

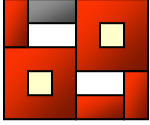
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



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:

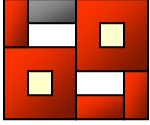
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 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 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4-8 En Yüksek ve En İyi Kullanım Analizi
- 4-9 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4-9.A- Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4-9.B- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4-9.C- Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma
- 4.10 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.12 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.13 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. 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

Revizyon: 15.08.2014 tarihinde, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.08.2014 tarih ve 12233903-340.99-738 sayılı yazısına istinaden raporlarda istenen ek bilgiler için düzenlenmiştir.

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2013 tarihinde 2013/004 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

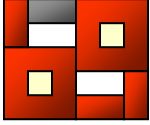
16.12.2013 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI (SPK Lisans No:401228)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ (SPK Lisans No:400191)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI tarafından gayrimenkul mahallinde 16.12.2013 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 20.12.2013 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2013 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:101/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

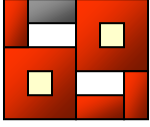
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

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.

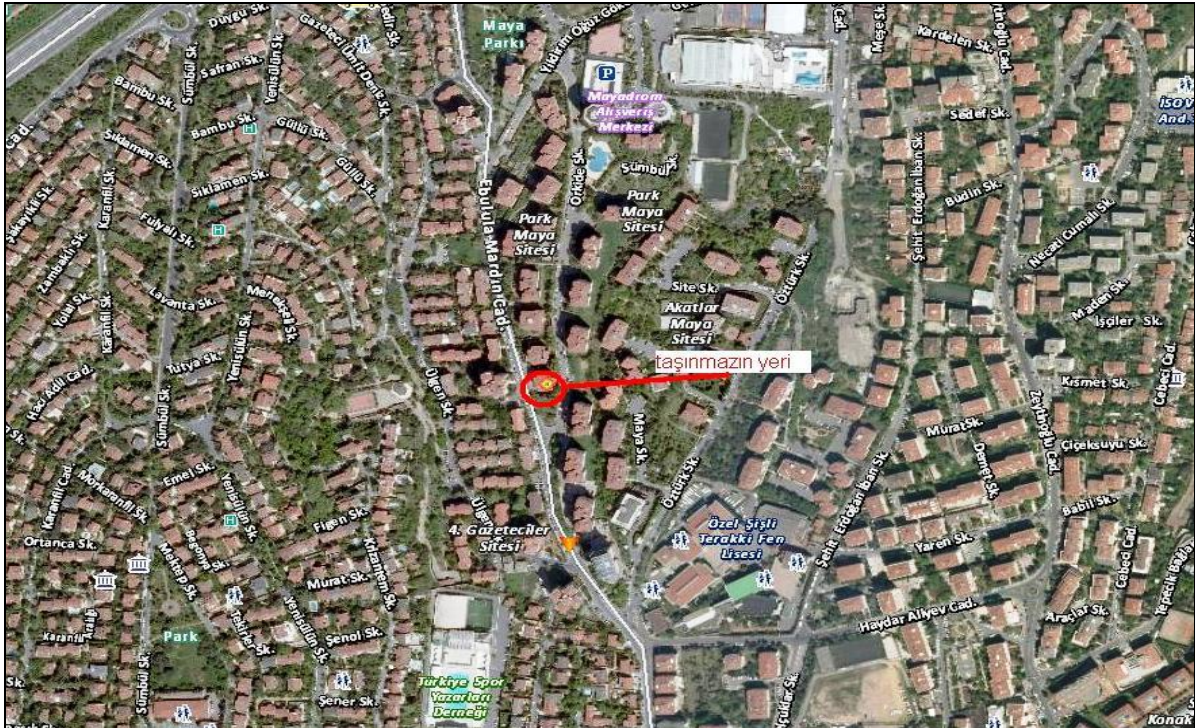


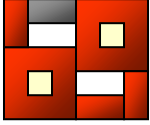
BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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.



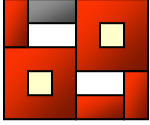


3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

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 Bloklı 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

15.11.2013 tarihinde Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada söz konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde her hangi bir takyidat olmadığı bilgisi şifahi olarak edinilmiş, takbis sisteminden alınan tapu kayıt bilgileri de ekte verilmiştir. Yetki belgesi ile tapuya gidilmiş olmasına rağmen tarafımıza imzalı bilgi verilemeyeceği ifade edilmiştir.

3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

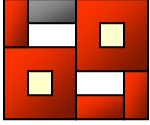
3-5 Taşınmazların son üç yılındaki, mülkiyet ve diğer hukuki değişiklikler (İmar, kamulaştırma, işlemleri, vb.)

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 09.11.2013 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

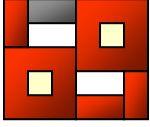
4-1 Taşınmazların Bulunduğu Bölgenin Analizi

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 2012 sayımına göre 186.067 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, Hıdiva 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.

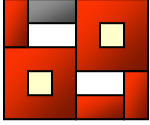
2009 ve 2010 yılı ekonomik göstergelerinin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur.

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 satışını engelleyen mütekabiliyet ilkesinin değiştirilmesi ile gayrimenkul sektörü 2012 yılının 4. çeyreğinde rahatlama sürecine girmiştir. Bu doğrultuda konut kredi faizleri 2013 yılı ortalarında en düşük seviyeye ulaşmıştır.

2013 yılının ilk yarısında hareketli seyreden ve hızla büyüyen inşaat sektörü, bilhassa Haziran ayı ardından yavaşlamaya başlamıştır. Küresel piyasalardaki dalgalanmalar, gelişen piyasalardaki risk iştahını azaltmış olmasından ülkemiz de etkilenmiştir. İç siyasi hareketler, dış ekonomik dalgalanmalar ve gezi parkı olaylarının da etkisi ile ekonomide olumsuz görünüm oluşmuş, kredi faizlerinde ve döviz piyasasında yükselişe sebep olmuştur. Tüm bu koşulların gayrimenkul piyasasını yerel seçimlere kadar baskı altında tutacağı düşünülmektedir.

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 ulaşılma ile birlikte, Ebulula Mardin Caddesi’nden de bağımsız giriş yapılabilmektedir. 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.

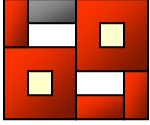
Projesine göre katların kullanımı ve alanları:

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 yapılabilenmektedir.1. Bodrum kattan ana giriş yapılmakta, projesinde ortak alanların yer aldığı bu kat yerinde bir adet müşteri odası, doktor 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.

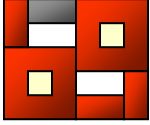
3. kat: Mahallinde bilgi işlem tahvil, bono servisi, sistem odası ve Yönetici Odası olarak düzenlenmiştir.

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 alanıdır.

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, erdivenler 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 4-A olacağı kanaatine varılmıştır.

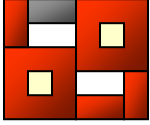
4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Ana bağlantı yollarına yakın mesafede yer alması,
- 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.
- Binanın kat mülkiyetli olması,

Olumsuz Etkenler:

Olumsuz faktör görülmemiştir.



4-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kat mülkiyetli bağımsız bölümler yer aldığı bloğun tamamını oluşturmakta olup, aynı malik tarafından tüm katlar (bağımsız bölümler) birlikte kullanılmaktadır. Bağımsız bölümlerde bölünmüş bir kısım veya farklı kişilerce müşterek kullanılan kısım söz konusu olmayıp, 10 adet bağımsız bölümden oluşan bloğun tamamı değerlendirilmiştir.

4-8 En Yüksek ve En İyi Kullanım Analizi

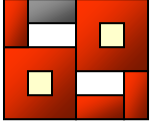
Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Değerleme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü ve kat mülkiyetli bir bina olması dikkate alınarak mevcut kullanımının en etkin ve en verimli kullanım olduğu kanaatine varılmıştır. Tapu kayıtlarında ve mimari projede zemin kattaki bağımsız bölümler dükkan, normal katlardaki bağımsız bölümler ise konut olarak görülmektedir. Mevcutta ise reklamasyon kabiliyeti iyi olan tüm bağımsız bölümler ofis olarak kullanılmakta olup, mevcut kullanımına göre de dekore edilmiştir. Bölge teşekkülü ve bloğun konumu göz önünde bulundurulduğunda mevcut kullanım fonksiyonunun en verimli kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

4-9 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

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

4.9.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.

4.9.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.

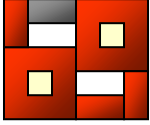
Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının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

4.9.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 değerlemesi 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 örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

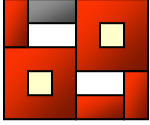
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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.

4.11. 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.



4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4.13. 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.

4.14. 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 2. katta yer alan mesken için 900.000\$ bedel talep edilmektedir. (m2=5142\$)

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

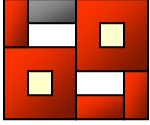
Akatlar Park Maya Sitesi'nde 180 m2 olarak belirtilen 3+1 özellikte ara katta yer alan mesken için 3.000\$/Ay-Net kira bedeli talep edilmektedir. (m2=16.66\$/Ay-Net)

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

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 180 m2 olarak belirtilen 3+1 özellikte iyi konumlu 3. katta yer alan birkaç yıl önce yenilenmiş mesken için aylık 5.250TL/ay-net kira bedeli talep edilmektedir. (m2=29.16TL)

4. Realty World Akya Gayrimenkul: 0 212 3521123

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 220 m2 olarak belirtilen 4+1 özellikte 1. katta yer alan mesken için 1.500.000\$ bedel talep edilmektedir. (m2=6818\$)



5. Versatie Gayrimenkul: 0 212 351 72 75 -0 532 497 95 42

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 180 m2 olarak belirtilen 3+1 özellikte ara katta yer alan tadilat yapılarak içi sıfırlanmış mesken için 975.000\$ bedel talep edilmektedir. (m2=5416\$)

6.Remax Park Gayrimenkul: 0 212 257 49 00-0 532 518 32 43

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 180 m2 olarak belirtilen 3+1 özellikte ara katta yer alan mesken için 850.000\$ bedel talep edilmektedir. (m2=4722\$)

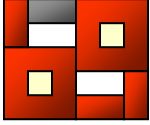
BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

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. Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.

Bölgede yapılan emsal araştırmasında aynı sitede yer alan, ancak mesken olarak kullanılan bağımsız bölümlere ait değerlere ulaşılmış olup, taşınmazlara yakın değerlendirme konusu taşınmazlar gibi ofis olarak kullanılan emsaller bulunamamıştır. Sitede meskenler için (KDV dahil) istenen m2 değerleri 4750USD ila 5250USD arasında değişmektedir. Bu değerler üzerinden pazarlık payının olmasının yanı sıra KDV dahil değerler olması da dikkate alınmış, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin site içerisindeki konum avantajları nedeni ile ofis olarak kullanılması da göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemine göre normal kat bağımsız bölümlerin KDV hariç m2 değerinin **9500TL (yaklaşık 4250USD)**, zemin kat bağımsız bölümlerin ise ofis fonksiyonunda olmaları nedeni ile kat avantajları ve alanlarının küçük olması göz önünde bulundurulduğundan KDV hariç ortalama m2 değerinin **12.500TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal araştırmasında aynı sitede yer alan, ancak mesken olarak kullanılan bağımsız bölümlere ait kira değerlerine ulaşılmış olup, bölgede değerlendirme konusu taşınmazlar gibi ofis olarak kullanılan emsaller bulunamamıştır. Sitedeki meskenler için (KDV dahil) istenen kira m2 değerleri 29TL ila



33TL arasında değişmektedir. Ancak değerleme konusu bağımsız bölümlerin site içerisindeki konum avantajları nedeni ile ofis olarak kullanılması ve bölgedeki ofis sayısının sınırlı olması nedeni ile emsal meskenlere göre çok daha yüksek kira getiri olacağı göz önünde bulundurularak normal kat bağımsız bölümlerin KDV hariç m2 kira değerinin **45TL/Ay**, zemin kat bağımsız bölümlerin ise ofis fonksiyonunda olmaları nedeni ile kat avantajları ve alanlarının küçük olması göz önünde bulundurulduğunda KDV hariç m2 kira değerinin **75TL/Ay** olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki dairelerin satış ve kira değerleri incelendiğinde ve bölgede yapılan araştırmalarda konutlarda amorti süresinin 20 yıl ile 25 yıl arasında değiştiği, ancak dükkanların amorti süresinin konumuna, dekorasyon durumuna ve alanına göre 12 yıl ile 16 yıl arasında, kapitalizasyon oranlarının da %6 ile %8 arasında değiştiği, ofisler de ise amorti süresinin 14 yıl ile 20 yıl arasında, kapitalizasyon oranlarının da %5 ile %7 arasında değiştiği bilgisine ulaşılmıştır. Değerleme konusu zemin katta yer alan dükkan vasıflı, ancak mevcutta ofis olarak kullanılan bağımsız bölümler için amorti süresi 14 yıl, normal katlarda yer alan konut vasıflı, ancak mevcutta ofis olarak kullanılan bağımsız bölümler için de amorti süresinin 18 yıl olabileceği kanaatine varılmış ve gelir kapitalizasyonu yöntemine göre değerlemede bu değerler dikkate alınmıştır.

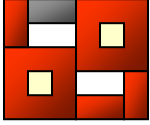
Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır.

Yapının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “ Dükkan ve Konut” niteliğinde 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, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış, tüm bu verilerin ışığı altında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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;

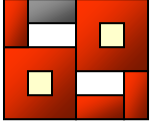
K.D.V.haric peşin satış değeri;

Bağımsız Bölüm No	Net Alanı	Birim Değer	Tamamının Değeri
	(m2)	(TL/m2)	(TL)
1	81	12.500	1.012.500
2	81	12.500	1.012.500
3	113	9.500	1.073.500
4	114	9.500	1.083.000
5	113	9.500	1.073.500
6	114	9.500	1.083.000
7	113	9.500	1.073.500
8	114	9.500	1.083.000
9	113	9.500	1.073.500
10	114	9.500	1.083.000
TOPLAM	1067		10.651.000

2-) Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre;

K.D.V.haric peşin satış değeri;

Bağımsız Bölüm No	Alanı	Kira Değeri (TL/m2)	Yıl	Ay	Değer (TL)
1	81	75	14	12	1.020.600
2	81	75	14	12	1.020.600
3	113	45	18	12	1.098.360
4	114	45	18	12	1.108.080
5	113	45	18	12	1.098.360
6	114	45	18	12	1.108.080
7	113	45	18	12	1.098.360
8	114	45	18	12	1.108.080
9	113	45	18	12	1.098.360
10	114	45	18	12	1.108.080
TOPLAM	1067				10.866.960



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Olarak iki farklı yöntem ile hesaplanmış, sonuç olarak değerlendirme konusu 10 adet bağımsız bölümün KDV hariç değerinin; **10.700.000.-TL/(OnMilyonYediYüzBinTürkLirası)** olacağı kanaatine varılmıştır.

KDV dahil değeri; 12.626.000TL / (OnİkiMilyonAltıYüzYirmiAltıBinTürkLirası) 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 Sigorta Değeri
	(m2)	(TL/m2)	(TL)
F2A Blok	2003.34	650	1.202.004

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,0608-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Murat Işlay ÜNALDI
Değerleme Uzmanı
İnşaat Yüksek Mühendisi
SPK Lisans No: 401228

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

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

EKLER

Taşınmazlara ait fotoğraflar,

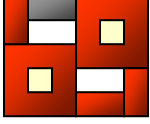
Tapu Senedi,

Tapu Müdürlüğü'nden alınmış takyidat yazısı,

Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,

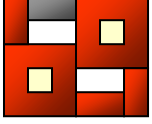
(Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)

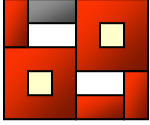
Sorumlu Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.



TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCEDEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Değerleme Uzmanı	Eden
07.11.2012	19.12.2012	9.500.000TL	Ayşe Sevim OZAR SPK Lisans No: 401064	Ayşen Mert BAŞ SPK Lisans No: 401614	

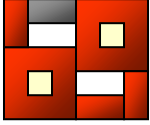




**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçe	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHISARI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkil							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGIR APT.		6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
			DÜKKAN		80/5900	F2-A/BLOK ZEMİN	1	
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	38	5626	39	3774		31.12.1997	Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur. Z. AKKAYA Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		NOT : Mülkiyetin gayri ayni hakları ile şerhler için tapu Sicilüne müracaat edilmelidir.					Tarih	

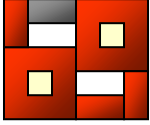
Ambar Stok No : 199



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçe	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHISARI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGIR APT.		6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
			DÜKKAN		80/5900	F2-A/BLOK ZEMİN	2	
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
	Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	Cilt No.	38	5826	99	9735	31.12.1997	Cilt No.	
	Sahife No.	3680	Siciline Uygundur. Z. AKKAYA Tapu Sicil Müdüğü				Sahife No.	
Sıra No.		NOT : Mülkiyet hakkı, ayrı haklar ile serhler için tapu siciline müracaat edilmelidir.				Sıra No.		
Tarih						Tarih		

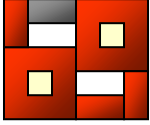
Ambar Stok No : 199



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.		6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
			KONUT		116/5900	F2-A/1.KAT	BLOK 3	
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	38	5626	99	9736		31.12.1997	Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline uygundur. Z. ALKAYA Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile gerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmektedir.					Tarih	

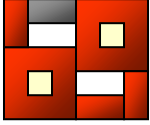
Ambar Stok No : 199



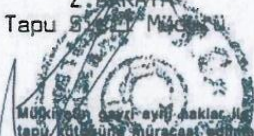
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHISARI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkil							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.		6217.50			
Sınır	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Emi. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
			KONUT		116/5900	F2-A/BLOK 1.KAT	4	
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	38	5626	99	9237		31.12.1997	Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline uygundur. Z. AKKAYA Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		NOT: Mülkiyetin gayri ayni haklar ile çerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.					Tarih	

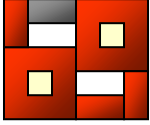
Ambar Stok No : 199



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI						
	Köyü							
	Sokağı							
Mevkil								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.		6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
			KONUT		116/5900	F2-A/2.KAT	BLOK 5	
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	38	5626	39	5738		31.12.1997	Cilt No.	
Sahife No.	3680	Stilime Uygundur. Z. BAKKARA Tapu Sicil Müdürlüğü 				Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT : Mülkiyetin devri aydın haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.								

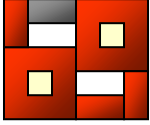
Ambar Stok No : 199



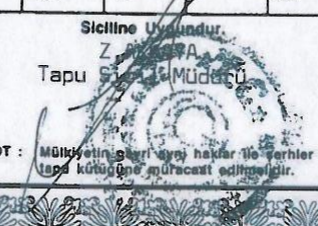
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHISARI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.		6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
			KONUT		116/5900	F2-A/BLOK	2.KAT	6
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
	Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	38	5626	99	3739		31.12.1997	Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline Uygunudur.					Sahife No.	
Sıra No.		Tapu Sicil Müdürlüğü					Sıra No.	
Tarih		NOT : Mülkiyetin gayri aydın haklar ile sorular için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.					Tarih	

Ambar Stok No : 199

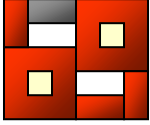


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

iii		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		 FOTOĞRAF			
İlçesi		BEŞİKTAŞ		KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi					
Bucağı									
Mahallesi		RUMELİHİSARI							
Köyü									
Sokağı									
Mevkil									
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89		1472	1	4 BLOKLU KAGİR APT.		6217.50			
Sınırı		PLANI GİBİDİR.							
Eml. Vergi Hes. No.		Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
				KONUT		116/5900	F2-A/ 3.KAT	BLOK 7	
Edinme Sebebi		634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.							
Sahibi		VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	38	526	33	3760		31.12.1997	Cilt No.		
Sahife No.	3680	 Siciline Uygundur. ZARFIYA Tapu Sicil Müdüğü					Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
NOT : Mülkiyetin devri yapılmadan önce haklar ile devirler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.									

Ambar Stok No : 199

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

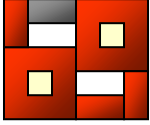


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İl		İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		FOTOĞRAF	
İlçe		BEŞİKTAŞ					
Bucak							
Mahalle		RUMELİHİSARI					
Köy							
Soka							
Mevki				KAT MÜLKİYETİ			
		Tapu Senedi					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
89	1472	1	4 BLOKLU KAGIR APT.		6217.50		
Sınır		PLANI GİBİDİR.					
Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteligi		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
		KONUT		116/5900	F2-A/3.KAT	BLOK 8	
Edinme Sebebi		634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.					
Sahibi		VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	38	5626	93	974		31.12.1997	Cilt No.
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.		Tapu Sicil No: 17440000000000000000					Sıra No.
Tarih		NOT : Mülkiyetin gayri ayni haklar ile görhler için tapu kütüphanesine müracaat edilmelidir.					Tarih

Ambar Stok No : 199

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

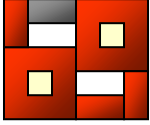


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHİSARI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGIR APT.		6217.50			
Sınırı	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
			KONUT		116/5900	F2-A/4.KAT	BLİK 9	
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİR KETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	38	5626	99	9742		31.12.1997	Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline Uygundur. Z. ALKAYA Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.	
Sıra No.		NOT: Mülkiyet hakkı aynı haklarla eşgüdüm için tapu siciline kaydedilmiştir.					Sıra No.	
Tarih							Tarih	

Ambar Sok No: 199

Ders Aletleri Yapım Merkezi Matbaası

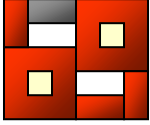


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ANA GAYRİMENKULÜN	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  KAT MÜLKİYETİ Tapu Senedi		FOTOĞRAF		
	İlçesi	BEŞİKTAŞ						
	Bucağı							
	Mahallesi	RUMELİHISARI						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü			
89	1472	1	4 BLOKLU KAGIR APT.		6217.50			
Sınır	PLANI GİBİDİR.							
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	Eml. Vergi Hes. No.	Bedeli	Niteliği		Arsa Payı	Kat No.	Bağım Bl. No.	Proje No.
			KONUT		116/5900	F2-A/ 4.KAT	BLOK 10	
	Edinme Sebebi	634 SAYILI YASA GEREĞİNCE KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMESİ İLE TESCİLİ YAPILDI.						
	Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.	38	5626	99	9743		31.12.1997	Cilt No.	
Sahife No.	3680	Siciline uygundur. ANKARA Tapu Sicil Müdürü 				Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT : Mülkiyet ve diğer ayrı haklar ile görümler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.								

Ambar Stok No : 199

Dare Altları Varım Modası Matheson



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m²
Zemin No	24664765	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 1)
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	80/5900
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	99 / 9734	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 38
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0

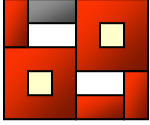
MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m²
Zemin No	24664766	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 2)
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	80/5900
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DÜKKAN
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	99 / 9735	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 38
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m²
Zemin No	24664767	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 1) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 3)
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	99 / 9736	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 38
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626

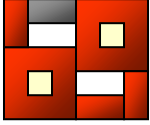


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m²
Zemin No	24664768	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 1) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 4)
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	99 / 9737	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 38
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m²
Zemin No	24664769	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 2) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 5)
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	99 / 9738	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 38
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626	

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m²
Zemin No	24664770	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 2) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 6)
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	99 / 9739	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 38
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626	



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m²
Zemin No	24664774	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 3) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 7)
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	99 / 9740	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 38
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0

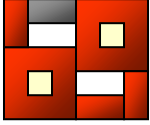
MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m²
Zemin No	24664771	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 3) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 8)
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	99 / 9741	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 38
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626

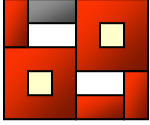
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m²
Zemin No	24664772	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 4) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 9)
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	99 / 9742	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 38
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	6217,50000 m²
Zemin No	24664773	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: F2/A) / (Kat: 4) / (Giriş:)- (Bağ.Böl.No: 10)
İl / İlçe	İSTANBUL / BEŞİKTAŞ	Arsa Pay / Payda	116/5900
Kurum Adı	Beşiktaş TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	KONUT
Mahalle / Köy Adı	RUMELİ HİSARİ Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	99 / 9743	Ana Taşınmaz Nitelik	DÖRT BLOKLU KARGİR APARTMAN
Ada / Parsel	1472 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	38 / 38
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:09/06/1995		- 0
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1 / 1	Kat Mülkiyeti Tesisi - 31.12.1997 - 5626	



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu
Sayı :24864664/7283 253881/4578
Konu: İmar durumu hk.

