişer meskenden oluşmaktadır.



Taşınmazların yer aldığı Park Maya Sitesi bir kaç ada üzerine inşa edilmiş, farklı plan tipindeki bloklardan oluşmuştur. Değerlemeye esas taşınmazların yer aldığı F2-A Blok köşe konumlu olup, blok yanında bariyerli güvenli site ana girişi bulunmaktadır.

Site iç ulaşım yolu olan Orkide Sokak ile Ebulula Mardin Caddesi arasında oldukça fazla kot farkı nedeniyle taşınmazların yer aldığı F2-A Blok'a site içi yol olan Orkide Sokak ile ulaşımın birlikte, Ebulula Mardin Caddesi'nden de bağımsız giriş yapılabilir. Halihazırda binanın ana girişi Ebulula Mardin Caddesi'nden yapılmaktadır. Binada yer alan 10 adet bağımsız bölüm Vakıf Yatırım A.Ş. tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.

1472 Ada, 1 parselin alanı 6217,50m² , F2-A Blok 10 adet bağımsız bölümün toplam arsa payı 1088/5900 olup, F2-A Blok payına düşen arsa alanı 1146.54m²'dir.

Projesine göre katların kullanımı ve alanları:

Binanın 1. ve 2. bodrum katında ortak alanlar bulunmaktadır.

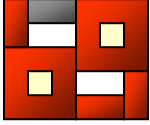
2. Bodrum kat: Kapalı otopark katıdır. 353.00m² kullanım alanıdır.

1. Bodrum kat: Kazan dairesi, sığınak katıdır.200.00m² kullanım alanıdır.

Zemin kat : Projesine göre ana giriş site iç ulaşımı yönünde ve Ebulula Mardin Caddesi yönünde bu kattan yapılmakta, katta iki adet dükkan yer almaktadır. Bu kat 200 m² toplam kullanım alanıdır.

1.,2.,3. ve 4. normal kat: Binanın normal katlarında her katta ikişer mesken yer almaktadır. Meskenler 2+1 özellikte olup, mutfak, banyo, antre ve koridor düzenindedir. Katların her birinin alanı 291.00m²'dir.

Meskenler, mahallinde kullanıcının ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak düzenlenmiş olup, 2. bodrum katta kapalı otopark , hidrofor, su deposu, arşiv ve jeneratör yer almaktadır.



Site iç ulaşım yolu olan Orkide Sokak ile Ebulula Mardin Caddesi arasında oldukça fazla kot farkı olması nedeniyle taşınmazların yer aldığı F2-A Blok ana girişi Ebulula Mardin Caddesi yönünde 2. bodrum kata isabet etmektedir. Bu nedenle Ebulula Mardin Caddesi'nden kapalı otoparka yol seviyesinden düz giriş yapılabilir. 1. Bodrum kattan ana giriş yapılmakta, projesinde ortak alanların yer aldığı bu kat yerinde iki adet müşteri odası ile giriş holü şeklinde düzenlenmiştir.

Zemin katta dükkanların olduğu kısım ofis olarak kullanılmaktadır.

1.kat: Mahallinde hisse senetleri, operasyon, vadeli işlemler, teftiş odası düzenindedir.

2. kat: Mahallinde Genel Müdür Odası, Genel Müdür Yardımcısı Odası, Toplantı Odası, Sekreterlik ve Çay Ofisi olarak düzenlenmiştir.

3. kat: Mahallinde bilgi işlem tahvil, bono servisi, sistem odası ve Yönetici Odası olarak düzenlenmiştir.

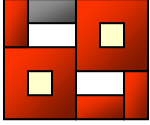
4. kat : Mahallinde takas odası, muhasebe, yemekhane ve mutfak alanından oluşmaktadır.

Binanın asansör yanlarında her katta bay veya bayan wc/lavabo alanı mevcuttur.

Bina toplam 1917m2 kullanım alanlıdır.

Binada ısınma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer düzenlidir. Güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi mevcuttur. Binanın dış cephesi yatay derzli ısıyalıtım malzemeleri üzerine silikon esaslı boyalı, ferforje korkulukludur. Dış cephesi alüminyum doğramalı olan binanın camları ise ısıcamlıdır. Binanın giriş holleri ve kat holleri doğal granit, merdivenler mermer kaplıdır. Taşınmazların yer aldığı binanın inşaat kalitesi ve işçilik kalitesi iyidir.

Genel Müdür katı olan 2. kat dışında diğer katlar ofis düzeninde olup, döşemeler yükseltilmiş döşeme üzeri antistatik karo halı kaplıdır. Yönetici odaları döşemesi lamine parke kaplı, bölme duvarları mikrojaluzili camlı alüminyum bölmelidir. Yemekhane döşemesi lamine



parke, mutfak,wc lavabo alanları ile arşiv kısımları seramik kaplıdır. Duvarlar alçı macun üzeri saten boyalıdır. Tavanlar alçı asma tavan üzeri dekoratif aydınlatmalıdır.

4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan binalar ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın inşaatında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi dikkate alındığında sınıfının 3B olacağı kanaatine varılmıştır.

4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

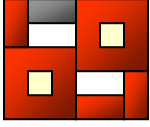
- Ana bağlantı yollarına yakın mesafede yer almaları,
- Otopark problemi oldukça fazla olan bölgede binaya ait kapalı otoparkın olması,
- Taşınmazların yer aldığı F2A Blok'un sitedeki konumu itibarıyla reklamasyon özelliğinin bulunması,
- Yola cephesi ve hem ana caddeden hem de site içi yoldan girişinin bulunması,
- Bölgede yer alan taşınmazların çoğunun işyeri veya ofis olarak kullanılması,
- Bölgenin ticari potansiyeli yüksek bir bölge olması.
- Yer aldıkları bloğun konumu itibarıyla reklamasyon özelliğinin olması ,
- Binanın kat mülkiyetli olması,

Olumsuz Etkenler:

Olumsuz faktör görülmemiştir.

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemi uygulanmıştır.



4.7.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

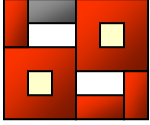
Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

4.7.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir.

Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.



Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.7.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

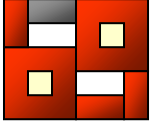
İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemi uygulanmıştır.



4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi Değerleme işlemi kat mülkiyetli binadaki 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle raporda bu yönteme yer verilmemiştir.

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.10. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu mülk Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı kullanmaya uygun olduğundan bu yöntem kullanılmıştır.

4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki bir bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Maliyet yöntemi arsa ve üzerindeki binanın amortisman bedeli düşülmüş olan maliyet değeri toplamıdır. Bu nedenle bu yöntem kullanılmamıştır.

4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün üzerinde bulunduğu caddede değerlendirme konusu gayrimenkule emsal oluşturacak satılmış/kiralanmış ve/veya satışa/kiraya arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

Emsaller:

1. Taştan Emlak Danışmanlığı:0 212 268 53 73- 532 215 80 95

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 175 m2 olarak belirtilen 3+1 özellikte yüksek giriş katta yer alan mesken için 675.000\$ bedel talep edilmektedir. (m2=3857\$)

2. Taştan Emlak Danışmanlığı:0 212 268 53 73- 532 215 80 95

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 240 m2 olarak belirtilen 4+1 özellikte 8. katta yer alan mesken için 6.000TL/Ay-Net kira bedeli talep edilmektedir. (m2=25TL/Ay-Net)



3. Taştan Emlak Danışmanlığı:0 212 268 53 73- 532 215 80 95

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 180 m2 olarak belirtilen 4+1 özellikte bir odası aydınlığa bakan 2. katta yer alan mesken için 1.000.000\$ bedel talep edilmektedir. (m2=5.555\$)

4. Taştan Emlak Danışmanlığı:0 212 268 53 73- 532 215 80 95

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 224 m2 olarak belirtilen 4+1 özellikte iyi konumlu 2. katta yer alan mesken için 1.350.000\$ bedel talep edilmektedir. (m2=6.026\$)

5. Loft Gayrimenkul:0 533 474 72 45

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 180 m2 olarak belirtilen 3+1 özellikte 3. katta yer alan mesken için 1.050.000\$ bedel talep edilmektedir. (m2=5.833\$)

6. Turyap Bebek Temsilciliği:0 533 209 48 54- 212 257 74 52

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 180 m2 olarak belirtilen 3+1 özellikte 1. katta yer alan tadilat isteyen mesken için 830.000\$ bedel talep edilmektedir. (m2=4611\$)

7. Yeşil Gri Emlak: 0 535 955 20 33

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 180 m2 olarak belirtilen 3+1 özellikte 5. katta yer alan mesken için aylık 3500\$ kira bedeli talep edilmektedir. (m2=19.44\$/Ay-Net)

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışı arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır.

Yapının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili her hangi bir sınırlama yoktur.

