DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

LEVENT İŞ MERKEZİ

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 19.12.2011 tarihinde 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 amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

Şirketimiz **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR (SPK Lisans No:4001064)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Sorumlu Değerleme Uzmanı Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ (SPK Lisans No:400191)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerleme raporu şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR tarafından gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeye istinaden 19.12.2011 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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 Bloklu 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 ve kira değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bu değerleme 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

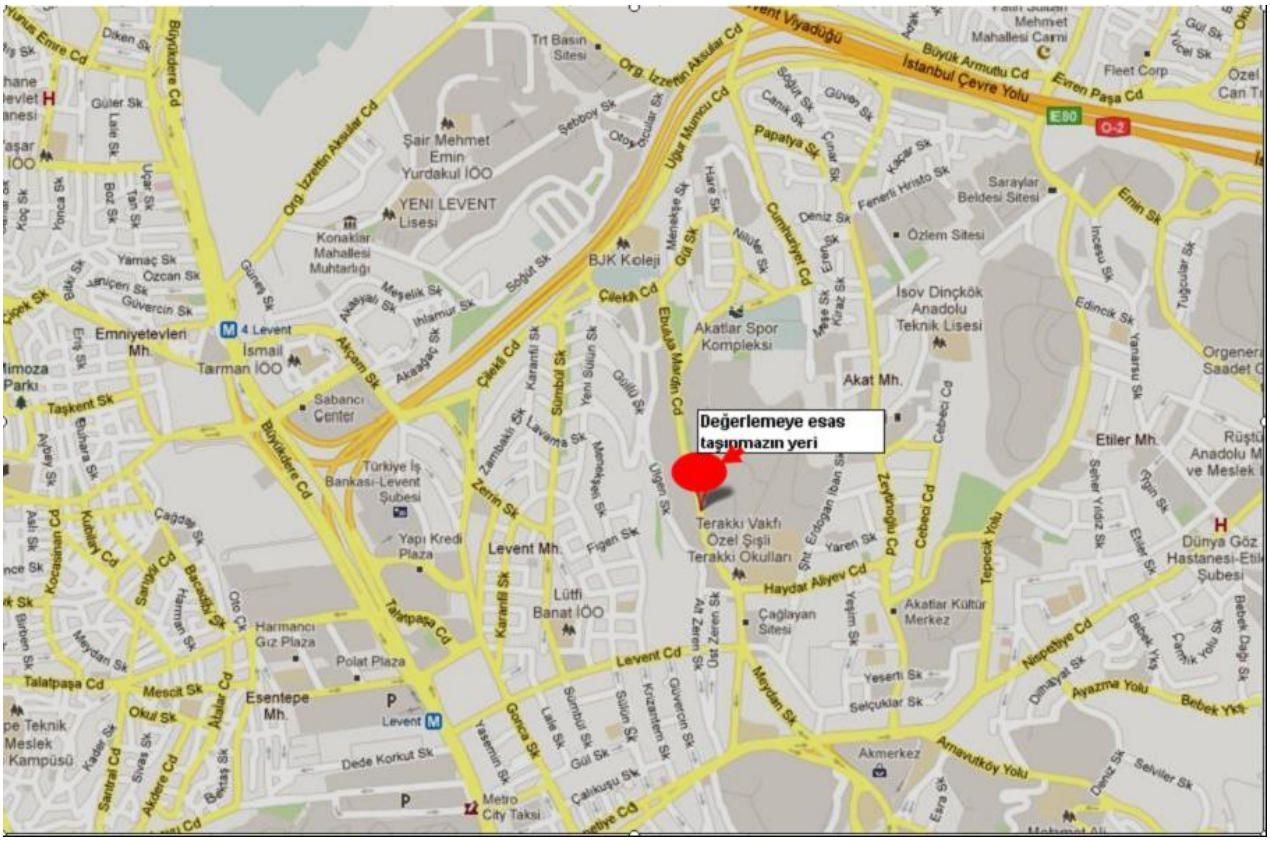
3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye esas kat mülkiyetli taşınmazlar, İstanbul İli'nin Avrupa yakasında, Beşiktaş İlçesi'nin Akatlar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar, Ebulula Mardin

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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 Nisbetiye 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 güvenlikli ana girişi yer almaktadır.



İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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 Bloklu 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

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

01.12.2011 tarihinde Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada söz konusu taşınmazların tapu kaydı üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı bilgisi öğrenilmiştir.

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 01.12.2011 tarihinde alınan yazıya göre; 1472 ada, 1 parsel, 1/5000 Ölçekli, Boğaziçi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tastik tarihli, 1/1000 Ölçekli Boğaziçi Uygulama İmar Planı kapsamında, 26.11.1973 onanlı, 1/500 Ölçekli mevzi imar planında H:15.50mt. irtifasında, blok inşaat nizamında "Konut" alanında yapılanma şartlarına sahiptir.

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.

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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, Hıdiva Sarayı ve Esma Sultan Yalısı tarihi mimari yapılardandır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılardır.

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 içerisindedir.

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.

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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 henüz hissedilmemiştir.

Son 2 yılda hissedilen ekonomik durgunluk ise özellikle kira değerlerinin düşmesine dolayısıyla gayrimenkul değerlerinin olumsuz etkilenmesine yol açmıştır.
2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

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

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bbir 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 Bloklu 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 güvenlikli site ana girişi bulunmaktadır.

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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 ulaşılmakla 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 alanlıdır.

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

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 alanlıdır.

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 yapılabilmektedir.1. Bodrum kattan ana giriş yapılmakta, projesinde ortak

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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 aluminyum 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 aluminyum 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 değerleme yapılmıştır. Yerinde yapılan incelemede

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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 itibarıyle 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 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.

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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. Yaklaşımda 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 bilmese 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 değerleme analizleri yapılır. Piyasa

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir 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 yöntemi uygulanmıştır.

4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

4.10. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu mülkün nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu mülkün niteliği maliyet analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

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

Emsaller:

1. Sinan – Sanem Çizmeci Gayrimenkul: 0 533 696 49 61- 0 532 497 95 42

-Akatlar Park Maya Sitesi'nde 120 m2 olarak belirtilen 2+1 özellikte 2. katta yer alan mesken için 650.000$ bedel talep edilmektedir. (m2=5.416$)

-Akatlar Park Maya Sitesi'nde 180 m2 olarak belirtilen 3+1 özellikte 3. katta yer alan mesken için 1.000.000$ bedel talep edilmektedir.(m2=5.555$)

2. Cıty Gayrimenkul:Danışmanlık: 0 216 566 31 20

Akatlar Park Maya Sitesi'nde site içine bakar konumda, 3. katta yer alan 2+1 özellikte meskendir. Emsal mesken Temmuz 2011 tarihinde satışa çıkmış ancak henüz satış gerçekleşmemiştir. Talep edilen bedel 635.000$'dır. (m2=5291$)

3. D&G Emlak: 0 212 270 99 99- 0 530 220 47 47

Akatlar Park Maya Sitesi'nde konum itibariyle bahçe katında 135m2 alanlı, 3+1 özellikte mesken 500.000$ bedele satılık.(m2=3703$)

4. Arthur Miller 0 212 351 17 17

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 240 m2 dubleks ofis katı için 3.250$/Ay kira istenmektedir. (m2=13.54$/Ay)

5. Sahibinden 0 532 317 70 95

Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede 3+1, 120 m2 alanlı 11 katlı binanaın 4. katında bulunan daire için 2000TL/Ay kira istenmektedir. (m2=16TL/Ay)

6. Sahibinden 0 534 666 04 22

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede 2+1, 120 m2 alanlı daire için 1950$/Ay kira istenmektedir. (m2=16.25$/Ay)

7. Space Danışmanlık: 212 – 263 47 97- 0 534 666 04 22

Park Maya Sitesi'nde 3+1 özellikte 160m2 kullanım alanlı ara kat mesken aylık 2800$ bedelle kiralıktır.(m2=17.50$/Ay)

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

8. Uğur Emlak: 0 532 365 02 03 0 212 287 39 02

Park Maya Sitesinde 4+1 özellikte 3. katta yer alan 180m2 alanlı mesken aylık 3.000$ bedelle kiralıktır. (m2=16.66$/Ay)

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

Aynı sitede 4+1 özellikten 3+1 özelliği dönüşmüş, 210m2 kullanım alanlı yüksek giriş özellikte mesken aylık 3500$ bedele kiralıktır. (m2=16.66$/Ay)

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

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.

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 değerleme 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 Bloklu Kargir Apartman ' vasfıyla kayıtlı, 6217,50m2 alanlı parsel üzerinde yer alan F2A Blok'ta ki toplam 10 adet bağımsız bölümün;

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

K.D.V.hariç peşin satış değeri;

Bağımsız Bölüm No	Net Alanı	Birim Değer	Tamamının Değeri
	(m2)	(TL/m2)	(TL)
1	81	10.000	810.000
2	81	10.000	810.000
3	113	8.000	904.000
4	114	8.000	912.000
5	113	8.000	904.000
6	114	8.000	912.000
7	113	8.000	904.000
8	114	8.000	912.000
9	113	8.000	904.000
10	114	8.000	912.000
TOPLAM	**1067**		**8.884.000**

10 adet bağımsız bölümün değeri; **8.900.000 TL/(SekizmilyondokuzyüzbinTürkLirası)** olarak hesaplanmıştır.Bu değer **Katma Değer Vergisi hariç** hesaplanan değerdir.

