

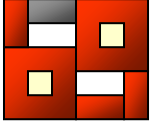
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

ALİAĞA 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:

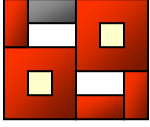
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 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 2013/006 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

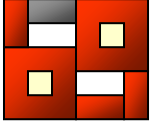
17.12.2013 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Murat Işıluy ÜNALDI (SPK Lisans No:401228)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması 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 Işıluy ÜNALDI tarafından gayrimenkul mahallinde 17.12.2013 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 değerlendirme 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.

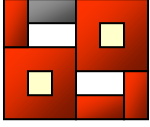
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 50 pafta, 5637 parselde 'Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı' vasfıyla kayıtlı, 189 m² alanlı, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme 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

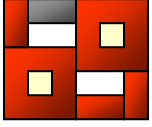
Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Kazım Dirik Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 70-70A adresli yerde bulunan Vakıfbank Aliağa Şubesi ve lojmanıdır. Tarif olarak taşınmaz kentin ana arterlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde, Aliağa Belediyesi ile Aliağa Türk Telekom Müdürlüğü arasında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Aliağa Belediyesi, Aliağa Türk Telekom Müdürlüğü, Demokrasi Meydanı, Çarşı Camii ve Şehir Parkı yer almaktadır.

Taşınmaz İzmir Çanakkale Karayolu'na 725 m, Aliağa – Menderes Banliyö Hattı'nın başlangıç noktası olan Aliağa İstasyonu'na 1,8 km, Petkim Tesisleri ve Aliağa Limanı'na erişimi sağlayan Fatih Caddesi'ne ise 1 km mesafede yer almaktadır.

Taşınmaza ulaşmak için; İzmir – Çanakkale Karayolu'nu Aliağa Otogarı hizasında kesen Fevzipaşa Caddesi boyunca kuzeye, kent merkezine doğru gidilir. 350 m ileride caddeyi kesen İzmir Caddesi'nden sola dönülür, 260 m ileride caddeyi kesen İstiklal Caddesi'nden tekrar sola dönülür ve 20 m ileride, sağ kanatta yer alan taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazın cepheli olduğu cadde yaklaşık 1,4 km uzunluğunda olup, güney yönünde Petkim Tesisleri ve Aliağa Limanı'na erişimi sağlayan İnönü Caddesi ile kuzey yönünde ise Çanakkale çıkışına bağlanan Fevzipaşa Bulvarı ile kesişmektedir. Kentin merkezi iş alanı sınırlarından geçen cadde kentin ticari potansiyeli en yüksek caddesidir. Caddenin değerlendirme konusu taşınmazın da yer aldığı Fatih Caddesi ve Hükümet Caddesi kavşakları arasında yer alan kesimi ticari hareketliliğin en yoğun olduğu kesimdir. Bu kesim üzerinde banka şubeleri, zincir mağaza şubeleri gibi işyerleri yoğunlaşmış olup, zemin katlardaki işyerlerinin doluluk oranı %100'e yakındır. Söz konusu bölgeden cadde boyunca kuzeye ve güneye gidildikçe ticari hareketlilik azalmaktadır. Cadde gün içinde yoğun bir araç ve yaya trafiğine sahiptir.

Cadde üzerinde zemin katları işyeri, normal katları ise ofis veya konut olan, çoğunlukla bitişik nizamlı ve 5 katlı binalar ağırlıklı yapılaşma düzenini oluşturmaktadır. Yapılaşmanın



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

yoğun olduğu, gelişimini tamamlamış bir bölgede yer alan cadde üzerindeki binaların çoğunluğu 20 ila 30 yaşları civarındadır.

Kentsel altyapı ve donatıların üst düzeyde olduğu bölge belediye hizmetlerinin tamamından yararlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım cepheli olduğu caddeden geçen minibüslerle sürekli olarak sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

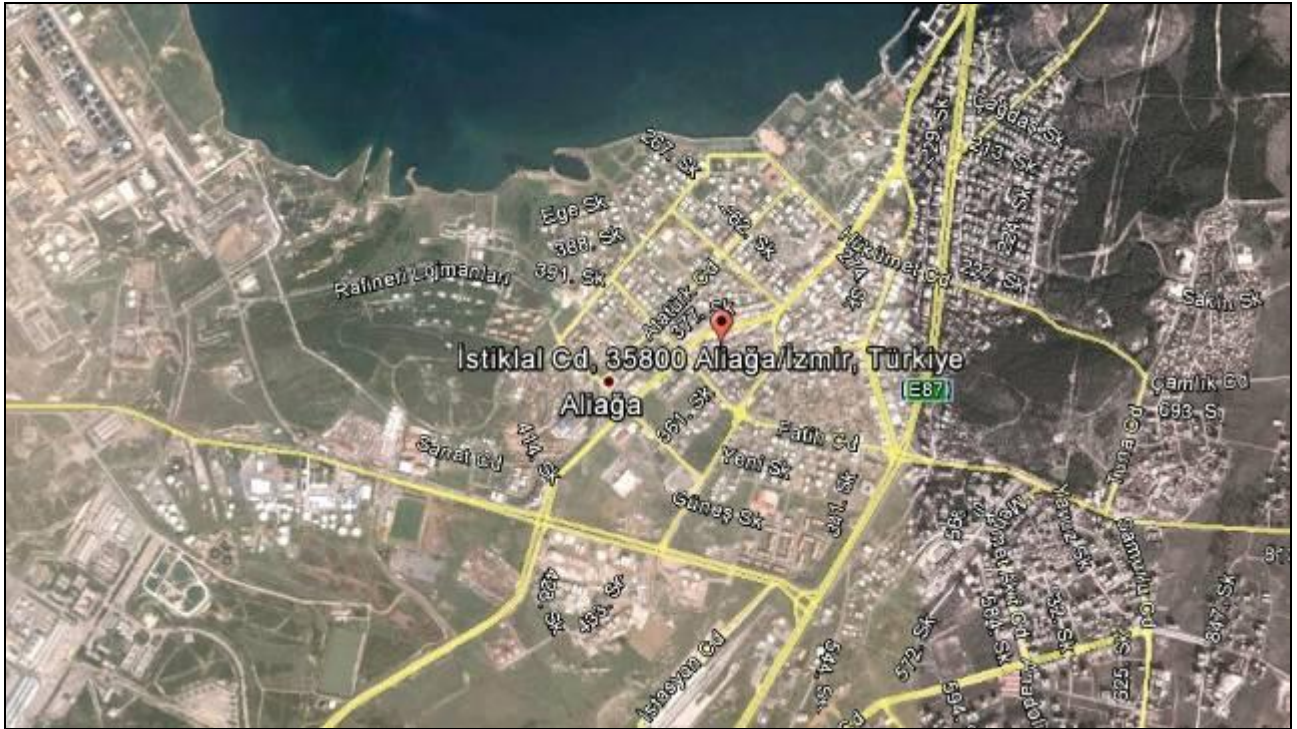
Aliğa Belediyesi'ne 50 m,

Aliğa Hükümet Konağı'na 850 m,

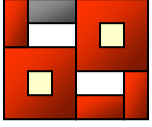
Aliğa Petkim Tesisleri'ne 2 km,

Aliğa Limanı'na 4 km,

İzmir kent merkezine (Çiğli) ise 32 km'dir.

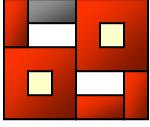


Değerleme konusu taşınmazın yakın ve uzak plan konumu



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.





3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

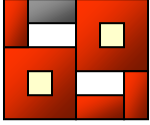
İli	: İzmir
İlçesi	: Aliağa
Bucağı	: -
Mahallesi/Köyü	: Aliağa
Sokağı	: -
Mevkii	: Köycivarı
Pafta No	: 50
Ada No	: -
Parsel No	: 5637
Alanı	: 189,00 m ²
Niteliği	: Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı
Sahibi	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	: 627
Cilt No	: 59
Sayfa No	: 5722
Tapu Tarihi	: 31.01.2011

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

Söz konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde rehin, şerh gibi kısıtlayıcı her hangi bir takyidat olmadığı bilgisi 03.12.2013 tarihinde Aliağa Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takbis belgesinde görülmüştür. Alınan belge rapor ekinde yer almaktadır.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Tapu Senedi Fotokopisi,
İmar Durum Belgesi,
Mimari Proje,
Yapı Ruhsatı,
Yapı Kullanma İzin Belgesi.