5-2 Nihai Değerleme

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler dikkate alınmış, müşteri-resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilmiş, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış, tüm bu verilerin ışığı altında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Mülkiyetinin tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumelihisarı Mahallesi, 89 pafta, 1472 ada, 1 parselde '4 Blokluk Kargir Apartman' vasfıyla kayıtlı, 6217,50m² alanlı parsel üzerinde yer alan F2A Blok'ta ki toplam 10 adet bağımsız bölümün;

1-) Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre;

K.D.V.hariç peşin satış değeri;

Bağımsız Bölüm No	Net Alanı	Birim Değer	Tamamının Değeri
	(m ²)	(TL/m ²)	(TL)
1	81	11.000	891.000
2	81	11.000	891.000
3	113	8.500	960.500
4	114	8.500	969.000
5	113	8.500	960.500
6	114	8.500	969.000
7	113	8.500	960.500
8	114	8.500	969.000
9	113	8.500	960.500
10	114	8.500	969.000
TOPLAM	1067		9.500.000



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2-) Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre;

K.D.V.hariç peşin satış değeri;

Bağımsız Bölüm No	Alanı	Kira Değeri (TL/m2)	Yıl	Ay	Değer (TL)
1	81	65	14	12	884.520
2	81	65	14	12	884.520
3	113	40	18	12	976.320
4	114	40	18	12	984.960
5	113	40	18	12	976.320
6	114	40	18	12	984.960
7	113	40	18	12	976.320
8	114	40	18	12	984.960
9	113	40	18	12	976.320
10	114	40	18	12	984.960
TOPLAM	1067				9.614.160

Olarak iki farklı yöntem ile hesaplanmış, sonuç olarak değerlendirme konusu 10 adet bağımsız bölümün KDV hariç değerinin; **9.500.000.-TL/(DokuzmilyonbeşyüzbinTürkLirası)** olacağı kanaatine varılmıştır.

KDV dahil değeri; 11.210.000TL / (OnBirMilyonİkizYüzOnBinTürkLirası) olarak hesap edilmiştir.

Değerleme Konusu 10 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan F2A Blok'un Sigorta Değeri;

Bağımsız Bölümlerin Yer Aldığı Bina	Net Alanı	Birim Değer	Tamamının Değeri
	(m2)	(TL/m2)	(TL)
F2A Blok	2003.34	600	1.202.004

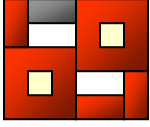
(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,78.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Ayşe Sevim OZAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mimar
SPK Lisans No: 401064

Ayşen MERT BAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Çevre Mühendisi
SPK Lisans No: 401614

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisans No: 400191



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EKLER

Taşınmazlara ait fotoğraflar,

Tapu Senedi,

Tapu Müdürlüğü'nden alınmış takyidat yazısı,

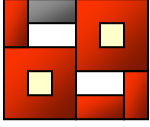
Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,

(Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)

Sorumlu Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.

TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCE DEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

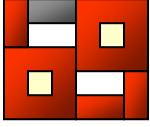
Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Sorumlu Uzmanı	Hazırlayan Değerleme	Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
01.12.2011	19.12.2011	8.900.000TL	Ayşe Sevim OZAR SPK Lisans No: 401064		Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ SPK Lisans No: 400191



TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINMIŞ TAKYİDAT YAZISI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti	Adan/Parsel : 1472/1					
Zemin No : 24664766	Yüzölçüm : 6.217,50 m2					
İl / İlçe : İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Tap. Nitelik : DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN					
Kurum Adı : Beşiktaş TM	Blöle/Kat/Giriş -B.B.No : F2/A / ZEMİN / - (Bag.Hol No:1)					
Mahalle / Köy Adı : RUMELİ HISARI Mah.	Arsuz Payı/Payda : 80/5900					
Mevki : 99 / 9734	Bag.Böl. Nitelik : DÜKKAN					
Çit / Sayfa No : Aktif						
Kayıt Durum : Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞİBİ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beyan YÖNETİM PLANI/09/06/1995						
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55826230	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-	
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
ŞİBİ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beyan YÖNETİM PLANI/09/06/1995						
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55826230	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-	

Rapor Tarihi / Saati : 19.11.2012 11:55



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti					
Zemin No	: 24664767					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ					
Kurum Adı	: Beşiktaş TM					
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HİSARİ Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 99 / 9736					
Kayıt Durum	: Akut					
Adar/Parset	: 1472/1					
Yüzölçüm	: 6.217,50 m2					
Ana Tap. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN					
Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: F2/A / 1 / - (Bağ.Böl No: 3)					
Arsa Payı/Payda	: 116/5900					
Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT					
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Be/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev			
Beyan	YONETİM PLANI/09/06/1995					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metreklare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
55826231	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 -	5626-
TASINMAZA AIT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti					
Zemin No	: 24664768					
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ					
Kurum Adı	: Beşiktaş TM					
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HİSARİ Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 99 / 9737					
Kayıt Durum	: Akut					
Adar/Parset	: 1472/1					
Yüzölçüm	: 6.217,50 m2					
Ana Tap. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN					
Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: F2/A / 1 / - (Bağ.Böl No: 4)					
Arsa Payı/Payda	: 116/5900					
Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT					
TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Be/ Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev			
Beyan	YONETİM PLANI/09/06/1995					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Payı/Payda	Metreklare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.

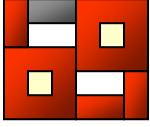


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

55826232	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-			
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1472/1			
Zemin No	: 24664769	Yüzölçüm	: 6.217,50 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BESİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: F2/A / 2 / - (Bağ. Böl.No: 5)			
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HISARI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1165900			
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: KONUT			
Çift / Sayfa No	: 99 / 9738					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Blf	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YONETİM PLANI:09/06/1995					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaşe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55826233	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1472/1			
Zemin No	: 24664770	Yüzölçüm	: 6.217,50 m ²			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BESİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: F2/A / 2 / - (Bağ. Böl.No: 6)			
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HISARI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 1165900			
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: KONUT			
Çift / Sayfa No	: 99 / 9739					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Blf	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	YONETİM PLANI:09/06/1995					



MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekarre	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
55826234	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi-31/12/1997-5626-	
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Adla/Parsel	: 1472/1			
Zemin No	: 24664771	Yüzölçüm	: 6.217,50 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Alan Top. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN			
Kuruma Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: F2/A / 3 /- (Bag.Böl.No: 8)			
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HİSARİ Mah.	Alan Pay/Payda	: 116/5900			
Mevkii	: 99 / 9741	Bag.Böl. Nitelik	: KONUT			
Çift / Sayfa No	: Aktif					
Kayıt Durum						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Matik / Lehder		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebabi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekarre	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
55826235	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti / Tesisi-31/12/1997-5626-	
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Adla/Parsel	: 1472/1			
Zemin No	: 24664772	Yüzölçüm	: 6.217,50 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Alan Top. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN			
Kuruma Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: F2/A / 4 /- (Bag.Böl.No: 9)			
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HİSARİ Mah.	Alan Pay/Payda	: 116/5900			
Mevkii	: 99 / 9742	Bag.Böl. Nitelik	: KONUT			
Çift / Sayfa No	: Aktif					
Kayıt Durum						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/BI	Açıklama	Matik / Lehder		Tarih - Yevmiye		Terkin Sebabi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995					



MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55826236	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi-31/12/1997-5626-	- - -
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1472/1			
Zemin No	: 24664773	Yüzölçüm	: 6.217,50 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BESİKTAS	Ana Tap. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: F2/A / 4 / - (Bag.Böl.No: 10)			
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HISARI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 116/5900			
Mevkii	:	Bag. Böl. Nitelik	: KONUT			
Çift / Sayfa No	: 99 / 9743					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Be/1	Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YONETİM PLANI 09/06/1995				-	-
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55826237	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM			Kat Mülkiyeti Tesisi-31/12/1997-5626-	- - -
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1472/1			
Zemin No	: 24664774	Yüzölçüm	: 6.217,50 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BESİKTAS	Ana Tap. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN			
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	: F2/A / 3 / - (Bag.Böl.No: 7)			
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HISARI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 116/5900			
Mevkii	:	Bag. Böl. Nitelik	: KONUT			
Çift / Sayfa No	: 99 / 9740					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Be/1	Açıklama	Malik / Lehdar			Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan					-	-

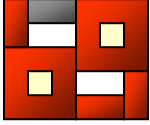


Beyan : YÖNETİM PLANI:09/06/1995				
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Şirket No	Malik			
55826238	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metre Kare	Edinme Sebehi - Tarih - Yev.	Terüha Sebehi - Tarih - Yev.
	1AM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 -	5026-

Raporlayan: 12897 Fatma GÜNGÖR
- ÇUKURTAŞ
Kaydus Uygundur.
19.11.2012

Rapor Tarihi / Saat : 19.11.2012 11:55

6



BELEDİYEDEN ALINMIŞ İMAR DURUM YAZISI

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

Şehircilik Bürosu

Sayı : M.34.49.BEŞ.0.13/7471

Konu: 1472 ada, 1 parsel hk.

6346124720

3..12/2012

**Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş./Genel Müdürlük
Halaskargazi Cad. No:243 Kat:6 Şişli – İST.**

İlgi:09.11.2012 gün ve 624 sayılı yazınız.

Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, 89 pafta, 1472 ada, 1 parsel sayılı yer, 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 26.11.1973 onanlı 1/500 ölçekli Mevzii İmar Planının geçerli olduğu alanda, blok düzende H=15.50 m. yükseklikte yapılanma hakkı almakta olup, "konut alanı"nda kalmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar imar durumu yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermez ve buna göre uygulama yapılamaz.

Bilginize rica olunur.

A.Mithat ŞERMET
Belediye Başkanı z.
Başkan Yardımcısı Vek.