Kira Değeri:

Brüt Alan (m²)	Birim Fiyat (TL/ m²-ay)	Kira Değeri (TL/ay)
1.917	30	**57.510**

Bu değer **58.000 TL/(EllisekizbinTürkLirası)** olarak yuvarlanmıştır. **Katma Değer Vergisi hariç** hesaplanan değerdir.

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,85.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

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

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

EKLER

Taşınmazlara ait fotoğraflar,

Tapu Senedi,

Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,

(Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)

Sorumlu Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

FOTOĞRAFLAR

Binaya Bakış

Ebulula Mardin Caddesi

Site Girişi

Site içi yolu

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

Site içi yoldan binaya bakış

Kapalı otoparktan caddeye çıkış

Kapalı otoparktan görünüm

Kapalı otopark

Kazan Dairesi

Bodrum kat Arşiv depo kısmı

Ana giriş holü ve sağda müşteri odası

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

Zemin kat

Zemin kat

Zemin kat

Zemin kat

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

3. Normal kat

2 . Normal kat çay ofisi

Ofis koridoru

Genel Müdür Yardımcı Odası

2. kattan çevreye bakış

2. kat Genel Müdür Yoplantı Odası

2. kat Genel Müdür Kat Holü

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

3. kata bakış

Kat holü-asansör-kat holünde wc/lavabo alanları

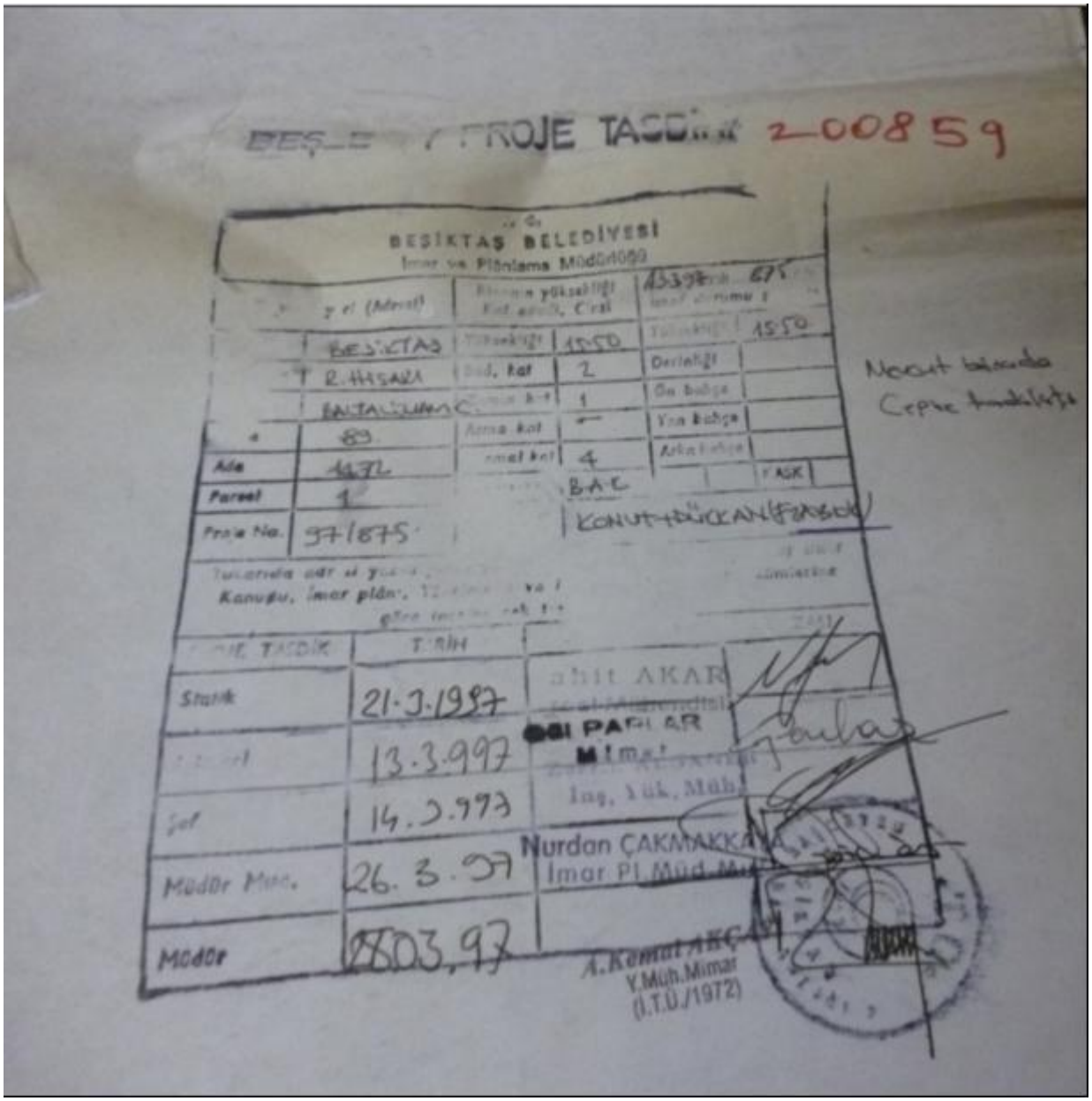
Katlardaki çalışma ofisleri

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

4. kat yemekhane- mutfak bölümü