18.11.2013

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

İlgi: 19.11.2013 tarih ve 2013 / 7283 sayılı yazınız.

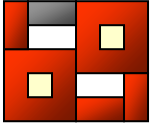
Besiktas İlçesi, Akat Mahallesi, 89 pafta, 1472 ada, 1 parsel sayılı yer, 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Besiktas Geri Görümüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planında 26.11.1973 onanlı 1/500 ölçekli mevzi imar planında blok düzende, H=15.50m yüksekliğinde yapılanma hakkı almakta olup, "Konut" alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

A. Mithat ŞERMET
Belediye Başkanı
Başkan Yardımcısı v.



Yapı Ruhsatı

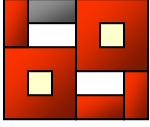


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)

1. Proje Adı: Beşiktaş Belediyesi Beşanlığı
2. Proje No: F1.3100000000
3. Proje Adı: Cephe Tadilatı (F2-A, F2-B BLOK) AKATLAR
4. Tarih: 13.3.1997
5. Tarih: 10.3.1994
6. Tarih: 10.3.1994
7. Tarih: 10.3.1994
8. Tarih: 10.3.1994
9. Tarih: 10.3.1994
10. Tarih: 10.3.1994
11. Tarih: 10.3.1994
12. Tarih: 10.3.1994
13. Tarih: 10.3.1994
14. Tarih: 10.3.1994
15. Tarih: 10.3.1994
16. Tarih: 10.3.1994
17. Tarih: 10.3.1994
18. Tarih: 10.3.1994
19. Tarih: 10.3.1994
20. Tarih: 10.3.1994
21. Tarih: 10.3.1994
22. Tarih: 10.3.1994
23. Tarih: 10.3.1994
24. Tarih: 10.3.1994
25. Tarih: 10.3.1994
26. Tarih: 10.3.1994
27. Tarih: 10.3.1994
28. Tarih: 10.3.1994
29. Tarih: 10.3.1994
30. Tarih: 10.3.1994
31. Tarih: 10.3.1994
32. Tarih: 10.3.1994
33. Tarih: 10.3.1994
34. Tarih: 10.3.1994
35. Tarih: 10.3.1994
36. Tarih: 10.3.1994
37. Tarih: 10.3.1994
38. Tarih: 10.3.1994
39. Tarih: 10.3.1994
40. Tarih: 10.3.1994
41. Tarih: 10.3.1994
42. Tarih: 10.3.1994
43. Tarih: 10.3.1994
44. Tarih: 10.3.1994
45. Tarih: 10.3.1994
46. Tarih: 10.3.1994
47. Tarih: 10.3.1994
48. Tarih: 10.3.1994
49. Tarih: 10.3.1994
50. Tarih: 10.3.1994
51. Tarih: 10.3.1994
52. Tarih: 10.3.1994
53. Tarih: 10.3.1994
54. Tarih: 10.3.1994
55. Tarih: 10.3.1994
56. Tarih: 10.3.1994
57. Tarih: 10.3.1994
58. Tarih: 10.3.1994
59. Tarih: 10.3.1994
60. Tarih: 10.3.1994
61. Tarih: 10.3.1994
62. Tarih: 10.3.1994
63. Tarih: 10.3.1994
64. Tarih: 10.3.1994
65. Tarih: 10.3.1994
66. Tarih: 10.3.1994
67. Tarih: 10.3.1994
68. Tarih: 10.3.1994
69. Tarih: 10.3.1994
70. Tarih: 10.3.1994
71. Tarih: 10.3.1994
72. Tarih: 10.3.1994
73. Tarih: 10.3.1994
74. Tarih: 10.3.1994
75. Tarih: 10.3.1994
76. Tarih: 10.3.1994
77. Tarih: 10.3.1994
78. Tarih: 10.3.1994
79. Tarih: 10.3.1994
80. Tarih: 10.3.1994
81. Tarih: 10.3.1994
82. Tarih: 10.3.1994
83. Tarih: 10.3.1994
84. Tarih: 10.3.1994
85. Tarih: 10.3.1994
86. Tarih: 10.3.1994
87. Tarih: 10.3.1994
88. Tarih: 10.3.1994
89. Tarih: 10.3.1994
90. Tarih: 10.3.1994
91. Tarih: 10.3.1994
92. Tarih: 10.3.1994
93. Tarih: 10.3.1994
94. Tarih: 10.3.1994
95. Tarih: 10.3.1994
96. Tarih: 10.3.1994
97. Tarih: 10.3.1994
98. Tarih: 10.3.1994
99. Tarih: 10.3.1994
100. Tarih: 10.3.1994

Cephe Tadilat Ruhsatı



FOTOĞRAFLAR



Ebulula Mardin Caddesi



Site içi yol



Binanın arka cephesi



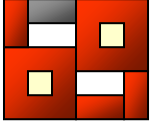
Ön cephe



Ön cephe



Arka cephe girişi



Binaya bakış



Yan cephe



Site içi giriş cephesi



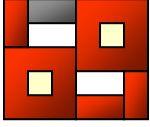
Köşe konumlu binanın park alanı



Ebulula Mardin Caddesi



Bina girişi



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Bina girişi



Site güvenliği ve köşe konumlu binaya bakış



4.kat muhasebe –takas bölümü



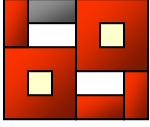
4. Kat



4.Kat mutfak ve servis bankosu



Kat holü



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



3. kat



3. Kat



1. kat



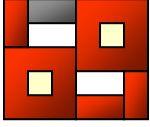
1. Kat



2.Kat Genel Müdür Odası girişi



2. Kat yönetim holü



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Sekreterlik kısmı



Zemin kat ofis



Zemin kat



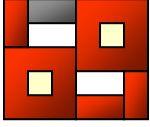
Zemin kat



Ana giriş holü



Çalışma alanlarına bakış



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Müşteri odası – giriş kat



Giriş kat merdiven asansör holü



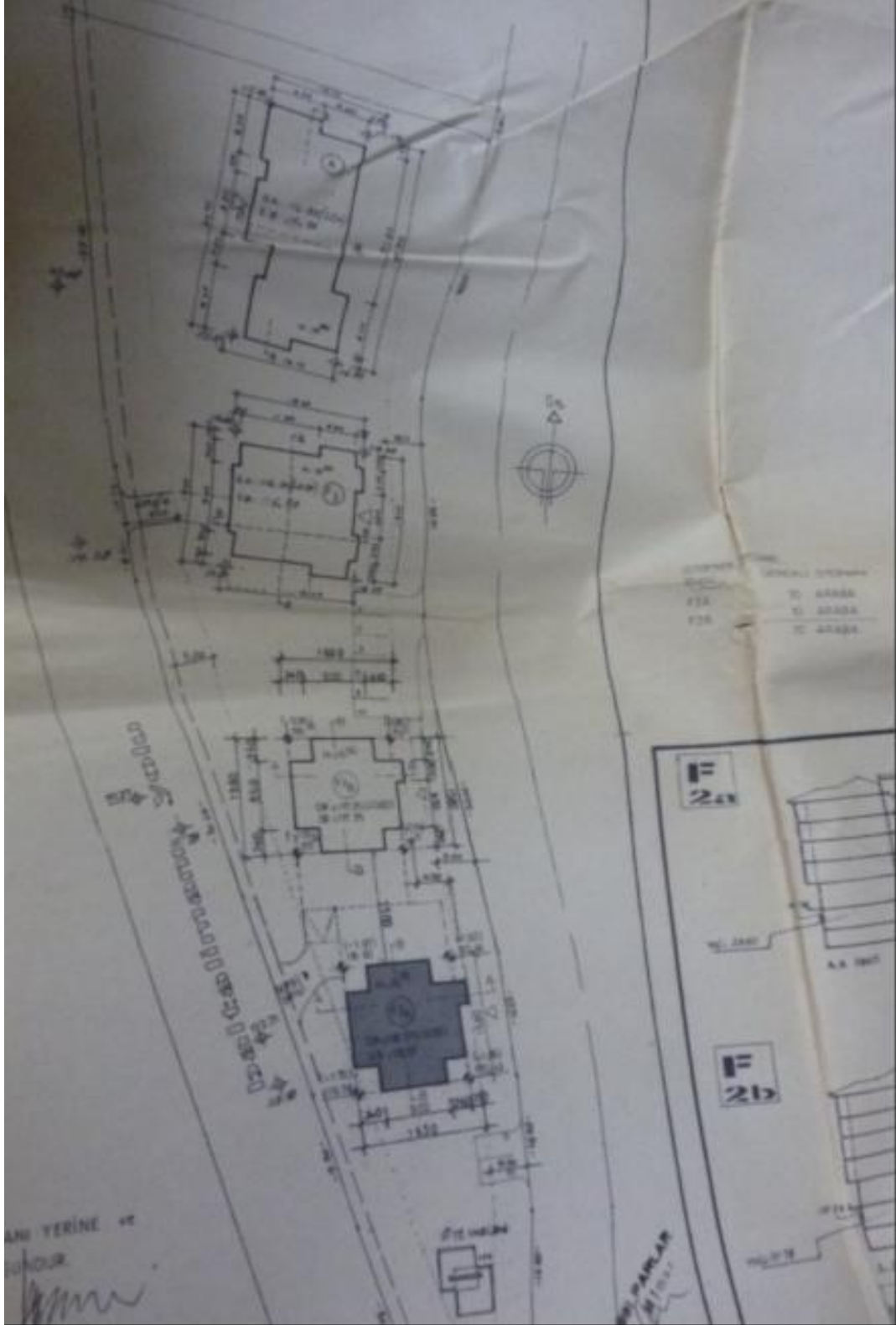
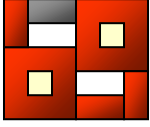
Wc lavabo alanları