FOTOĞRAFLAR



Ebulula Mardin Caddesi



Binanın arka cephesi – site içi yol



Ön cephe



Ön cephe



Binaya bakış



Binaya bakış



Ana giriş kapısı



Bahçeden çıkış



Ebulula Mardin Caddesi'ne üst kottan bakış



Bina girişi



Caddeden binaya giriş



Arka cepheden binaya bakış- bahçe kısmı



Site içi yoldan binaya arka giriş



Bahçe- köşe konum



caddeden binaya bakış



Ana giriş holü



Çalışma alanlarına bakış



Çalışma ofisleri



Çalışma ofisleri



Çalışma ofisleri



Katlara çıkış



Kat holü



Kat holü



Çalışma ofisleri



Wc lavabo alanları



Muhasebe bölümü



Muhasebe Bölümü



Muhasebe bölümü son kat



Kat holü



Genel Müdür Odasına giriş holü



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Genel Müdür Odası ve sekreterlik bölümü



Müdürlük katı



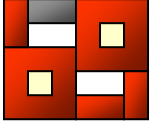
Çalışma ofisleri -açık sistem



Kapalı garaj



Garaj giriş yolu



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

BESİKTAŞ PROJESİ TASDİKAT 200859

BESİKTAŞ BELEDİYESİ
İmar ve Planlama Müdürlüğü

Proje Adı (Mevki)	İmarın yasaaltılığı Kat. no. ve Cinsi	4339/100-675
BESİKTAŞ	Teknekiği	1550
R. HASAĞA	İmar. Kat	2
BALTAÇLIYAN	İmar. Kat	1
83	İmar. Kat	1
Ada	İmar. Kat	4
Parcel	İmar. Kat	4
Proje No.	57/875	B.A.C. KANUT HÜYÜKÇAN (FASOK)

İmaratın adı ve yasa altılığı Kanunu, İmar planı, 1/2500 ölçekli ve 1/500 ölçekli imar planları ile

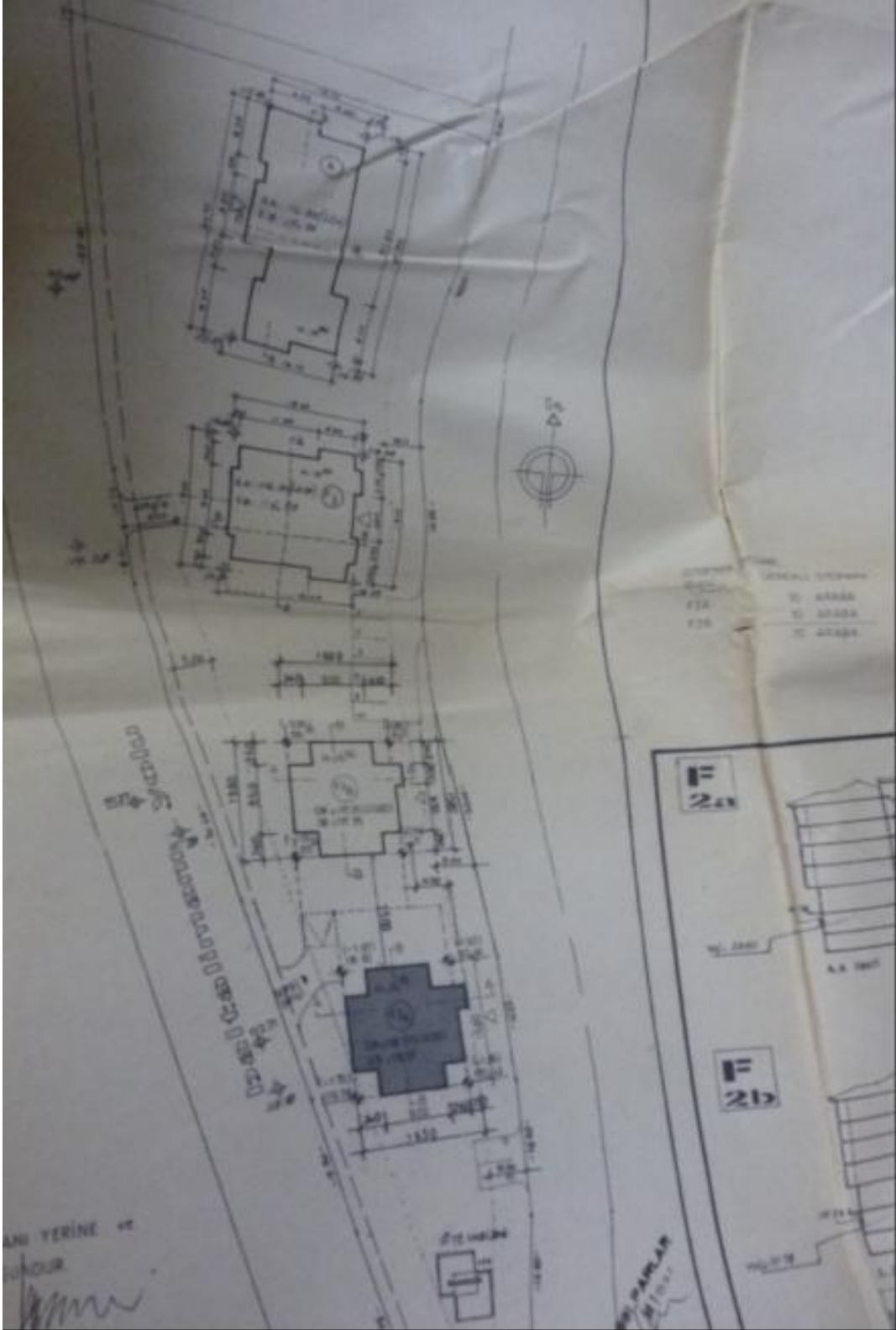
İmaratın Adı	Tarih	İmaratın Adı
Stank	21.3.1997	Abdül AKAR
İmarat	13.3.1997	Osman PAZIOĞLU
Şef	14.2.1997	Mimar
Müdür Mem.	26.3.97	İng. Yuk. Müh.
Müdür	28.03.97	Nurdon ÇAKMAKKA

A. Kemal AKÇ
Y. Müh. Mimar
(İ.T.Ü./1972)

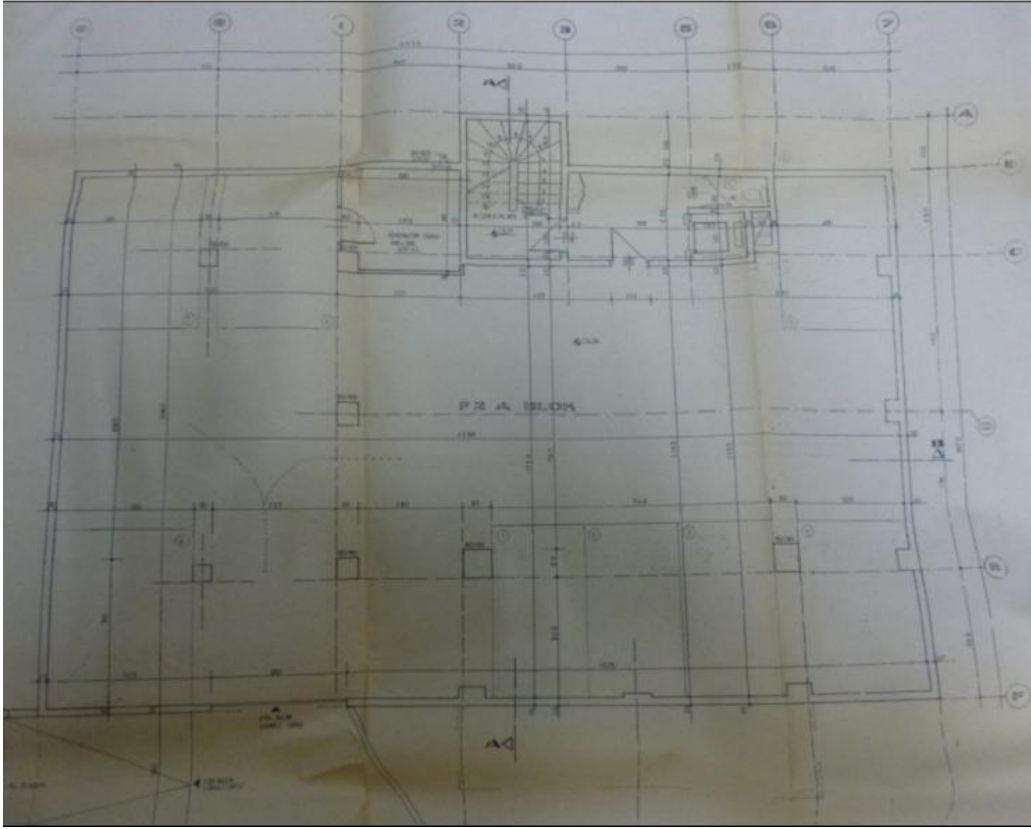
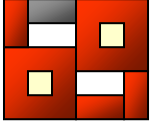
Muht. bilarda
Çepce Anadolija

1972

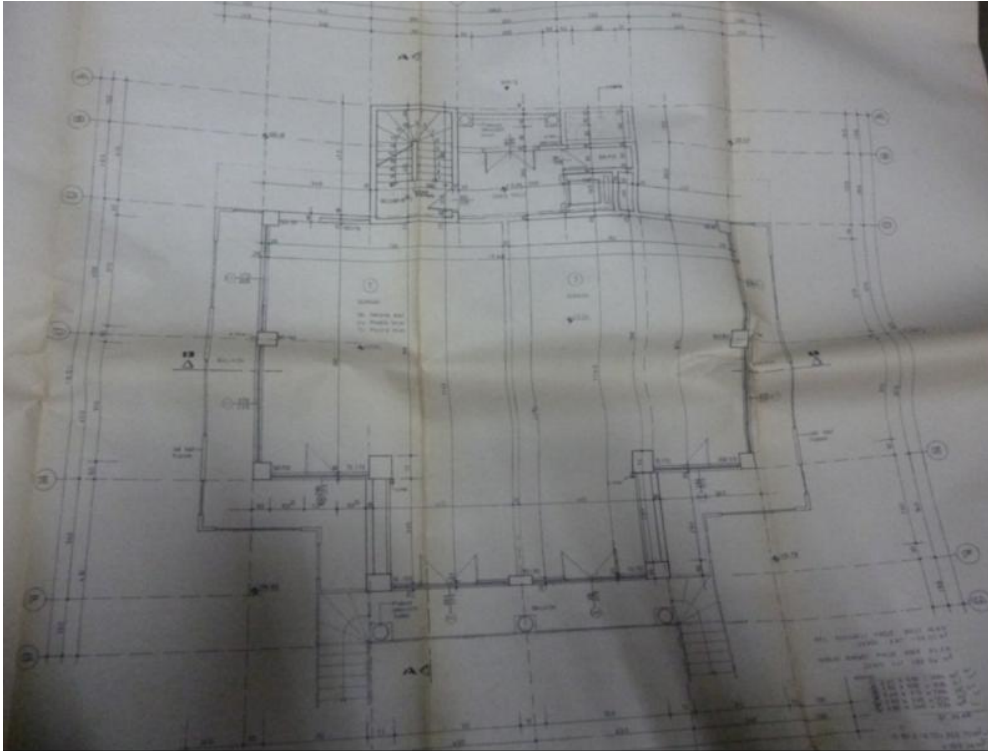
Proje kapağı



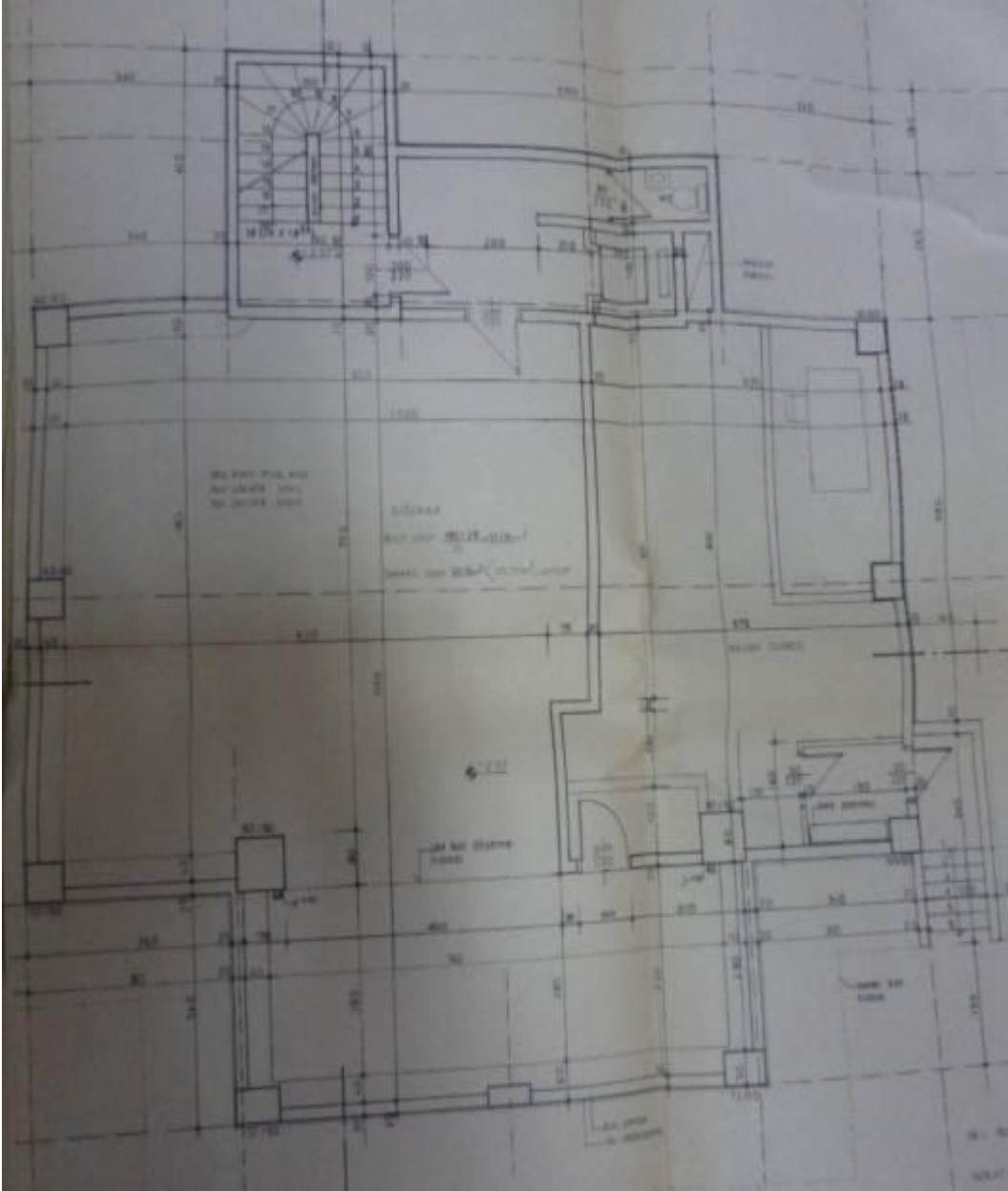
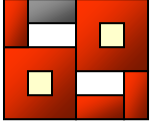
Vaziyet Planı F2-A Blok yeri