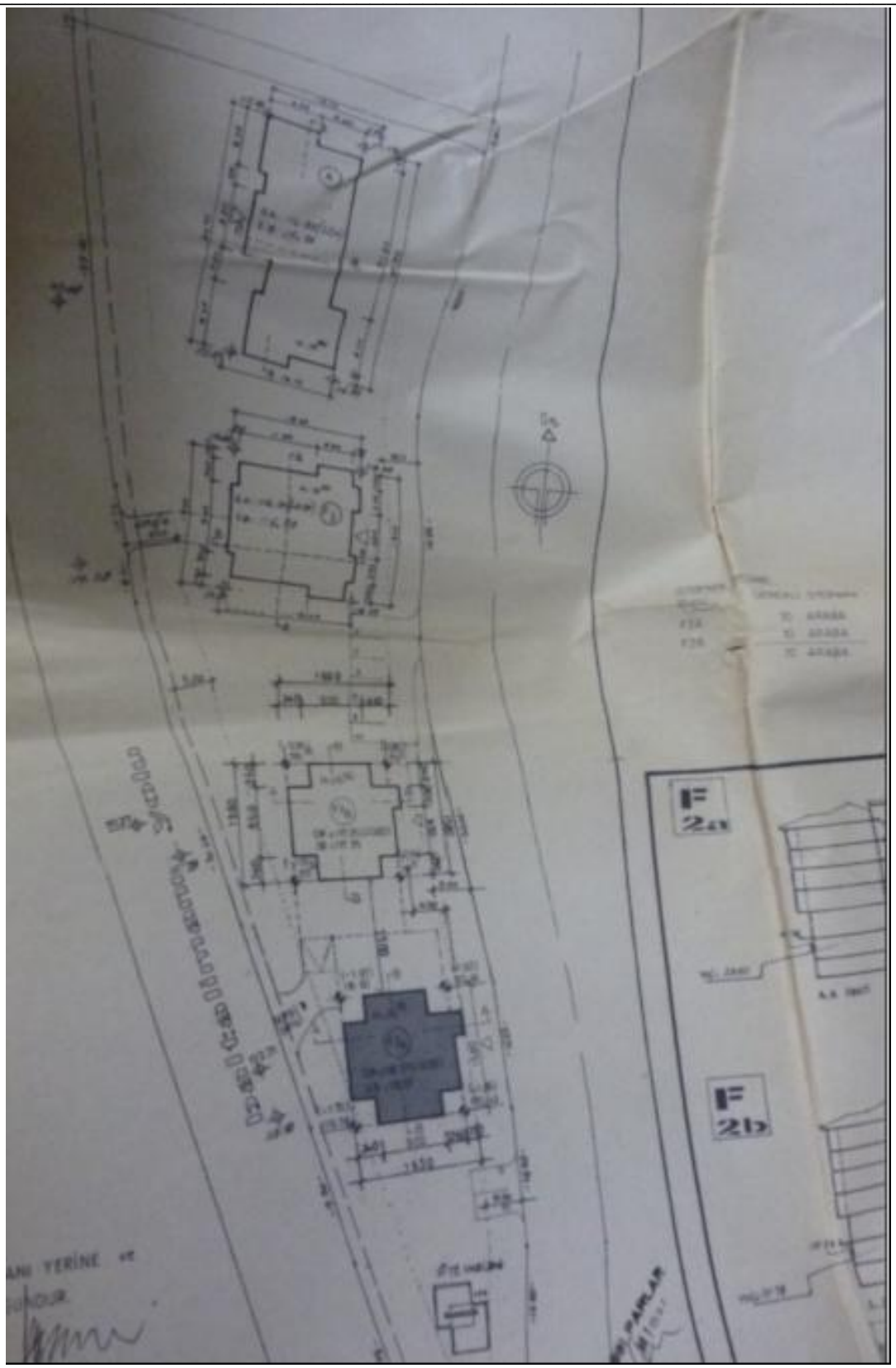
Site girişinden F2-A Blok'a bakış

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



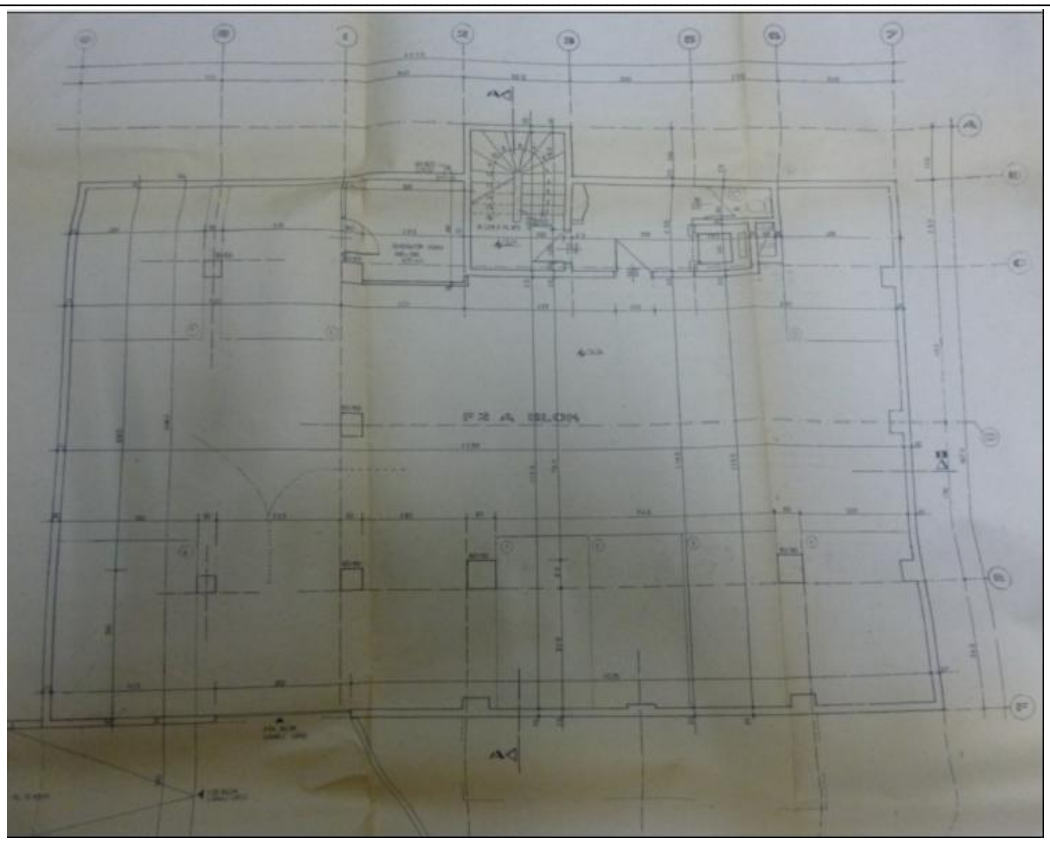
Proje kapağı

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

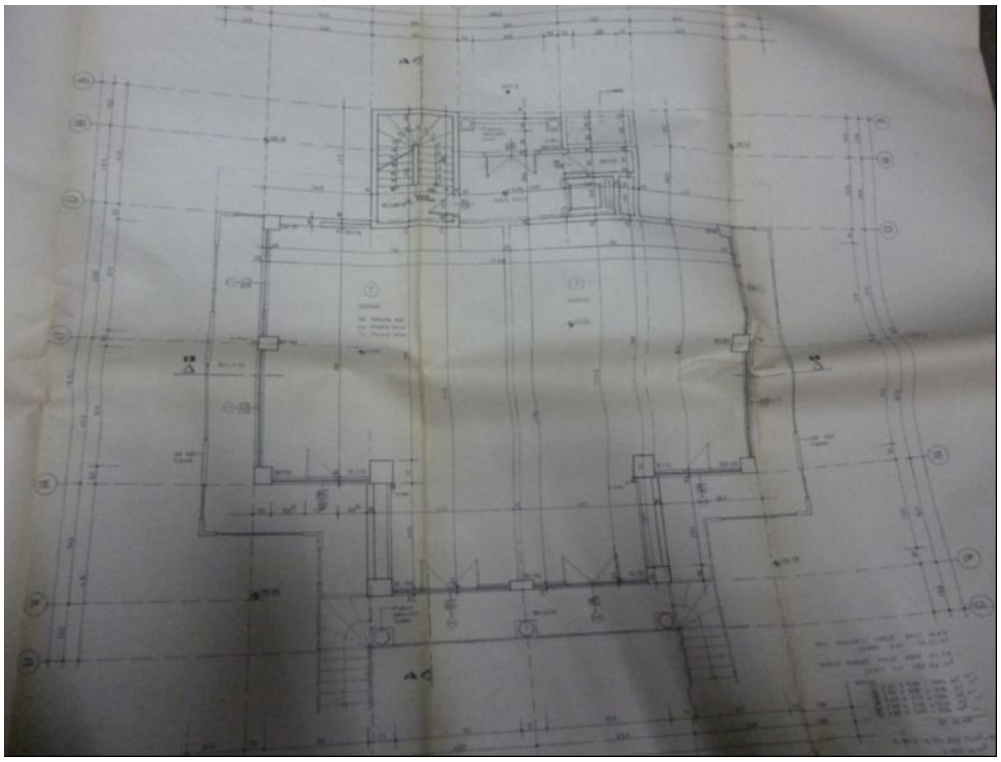


Vaziyet planı F2-A Blok yeri

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

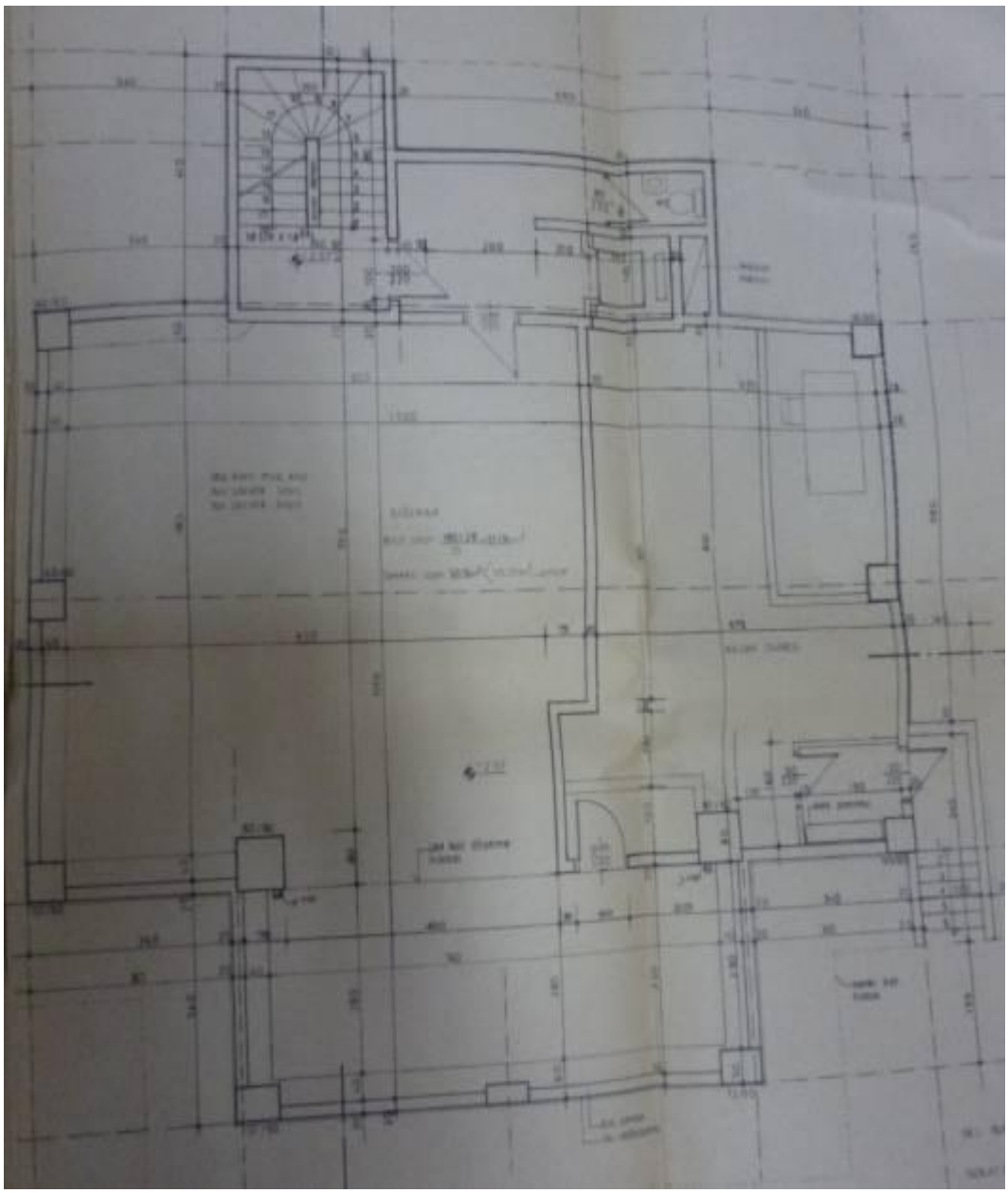


2. Bodrum kat planı



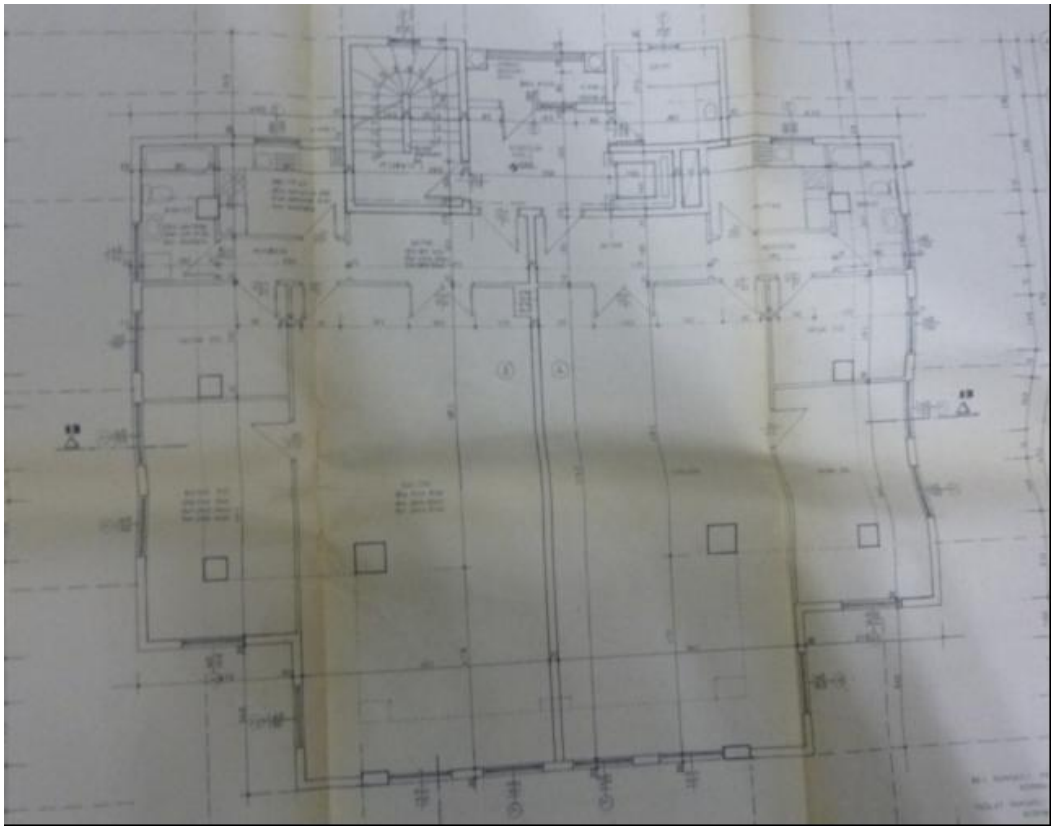
Zemin kat planı