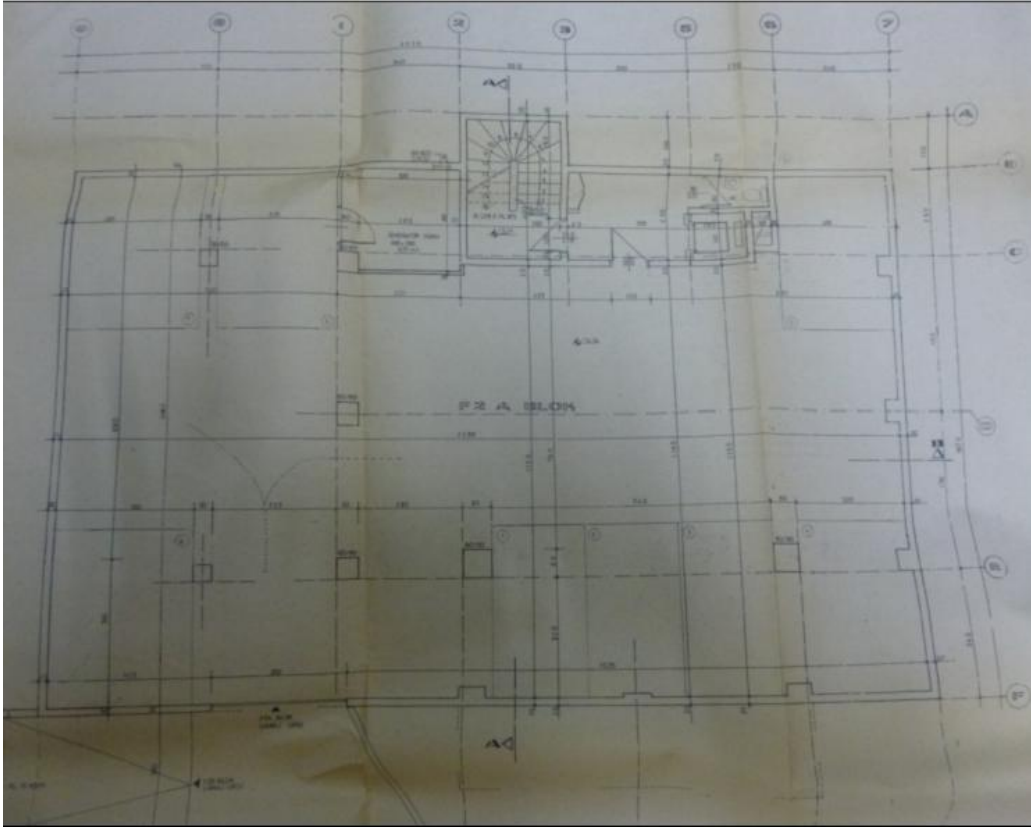
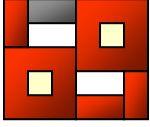
2. Bodrum kat otopark