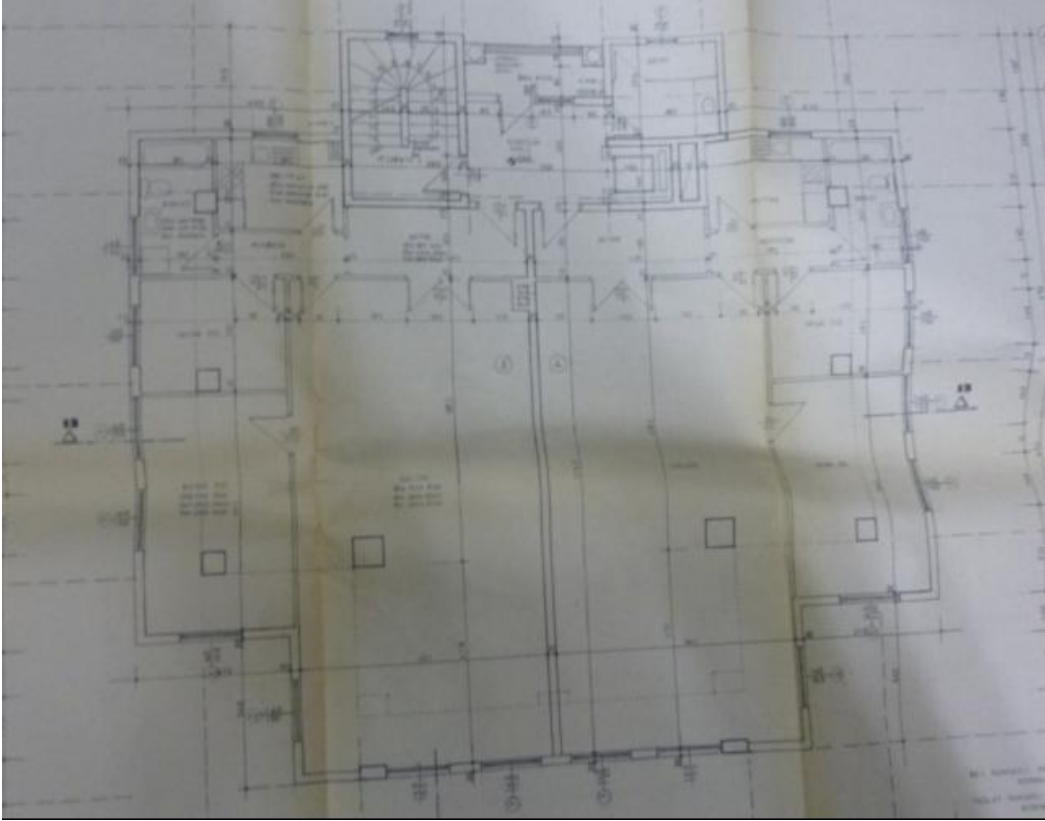
2. Bodrum kat planı



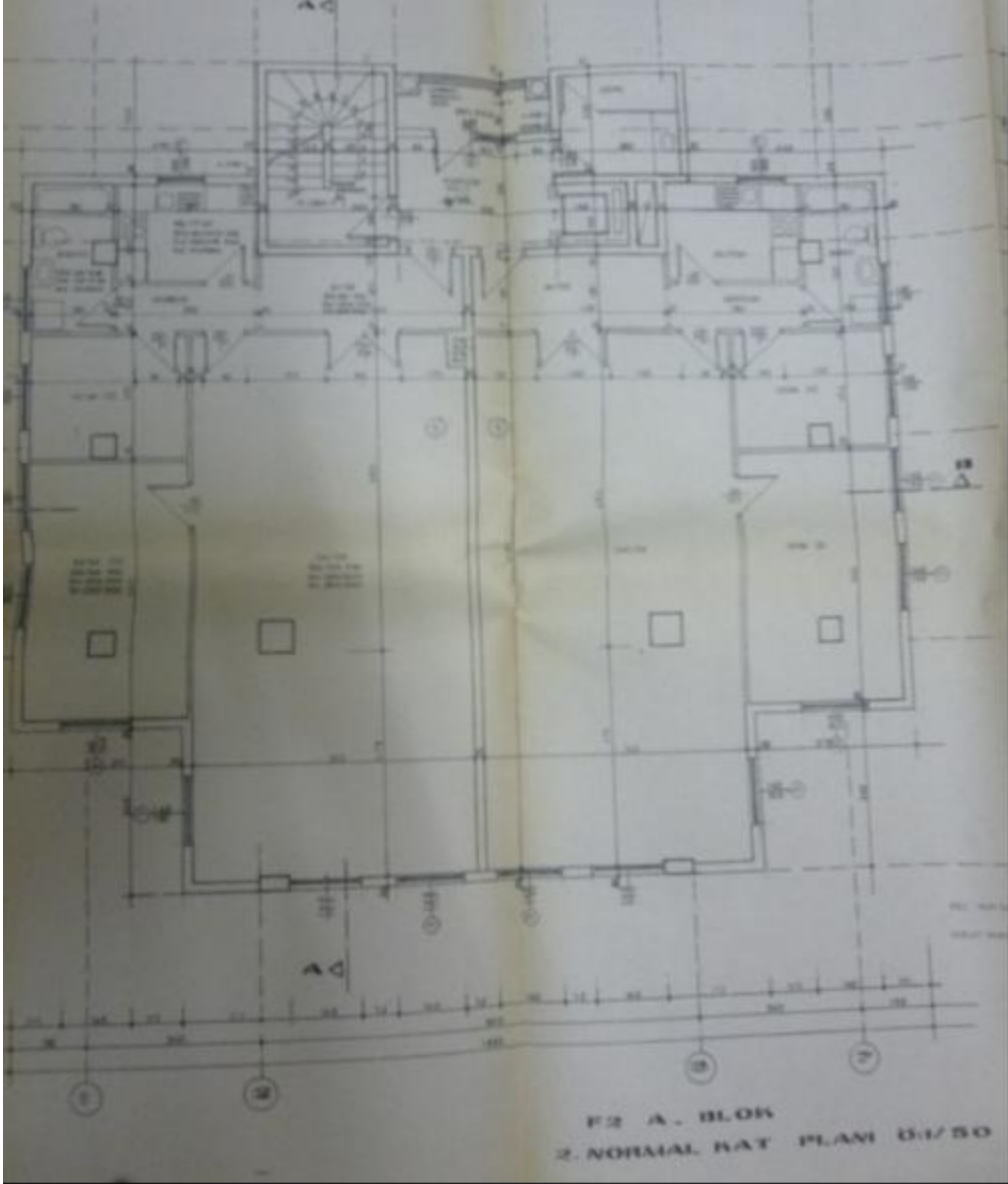
Zemin kat planı



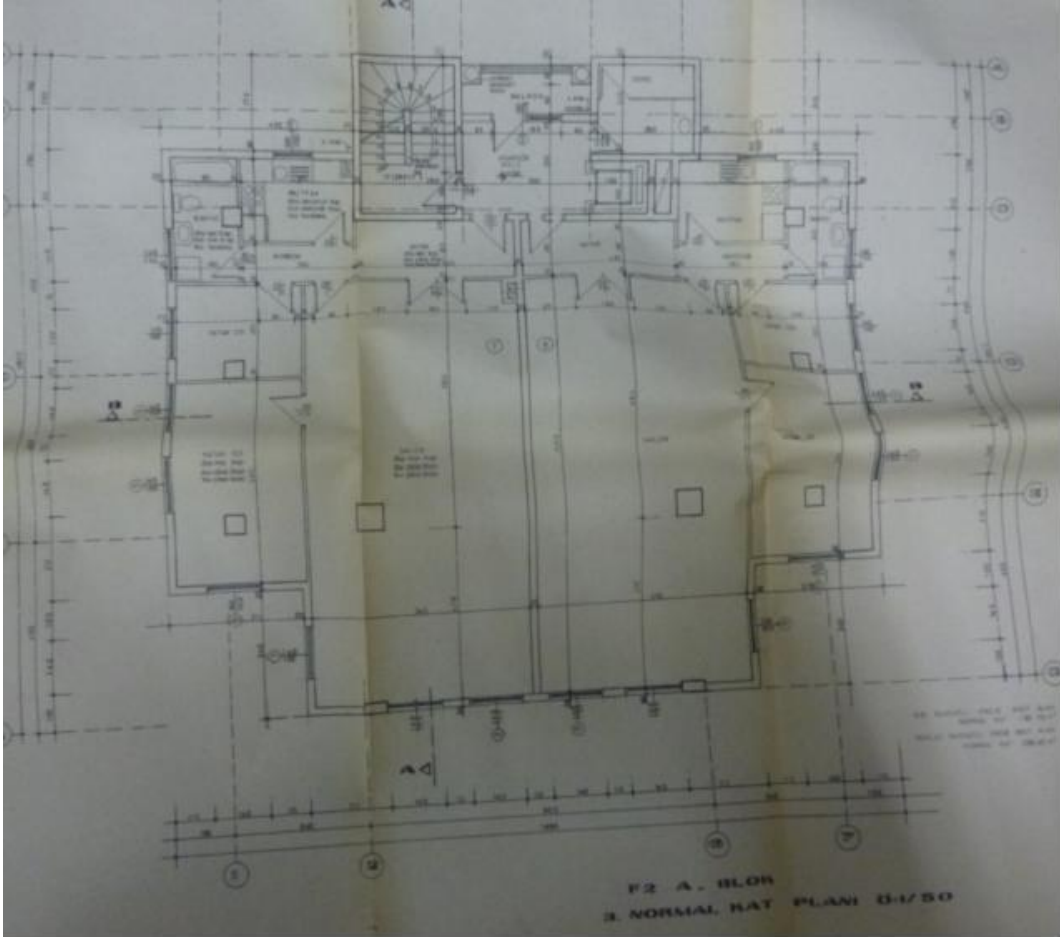
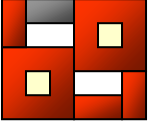
1. Bodrum kat planı



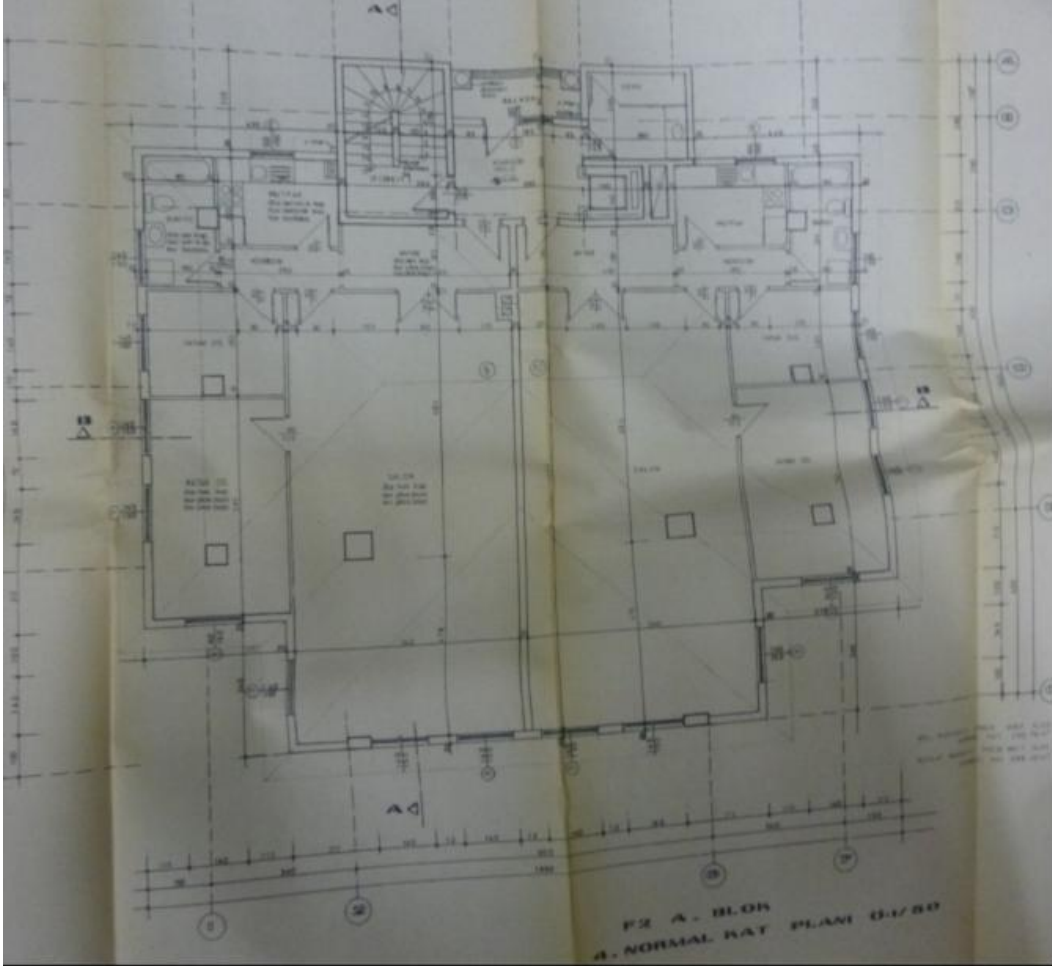
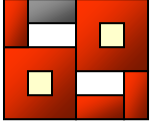
1. Normal Kat Planı



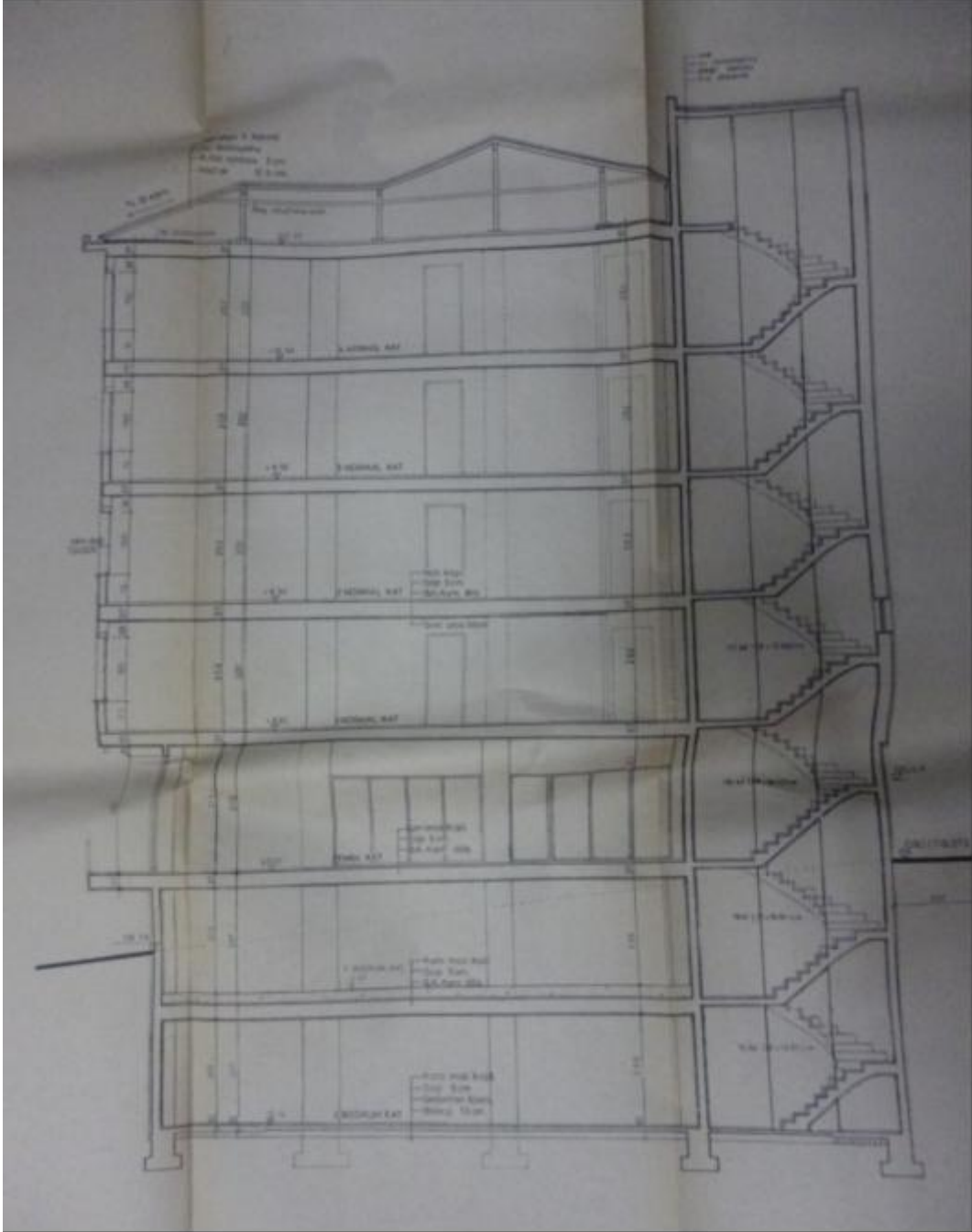
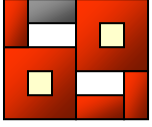
2. Normal Kat Planı



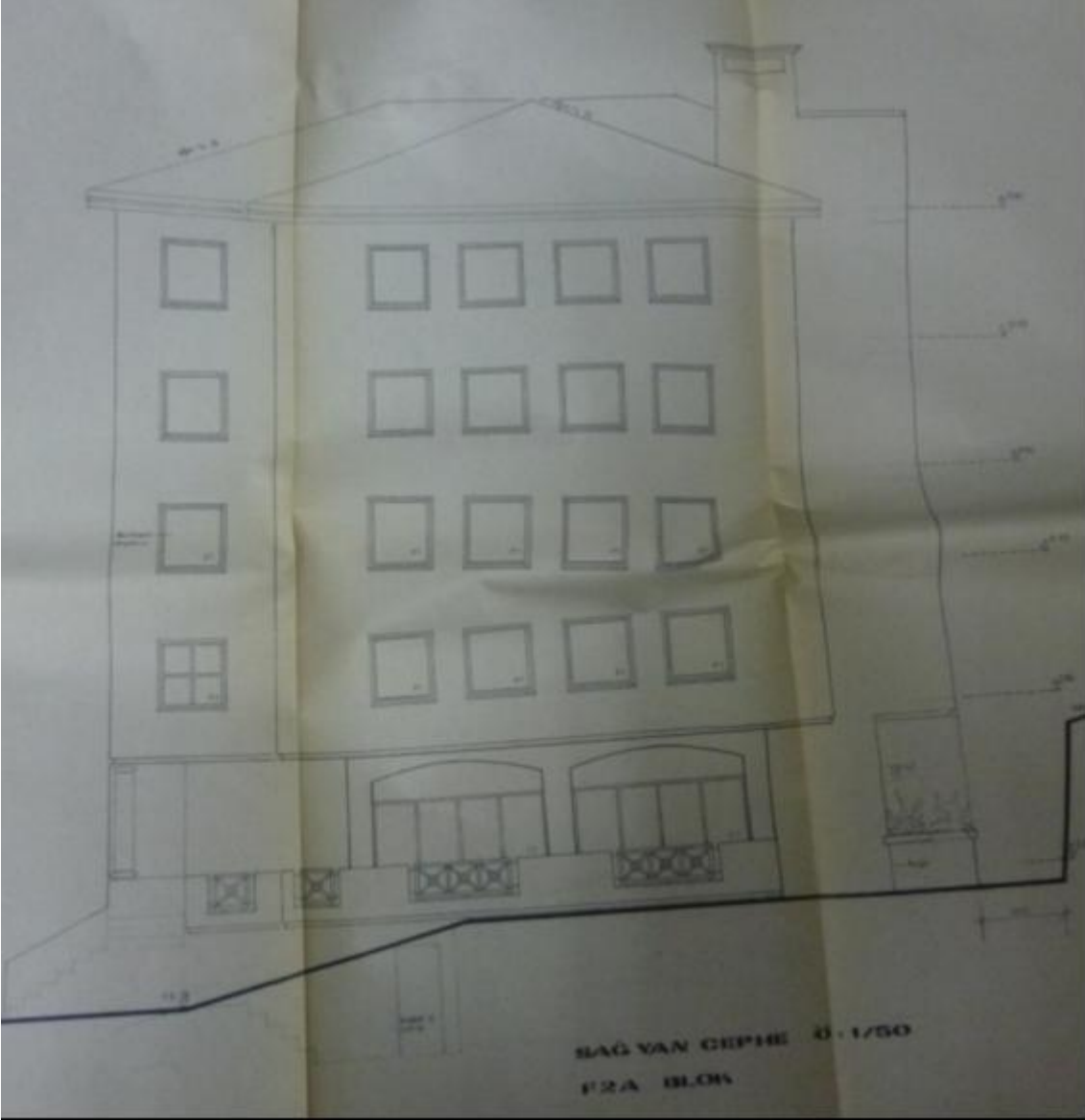
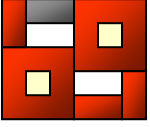
3. Normal Kat Planı



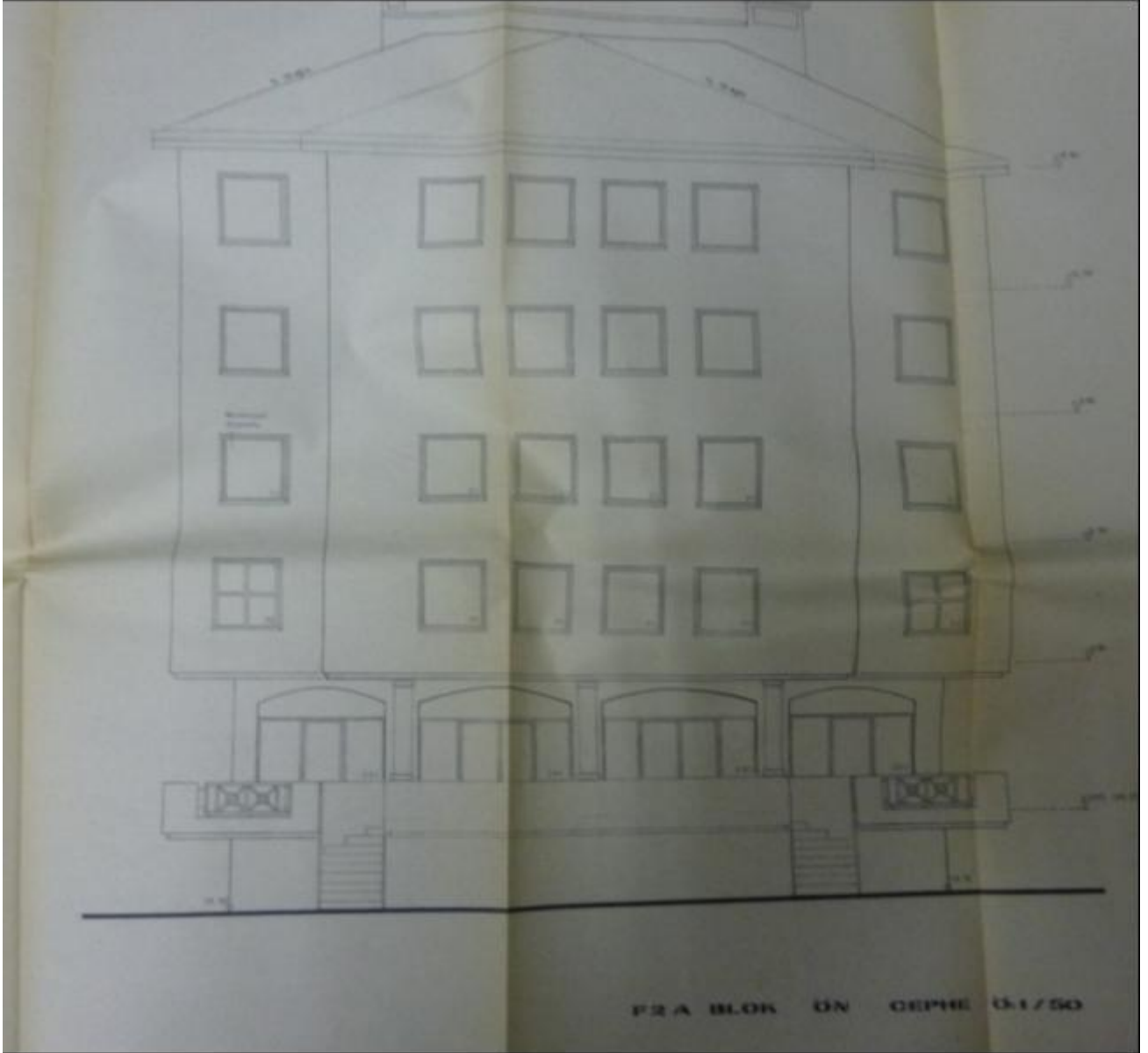
4. Normal Kat Planı



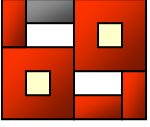
Kesit



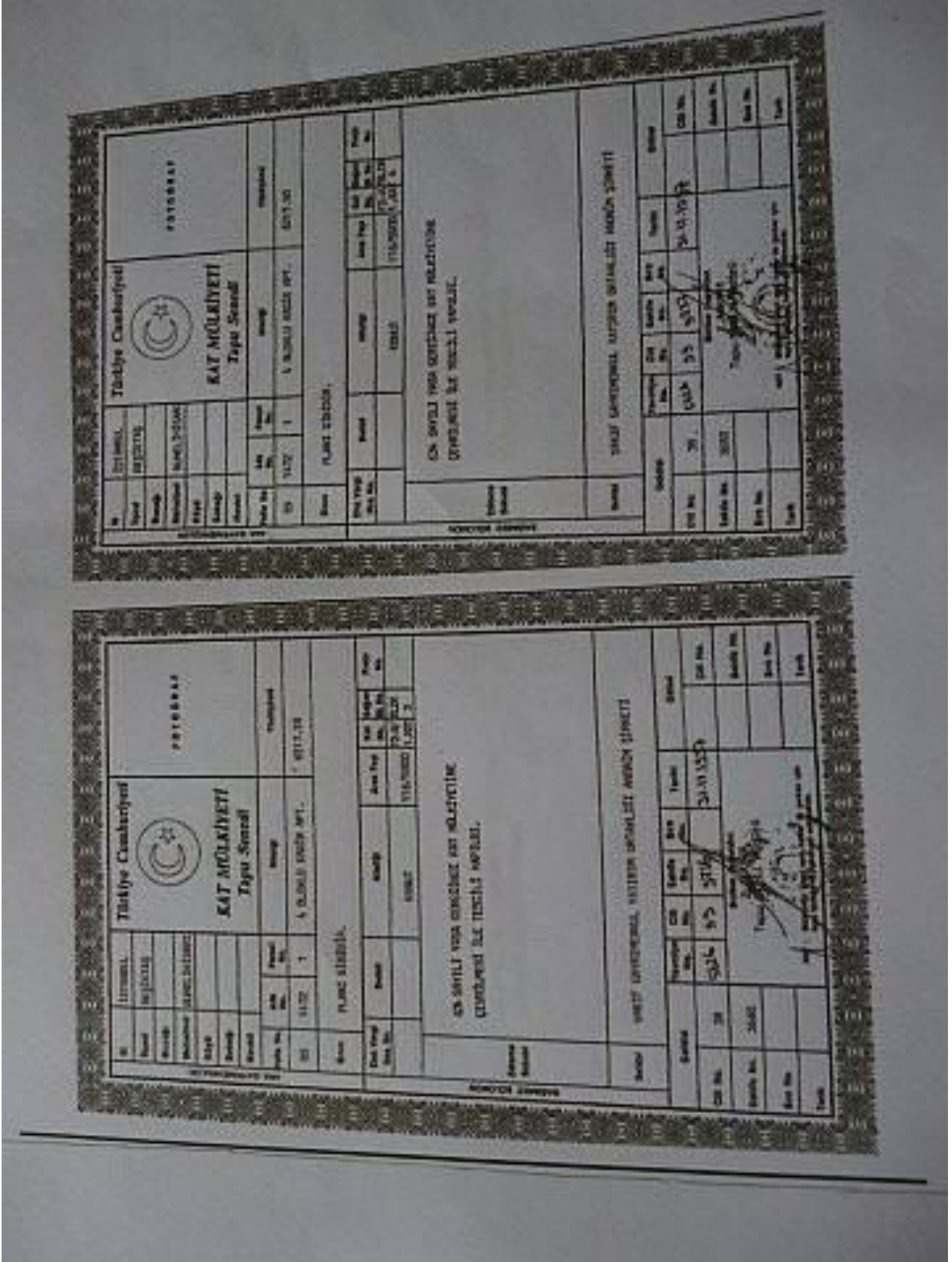
Sağ Yan cephe

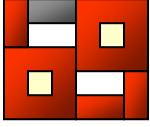


Ön Cephe

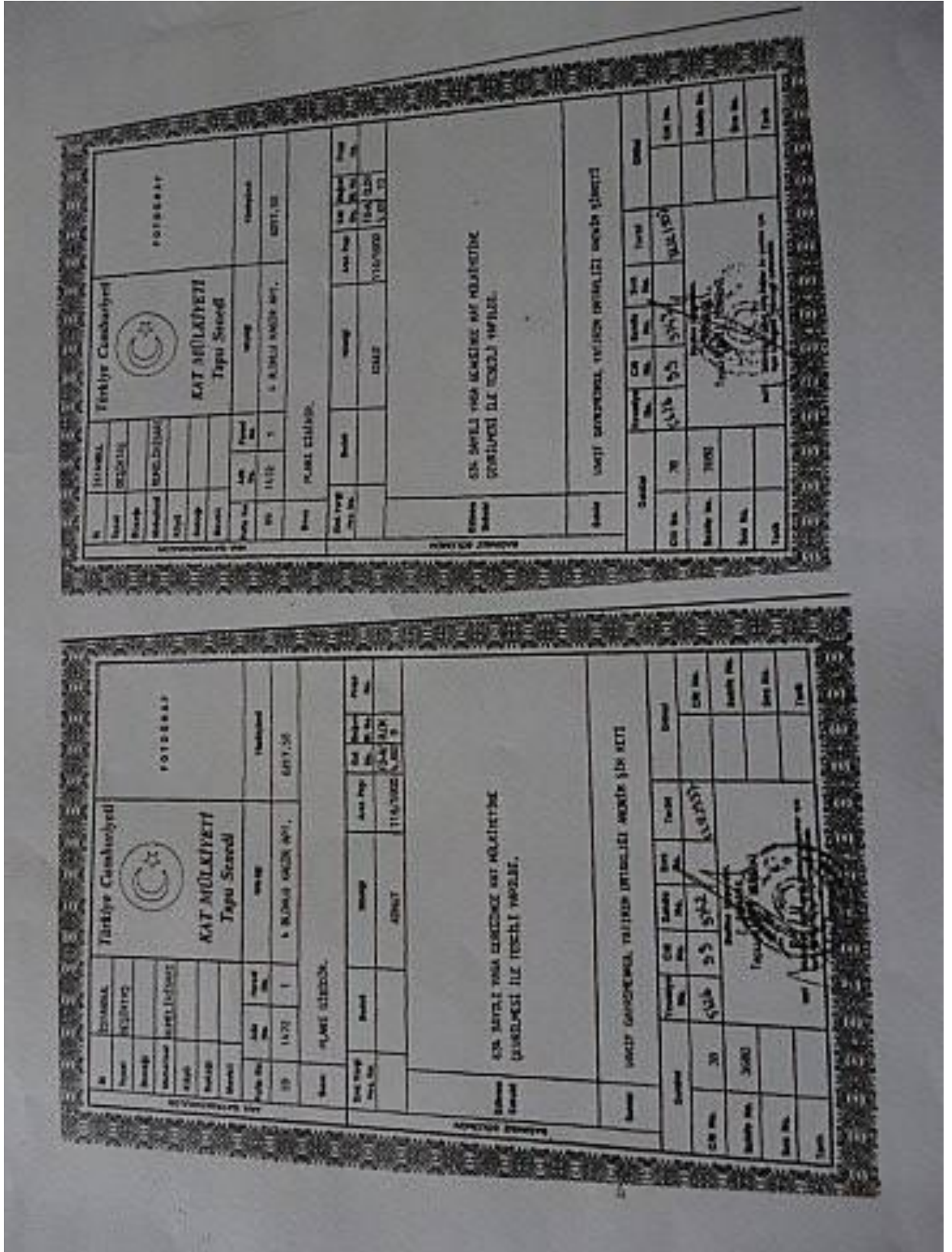


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



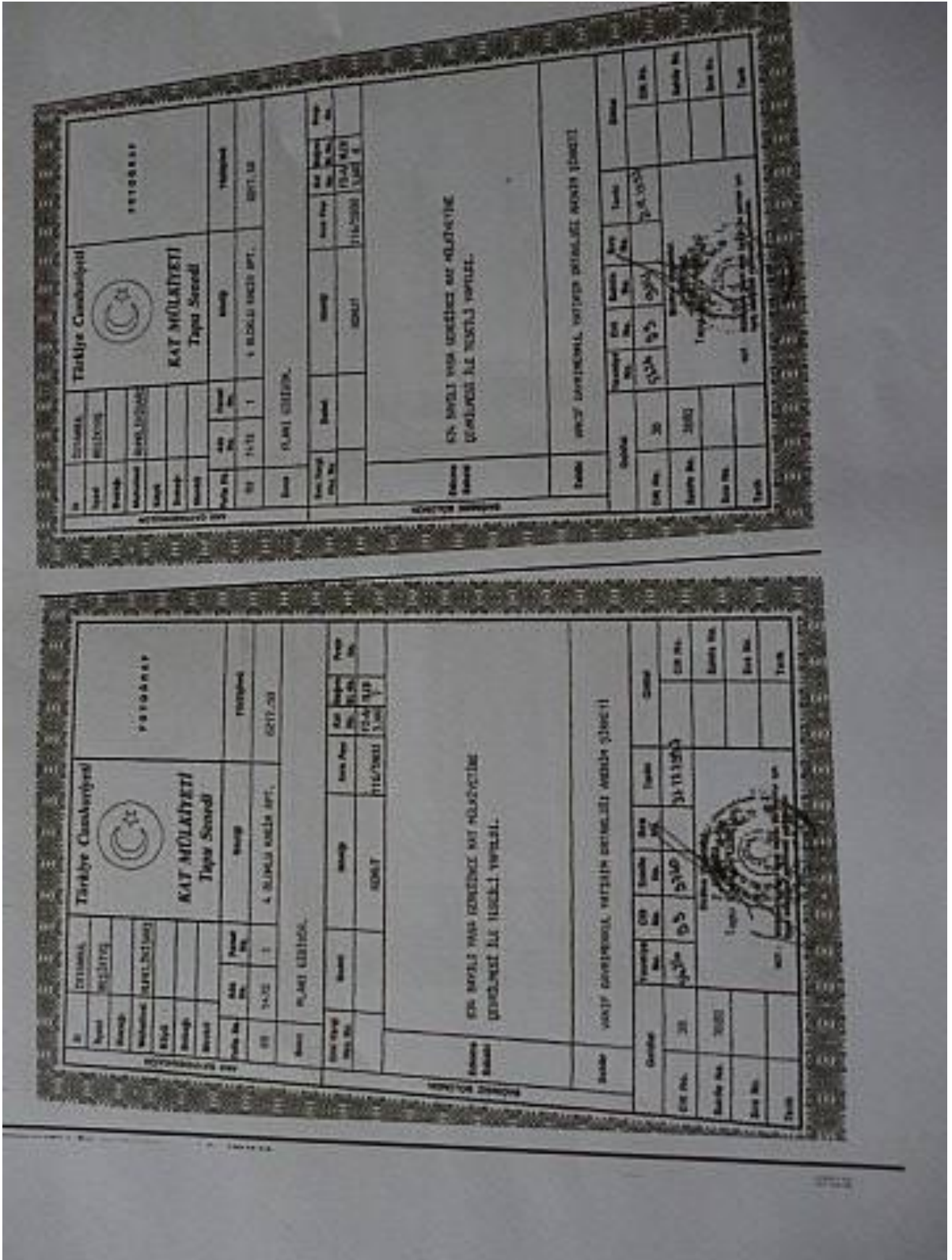


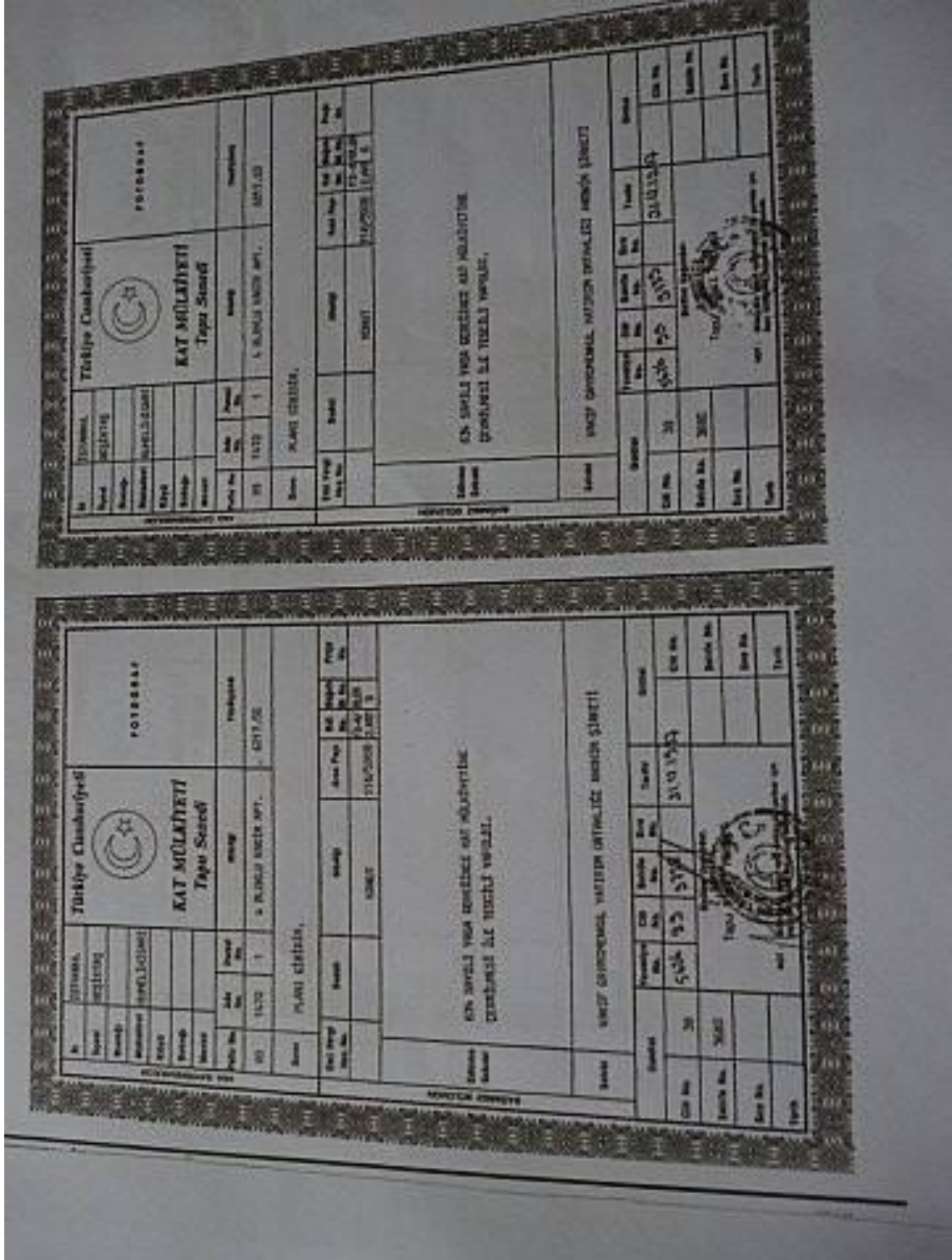
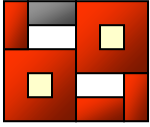
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.







TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.03.2009 No : 401064

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ayşe Sevim OZAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