3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Taşınmaz 31.01.2011 tarihine kadar Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. adına kayıtlı iken bu tarihte yapılan satış işlemi ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kaydına göre taşınmazın vasfı 'Arsa' iken 19.09.1990 tarihi ve 1727 yevmiye numarasıyla 'Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı' olarak cins tashihi yapılmıştır. Mevcutta da taşınmaz banka şubesi ve lojmanı olarak kullanılmaktadır.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

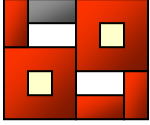
Aliğa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 18.12.2013 tarihli yazıya göre (İmar Durumu için daha önceden başvuru yapılmış ancak Belediye tarafından yazılı İmar Durumu rapor hazırlandıktan sonra verilmiştir) değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre blok nizamlı ve 6 katlı ticaret bölgesine isabet etmektedir. Parsel üzerinde yeni inşaat yapılması durumunda çekme mesafeleri komşu parselden 4 m'dir.

Taşınmazın arşiv dosyasında yapılan incelemede;

- Yapı Ruhsatı: 19.04.1989 tarihli ve 2 cilt, 12 sayfa, 9 dosya no'lu olup, toplam 1.323 m²'lik alan ve 7 kat için düzenlenmiştir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi: 08.08.1990 tarihli ve 6 cilt, 6 sayfa, 89/9 dosya no'lu olup, toplam 1.323 m²'lik alan ve 7 kat için düzenlenmiştir.

Projede ve mevcutta galeri boşluğu olan ve 1. katta yer alan 48 m² alanlı bölüm belgelerde toplam alana dâhil edilmiştir. Bina mevcutta 1.323 m² - 48 m² = 1.275 m² alanlıdır.

- Mimari Proje: 19.04.1989 tarihiyle tasdikli ve onaylıdır. Mimari proje ile mevcut durum uyumludur.



BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

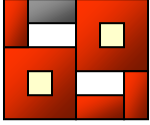
Türkiye'nin İstanbul ve Ankara'dan sonra 3. büyük metropolü olan değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu Aliğa İlçesi'nin bağlı olduğu İzmir İli, TÜİK tarafından 2011 yılında yapılan adrese dayalı nüfus sayımına göre 3.965.232 olan nüfusu ile Türkiye'nin en büyük ikinci liman kenti ve Ege Bölgesi'nin sanayi, ticaret ve turizm merkezi konumundadır. Ankara'ya 579 km, İstanbul'a ise 565 km uzaklıktadır.

İzmir kent merkezinin 53 km kuzeyinde, İzmir – Çanakkale Karayolu üzerinde ve Aliğa Körfezi kıyısında konumlu olan Aliğa kuzeyinde Bergama; doğusunda Manisa; batısında Ege Denizi, güneyinde ise Menemen ile çevrelenmektedir. Daha önce Menemen'e bağlı bir bucak merkezi iken, 1982'de ilçe olmuştur. 2011 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi kayıtlarına göre toplam nüfusu 68.432'dir. Bu nüfusun 56.440'ı merkezde, 11.992'si ise belde ve köylerde yaşamaktadır.

1970'li yıllara kadar tarıma dayalı bir ekonomik yapıya sahip olan Aliğa'da, günümüzde 40'a yakın büyük sanayi kuruluşu bulunmaktadır. İlçede Petkim, Tüpraş, demir-çelik fabrikaları, gemi söküm tesisleri, akaryakıt dolun tesisleri gibi önemli tesisler yer almaktadır. Körfezin batısında yer alan limanları tamamlandığında yıllık 140 milyon ton yükleme boşaltma yapabilecek kapasiteye sahip iskelelere sahip olacaktır. Türkiye çelik üretiminin yaklaşık %40'ı bu bölgede gerçekleşmektedir. Aliğa Organize Sanayi Bölgesi'nin tamamlanması ve Aliğa - Menderes banliyö hattının hizmete açılmasıyla bölge sanayi yatırımcıları için daha cazip hale gelmiştir.

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



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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.

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 rahatlatma 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

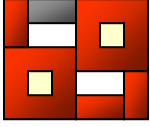
Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Ana Gayrimenkulün Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmaz güneydoğu yönünden İstiklal Caddesi’ne, kuzeybatı ve güneybatı yönlerinden hâlihazırda açılmamış olan imar yollarına, kuzeydoğu yönünden ise komşu parsel cepheli 189,00 m² alanlı bir parsel üzerinde, betonarme karkas yapı cinsinde, bitişik nizamlı ve bodrum + zemin + 5 normal katlı olarak inşa edilmiş olan binadır. Taşınmaz tapu kaydında ‘Kargir Beş Katlı Hizmet Binası ve Lojmanı’ olarak tescillidir.

Dikdörtgen şeklinde olan parselin İstiklal Caddesi’ne bakan cephe uzunluğu 14,35 m, derinliği ise yaklaşık 13,20 m’dir.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Binanın bodrum, zemin ve 1. katları banka şubesi, 2., 3., 4. ve 5. katları ise lojman olarak projelendirilmiş ve kullanılmaktadır. Bina bodrum, zemin, 2., 3., 4. ve 5. katlarda 189'ar m², 1. katta ise 141 m² alanlı olmak üzere toplam 1.275 m² alanlıdır.

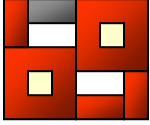
Binanın dış cepheleri akrilik boyalıdır. Asansörlü olan binanın tamamında merkezi kömür kaloriferi sistemi, banka katlarında ise yangın ve alarm tesisatları mevcuttur. Banka ve lojman katlarına girişler ayrı olup, her iki bölümün girişi de İstiklal Caddesine bakan cephesindedir. Lojman katlarına giriş kapısı alüminyum doğramalı cam, ortak kullanım alanlarının zeminleri karo mozaik ve dökme mozaik duvarları ve tavanları ise plastik boyalıdır.

Katlara göre iç mekân inşaat özellikleri ve fonksiyonel dağılımlar:

Bodrum kat: Toplam 189 m² alanlı olup, müşteri holü, kiralık kasa odası, arşiv, ısı merkezi (kalorifer dairesi) ve merdiven evinden ibarettir. Kot farkından dolayı cadde cephesi bulunmayan kat kuzeybatı ve güneybatı yönlerinde olmak üzere çift cephelidir. Müşteri holünün giriş kapısı ve vitrinleri alüminyum doğramalı ve çift camlı, iç kapılar ahşaptır. Zeminler karo mozaik ve seramiktir. Isı merkezinin duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Banka kısmında duvarlar saten boyalı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpanlıdır.

Zemin kat: Toplam 189 m² alanlı olup, müşteri holü, servis, müdür odası, çay ocağı, 2 WC ve merdiven evinden ibarettir. Kat kuzeybatı ve güneydoğu yönlerinde olmak üzere çift cepheli olup, banka kısmının cadde cephesi 10,93 m uzunluğundadır. Banka kısmının dış kapı ve vitrinleri alüminyum doğramalı çift cam, iç kapıları ise ahşaptır. Çay ocağı ve WC'lerdeki ıslak duvarlar ile tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar saten boyalı, tavanlar ise spot aydınlatmalı alçıpanlıdır. 1. kata erişimi sağlayan merdiven betonarme, traverten zeminli ve demir profil tırabzanlıdır.

1. normal kat: Toplam 141 m² alanlı olup, projeye göre banka rezerv kat bölümü, galeri boşluğu ve merdiven evinden ibarettir. Mevcutta banka rezerv bölümü müşteri holü ve servis olarak kullanılmaktadır. Yine mevcutta merdiven evinin yanına isabet eden yaklaşık 17 m² alanlı bölüm alçıpan duvarla iki ayrı odaya bölünmüş olup, söz konusu odalar arşiv olarak kullanılmaktadır. Katın pencereleri alüminyum doğramalı çift cam, iç kapıları ise ahşaptır. Zeminler seramik kaplı, duvarlar ise saten boyalı olup, alüminyum taşıyıcılı ve spot aydınlatmalı taşıyıcı asma tavanlıdır.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2. normal kat: Toplam 189 m² alanlı olup, 2 mesken ve merdiven evinden ibarettir. Deniz cepheli olan mesken 88 m² alanlı olup, 2 oda, salon, mutfak, banyo-WC, hol ve 2 balkondan ibarettir. Cadde cepheli olan mesken 83 m² alanlı olup, 2 oda, salon, mutfak, banyo-WC, hol ve balkondan ibarettir.