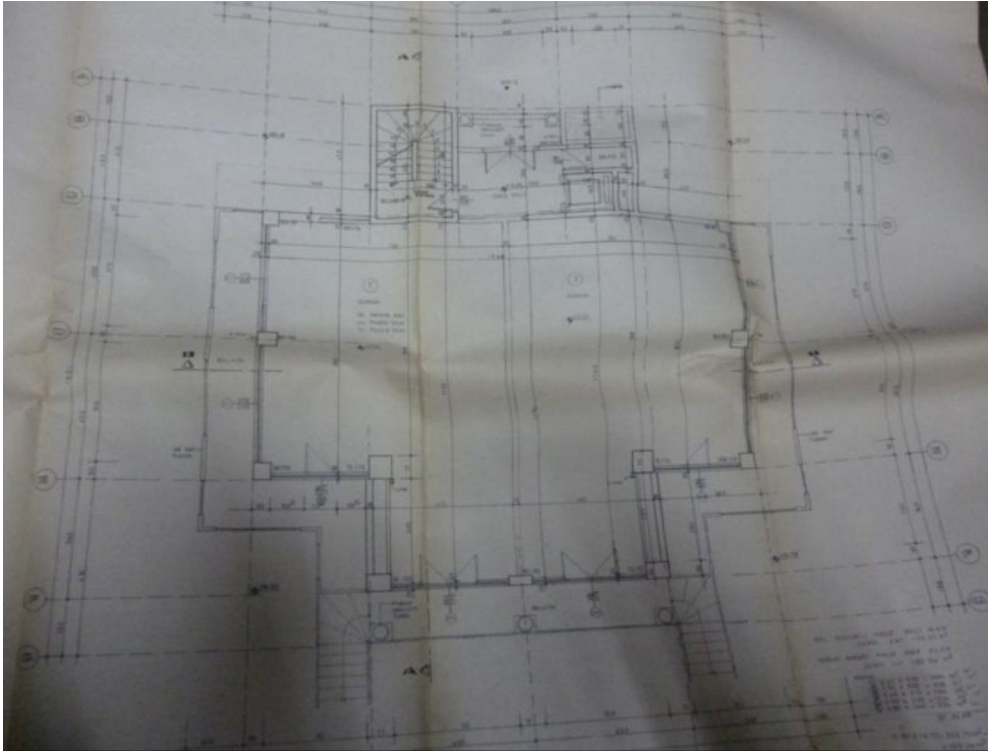
Proje kapağı



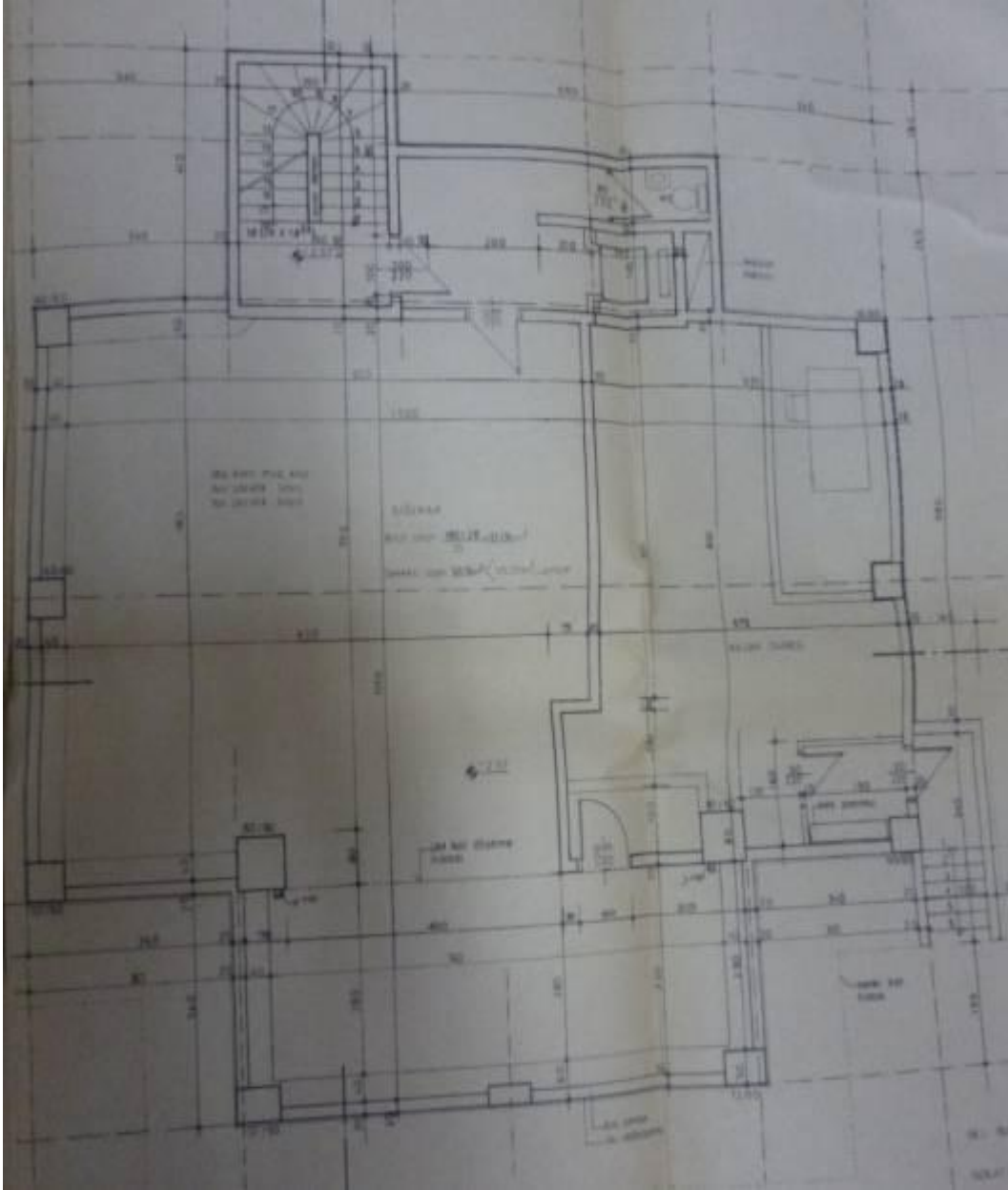
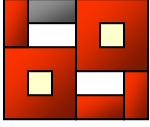
Vaziyet Planı F2-A Blok yeri



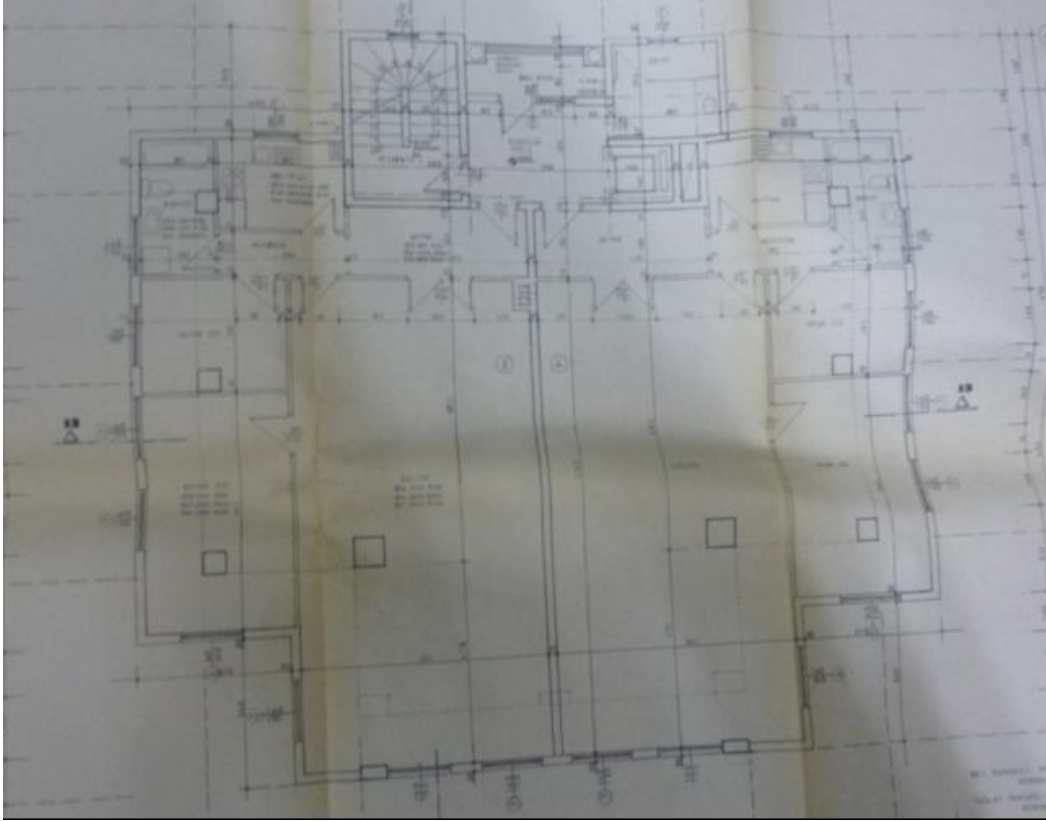
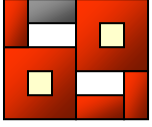
2. Bodrum kat planı



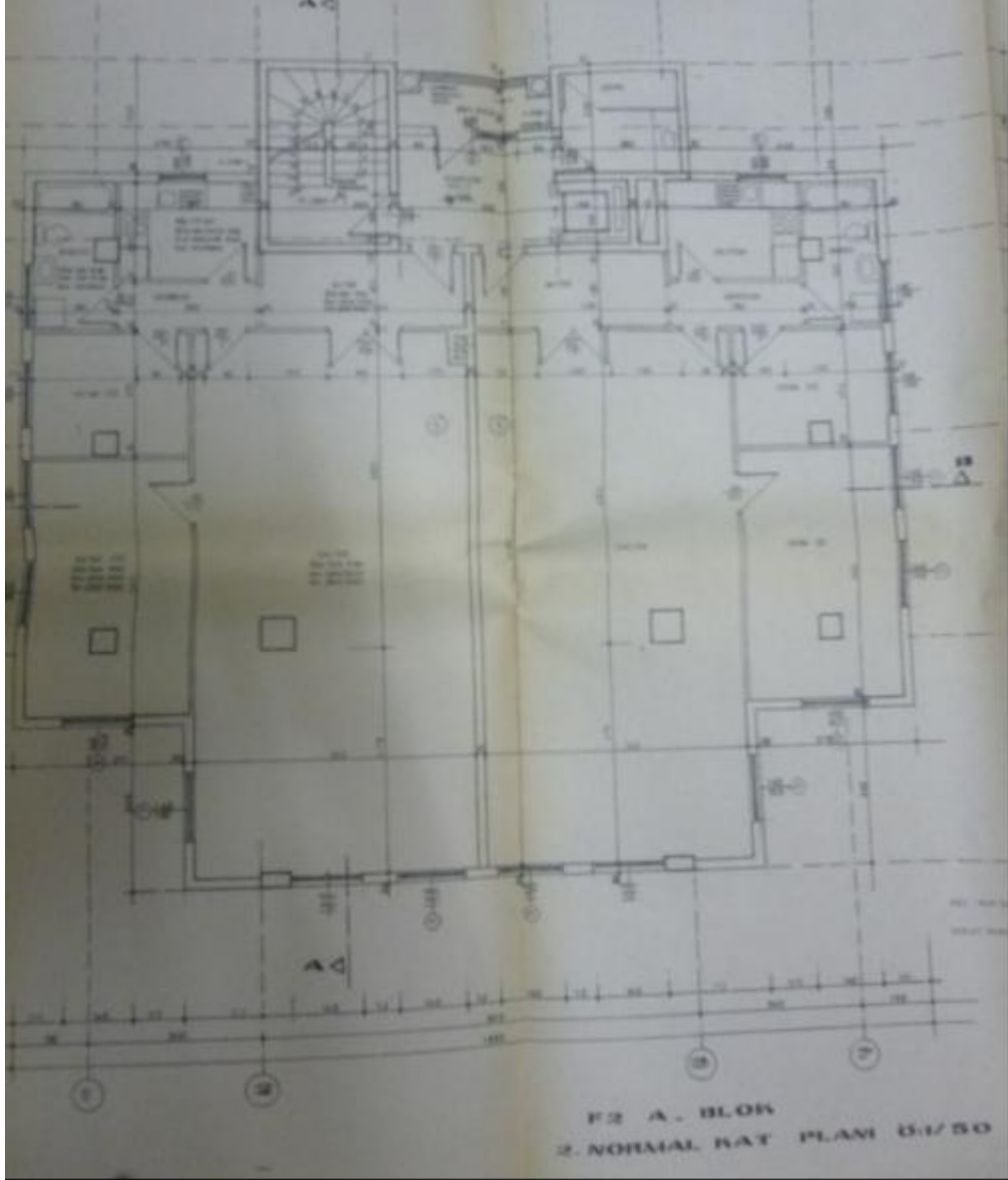
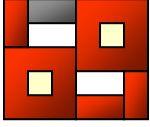
Zemin kat planı



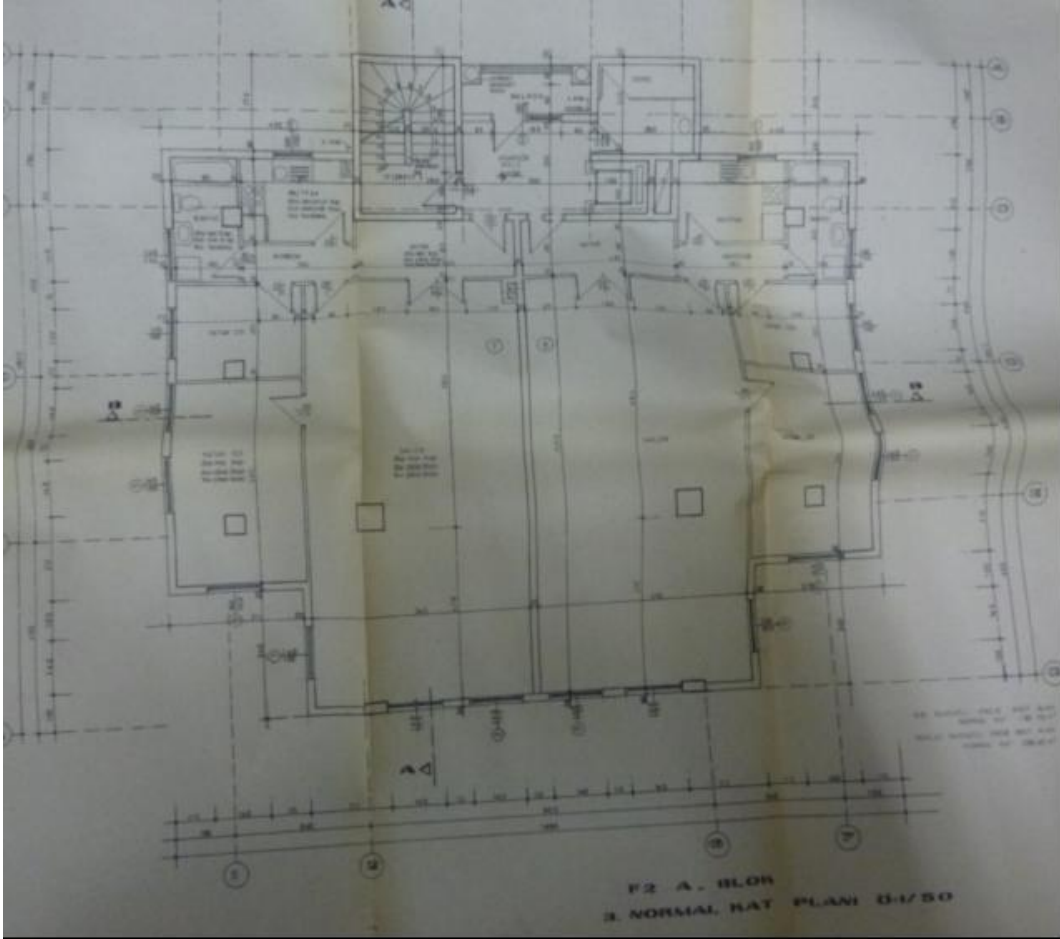
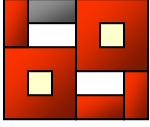
1. Bodrum kat planı



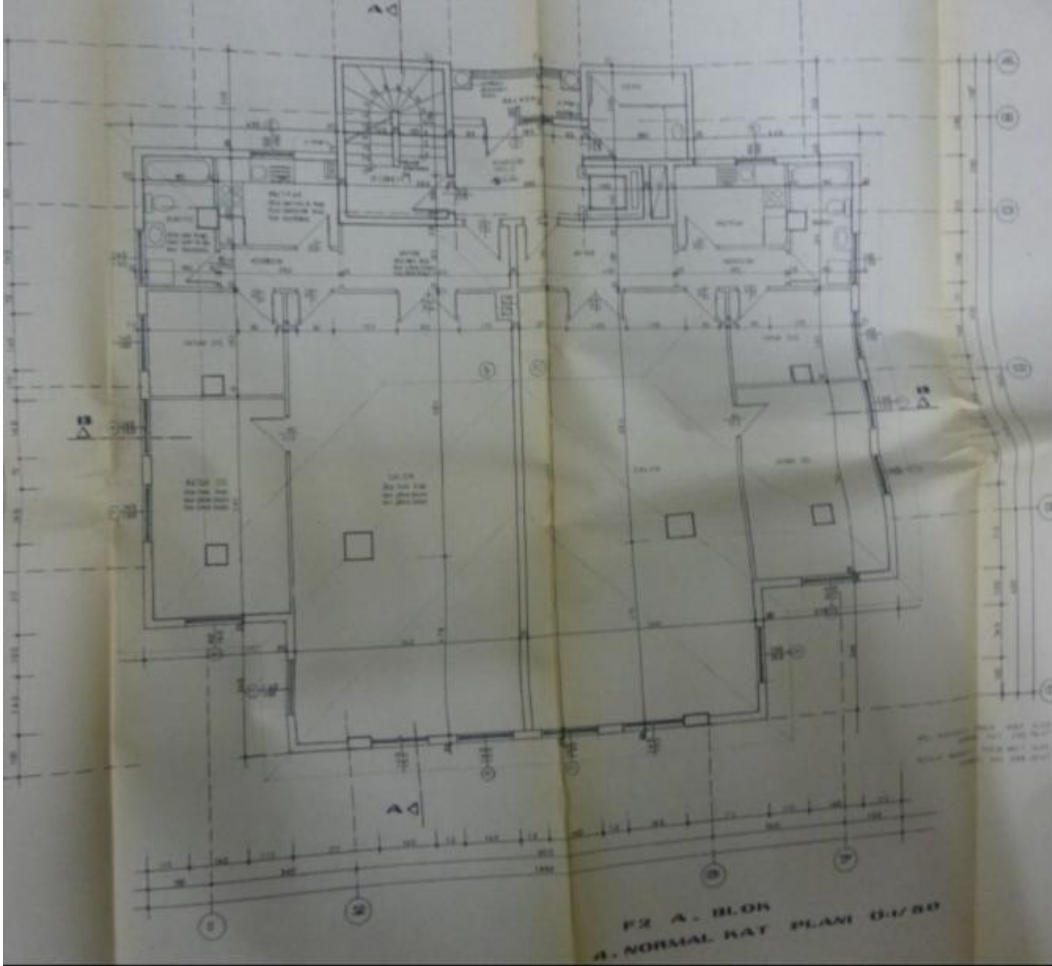
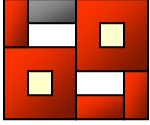
1. Normal Kat Planı



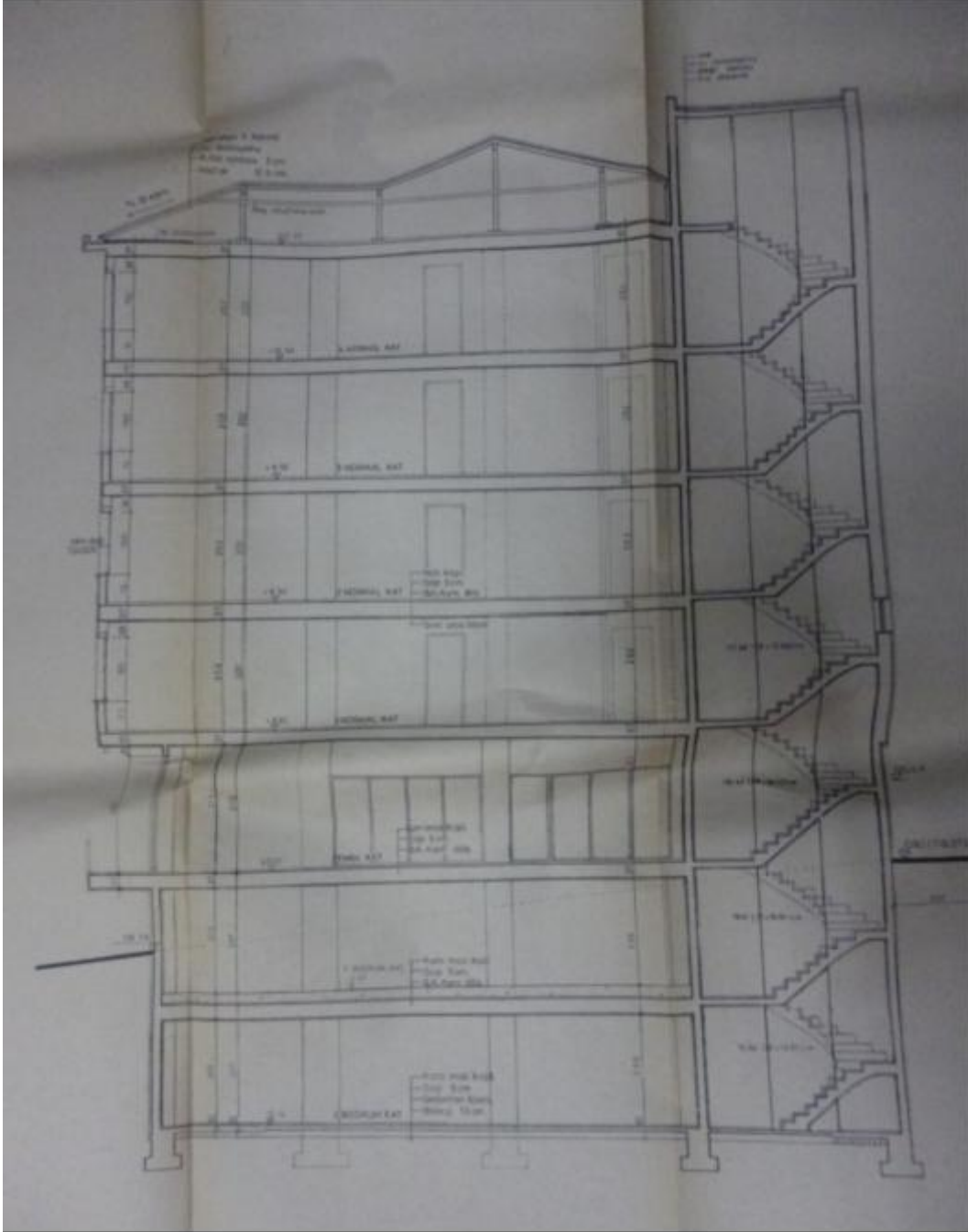
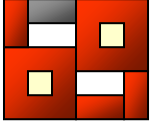
2. Normal Kat Planı



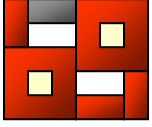
3. Normal Kat Planı



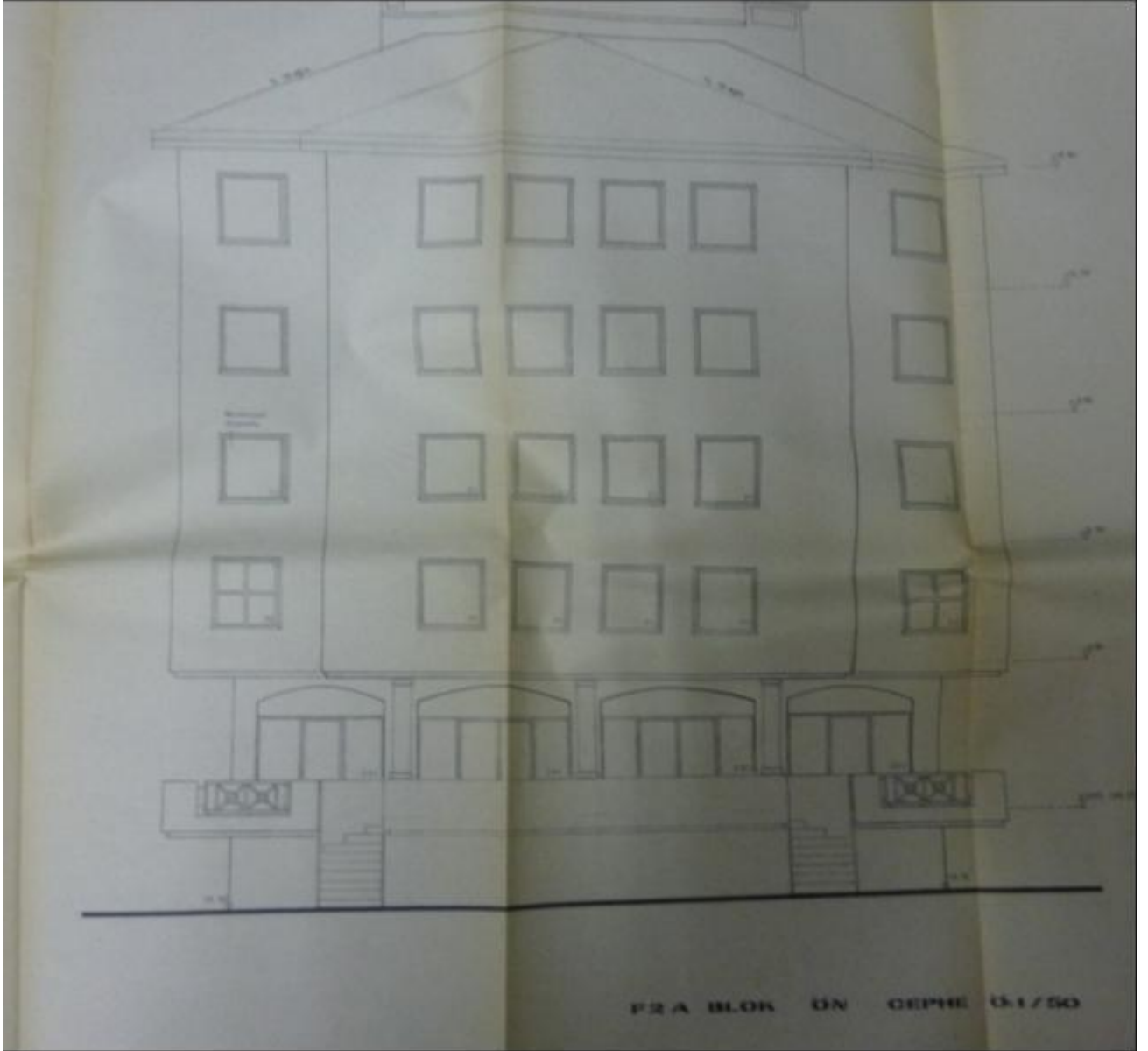
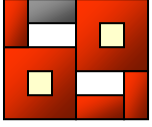
4. Normal Kat Planı



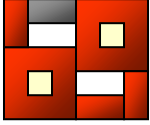
Kesit

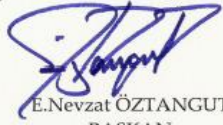


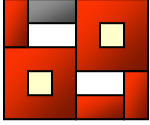
Sağ Yan cephe



Ön Cephe



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.	
 İlkyay ARIKAN GENEL SEKRETER	 E.Nevzat ÖZTANGUT BAŞKAN



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

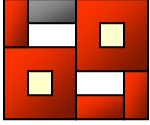
Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

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

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER V.



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI