

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

---



## **DEĞERLEME RAPORU**

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

#### **LEVENT İŞ MERKEZİ**



## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

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

### BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

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

### BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

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

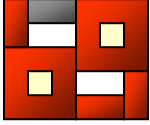
### BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

### BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

### EKLER



## **BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 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 Ayşe Sevim OZAR (SPK Lisans No:401064)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **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 Ayşe Sevim OZAR 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 kalmak üzere 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.

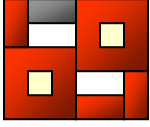
**2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı**

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**

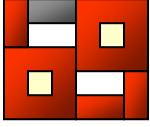
### **3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri**

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 m<sup>2</sup>  
Niteliği : 4 Blokluk Kargir Apartman  
Sahibi : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Cilt No : 99  
Yevmiye No : 5626  
Tapu Tarihi : 31.12.1997

**Bağımsız Bölümlerin:**

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



### **3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki**

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 ve imzasız TAKBİS çıktısının fotoğrafı olarak alınabilmektedir. Söz konusu fotoğraf rapor ekinde sunulmuştur. İmzalı alınmak istenmiş, yetki belgesi ile gitmiş olmamıza rağmen tarafımıza imzalı bilgi verilemeyeceği ifade edilmiş, TAKBİS çıktısından fotoğraf almamıza müsaade edilmiştir.

### **3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler**

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

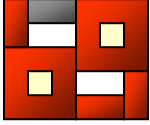
### **3-5 Taşınmazların son üç yılındaki, mülkiyet ve diğer hukuki değişiklikler (İmar, kamulaştırma, işlemleri, vb.)**

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 : 2003.34m<sup>2</sup>'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**

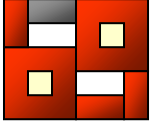
Beşiktaş İlçesi, İstanbul'un, sur dışındaki en eski semtlerinden biridir. Doğusundan İstanbul Boğazı, kuzeyinden Sarıyer İlçesi, batısından Şişli İlçesi, güneyinden Beyoğlu İlçesi ile çevrelenmiştir. İstanbul Boğazı'nda kıyısının uzunluğu 8375 m, Yüzölçümü 11 km<sup>2</sup>, nüfusu ise 2012 sayımına 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, Hıdıva Sarayı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır.

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





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

### **4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

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

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

2011 yılında gayrimenkul sektörü için ilk 3 çeyrek te büyüme olmuş, 4. çeyrekte ise yatay bir seviyeye geçmiştir. 2012'de gayrimenkul sektörü büyümüş, kentsel dönüşümün önünü açacak yasaların çıkması ve yabancılara gayrimenkul satışını engelleyen müteakabiliyet 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 ulaşımın 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 6217,50m<sup>2</sup> , F2-A Blok 10 adet bağımsız bölümün toplam arsa payı 1088/5900 olup, F2-A Blok payına düşen arsa alanı 1146.54m<sup>2</sup>’dir.

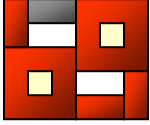
### Projesine göre katların kullanımı ve alanları:

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

2. Bodrum kat: Kapalı otopark katıdır. 353.00m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

1. Bodrum kat: Kazan dairesi, sığınak katıdır.200.00m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> toplam kullanım alanıdır.



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

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 291.00m<sup>2</sup>'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 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.

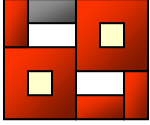
3. kat: Mahallinde bilgi işlem tahvil, bono servisi, sistem odası ve Yönetici Odası olarak düzenlenmiştir.

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 1917m<sup>2</sup> 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 değerlendirilmiştir. 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:**

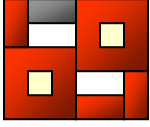
- Ana bağlantı yollarına yakın mesafede yer almaları,
- Otopark problemi oldukça fazla olan bölgede binaya ait kapalı otoparkın olması,
- Taşınmazların yer aldığı F2A Blok'un sitedeki konumu itibarıyla reklamasyon özelliğinin bulunması,
- Yola cephesi ve hem ana caddeden hem de site içi yoldan girişinin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

##### **Olumsuz Etkenler:**

Olumsuz faktör görülmemiştir.

#### **4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri**

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



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

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

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

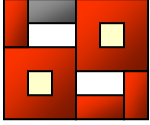
### 4.7.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

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

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

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

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



#### **4.7.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:**

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

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

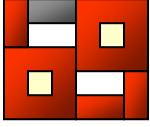
Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

#### **4.8. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri**

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





#### 4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

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

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

#### 4.10. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

#### 4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

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

#### 4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

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

##### Emsaller:

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

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 175 m2 olarak belirtilen 3+1 özellikte 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)



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

### **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.

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

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

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi 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 ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme 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, 6217,50m<sup>2</sup> 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
	(m <sup>2</sup> )	(TL/m <sup>2</sup> )	(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
<b>TOPLAM</b>	<b>1067</b>		<b>10.651.000</b>

### 2-) Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre;

#### K.D.V.haric peşin satış değeri;

Bağımsız Bölüm No	Alanı	Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	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
<b>TOPLAM</b>	<b>1067</b>				<b>10.866.960</b>



## 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.

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

**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,

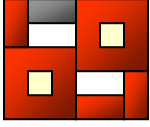
Tapu Senedi,

Tapu Müdürlüğü'nden alınmış takyidat yazısı,

Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,

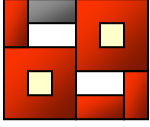
(Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)

Sorumlu Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.



**TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCEDEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ**

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



**TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINMIŞ TAKYİDAT YAZISI**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 1472/1
Zemin No	: 24664772	Yüzölçüm	: 6.217,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Ana Taş. Nitelik	: DÖRT BLOKLU KARGIR APARTMAN
Kurum Adı	: Beşiktaş TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: F2/A / 4 / - (Bağ.Böl.No: 9)
Mahalle / Köy Adı	: RUMELİ HİSARİ Mah.	Arsa Pay/Payda	: 116/5900
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Cilt / Sayfa No	: 99 / 9742		
Kayıt Durum	: Aktif		

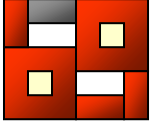
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	YÖNETİM PLANI/09/06/1995			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
55826236	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 31/12/1997 - 5626-	- -

Raporlayan: tk41767  
Emine Gökçen AKSOY  
Kaydına Uygundur.  
15.11.2013





## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Şehircilik Bürosu  
Sayı :24864664/7283 252882/4578  
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.

Beşiktaş İlçesi, Akat Mahallesi, 89 pafta, 1472 ada, 1 parsel sayılı yer, 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm 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 İmar planında blok düzende, H=15.50m yüksekliğinde yapılanma hakkı almakta olup, "Konut" alanında kalmaktadır.  
Bilgilerinize rica olunur.

**A. Mithat ŞERMET**  
Belediye Başkanı v.  
Başkan Yardımcısı v.



# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**YAPI RUHSATI (BUILDING LICENCE)** **BEŞİKTAŞ/RUHSAT** **300646**

1. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI** 2. Ruhsat Tarihi: **30/3/1994** 3. Ruhsat Numarası: **E.01/61**

4. Ruhsat Veriliş Maksudu: **(F2-A, F2-B BLOK) Yeni yapı/konut** 5. Aketler **Gül sk.** 6. Parça No: **89** 7. Ada No: **1472** 8. Parçesi No: **1**

9. İmar Durumu Tarihi: **23.3.1994** 10. İmar Durumu Numarası: **1073** 11. İmar Tipi: **Kaloriferli** 12. Yarı Tarih:

13. Tapu Tesisi Belgesi Veren Kuruluş: **Beşiktaş** 14. Tapu Tesisi Belgesi Tarihi: **4.3.1994** 15. Tapu Tesisi Belgesi Numarası:

YAPI SAHİBİNİN: **SİTKİ ÇİFTÇİ** YAPI MÜTEAHHİDİNİN: **MAYS İNŞAAT SANAYİ A.Ş.**

16. Adı Soyadı / Ünvanı: **SİTKİ ÇİFTÇİ** 17. Adı Soyadı / Ünvanı: **MAYS İNŞAAT SANAYİ A.Ş.** 18. Adı Soyadı / Ünvanı: **MAYS İNŞAAT SANAYİ A.Ş.**

19. Adresi: **Barbaros Bulvarı Zincirlikuyu neydeni Levent.** 20. Adresi:

21. Yarı Tarih: **20.02.2010** 22. Yarı Tarih: **2005.34.212-4006.68m2**

23. Toplam Toplam Alan (Toplam Alan): **4.157.331.168** 24. Toplam Alan (Toplam Alan): **12.430.000.000** 25. Toplam Alan (Toplam Alan): **16.509.334.270**

26. İmar Tipi: **B.A.K.** 27. İmar Tipi: **Tuğla** 28. İmar Tipi: **Tuğla**

RUHSAT EKİ PROJELER: **BERATI AKIN**

29. İmar Tipi: **B.A.K.** 30. İmar Tipi: **Tuğla** 31. İmar Tipi: **Tuğla**

32. İmar Tipi: **B.A.K.** 33. İmar Tipi: **Tuğla** 34. İmar Tipi: **Tuğla**

35. İmar Tipi: **B.A.K.** 36. İmar Tipi: **Tuğla** 37. İmar Tipi: **Tuğla**

38. İmar Tipi: **B.A.K.** 39. İmar Tipi: **Tuğla** 40. İmar Tipi: **Tuğla**

31. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

32. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

33. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

34. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

35. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

36. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

37. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

38. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

39. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

40. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

41. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

42. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

43. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

44. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

45. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

46. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

47. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

48. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

49. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

50. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

51. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

52. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

53. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

54. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

55. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

56. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

57. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

58. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

59. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

60. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

61. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

62. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

63. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

64. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

65. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

66. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

67. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

68. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

69. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

70. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

71. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

72. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

73. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

74. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

75. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

76. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

77. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

78. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

79. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

80. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

81. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

82. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

83. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

84. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

85. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

86. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

87. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

88. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

89. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

90. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

91. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

92. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

93. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

94. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

95. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

96. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

97. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

98. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

99. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

100. Ruhsat Veren Kurum: **BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

Yapı Ruhsatı







**FOTOĞRAFLAR**



Ebulula Mardin Caddesi



Site içi yol



Binanın arka cephesi



Ön cephe



Ön cephe



Arka cephe girişi





## Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



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



We lavabo alanları



2. Bodrum kat otopark



# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

BESİKTAŞ PROJESİ TASDİK 200859

BESİKTAŞ BELEDİYESİ  
İmar ve Planlama Müdürlüğü

İmar No (Adres)	İmarin yüksekliği Kat sayı, Ciral	43398/675	İmarin yüksekliği Kat sayı	1550
BESİKTAŞ	Yüksekliği	1550	Yüksekliği	1550
T. HASAZA	Bud. Kat	2	Derinliği	
BANTALIMANCI	Yan bölge	1	Ön bölge	
83.	Arma kat		Yan bölge	
Ada	Arma kat	4	Arka bölge	
Parcel		BAC	FAK	
Proje No.		571875	KONUT-HÜCRE (FASOL)	

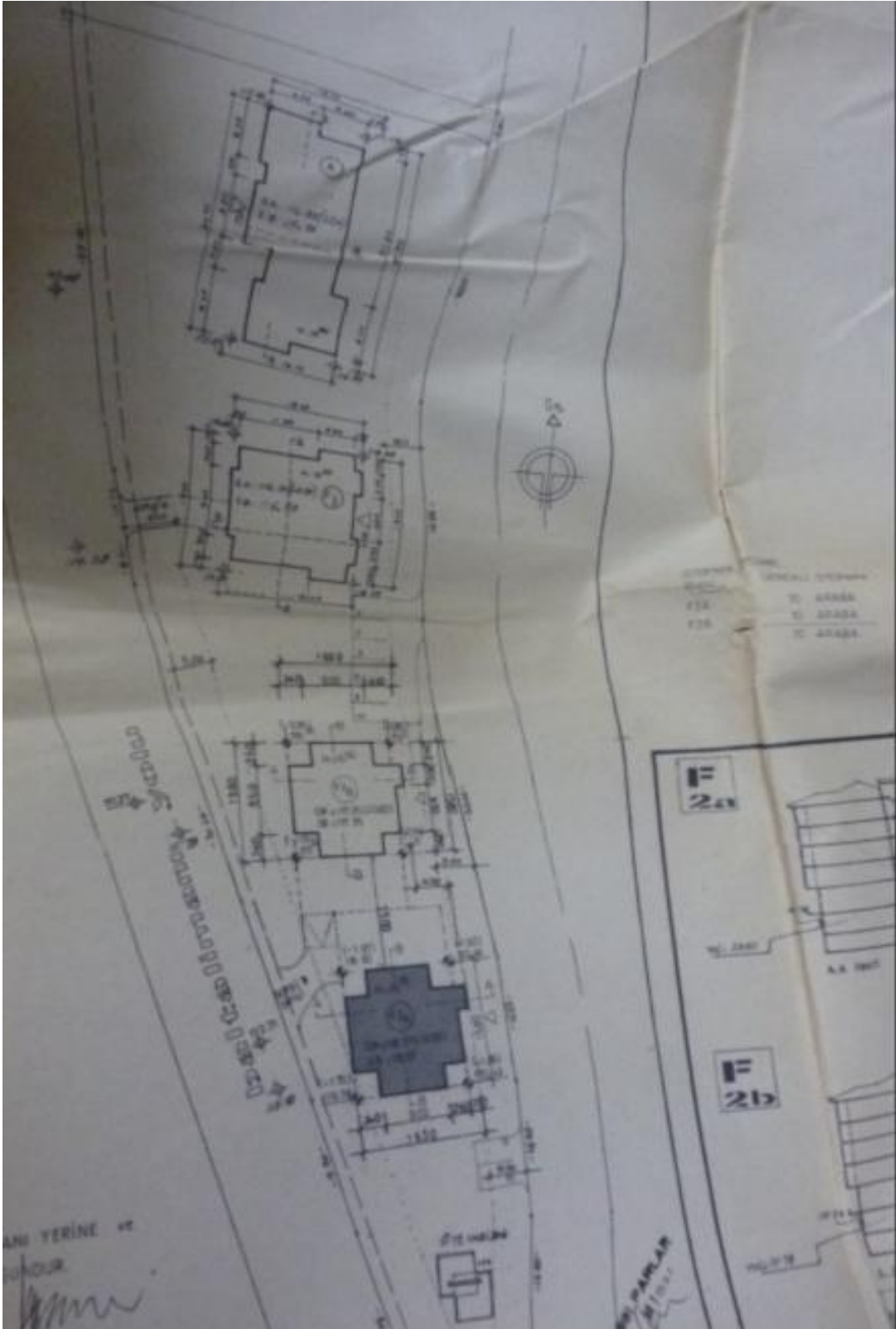
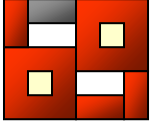
Teknikler ve diğer teknikler için  
Kanun, İmar planı, T.C. ve diğer teknikler için

PROJE TASDİK	TARİH	İMZA
Stank	21.3.1997	Abit AKAR
İmar	13.3.997	Osman PAZIOĞLU
Şef	14.3.997	Mimar
Müdür Mec.	26.3.97	Ing. Yuk. Mah.
Müdür	28.03.97	Nurdon ÇAKMAKKA
		İmar Pl. Müd. Mec.

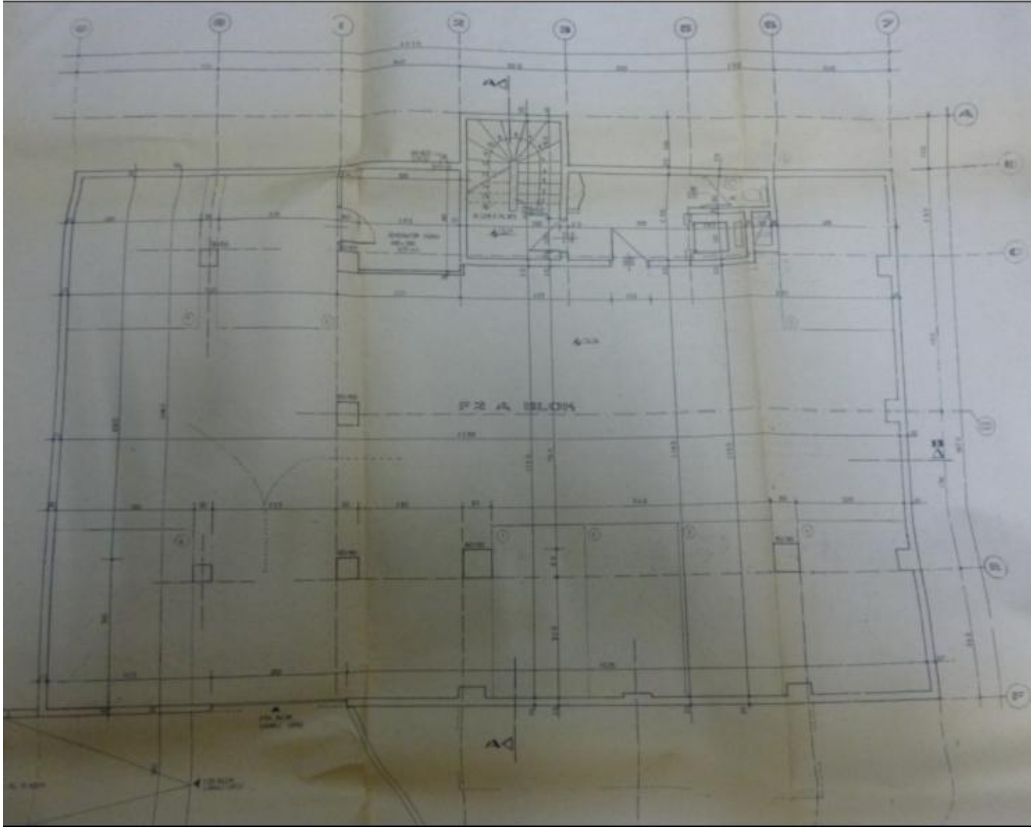
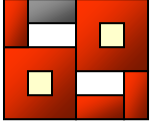
A. Kemal AKÇ  
Y. Müh. Mimar  
(İ.T.U./1972)

Mecut bina da  
Çerçeve Amekliği

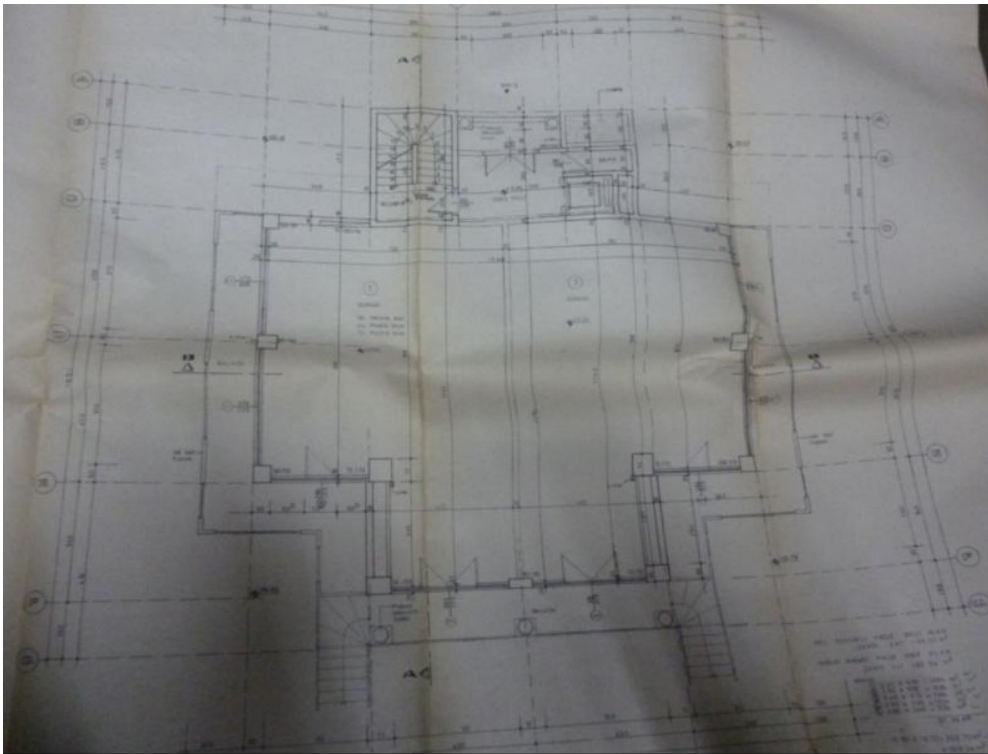
Proje kapağı



Vaziyet Planı F2-A Blok yeri

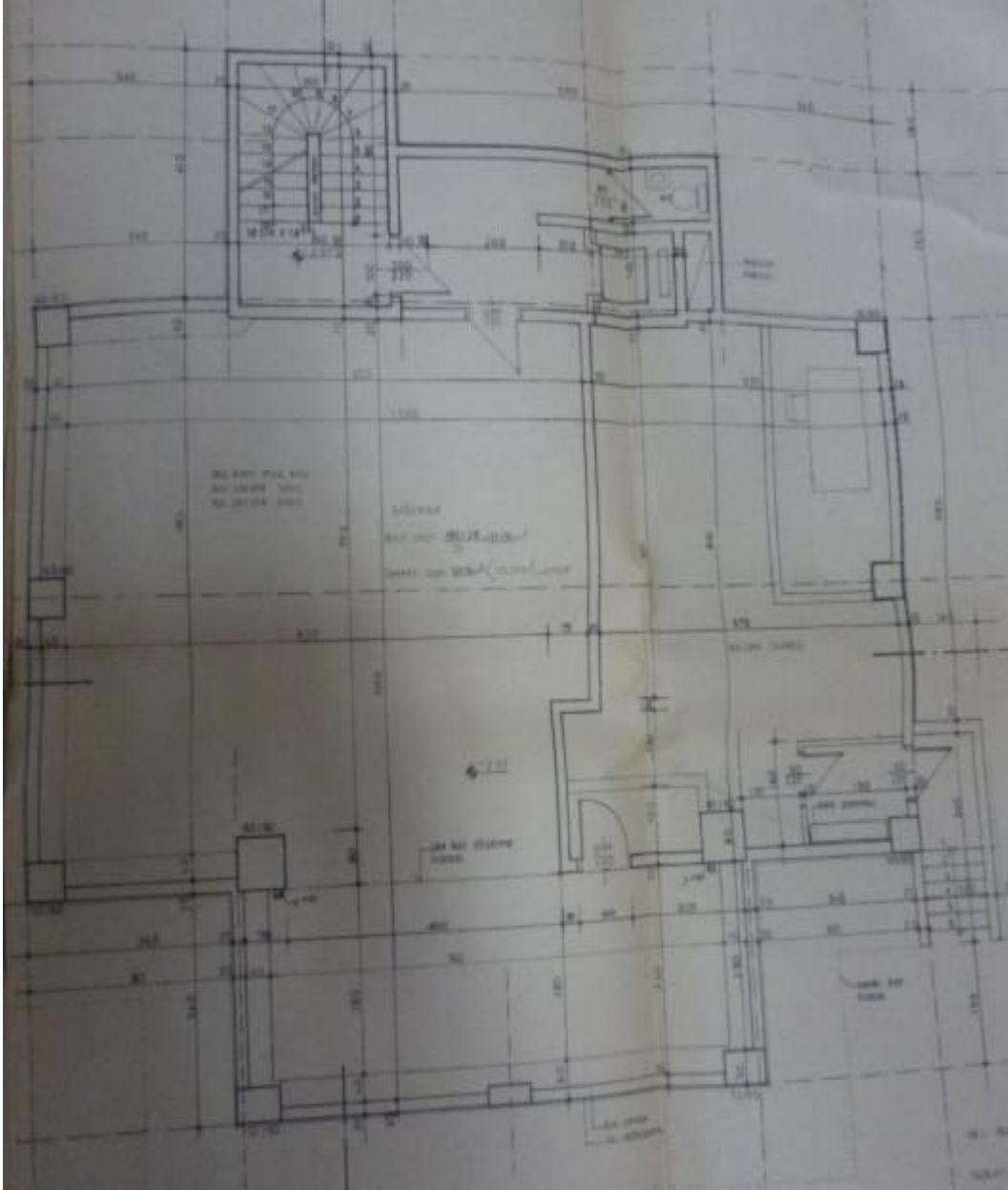


2. Bodrum kat planı



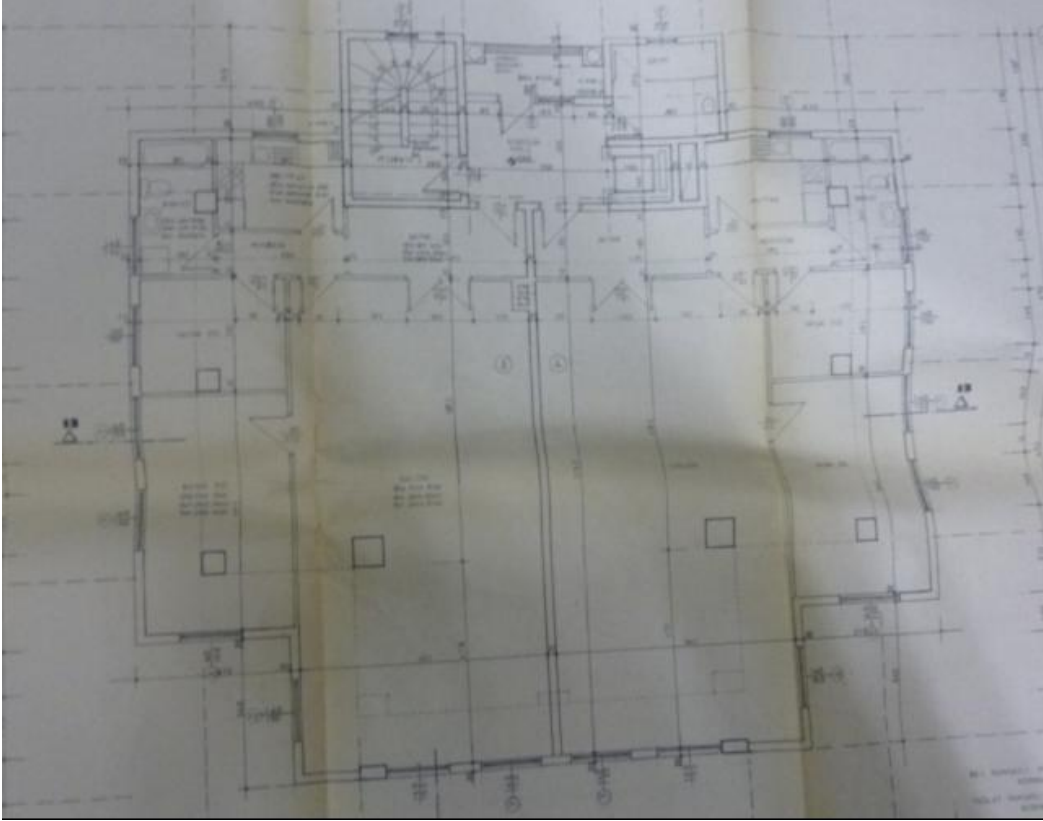
Zemin kat planı



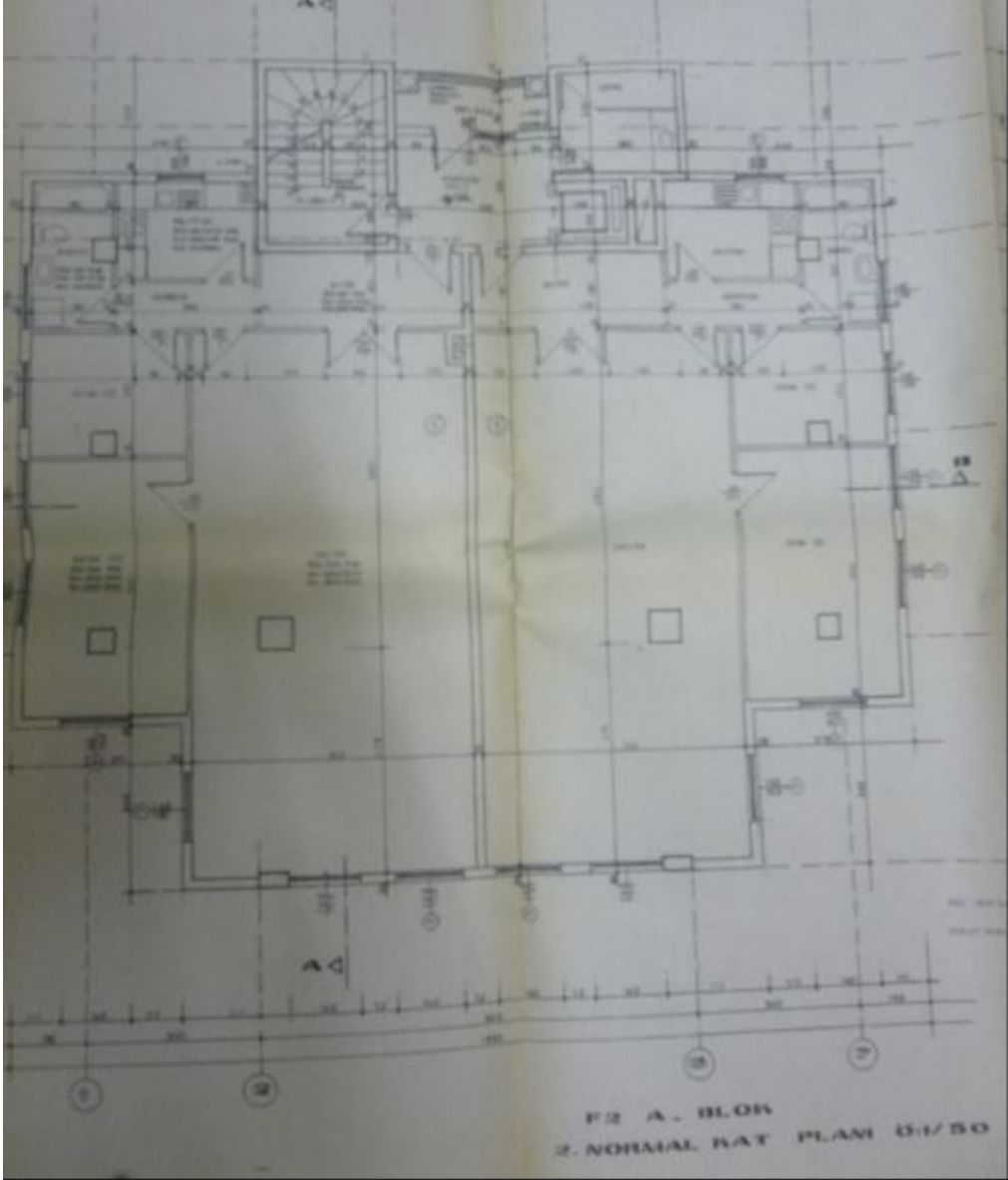


1. Bodrum kat planı

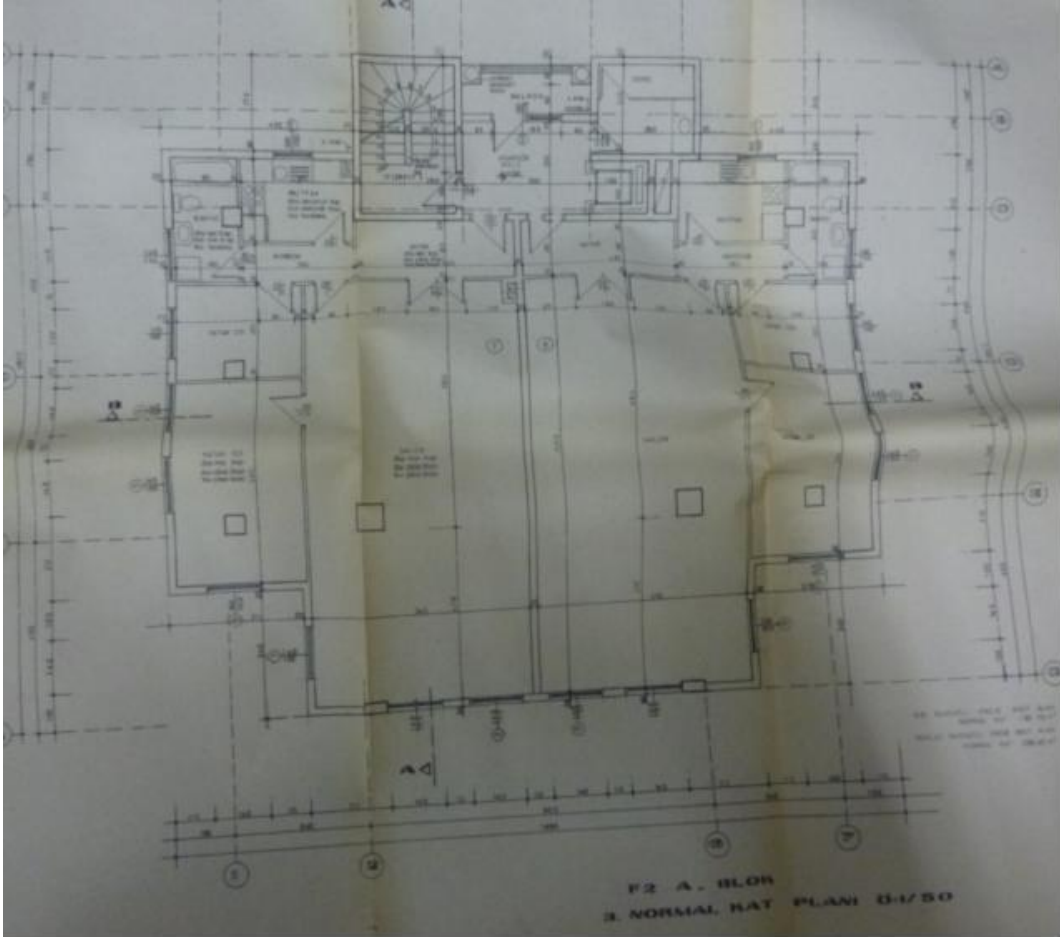
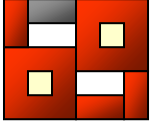




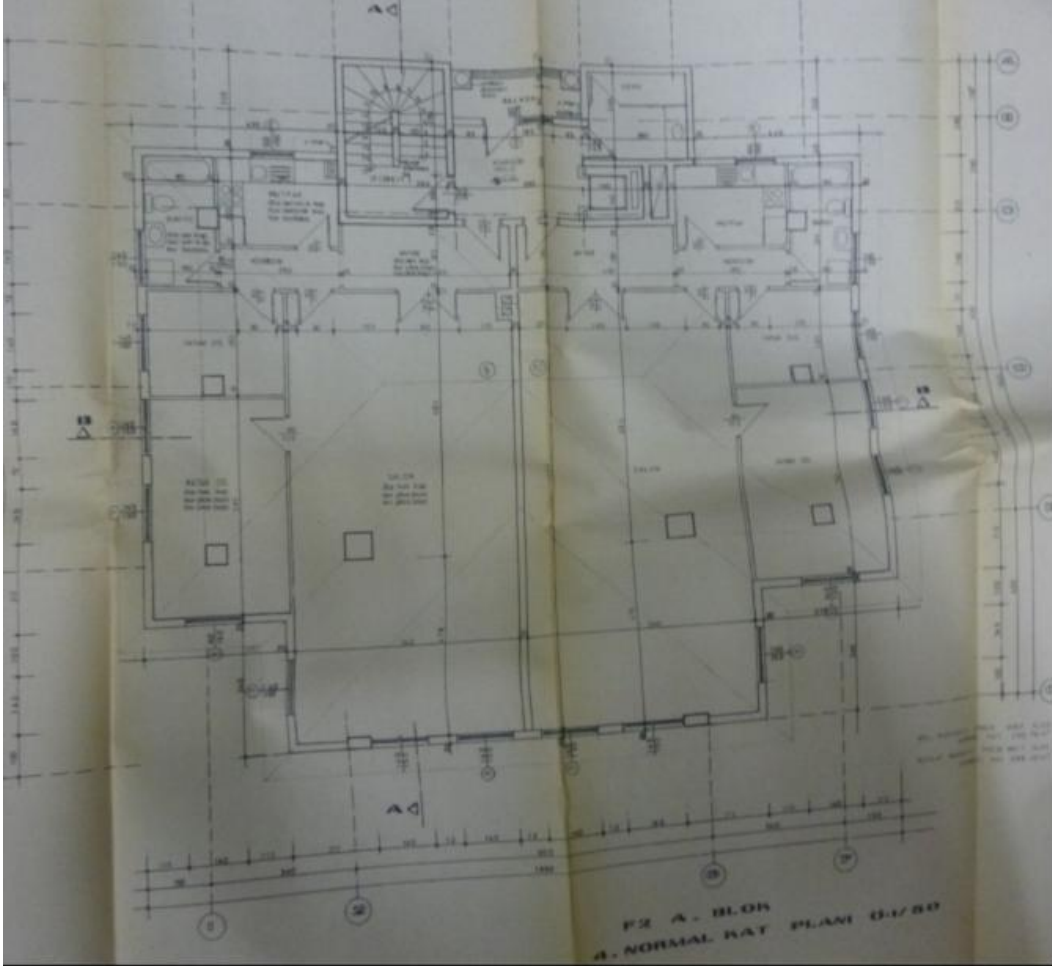
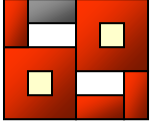
1. Normal Kat Planı



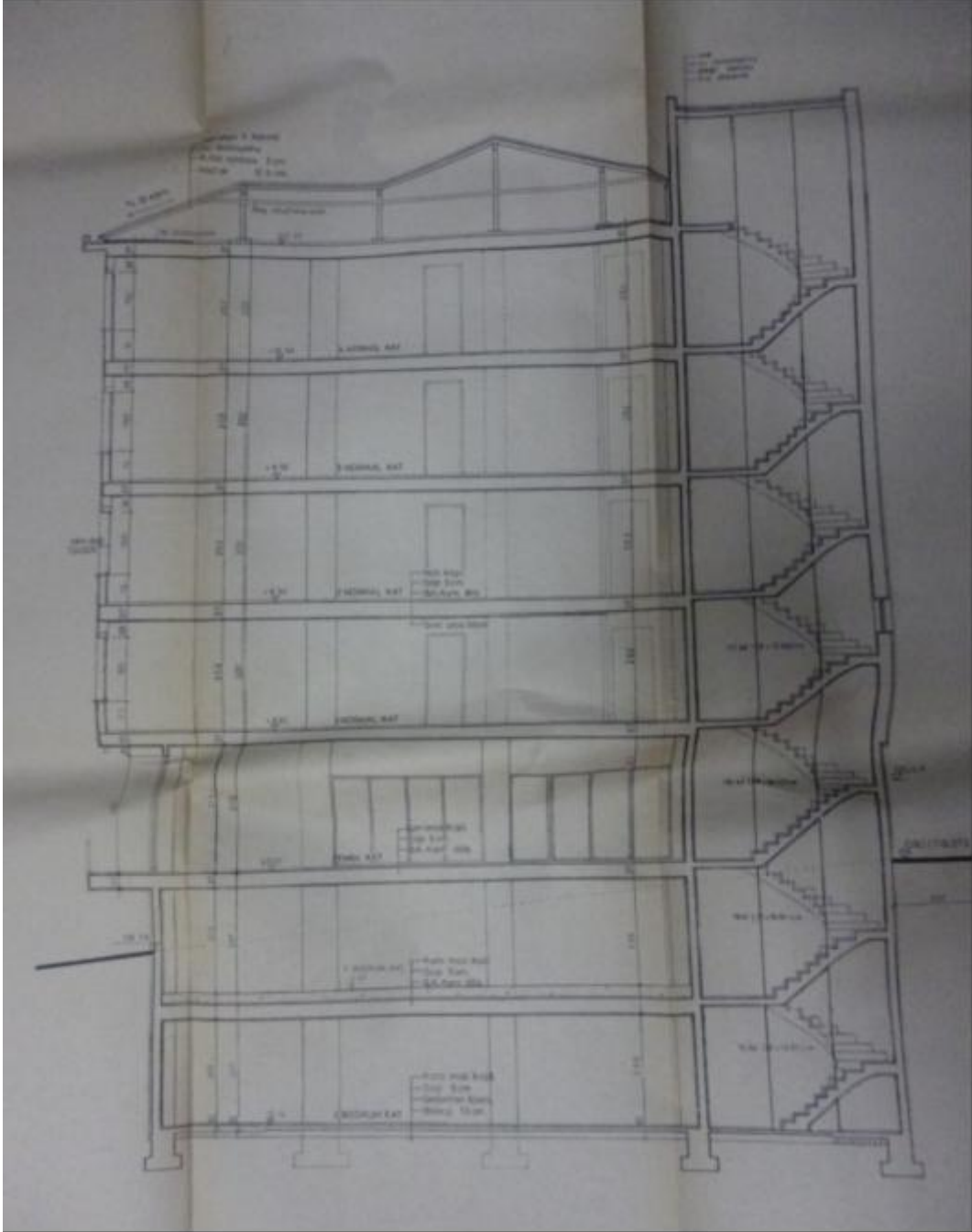
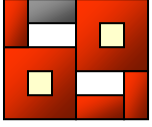
2. Normal Kat Planı



3. Normal Kat Planı



4. Normal Kat Planı

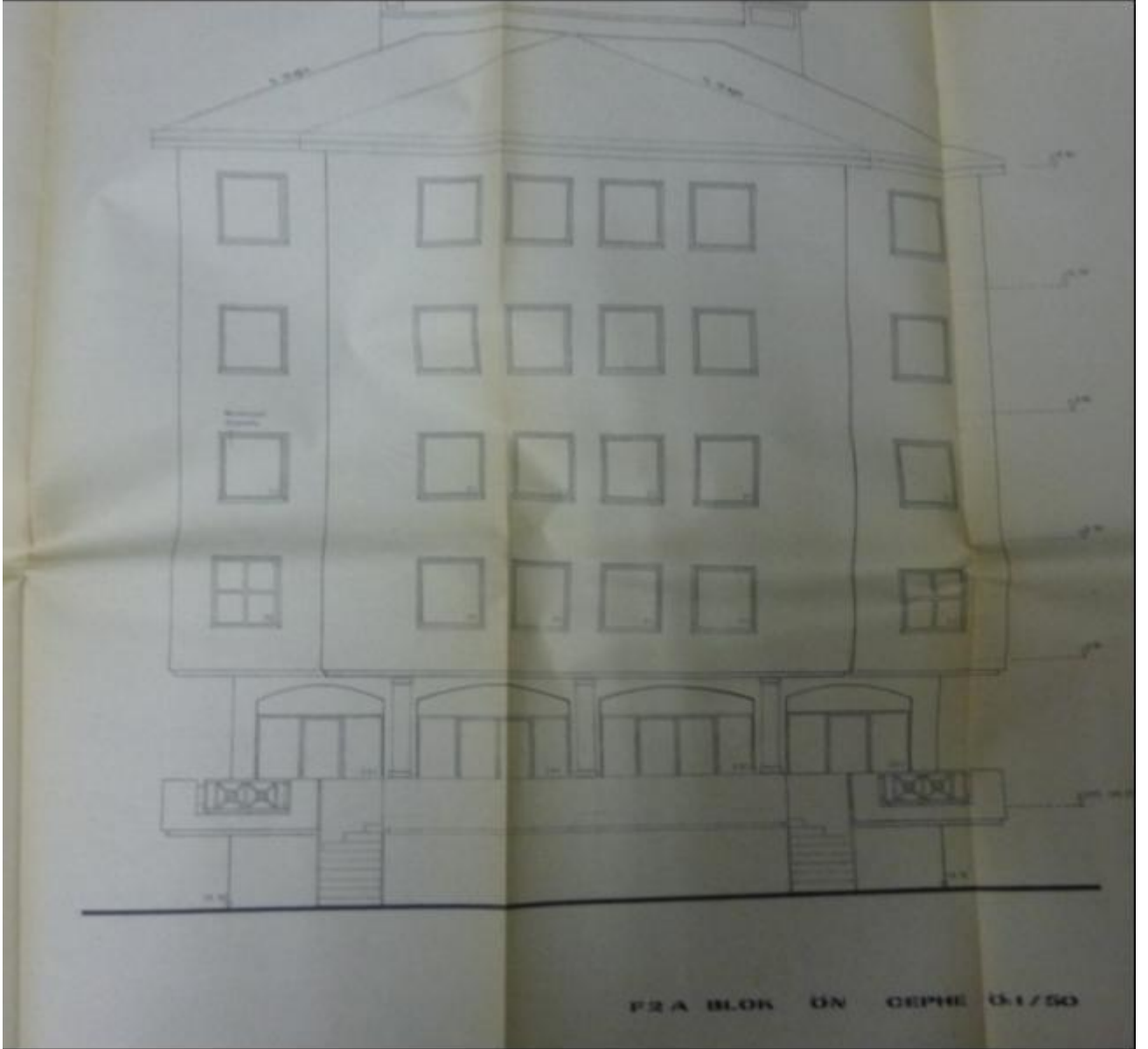


Kesit





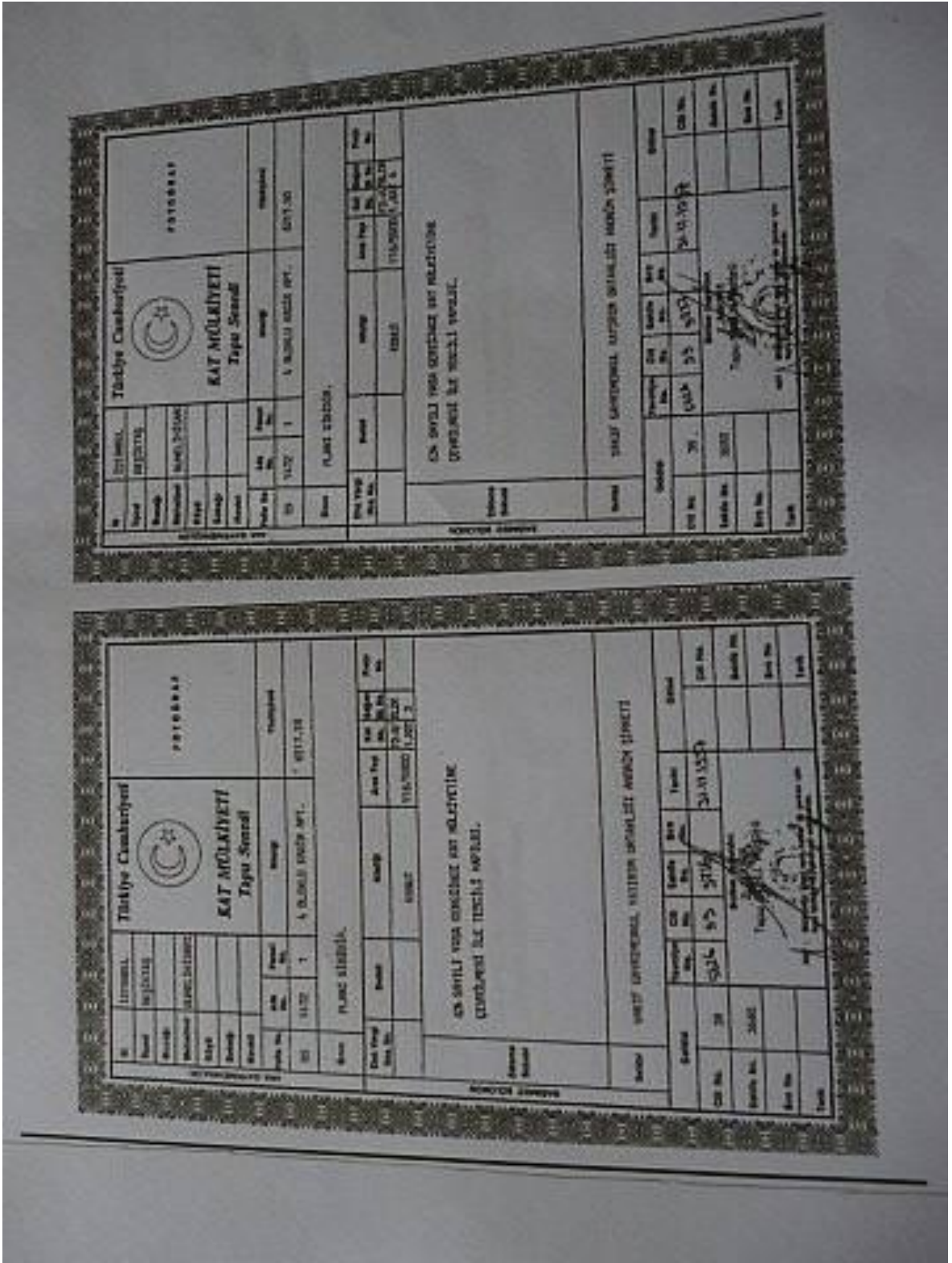
Saę Yan cephe



Ön Cephe



# Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



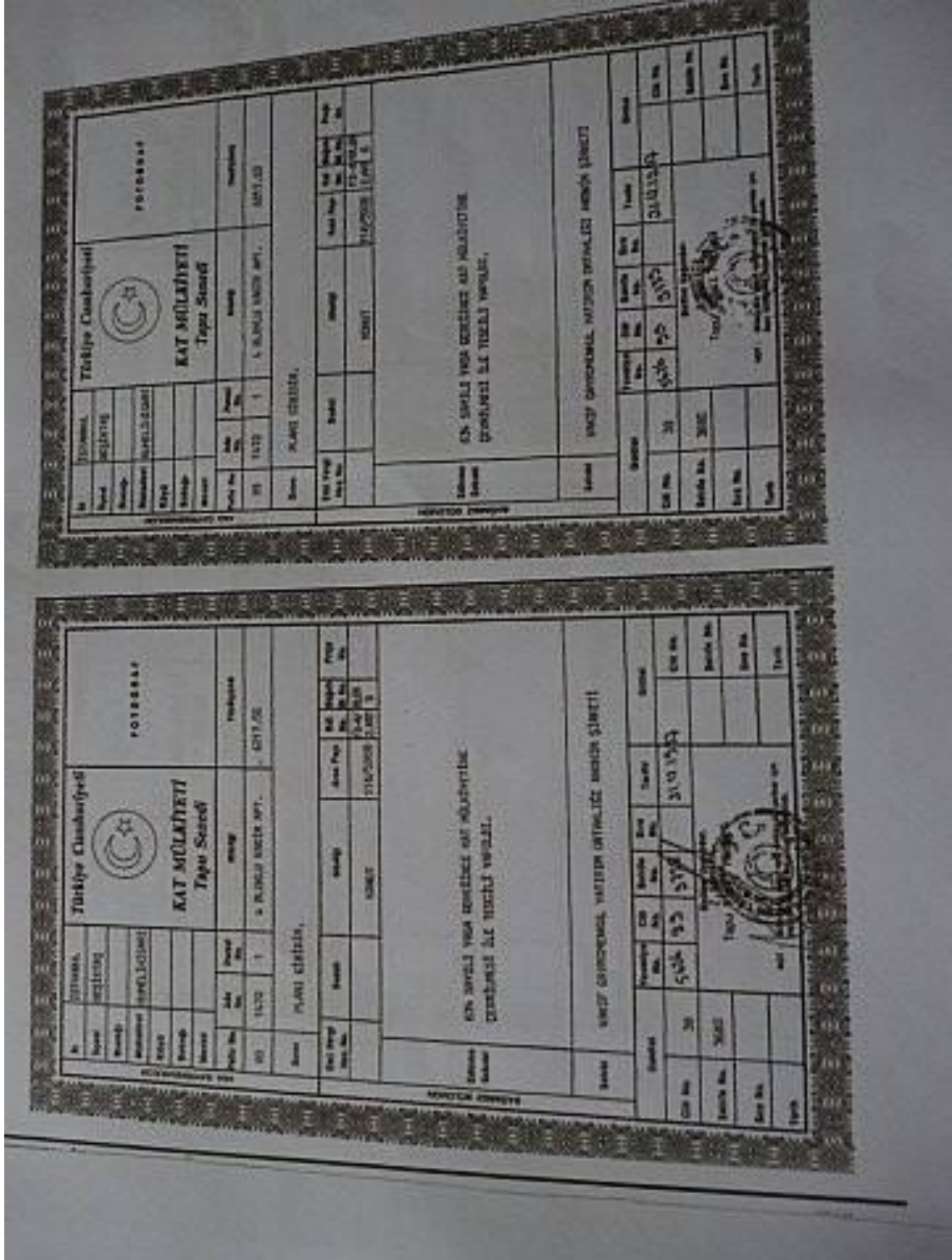
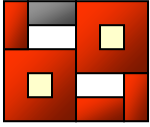














**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 31.03.2009 No : 401064

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ayşe Sevim OZAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ayşen MERT BAŞ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevzat Öztangut*  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