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



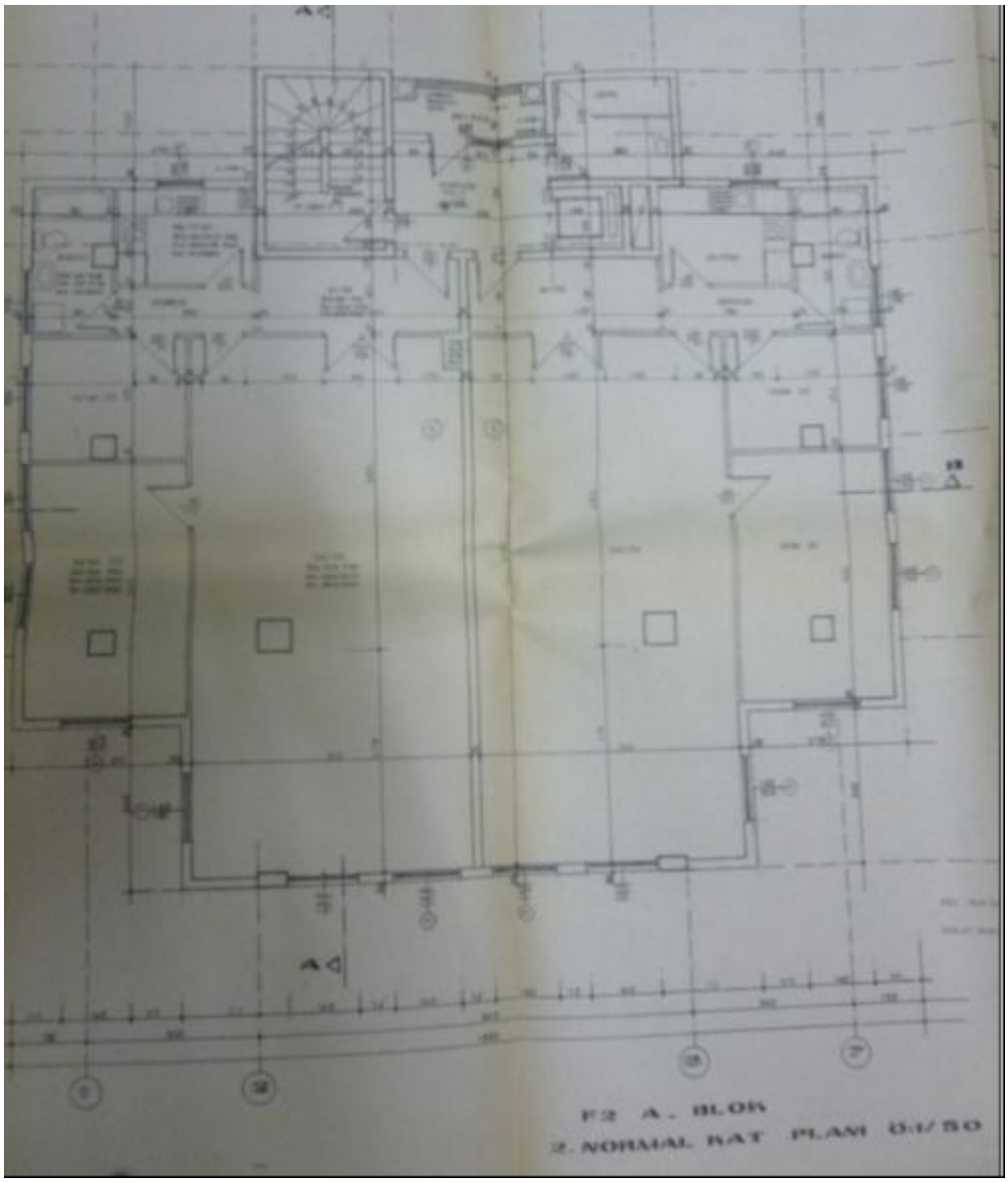
1. Bodrum kat planı

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



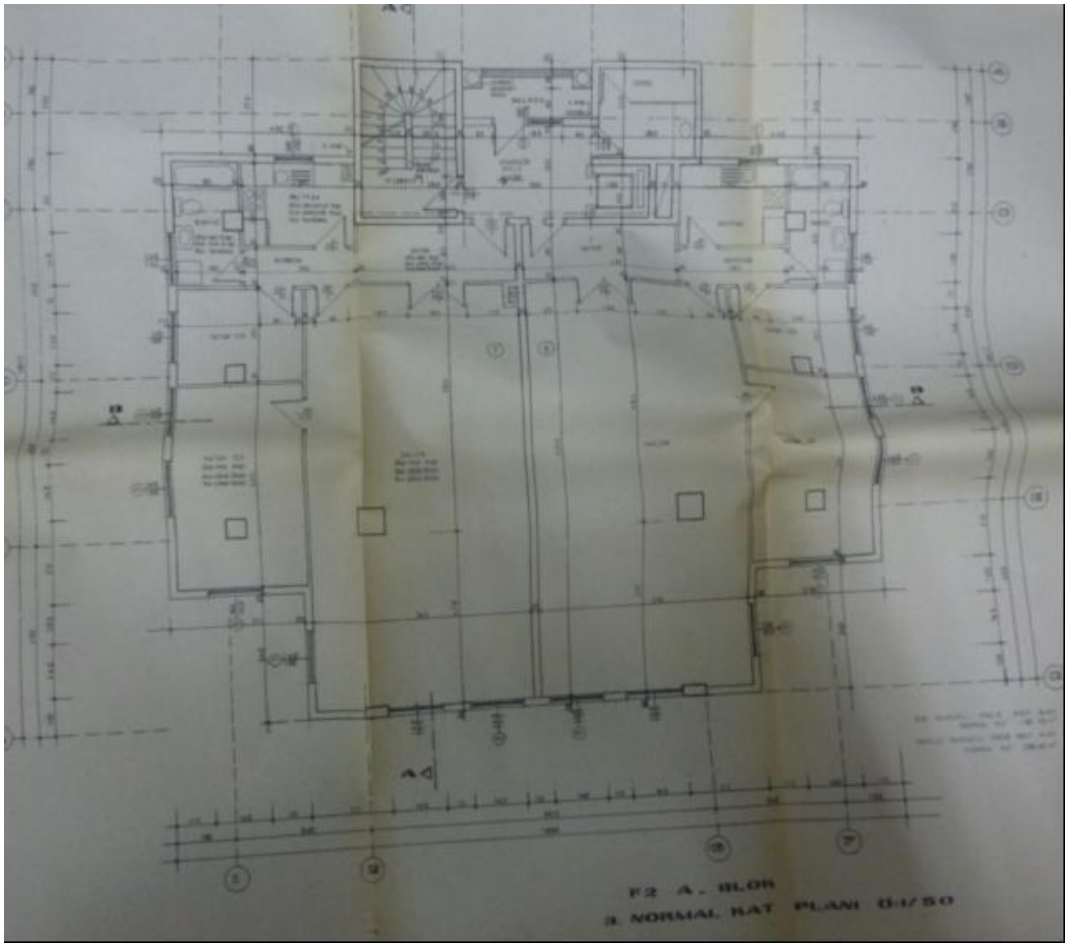
1. Normal Kat Planı

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



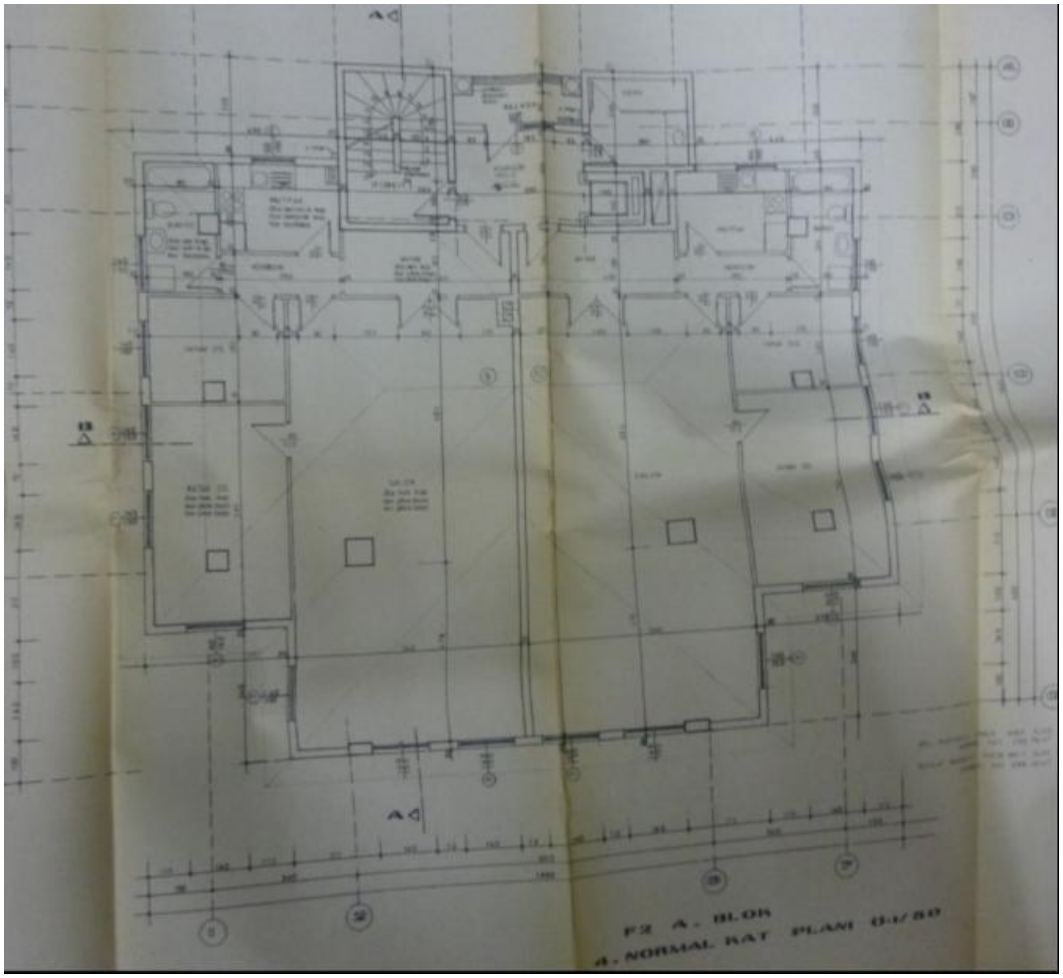
2. Normal Kat Planı

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



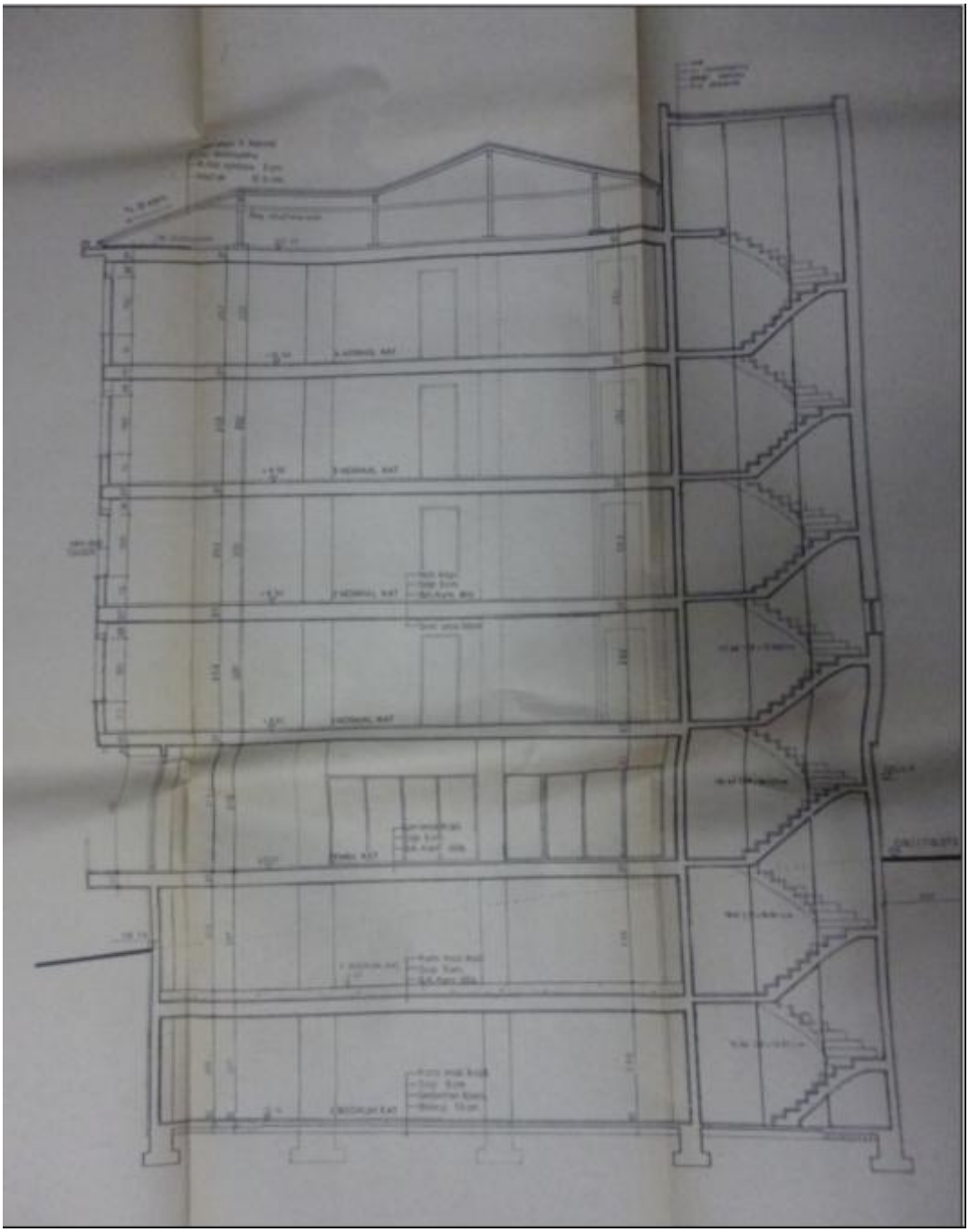
3. Normal Kat Planı

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



4. Normal Kat Planı

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

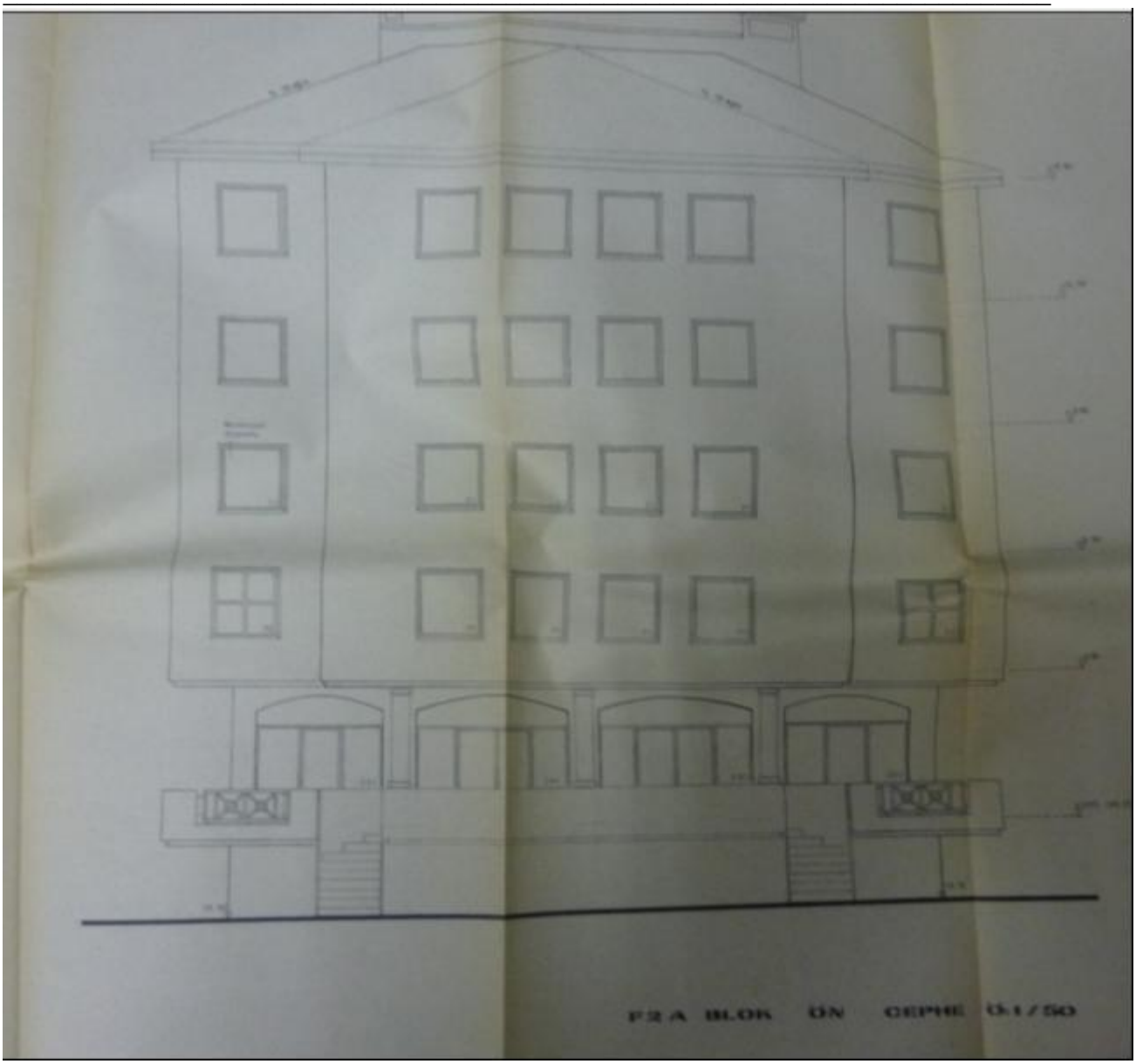


Kesit

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

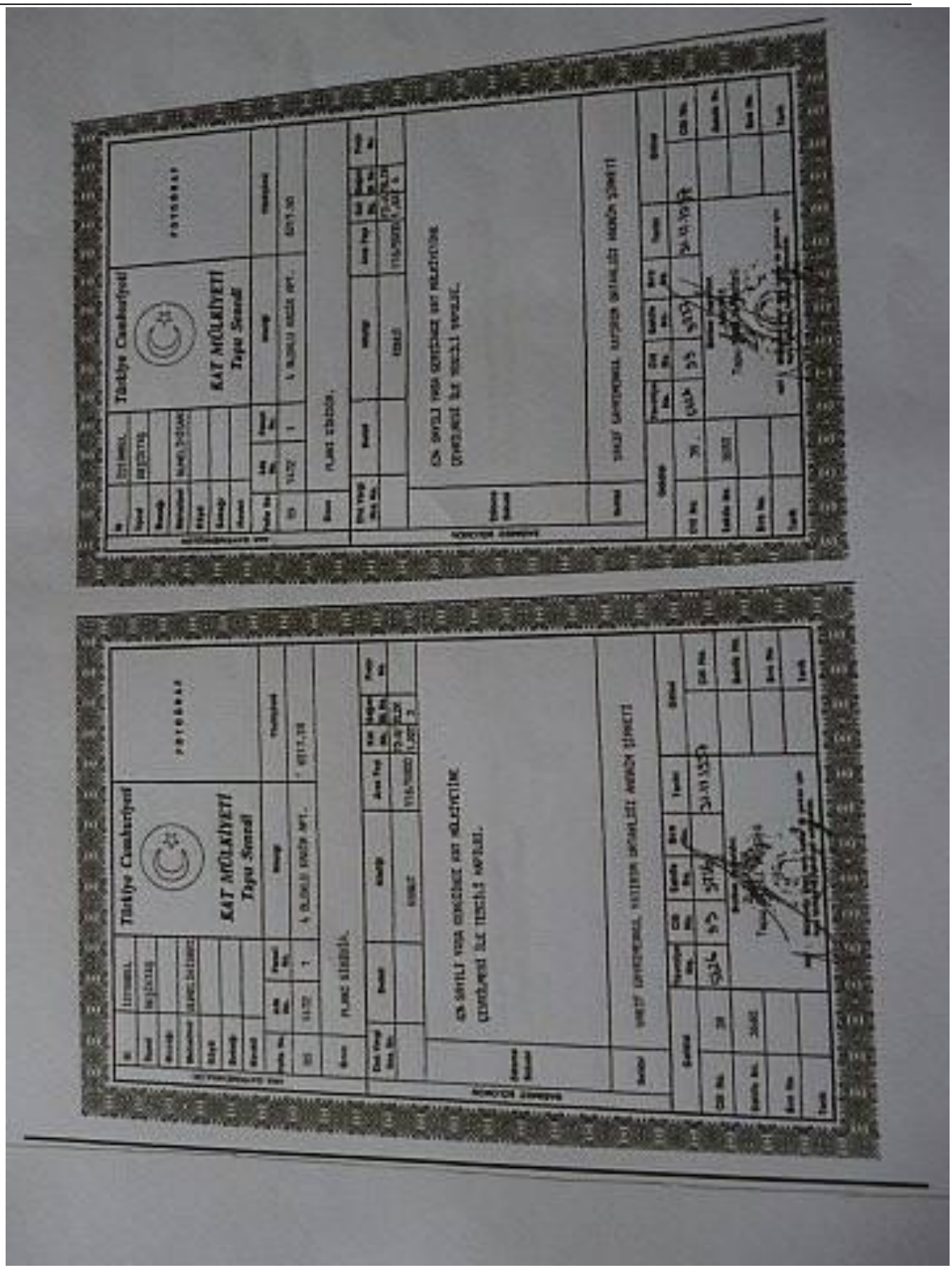
Sağ Yan cephe

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

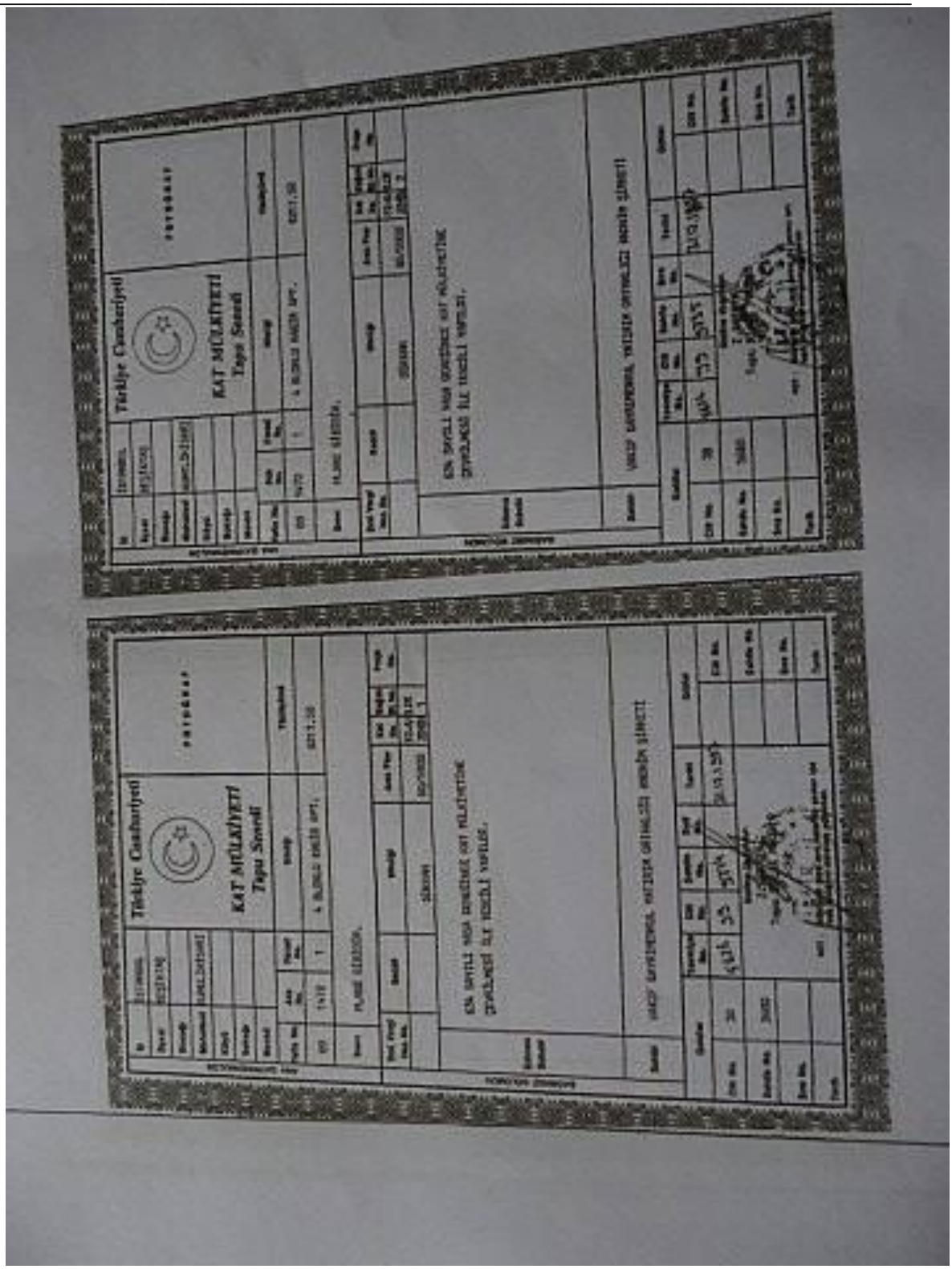


Ön Cephe

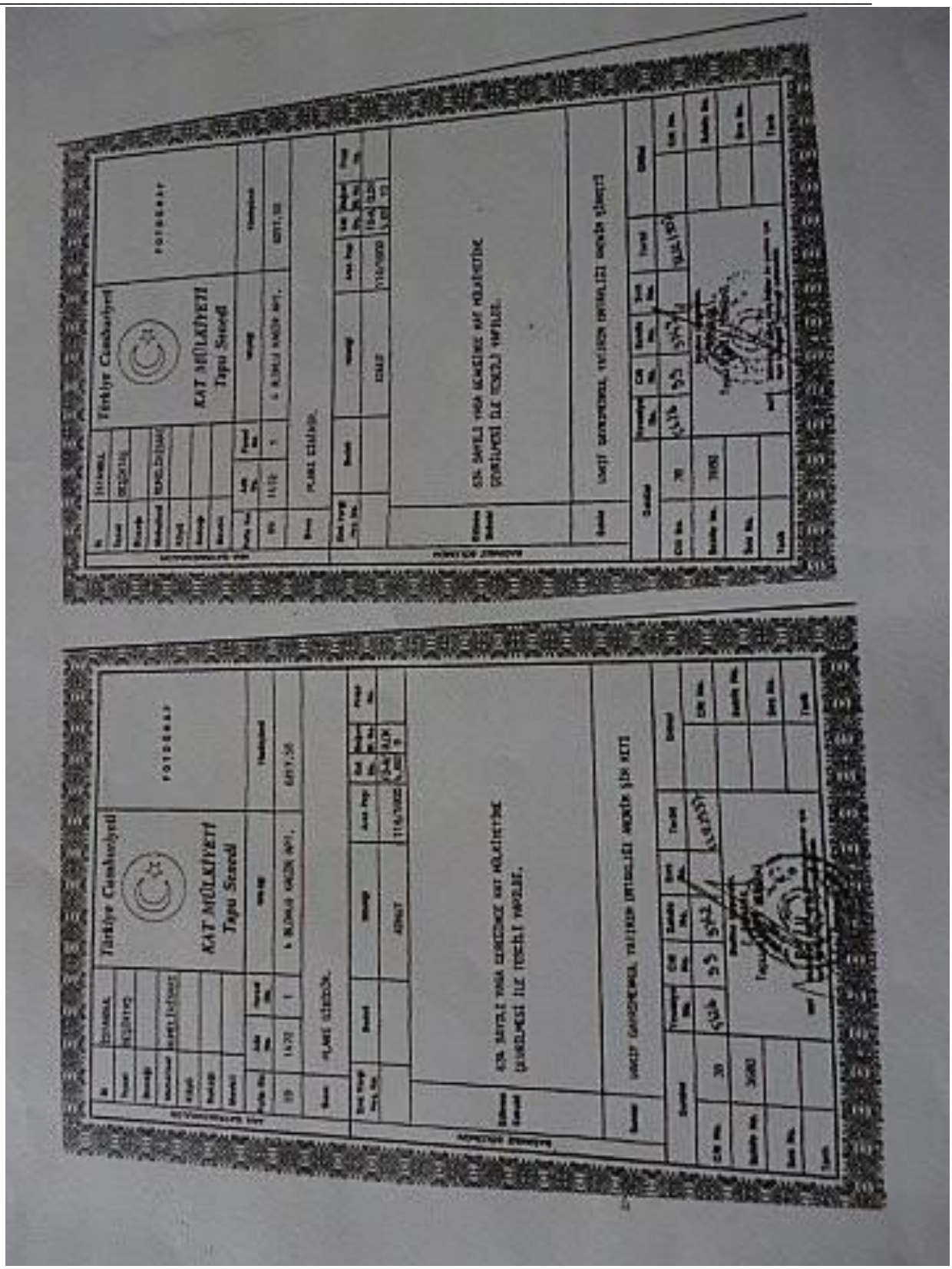
İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



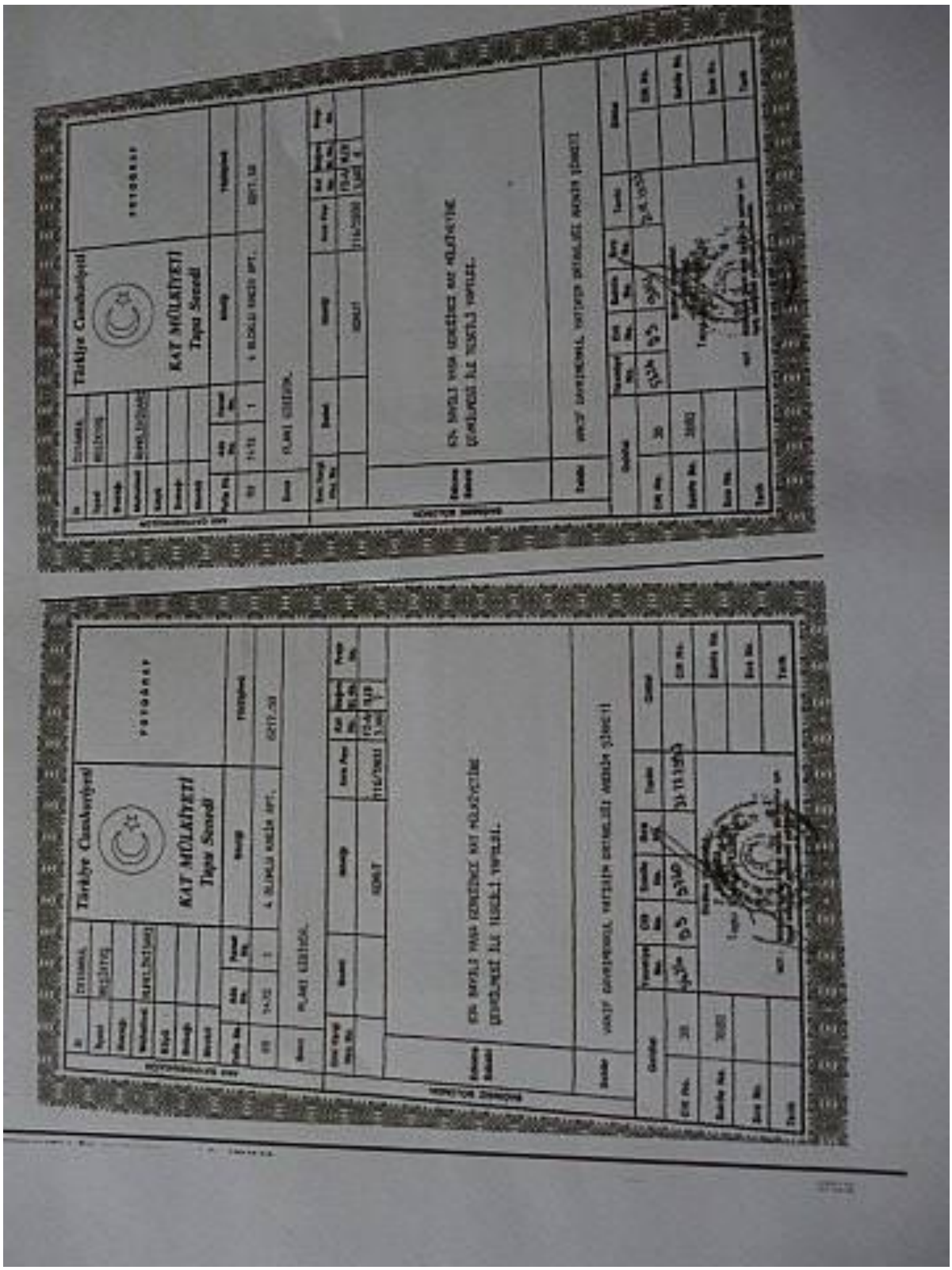
İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



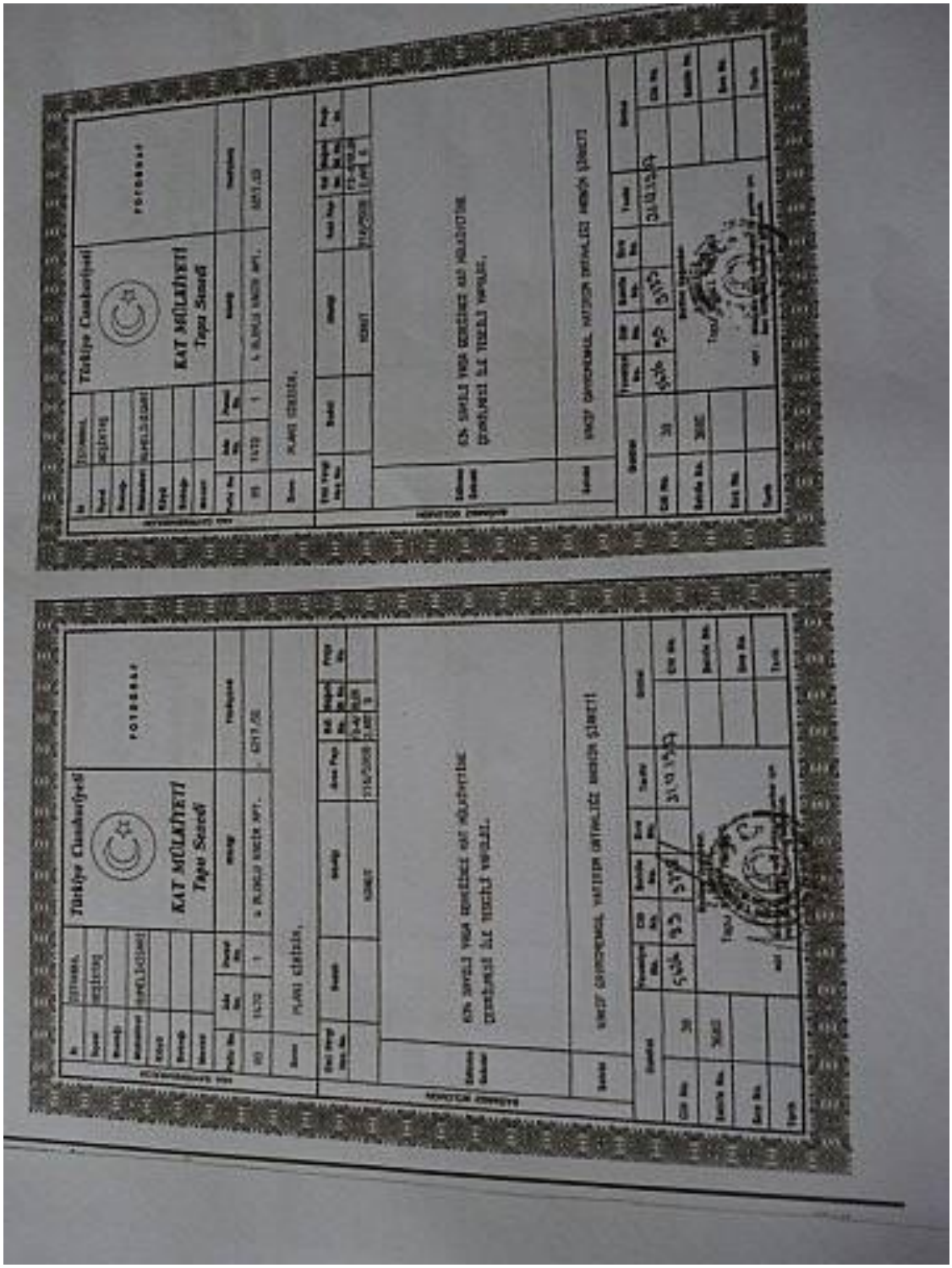
İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



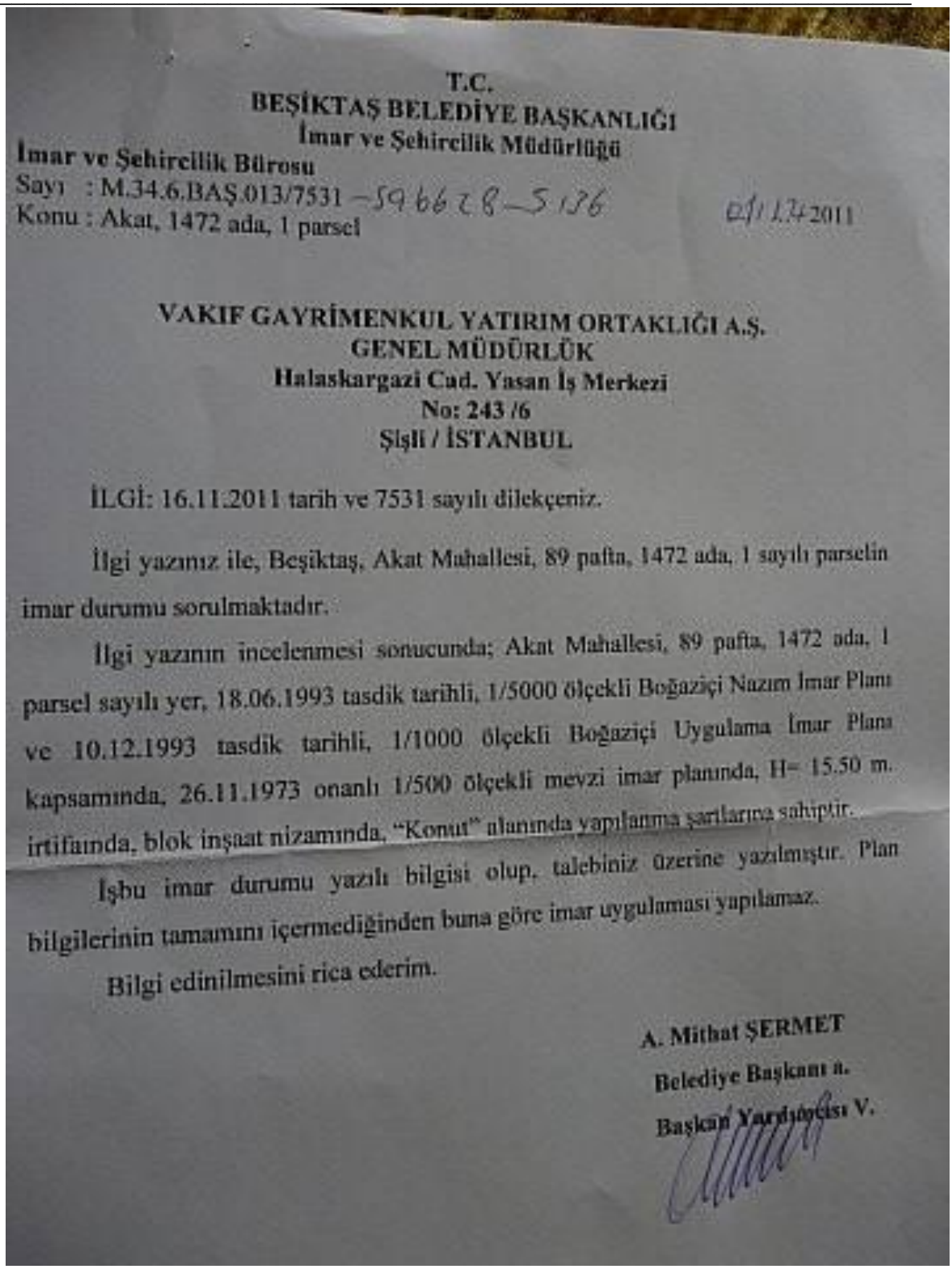
İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
İmar ve Şehircilik Bürosu
Sayı : M.34.6.BAŞ.013/7531 -59662 8-5136 01/12/2011
Konu : Akat, 1472 ada, 1 parsel

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜK
Halaskargazi Cad. Yasan İş Merkezi
No: 243 /6
Şişli / İSTANBUL

İLGİ: 16.11.2011 tarih ve 7531 sayılı dilekçeniz.

İlgi yazınız ile, Beşiktaş, Akat Mahallesi, 89 pafta, 1472 ada, 1 sayılı parselin imar durumu sorulmaktadır.

İlgi yazının incelenmesi sonucunda; Akat Mahallesi, 89 pafta, 1472 ada, 1 parsel sayılı yer, 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Boğaziçi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Uygulama İmar Planı kapsamında, 26.11.1973 onanlı 1/500 ölçekli mevzi imar planında, H= 15.50 m. irtifaında, blok inşaat nizamında, "Konut" alanında yapılaşma şartlarına sahiptir.

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

Bilgi edinilmesini rica ederim.

A. Mithat ŞERMET
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı V.

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

YAPI RUHSATI
(BUILDING LICENCE)

BEŞİKTAŞ/RUHSAT

300646

BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI — 20/3/1994 — 8.01/61

Yeni yapı/konut — (F2-A,F2-B BLOK) Akatlar Gül sk. — 89 — 1472 — 1

23.3.1994 — 1073 — Kaloriferli

Beşiktaş — 4.3.1994

YAPI SAHİBİNİN

Sıtkı ÇİFTÇİ

Barbaros Bulvarı Zincirlikuyu meydanı Levent.

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

Maya İnşaat Sanayi A.Ş.

2.bod(otopark)		353.03m2	2	5	7	15.50mt.	1.037.600 1.
1.bod(sığınak+kazan ds)		199.55m2					
zemin kat(dükkan)	2	100m2		(Daireler 150m2'den küçüktür.)			
4 nor.kat(konut)	8	1164m2					
20 m2	x10	2003.34m2x2=4006.68m2					

4.157.331.168 — 1994 — 12.450.000.000 16.509.334.

B.A.K. — Tuğla

RUHSAT EKİ PROJELER

25.3.1994/1073 — " — "

Berati AKIN

Maya Sitesi M Blok Akatlar

13220

35852

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF BELİRLER

teminat mektubu			
23.3.1994	013481	646.000.000	B-15.50mt.irtifalı 2 bodrum+zemin+ 4 normal katlı B.A.K.konut+dükkan inşaatı.
25.3.1994	532997	103.920.000	
	532998		

OTOPARK parsel hükmünde karşılanmıştır

Kısım Mühendisi — Müdür Muavini — BELEDİYE BAŞKANI

İmar Şefi — Hüseyin ZONLU — Ayfer ATAY Y.

İmar.Pl.Müdürü — Koray BAYRAKTAROĞLU — Recaet KUBAYDAR

Yapı Ruhsatı

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

Cephe Tadilat Ruhsatı

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.

KURULUŞ:2001

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

İnönü Caddesi Sümko Sitesi G-3 Blok Daire 5 Kozyatağı / Kadıköy/İstanbul
Tel : 0216 384 42 27 Pbx Fax : 0216 384 42 29
bilgi@bilgedegerleme.com www.bilgedegerleme.com