Meskenlerin giriş kapıları çelik, iç kapıları ahşap balkon kapıları ve pencereleri ise alüminyum doğramalı ve çift camlıdır. Islak zeminler ile duvarlar seramik, kuru zeminler ise ahşap parke kaplıdır. Duvarlar ve tavanlar plastik boyalıdır. Mutfaklar mermerit tezgâh ve laminat dolaplı, banyo-WC'ler ise küvet, klozet ve lavaboludur. Odalarda ahşap sabit dolaplar mevcuttur.

3. normal kat: Toplam 189 m² alanlı olup, 2 mesken ve merdiven evinden ibarettir. Deniz ve cadde cepheli olan mesken 118 m² alanlı olup, 3 oda, salon, mutfak, banyo-WC, WC, hol ve 2 balkondan ibarettir. Cadde cepheli olan mesken 53 m² alanlı olup, oda, salon, açık, mutfak, banyo-WC, hol ve balkondan ibarettir.

Meskenlerin malzeme ve işçilik özellikleri 2. katta yer alan meskenler ile aynıdır.

4. normal kat: Toplam 189 m² alanlı olup, kat planı, malzeme ve işçilik özellikleri 3. kat ile aynıdır.

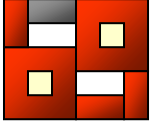
5. normal kat: Toplam 189 m² alanlı olup, kat planı, malzeme ve işçilik özellikleri 2. kat ile aynıdır.

Katlar ve Alanları:

Bodrum kat brüt	: 189,00 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 171 m ²)
Zemin kat brüt	: 189,00 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 171 m ²)
1. kat brüt	: 141,00 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 125 m ²)
2. kat brüt	: 189,00 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 171 m ²)
3. kat brüt	: 189,00 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 171 m ²)
4. kat brüt	: 189,00 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 171 m ²)
5. kat brüt	: 189,00 m ² (Müşterek alanların çıkartılması sonucu: brüt 171 m ²)
Toplam bina alanı brüt	: 1.275,00 m ²

4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde gayrimenkul ile ilgili yapılan tespitler, çevre esnafından, emlakçılardan ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazın inşaatında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi dikkate alındığında sınıfının III -B olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.



4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Ulaşımı kolay bölgede yer alması,
- Bölgede ticari hareketliliğin yüksek olması,
- İşyeri ve mesken amaçlı kullanıma uygun olması,
- Alt yapının sorunsuz olması değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Olumsuz Etkenler:

- Bina yaşının yüksek olması,
- Lojman olan bölümlerin tadilat gereksinimi bulunması değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

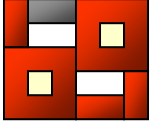
4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma yöntemleri ve Maliyet Oluşumları Analizi uygulanmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

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,



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

4.7.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

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

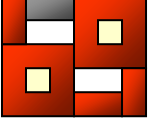
Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

4.7.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri

yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.



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 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

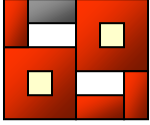
Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma ve Maliyet oluşumları yöntemi uygulanmıştır.

4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi Değerleme işlemi cins tahsisli bir taşınmazı kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.10. Nakit / Gelir Akımları Analizi

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



4.11. Maliyet Oluşumları Analizi

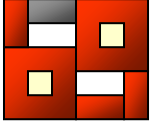
Değerleme işlemi cins tahsisli bir taşınmazı kapsamaktadır. Maliyet yöntemi arsa ve üzerindeki binanın amortisman bedeli düşülmüş olan maliyet değeri toplamıdır. Değerleme işleminde bu yöntem kullanılmıştır.

4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış/Kira Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün üzerinde bulunduğu caddede ve yakın çevresinde değerlendirme konusu gayrimenkule emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

Dükkan Vasıflı Emsaller:

- 1) Taşınmazın bulunduğu aynı caddeye cepheli, zemin katta 160 m², birinci katta 120.m² olmak üzere toplam 280.m² alanlı dükkân 1.750.000.-TL bedelle satılmıştır. (6250.-TL/m²) Bizim Emlak 0 (232) 515 51 01
- 2) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, Ziraat Bankası Şubesi karşısı, zemin katta 80 m² alanlı dükkan 550.000.-TL bedelle satılmıştır. (6.875.-TL/m²) Turyap Aliğa Temsilciliği (0.232.6161458)
- 3) Taşınmazın bulunduğu aynı caddeye cepheli, zemin katta 145 m² alanlı dükkân 900.000.-TL bedelle satılmıştır. (6.206.-TL/m²) Sinan Kanlı 0 (546) 617 00 94
- 4) Taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal caddesine dik bağlantılı Sevgi Yolu üzerinde, konum itibarıyla çok daha az avantajlı, zemin kattaki 75.m² büyüklüğündeki işyeri 425.000.TL fiyat ile satışa sunulmuştur.(5.666.TL/M²) Turyap Aliğa Temsilciliği(0.232.6161458)
- 5) Taşınmazın bulunduğu aynı caddeye paralel, ticari aktivitesi daha az olan, cadde üzerindeki zemin katta 115 m² alanlı dükkân 600.000.-TL bedelle satılmıştır. (5.218.-TL/m²) Turan Akpınar 0 (553) 496 09 36
- 6) Taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal caddesine, paralel bir üst sokak üzerinde, konum itibarıyla daha az avantajlı, zemin kattaki 155.m² büyüklüğündeki işyeri 579.000.TL fiyat ile satışa sunulmuştur.(3.735.TL/M²)Yener Dimitokalı (0.507.330 02 35)
- 7) Taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal caddesine dik bağlantılı Hükümet Caddesi üzerinde, konum itibarıyla, daha az avantajlı, zemin kattaki 600.m² büyüklüğündeki işyeri 2.190.000.TL fiyat ile satışa sunulmuştur.(3.650.TL/M²) Atalay Aslan 0(506)411 27 27



Mesken - Ofis Vasıflı Emsaller:

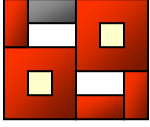
- 8) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, 4.katta bulunan 2+1 odalı, 90. m² alanlı olarak pazarlanan, şehir manzaralı, asansörsüz binadaki mesken 160.000.-TL bedelle satılıktır. (1.777.-TL/m²)
- 9) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, Aliğa Belediyesinin yanındaki iş merkezinde bulunan, 5.kattaki, 60 m² alanlı ofis 95.000.-TL bedelle satılıktır. (1.583.TL/M2) Melda Mertoğlu 0 (232) 336 09 29
- 10) Taşınmaz ile aynı caddede, belediye binasının karşısında, 5 katlı binanın 4.katındaki toplam 600.m2 alanlı ofis büroları 850.000.TL fiyat ile satışa sunulmuştur. (1.416.TL/M2) Turyap Aliğa Temsilciliği(0.533.552 97 12)
- 11) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, pasaj içerisinde, 1.katında bulunan, 20 m² kullanım alanlı, ticari aktivitesi çok daha az, ofis 25.000.-TL bedelle satılıktır. (1.250.-TL/m2) Vera Gayrimenkul 0 (532) 137 10 57
- 12) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, 4.katta bulunan 3+1 odalı, 130. m² alanlı olarak pazarlanan, şehir manzaralı, asansörsüz binadaki mesken 155.000.-TL bedelle satılıktır. (1.192.-TL/m²) Bizim Emlak 0 (232) 616 74 02
- 13) Taşınmazla aynı caddeye cepheli, 4.katta bulunan 3+1 odalı, 153. m² alanlı olarak pazarlanan, şehir ve deniz manzaralı, kombili binadaki mesken 185.000.-TL bedelle satılıktır. (1.021.-TL/m²) Aydın Tokal 0 (232) 617 12 92

Emsaller göz önüne alındığında bölgede zemin katta yer alan işyeri emsallerinin 3.650 TL /m² ile 6.875 TL/ m² arasındaki değerlerden satışa sunulduğu görülmektedir. İşyeri emsallerinin tamamı aynı caddede, ancak ticari hareketliliği emsallerde belirtildiği gibi farklı noktalarda bulunmaktadır. Bu nedenle değerlendirme konusu dükkânın değeri emsal taşınmazların konumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Normal katlarda yer alan mesken emsallerinin manzara avantajları ve donanım özelliklerine göre 1.021 TL / m² ile 1.777 TL/ m² arasındaki değerlerden satışa sunulduğu tespit edilmiştir.

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 Maliyet Oluşumları yöntemi uygulanmıştır. Konu mülk, blok nizam ve 6 kat imarlı



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ticaret alanında kalmaktadır. Mevcutta da yol kotu üzerinde 6 katlıdır. Banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Mevcut haliyle en etkin ve verimli kullanım durumunu yansıtmaktadır. Konu binanın banka ve lojman bölümü için 08.08.1990 tarihli ve 6 cilt, 6 sayfa, 89/9 dosya no ile alınmış yapı kullanma izin belgesi ile 19.04.1989 tarihli ve 2 cilt, 12 sayfa, 9 dosya no ile alınmış yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bina mevcut hali itibariyle resmi evrakları ile uyumludur.

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

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

5-2 Nihai Değerleme

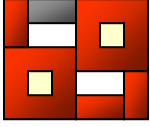
Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler dikkate alınmış, müşteri-resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilmiş, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış, tüm bu verilerin ışığı altında bugüne kadar yapmış olduğumuz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

Tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İzmir İli, Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 50. Pafta, 5637 parselde 'kargir beş katlı hizmet binası ve lojmanı' vasfıyla kayıtlı taşınmazın;

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

KDV hariç peşin satış değeri:

Katlar	Alanlar (m2)	Birim Değer(TL/m2)	Değer (TL)
Bodrum	155	2500	387.500
Zemin	171	9000	1.539.000
1. Normal	125	5500	687.500
2. Normal Cadde Cephe	83	1250	103.750
2. Normal Deniz Cephe	88	1300	114.400
3. Normal Cadde Cephe	53	1500	79.500
3. Normal Deniz Cephe	118	1350	159.300
4. Normal Cadde Cephe	53	1500	79.500
4. Normal Deniz Cephe	118	1350	159.300
5. Normal Cadde Cephe	83	1200	99.600
5. Normal Deniz Cephe	88	1150	101.200
TOPLAM			3.510.550



2-) Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemine Göre;

K.D.V.hariç peşin satış değeri;

	Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Toplam Değer (TL)
Arsa Değeri	189	12.000	2.268.000
Bina Değeri	1275	585	745.875
Amortisman(%25) (Bina Değeri Üzerinden)			-186.468
Şerefiye/Uygunlaştırma Değeri			672.593
TOPLAM DEĞER			3.500.000

Olarak iki farklı yöntem ile hesaplanmış, sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza **KDV (Katma Değer Vergisi) hariç; 3.500.000 TL/(ÜçMilyonBeşYüzBinTürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

KDV Dahil değeri; 4.130.000TL(DörtMilyonYüzOtuzBinTürkLirası)'dır.

Taşınmazın Sigorta Değeri; 1275 m2 x 585 TL/m2= 745.875 TL

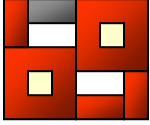
(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,0608.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Murat Işılai ÜNALDI
Değerleme Uzmanı
İnşaat Yük. 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



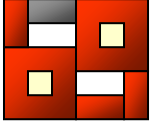
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EKLER

Taşınmaza ait fotoğraflar,
Tapu Senedi,
Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,
(Aplikasyon Krokisi, Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)
Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.


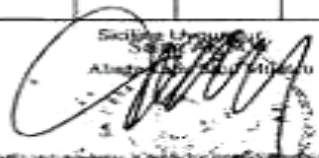
TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCEDEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Sorumlu Uzmanı	Hazırlayan Değerleme	Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
07.11.2012	20.12.2012	3.200.000TL	Ayşe Sevim OZAR SPK Lisans No: 401064		Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ SPK Lisans No: 400191



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAPU

İli	İZMİR	 TAPU SENEDİ			Fotoğraf					
İlçesi	ALIAĞA									
Mahallesi										
Köyü	ALIAĞA									
Sokağı										
Mevki	KOYCIYARI									
Satış Bedeli	1 000 000,00	Pafta No.	59	Ada No.		Parsel No.	5637	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dmm
									189,00 m ²	
Nesne	KARGIR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI									
Sınır	Planimetredir Zemin Sistem No : 31926862									
Edinme Sebebi	Tamamen TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. adına kayıtlı olan VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işlemidir.									
Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi				
Cilt No.	427	59	5722		31/01/2011	Cilt No.				
Sahife No.						Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				
 Sicil No: 13000000000000000000 Alihan ÖZGÜR MUT: Bilgi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Bilgi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sayı: 129										

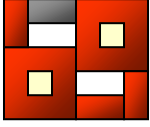
ATELİM A.Ş. 2008

Döner Sermaye İşlenmesi tarafından bastırılmıştır



Slovak No: 129

TAKYİDAT OLMADIĞINI GÖSTERİR TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN YAZI

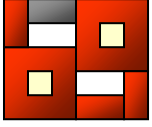


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi : Anm Tapınmaz	Alan/Parsel : -45637
Zemin No : 31925862	Yüzölçüm : 189,00 m2
İl / İlçe : EYÜB/ALİPAĞA	Ann Tas. Nitelik : KARGIR BEŞ KATLI HİZMET BİNASI VE LOJMANI
Kurum Adı : Alpa İn TM	
Mahalle / Köy Adı : ALIĞA KÖYÜ	
Mevki : KÖYÜVARI	
CH / Sayfa No : 59 / 5722	
Kayıt Durum : Akif	
MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No 126077226	Malik VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ebirliği No TAM	Hisse Pay/Payda 189,00
Edinme Sebabi - Tarih - Yev. Satın - 31/01/2011 - 627-	Metrekaşe 189,00
	Terhis Sebabi - Tarih - Yev. ..

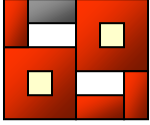
Raporlayan: tk36076
Abidin TOPALOĞLU
Kaydına Uygundur.
03.12.2013
Atilla OCAK
Yetkili Müdür Yardımcısı

Rapor Tarihi / Saati : 03.12.2013 / 15:02




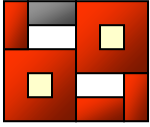
İMAR PLANI





İMAR DURUMU BELGESİ

	T.C. ALIAĞA BELEDİYESİ Plan ve Proje Müdürlüğü
Sayı : 31205868-310-1290-3842 Konu : İmar Durumu	18/12/2013
VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Halaskargazi Cad. Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6 Osmanbey <u>Sisli/İSTANBUL</u>	
İlgi : 04.12.2013 tarihli dilekçeniz.	
İlgi dilekçenize konu ilçemiz, Köycüvar mevki, 5637 numaralı parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; Rink nizam, 6 kat, ticaret alanı olarak planlıdır. Bilgilerinize rica ederim.	
	Kerem SARAL Plan ve Proje Müdür V.
ALIAĞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI Plan ve Proje Müdürlüğü Kültür Mah. İstiklal Cad. No:66 41100 / İZMİR 130/100'd 52014	Tel: 0232 616 3980 / 406 Faks: 0232 616 3719 İnternet: http://www.aliaga.bel.tr E-Posta: imar@aliaga.bel.tr ALIAĞA BELEDİYESİ 130/100'd 52014



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

YAPI RUHSAT BELGESİ

T. C. 12311 İl Beşiktaş İlçesi Beşiktaş Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(Daha sonradan buna karşılıkta AÇIKLAMAYI okuyunuz)

Çift No. 1/2
Sayfa No. 1/2
Dozay No. 3

BÖLÜM I - Yapının yeri (Adres) :

Bairro	<u>Kağıthane</u>
Mahalle	<u>İstiklal cad.</u>
Sokak	
Yapı sıra numarası	
Faaliyet numarası	<u>50</u>
Ade numarası	
Parcel numarası	<u>3632</u>
İmar durumu numarası	

BÖLÜM II - İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>	KOD
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
3 - Tadilat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
4 - Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
5 - Bahçe düzeni için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	

BÖLÜM III - Yapının zemin ve temel şartları :

A. Zemin şartları
Özellikler (ör. Ad, Sıcaklık ve Adres) : Yükseklik 1.193
Asmî zemin veya temel seviyesi : 1.193
Yapı mülkiyeti tarafından tahmin edilmiş zemin seviyesi : 1.193
Ad, Sıcaklık ve Adres : Yükseklik 1.193

B. Yapı zemin seviyesi : 1.193
Ade ve Sıcaklık : 1.193
Asmî zemin : 1.193
Seviye : 1.193

BÖLÜM IV - Yapının yapıldığı amaç ve kullanılan inşaat malzemesi için (*)

Yapılan iş	KOD
1 - Yeni yapı için verilmiştir. <input checked="" type="checkbox"/>	
2 - Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
3 - Tadilat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
4 - Tamirat için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	
5 - Bahçe düzeni için verilmiştir. <input type="checkbox"/>	

BÖLÜM V - Yapının yapıldığı amaç ve kullanılan inşaat malzemesi için (*)

Yapılan iş	KOD
1 - Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	
2 - Çelik <input type="checkbox"/>	
3 - Tuğla <input type="checkbox"/>	
4 - Diğer <input type="checkbox"/>	

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

Yapının kat sayısı	<u>1</u>
Yüksekliği (m)	<u>1.193</u>
Yapı maliyeti (TL)	<u>1.193</u>

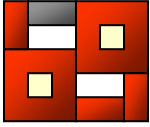
BÖLÜM VII - Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelir Türü	Para	Kr.
Bina Maliyeti	<u>850.500</u>	
	<u>850.500</u>	

İmar yeri (Adres), özellikleri ve imar şartları yazılı Yükseklik 1.193 için 1/2 sayılı İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 sayılı imar kanununun 22. maddesine göre verilmiştir. Yapı Ruhsat ve denetimine (harc) 3237 sayılı İmar Kanununun 33. maddesine göre 1/1/1993 tarih ve 12311 sayılı makbuzla tahvil edilmiş ve yapı sorumluluğunu almıştır.

Sorumluluğunu alanın imzası : [İmza] Ruhsatnameyi dolduran Memurun imzası : 12/1/1993 Muhasebecinin imzası : [İmza] Belediye Fen İşleri Müdürlüğü imzası : [İmza]

Sosyal Sigortalar Kurumuna gönderilecektir.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İSKÂN

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Adı: **Kazımdıcık** No: **50** Durum No: **5639**

Yapı Sahibi: **Bankat Lojman**

Bölüm I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı:

- Yeni yapının tamamı için verilmiştir.
- İstedi yapı için verilmiştir.
- Yapının tamamı için değil, kısmi olarak verilmiştir.

Bölüm II - Yapı için verilen ruhsatnamenin bilgileri

1. Fasa Ruhsatnamenin:

- Tarih: **19.4.1989**
- File No: **2**
- Sahife No: **13**
- Dünya No: **13**

2. Varlık Ruhsatnamenin:

- Tarih: **19.4.1989**
- File No: **2**
- Sahife No: **13**
- Dünya No: **13**

Bölüm III - Kullanma amacı ve yapı türü

Kullanma amacı	Yapı türü	Kullanma amacı	Yapı türü	ADD
1. Ev		8. İşyeri - ofis		
2. Mağaza		9. İşyeri - dükkan		
3. İşyeri - dükkan		10. Fabrika		
4. Mağazası - dükkanı		11. Alınmaz		
5. İşyeri - dükkan		12. İşyeri - dükkan		
6. İşyeri - dükkan		13. İşyeri - dükkan		
7. İşyeri - dükkan		14. İşyeri - dükkan		
8. İşyeri - dükkan		15. İşyeri - dükkan		
9. İşyeri - dükkan		16. İşyeri - dükkan		
10. İşyeri - dükkan		17. İşyeri - dükkan		
11. İşyeri - dükkan		18. İşyeri - dükkan		
12. İşyeri - dükkan		19. İşyeri - dükkan		
13. İşyeri - dükkan		20. İşyeri - dükkan		
14. İşyeri - dükkan		21. İşyeri - dükkan		
15. İşyeri - dükkan		22. İşyeri - dükkan		
16. İşyeri - dükkan		23. İşyeri - dükkan		
17. İşyeri - dükkan		24. İşyeri - dükkan		
18. İşyeri - dükkan		25. İşyeri - dükkan		
19. İşyeri - dükkan		26. İşyeri - dükkan		
20. İşyeri - dükkan		27. İşyeri - dükkan		
21. İşyeri - dükkan		28. İşyeri - dükkan		
22. İşyeri - dükkan		29. İşyeri - dükkan		
23. İşyeri - dükkan		30. İşyeri - dükkan		
24. İşyeri - dükkan		31. İşyeri - dükkan		
25. İşyeri - dükkan		32. İşyeri - dükkan		
26. İşyeri - dükkan		33. İşyeri - dükkan		
27. İşyeri - dükkan		34. İşyeri - dükkan		
28. İşyeri - dükkan		35. İşyeri - dükkan		
29. İşyeri - dükkan		36. İşyeri - dükkan		
30. İşyeri - dükkan		37. İşyeri - dükkan		
31. İşyeri - dükkan		38. İşyeri - dükkan		
32. İşyeri - dükkan		39. İşyeri - dükkan		
33. İşyeri - dükkan		40. İşyeri - dükkan		
34. İşyeri - dükkan		41. İşyeri - dükkan		
35. İşyeri - dükkan		42. İşyeri - dükkan		
36. İşyeri - dükkan		43. İşyeri - dükkan		
37. İşyeri - dükkan		44. İşyeri - dükkan		
38. İşyeri - dükkan		45. İşyeri - dükkan		
39. İşyeri - dükkan		46. İşyeri - dükkan		
40. İşyeri - dükkan		47. İşyeri - dükkan		
41. İşyeri - dükkan		48. İşyeri - dükkan		
42. İşyeri - dükkan		49. İşyeri - dükkan		
43. İşyeri - dükkan		50. İşyeri - dükkan		
44. İşyeri - dükkan		51. İşyeri - dükkan		
45. İşyeri - dükkan		52. İşyeri - dükkan		
46. İşyeri - dükkan		53. İşyeri - dükkan		
47. İşyeri - dükkan		54. İşyeri - dükkan		
48. İşyeri - dükkan		55. İşyeri - dükkan		
49. İşyeri - dükkan		56. İşyeri - dükkan		
50. İşyeri - dükkan		57. İşyeri - dükkan		
51. İşyeri - dükkan		58. İşyeri - dükkan		
52. İşyeri - dükkan		59. İşyeri - dükkan		
53. İşyeri - dükkan		60. İşyeri - dükkan		
54. İşyeri - dükkan		61. İşyeri - dükkan		
55. İşyeri - dükkan		62. İşyeri - dükkan		
56. İşyeri - dükkan		63. İşyeri - dükkan		
57. İşyeri - dükkan		64. İşyeri - dükkan		
58. İşyeri - dükkan		65. İşyeri - dükkan		
59. İşyeri - dükkan		66. İşyeri - dükkan		
60. İşyeri - dükkan		67. İşyeri - dükkan		
61. İşyeri - dükkan		68. İşyeri - dükkan		
62. İşyeri - dükkan		69. İşyeri - dükkan		
63. İşyeri - dükkan		70. İşyeri - dükkan		
64. İşyeri - dükkan		71. İşyeri - dükkan		
65. İşyeri - dükkan		72. İşyeri - dükkan		
66. İşyeri - dükkan		73. İşyeri - dükkan		
67. İşyeri - dükkan		74. İşyeri - dükkan		
68. İşyeri - dükkan		75. İşyeri - dükkan		
69. İşyeri - dükkan		76. İşyeri - dükkan		
70. İşyeri - dükkan		77. İşyeri - dükkan		
71. İşyeri - dükkan		78. İşyeri - dükkan		
72. İşyeri - dükkan		79. İşyeri - dükkan		
73. İşyeri - dükkan		80. İşyeri - dükkan		
74. İşyeri - dükkan		81. İşyeri - dükkan		
75. İşyeri - dükkan		82. İşyeri - dükkan		
76. İşyeri - dükkan		83. İşyeri - dükkan		
77. İşyeri - dükkan		84. İşyeri - dükkan		
78. İşyeri - dükkan		85. İşyeri - dükkan		
79. İşyeri - dükkan		86. İşyeri - dükkan		
80. İşyeri - dükkan		87. İşyeri - dükkan		
81. İşyeri - dükkan		88. İşyeri - dükkan		
82. İşyeri - dükkan		89. İşyeri - dükkan		
83. İşyeri - dükkan		90. İşyeri - dükkan		
84. İşyeri - dükkan		91. İşyeri - dükkan		
85. İşyeri - dükkan		92. İşyeri - dükkan		
86. İşyeri - dükkan		93. İşyeri - dükkan		
87. İşyeri - dükkan		94. İşyeri - dükkan		
88. İşyeri - dükkan		95. İşyeri - dükkan		
89. İşyeri - dükkan		96. İşyeri - dükkan		
90. İşyeri - dükkan		97. İşyeri - dükkan		
91. İşyeri - dükkan		98. İşyeri - dükkan		
92. İşyeri - dükkan		99. İşyeri - dükkan		
93. İşyeri - dükkan		100. İşyeri - dükkan		

Bölüm IV - İnşaat için kullanılan malzemelerin listesi

a) İskelet b) Yığma

İskeletin ziri: 1. Çelik 2. Betonarme 3. Ahşap

İskeletin diğer maddesi: 1. Sac, çelik levha 2. Beton blok 3. Briket 4. Tuğla 5. Ahşap 6. Taş 7. Kerpiç 8. Diğer

Bölüm V - Yapının kat sayısı ve yüksekliği

Toplam kat sayısı: **7**

Yol seviyesi üstündeki kat sayı: **6**

Yol seviyesinin altındaki kat sayı: **-1**

Yapının yüksekliği (metre): **18.50**

Bölüm VI - Yapının inşaat tarihi

İnşaat başlangıç tarihi: **19.4.1989**

İnşaat bitiş tarihi: **30.7.1989**

Bölüm VII - Yapının inşaat yöntemi ve yapı tipi

Yapının inşaat yöntemi: 1. Yapı malzemesi kullanılarak yapılmıştır. 2. Yapı malzemesi kullanılmadan yapılmıştır. 3. Yapı malzemesi kullanılmadan yapılmıştır.

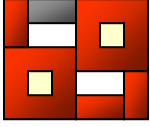
Bölüm VIII - Konutların özellikleri

Özellikler	Var	Yok	ADD
Kalorifer	X		
Fesceptik	X		
Azaltıcı	X		

Bölüm IX - Diğer özellikler

Oda Sayıları	Diğer özellikler	Oda Sayıları	Diğer özellikler
1		1	
2		2	
3		3	
4		4	
5		5	
6		6	
7		7	
8		8	
9		9	
10		10	
11		11	
12		12	
13		13	
14		14	
15		15	
16		16	
17		17	
18		18	
19		19	
20		20	
21		21	
22		22	
23		23	
24		24	
25		25	
26		26	
27		27	
28		28	
29		29	
30		30	
31		31	
32		32	
33		33	
34		34	
35		35	
36		36	
37		37	
38		38	
39		39	
40		40	
41		41	
42		42	
43		43	
44		44	
45		45	
46		46	
47		47	
48		48	
49		49	
50		50	
51		51	
52		52	
53		53	
54		54	
55		55	
56		56	
57		57	
58		58	
59		59	
60		60	
61		61	
62		62	
63		63	
64		64	
65		65	
66		66	
67		67	
68		68	
69		69	
70		70	
71		71	
72		72	
73		73	
74		74	
75		75	
76		76	
77		77	
78		78	
79		79	
80		80	
81		81	
82		82	
83		83	
84		84	
85		85	
86		86	
87		87	
88		88	
89		89	
90		90	
91		91	
92		92	
93		93	
94		94	
95		95	
96		96	
97		97	
98		98	
99		99	
100		100	

Belediye İmza: **...** Tarih: **...**



APLIKASYON KROKİSİ

Ticari ALAN		APLIKASYON KROKİSİ	Harita No.	19.8.1988/05
No. 5637			Kayıt No.	

Kroki

Ada 5637 no.lu parselin sınırlarından ölçüler aynı olmuştur. Bunlara göre ekteki kroki tasvirinde gösterilmiştir.

Denetim: 19.8.1988

İşleten: Jaloncu

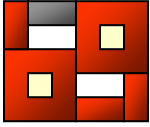
Yapı Memuru: M. Emin ÖZYURT
KADASTRO ŞEFLİĞİ
Fen Memuru

Kontrol: M. Emin ÖZYURT
KADASTRO ŞEFLİĞİ

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T. A. Ş.


19.8.1988 tarihinde istenilen ölçülerin ekteki kroki tasvirinde gösterildiğini bilgilerinize rica ederim. 19.8.1988

M. Emin ÖZYURT
KADASTRO ŞEFLİĞİ

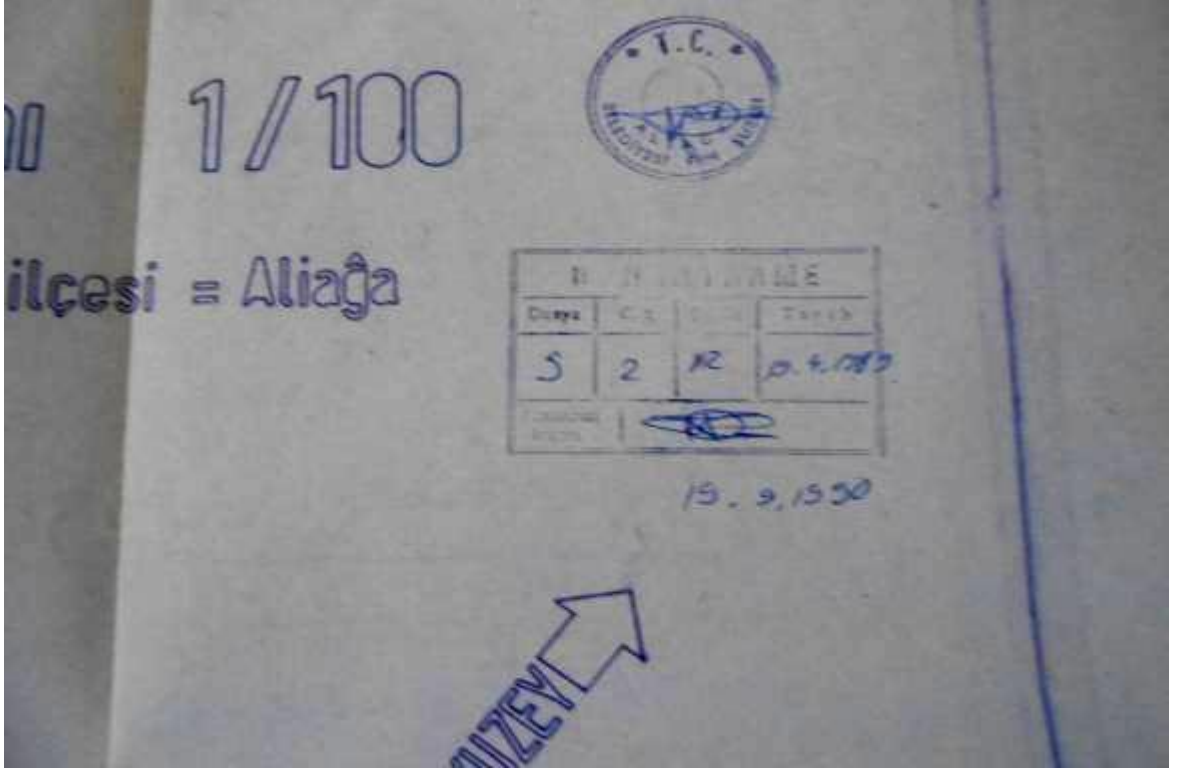
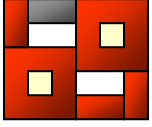


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

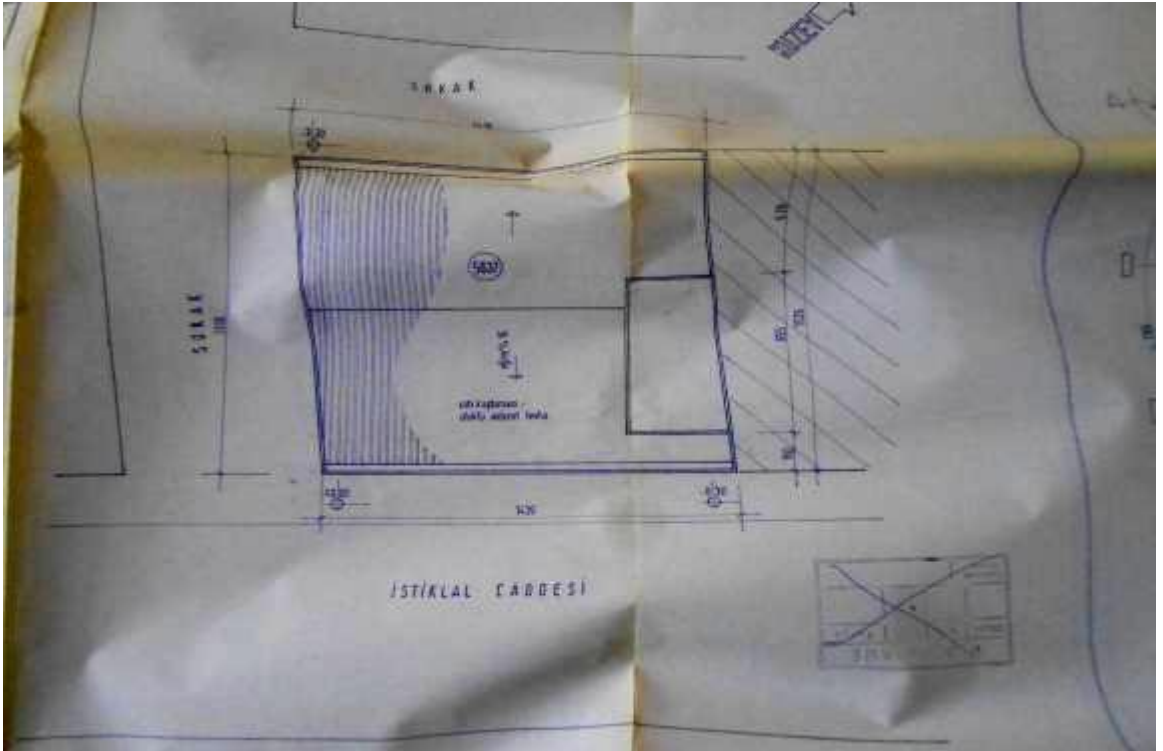
PROJE BAŞLIK

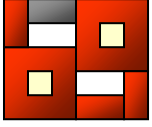
MİMARİ		
BELEDİYE ONAY SAYFASI		
İNCELEME	MİMARİ İNCELEME	BETONARME İNCELEME
	 19.4.1985	 19.4.1985
METRAJ	YERİNDE GÖRÜLÜ	RUHSAT
		 19.4.1985
TEMEL ÜSTÜ RUHSATI	UYGUNDUR- yapı ruhsat şube seti.	İMAR DURUMU

PROJE MÜELLİFİ	ADİ SOYADI	UNVANI	ODA NO	İMZA	ADRES							
MİMARİ	MUSTAFA KAMUĞARLI	Y.M.M.	3758		TEL							
M. M. S.	SARHAN AYR	İNG. MÜR.	3758									
İNG. M. S.												
SİVİL TEŞVİAT	ELHAN ACAR	MAR. MÜR.	19254									
M. M. M. S.												
ELEKTRİK TES.	MUHAMMİR ARĞUN	ELK. MÜR.	3758									
ELK. M. M. S.												
T. S.												
SİRVEYAN												
	HİM. BİNASI	İNS. MÜR. ODASI	MAR. MÜR. ODASI	ELK. MÜR. ODASI								
ARSAİN												
BELEDİYE	İLCE	MAHALLE	SOBAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU					
ALİAĞA	ALİAĞA	KAZIMÖRÜK	İSTİKLAL CD	50	-	5637						
T. VAKIFLAR BANKASI T.A.O. ALİAĞA ŞUBE BİNASI												
parsel alanı	binanın alanı	kut alanı	toplam inşaat alanı	yapı sistemi	yapı sınıfı	melîyet	toplam binanın melîyet	inşaat değeri	max. azlık	max. yük	hareketli yük	kuşanma amacı
185	185	5+5	1085	B.A. KARKAS								BANKA W. KONT.

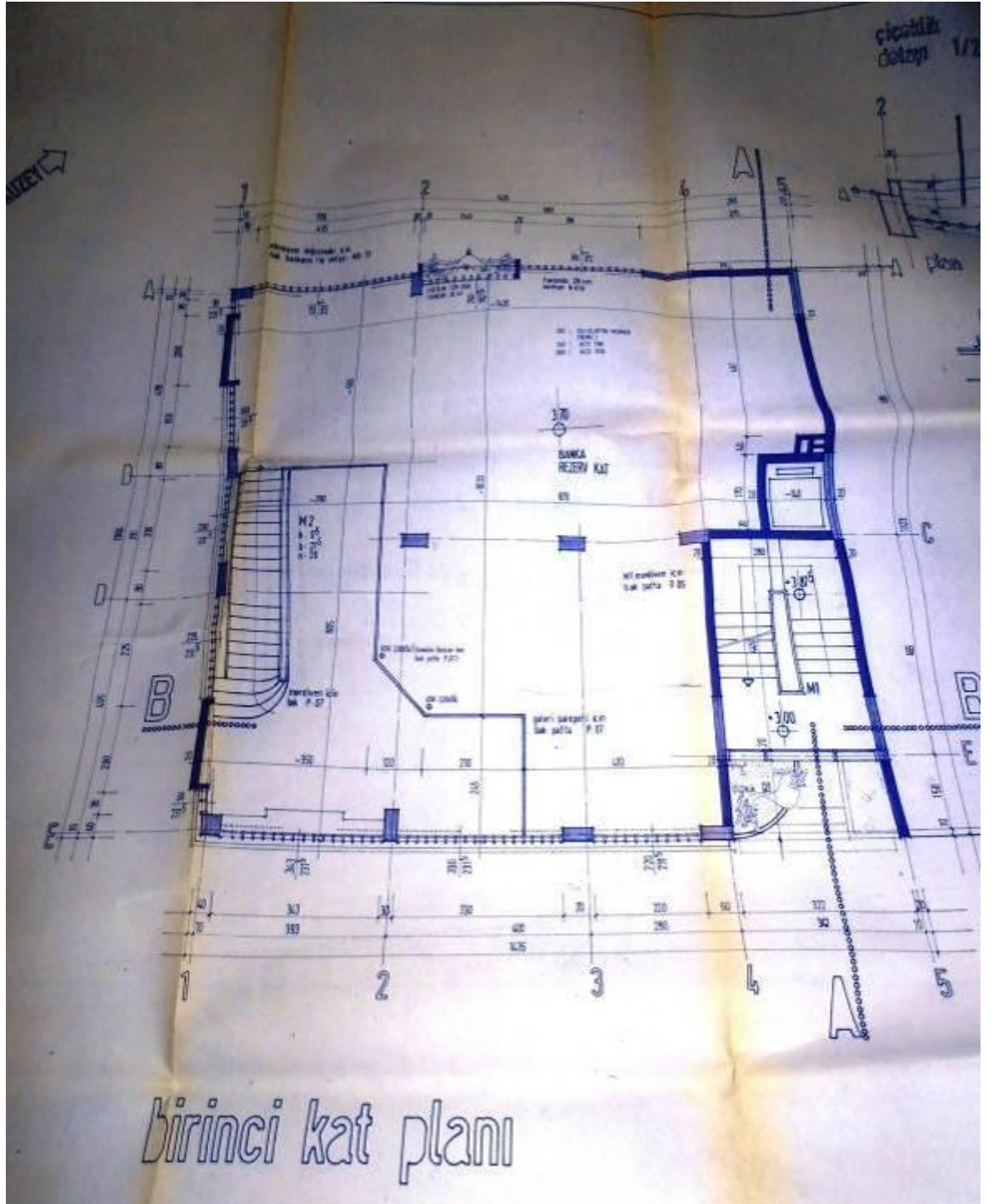
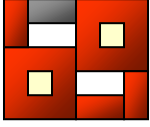


VAZİYET PLANI

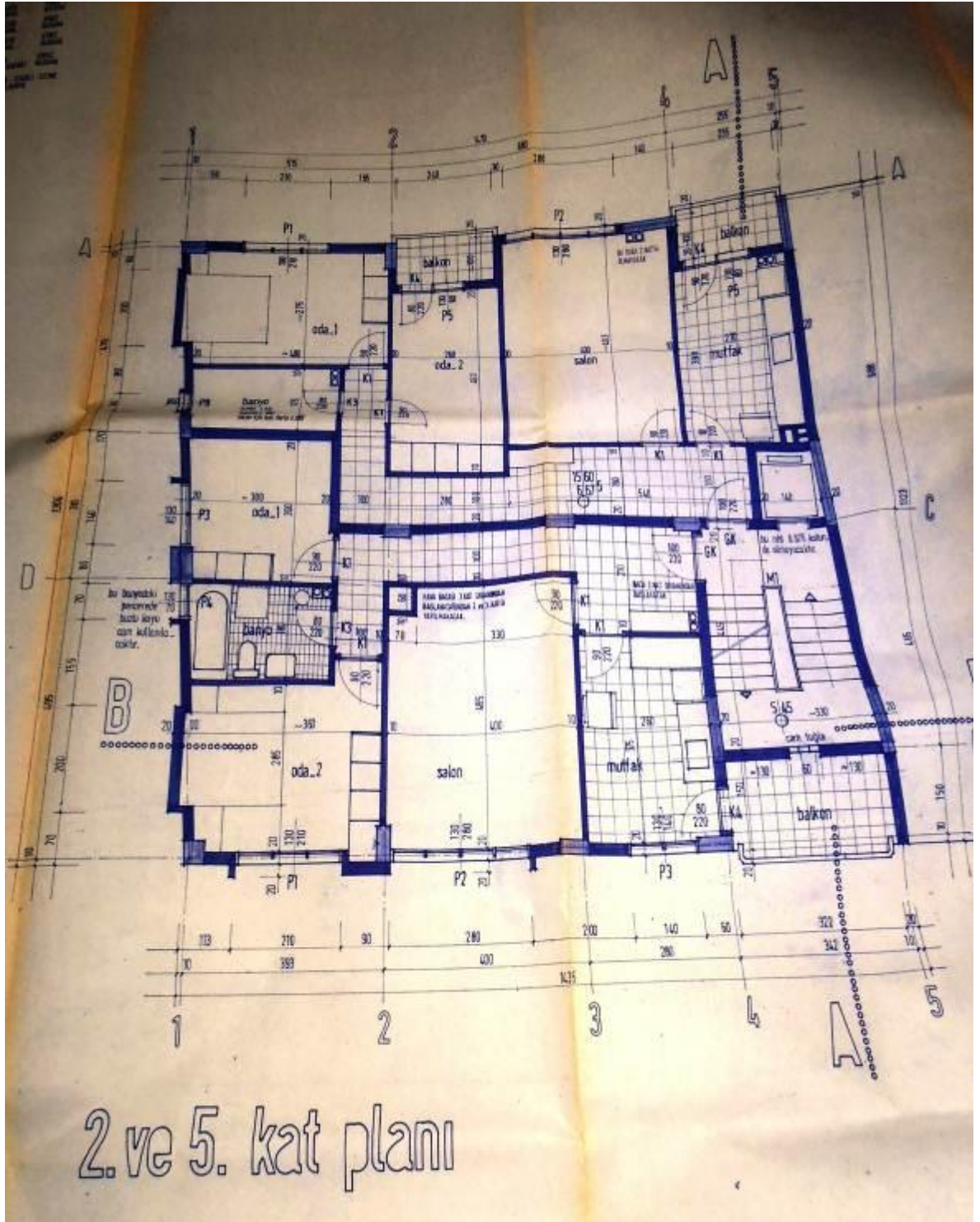
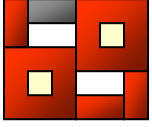




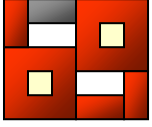
ZEMİN KAT PLANI



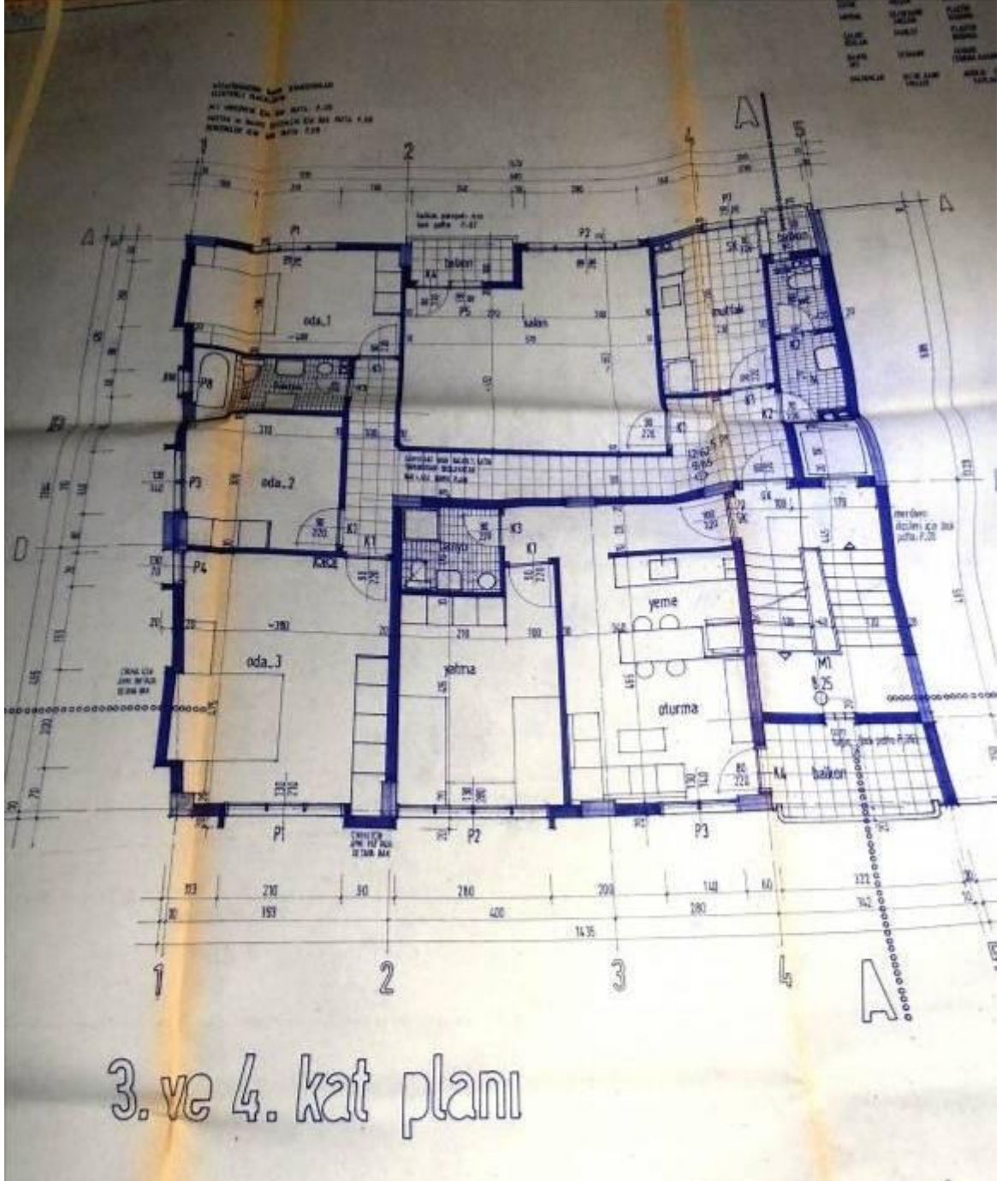
1. KAT PLANI

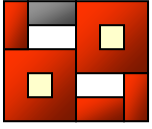


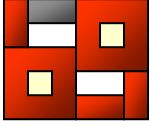
2. VE 5. KAT PLANI



3. VE 4. KAT PLANI

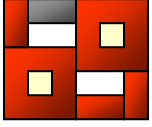






TAŞINMAZA AİT FOTOĞRAFLAR
BİNA, ÖN CEPHE



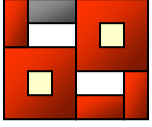


BİNA, ARKA CEPHE



İSTİKLAL CADDESİ GÖRÜNÜŞLERİ



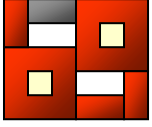


BANKA, BODRUM KAT



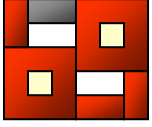
BANKA, ZEMİN KAT VE 1.KAT





LOJMAN, MERDİVEN EVİ

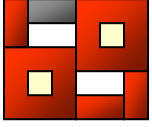




LOJMANLAR

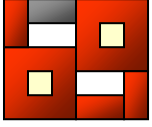
2.KAT DENİZ CEPHESİ LOJMAN





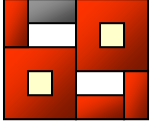
2.KAT CADDE CEPHELİ LOJMAN





3.KAT DENİZ CEPHELİ LOJMAN



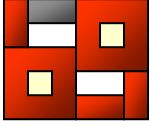


3.KAT CADDE CEPHELİ LOJMAN



4.KAT CADDE CEPHELİ LOJMAN



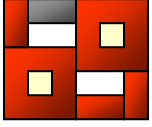


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



4.KAT DENİZ CEPHELİ LOJMAN



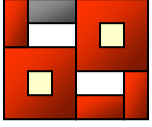


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

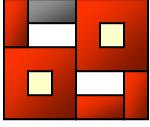


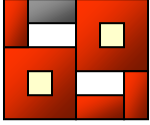
5.KAT CADDE CEPHELİ LOJMAN





5.KAT DENİZ CEPHELİ LOJMANA GİRİLEMEMİŞTİR.





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

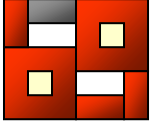
Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey 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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.



Müslim DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI